



Door mr. Marco F.J. van der Wereld LL.M.

17 november 2017

FISCOTIP

Onroerend goed binnen de familie slim doorschuiven

In het kader van de familiale 'taxplanning' kan het verstandig zijn om onroerend goed voor 1 januari 2018 op naam van de kinderen te zetten en eind december een overdrachtsdatum met de notaris af te spreken. Hoe zit dat?

Overdrachtsbelasting. Bij overdracht van onroerend goed in Nederland is overdrachtsbelasting verschuldigd over de werkelijke waarde. Dat geldt zowel bij schenking als bij een gewone verkoop tegen een koopprijs. Er is geen overdrachtsbelasting verschuldigd bij overlijden.

Overdrachtsbelasting *verrekenen*

Schenking. Bij schenking van onroerend goed is in beginsel zowel schenk- als overdrachtsbelasting verschuldigd. Deze dubbele heffing kan vrijwel geheel worden vermeden door een beroep te doen op een samenloopbepaling uit de Successiewet.

Schenking aan twee kinderen. Stel, u bezit een (al dan niet aan een derde verhuurde) woning in box 3 met een WOZ-waarde van € 250.000,- en u heeft twee kinderen. Bij schenking van deze woning is € 5.000,- (2% x € 250.000,-) overdrachtsbelasting verschuldigd. Daarnaast moeten uw kinderen ieder een belaste schenking van € 119.680,- (€ 125.000,- -/- € 5.320,-) aangeven waarover 10% schenkbelasting is verschuldigd.

Effect samenloopregeling. Zonder de samenloopregeling bedraagt de belastingdruk per kind € 14.468,-, namelijk € 2.500,- overdrachtsbelasting plus € 11.968,- schenkbelasting. Met de samenloopregeling is de belastingdruk per kind € 12.074,-, namelijk € 2.500,- overdrachtsbelasting plus € 11.968,- minus 2% x € 119.680,-. In dit voorbeeld kan de overdrachtsbelasting vrijwel geheel worden verrekend (2% x € 119.680,- = € 2.394,-).

Schenking aan één kind. Stel daarentegen dat u de woning maar aan één van uw kinderen wilt schenken, dan dreigt er te veel schenkbelasting te worden betaald als u het niet goed plant.

Afspraak in kerstvakantie. Door zaken goed te plannen, kunt u het voordeel van de samenloopbepaling optimaliseren door de schenking van de woning over twee jaren uit te smeren. Bovendien kan daarmee een tariefsvoordeel voor de heffing van schenkbelasting worden behaald. Om te beginnen moet u met de notaris afspreken dat de woning niet voor 19 december 2017 maar wel nog dit jaar aan uw kind wordt overgedragen. Bij de overdracht in december scheldt u dan bijvoorbeeld de helft van de koopsom kwijt. Vervolgens scheldt u op nieuwsjaardag het restant van de koopprijs kwijt. Uit de rechtspraak volgt dat een kwijtschelding binnen 14 dagen na de overdracht nog voldoende samenhang heeft om de overdrachtsbelasting met de schenkbelasting te mogen *verrekenen*.

Belastingbesparing. Door de kwijtschelding over het kalenderjaar heen te tillen, kan dan door een kind dezelfde besparing worden behaald zoals in het voorbeeld hiervoor bij twee kinderen is uitgewerkt. De effectieve

belastingdruk is gelijk omdat in 2018 de kwijtschelding tegen 10% wordt belast en de in 2017 betaalde overdrachtsbelasting vrijwel geheel kan worden verrekend.

Aftrek vanwege leegwaarderatio

Verhuurde woning. Als de woning wordt verhuurd aan derden, mag in beginsel bij het berekenen van de schenkbelasting worden uitgegaan van een lagere waarde. Als bijvoorbeeld de woning uit het voorbeeld tegen een zakelijke jaarhuur van € 10.000,- wordt verhuurd, bedraagt de leegwaarderatio 62%. De woning kan dan voor een bedrag van € 155.000,- ($62\% \times 250.000,-$) binnen de familie worden overgedragen. **Tip.** Het kan dus lonen om de woning in verhuurde staat over te dragen.

Door in de familie de kwijtschelding van de koopprijs bij overdracht van een (verhuurde) woning in box 3 binnen een periode van 14 dagen over het kalenderjaar heen te tillen, kunt u slim belasting besparen.