

## Huis op naam van de kinderen gezet?

Artikel naar aanleiding van Tros-Radar-uitzending van 26 september 2011.

Het was in de jaren tachtig en negentig een gebruikelijke praktijk. Om successierechten te besparen werd de echtelijke woning overgedragen aan de kinderen onder een voorbehoud van een levenslang woonrecht voor de ouders. Een dubbel voordeel: de koopprijs werd verminderd met de waarde van het vruchtgebruik en bij overlijden van de ouders hoefden de kinderen weinig tot geen successierechten meer te betalen, immers, de woning was al eigendom van de kinderen.

Met de wijziging van de Successiewet 1956 per 1 januari 2010 is aan dit voordeel een abrupt einde gekomen. Als de ouders op het moment van overlijden nog in de woning wonen, zal voor de erfbelasting de WOZ-waarde van de woning op het moment van overlijden nog steeds in de heffing betrokken worden. Deze mag verminderd worden met de betaalde koopprijs, maar omdat deze koopprijzen vaak (deels) zijn kwijtgescholden en bovendien zijn gebaseerd op de lage waardes in de jaren tachtig, is deze vermindering minimaal en wordt derhalve in de regel de volledige WOZ-waarde van de woning in de heffing voor erfbelasting betrokken.

Bijgaand een rekenvoorbeeld om de problematiek te verduidelijken:

Vader Jan en moeder Tiny verkopen in 1995 hun huis aan hun enige zoon John. Beiden zijn dan 56 jaar oud. De woning was in vrije staat waard € 68.000,00. Maar omdat Jan en Tiny het recht behielden om levenslang in de woning te blijven wonen, kon John toen de woning kopen voor € 19.040. Dit bedrag heeft hij ook betaald. Het huis is nu € 200.000 waard.

### *Situatie voor 1 januari 2010:*

De langstlevende echtgenoot overlijdt op 1 mei 2009. De waarde-aangroei wordt belast naar de waarde ten tijde van de aankoop, dus:

€ 68.000,00 (waarde 1995)

€ 19.040,00 (betaalde koopprijs van John in 1995)

€ 48.960,00 (waarde-aangroei: hierover wordt erfbelasting geheven)

### *Situatie na 1 januari 2010:*

De langstlevende echtgenoot overlijdt op 2 mei 2010

De waarde-aangroei wordt belast naar de waarde ten tijde van overlijden, dus:

€ 200.000,00 (waarde ten tijde van overlijden)

€ 19.040,00 (betaalde koopprijs van John in 1995)

€ 180.960,00 (waarde-aangroei)

*Gevolg: hierover wordt erfbelasting geheven, een verschil van bijna € 140.000,00!*

Een standaardoplossing is er niet: doet u niets? Moeten uw ouders verhuizen? Doen uw ouders afstand van hun woonrecht en gaan zij terughuren en zo ja, voor welke huur?

Neemt u contact met ons op voor een vrijblijvende bespreking op ons kantoor, zodat we samen met u kunnen bekijken hoe de wetwijziging in uw situatie uitpakt en of er een oplossing voor u gerealiseerd kan worden.

Tel: 076 5972600 of 0165 382314

[www.vgogh.nl](http://www.vgogh.nl)