

Uit de praktijk van de financieel planner:

EIGEN HUIS IS GOUD WAARD VOOR DE FISCUS!

Laatst belde de zoon van een klant met de vraag of het beter was de woning die zijn ouders op het oog hadden door de kinderen te laten kopen of door zijn ouders. Zij hadden een woning op het oog en wilden deze financieren met de verkoopopbrengst van de huidige woning. Zijn ouders waren namelijk net de 70 gepasseerd en vroegen zich af of ze op de een of andere wijze belasting konden besparen bij hun overlijden. Ze hadden tijdens leven tenslotte al genoeg belasting betaald. Om over de toekomstige erfenis van de kinderen ook nog eens veel successiebelasting kwijt te zijn, daar voelden zij eigenlijk niet zoveel voor! Want, zo hadden zij zich laten vertellen, als zij de woning door de kinderen lieten kopen, zou een eventuele waardestijging direct aan de kinderen toekomen. Deze waardestijging zou dan niet meer worden belast.

Kinderen kopen woning

Zoals wellicht bekend, zijn de langstlevende en de kinderen (behoudens hun vrijstellingen) minimaal 5% en maximaal 27% successiebelasting verschuldigd bij overlijden. Kassa! Als één van de ouders overlijdt, betalen de langstlevende en de kinderen successie en als de langstlevende vervolgens overlijdt betalen de kinderen weer successie over hetgeen zij van de langstlevende erven. Zodoende hadden de ouders bedacht de eigen middelen uit de verkoopopbrengst van de huidige woning aan de kinderen te lenen, onder kwijtschelding van de hoofdsom in delen. Met de huur die de ouders vervolgens betaalden, konden de kinderen de rente betalen. Slim bedacht! Althans voordat de Wet Inkomstenbelasting 2001 werd ingevoerd. Wanneer de kinderen de woning kopen, kwalificeert deze niet meer als eigen woning met als gevolg dat de woning naar box 3 verhuist. Voor de kinderen zal deze heffing in beginsel beperkt zijn, aangezien de koopsom die zij bij de ouders geleend hebben de grondslag met eenzelfde bedrag vermindert. Vraag is natuurlijk hoe snel en met welk percentage de woning de komende periode in waarde gaat stijgen. Hadden de ouders zelf de woning gekocht dan had de woning wel als eigen woning gekwalificeerd en waren zij verder geen vermogensrendementsheffing verschuldigd. De eigen middelen, die in de woning zijn geïnvesteerd behoren hiermee tot grondslag van box 1. Door de kinderen de koopsom te lenen, verhuizen de eigen middelen naar box 3 (eigen middelen in de woning in box 1 zijn

omgezet in een vordering op de kinderen in box 3). Daar mogen zij vervolgens jaarlijks minimaal 1,2% belasting over het vermogen betalen. Hoe meer rendement er gemaakt wordt, hoe hoger de belasting in box 3. De inkomstenbelasting kan de besparing aan successie op deze wijze weer teniet doen. En wat gebeurt er met de woning van de ouders als de kinderen in scheiding liggen? Een risico dat helaas vaak voorkomt. De woning wordt dan speelbal van strijdende echtelieden! Zijn er dan nog andere mogelijkheden?

Schenken op papier

Ouders kunnen ook een bedrag op papier – al dan niet binnen de vrijstelling voor het schenkingsrecht (2008 € 4.479) aan hun kinderen schenken. Wel zullen zij daarover jaarlijks een rente aan hun kinderen moeten vergoeden van 6% per jaar. Zo ontstaat er een schuld op papier, die pas bij overlijden opeisbaar is. Als de schuld maar net zo groot is als de waardestijging van de woning, wordt hiermee hetzelfde effect bereikt, namelijk dat er geen successie verschuldigd is over de waardestijging. Bijkomend effect is, dat feitelijk via de rentebetaling ook al vermogen hetzij dan fysiek wordt overgedragen. Veel ouders zijn echter huiverig om te schenken. Waarom? Omdat zij liever zelf de beschikking over het vermogen houden of hun kinderen bepaalde normen en waarden willen meegeven en geld schenken daar haaks op staat. Wat de meesten echter niet weten is dat je in plaats van fysiek schenken ook op papier kunt schenken. Ook zijn schenkingen weer te

herroepen, waarbij het betaalde schenkingsrecht wordt teruggedraaid.

Conclusie

Een op het oog simpele vraag blijkt dus niet zo snel te beantwoorden. Daarvoor spelen teveel factoren een rol: verwachte stijging van de woning, rendement op het vermogen in box 3, statistische levensverwachting, tarieven inkomstenbelasting, successie, overdrachtsbelasting etc. Gelukkig zijn er meerdere wegen, die naar Rome leiden!

Voor vragen of reacties naar aanleiding van dit onderwerp kunt u een e-mail sturen aan info@finetuning.nl, ter attentie van Iris Brik.



Fine Tuning Personal Finance

Westersingel 92
3015 LC Rotterdam
T: (010) 450 46 76
I: www.finetuning.nl