

## De fiscale kant van overdracht

Afgezien van de emoties die meespelen wanneer het 'familiehuis' overgaat op een of meer kinderen, zit er natuurlijk ook een belangrijke financiële kant aan. Overdracht kan ingegeven zijn door het verlangen het huis in de familie te houden, maar ook om belasting te besparen; in de meeste huishoudens is de eigen woning immers het belangrijkste deel van de erfenis. Er zijn verschillende constructies mogelijk, elk met zijn financiële voor- en nadelen. We bespreken drie opties om u wegwijs te maken in deze gecompliceerde materie. Bedenk dat het op meer manieren kan dan wij hier beschrijven. Raadpleeg daarom altijd een deskundige.

### Optie 1: verkoop met behoud vruchtgebruik

Vóór 2001 was de volgende constructie zeer populair: de ouders verkochten de woning aan de kinderen. Zij kregen het vruchtgebruik van de woning, de kinderen het blote eigendom. Anders gezegd: pa en ma mochten tot hun dood zonder vergoeding in het huis blijven wonen, terwijl de kinderen formeel het eigendom hadden. Door deze opsplitsing was de koopsom die de kinderen moesten betalen (voor het blote eigendom) aan de ouders lager dan de werkelijke verkoopwaarde en dat scheelde in de overdrachtsbelasting (6 procent). Bovendien konden de ouders de schuld van hun kinderen in delen 'wepschenken'. En dat was nog niet alles. Na het overlijden van de langstlevende hoefden de kinderen geen successierechten te betalen over hun deel (het blote eigendom) en de waardestijging van het huis. Op die manier viel er veel belasting te besparen. Met de invoering van het nieuwe belastingstelsel in 2001 is overdracht van het huis aan de kinderen veel minder aantrekkelijk geworden. In fiscaal opzicht is een huis dat naar de kinderen gaat namelijk een tweede huis. Hierdoor vervalt de hypotheekrenteaftrek. Het huis komt bij de kinderen in box 3 en zij betalen 1,2 procent vermogensrendementsheffing over de waarde van het blote eigendom. Een eventuele lening voor het huis mogen ze van hun vermogen in box 3 aftrekken. Dat scheelt in de belastingafdracht. De ouders betalen 1,2 procent over de waarde van het vruchtgebruik. De overige voordelen, namelijk de lagere verkoopwaarde (minder overdrachtsbelasting) en de mogelijkheid om schulden in delen weg te schenken en successierechten te beperken, blijven bestaan.



Het ouderlijk huis is vaak omgeven met emoties, zeker als de familieleden moeten beslissen wat ermee gaat gebeuren. Het relaas van twee gezinnen. Plus de fiscale voor- en nadelen van overdracht aan kinderen.

vele tochten door het Drentse land werd hij aange trokken door een stukje land dat hem niet meer losliet. Hij heeft het verkregen met een hardnekkigheid die, denk ik, eigen is aan de familie. Hij zette er een tuinhuisje neer. Grootvader deed er dingen die nu niet meer mogen. Hij zette er ook echt adders uit. In het bos dat er nu ligt, vind je bomen en planten die mijn grootvader overal vandaan haalde. Naar verluidt zelfs uit de pauselijke tuinen in Rome. Die plantte hij op de hei. Het gebied werd zodoende een waar Mekka voor natuurliefhebbers. Later bouwde hij een houten vakantiehuis waar zijn vrouw kon uitrusten. Zelf hebben ze er nooit gewoond."

Na de dood van Adrianus van Veldhuizen erfde zijn zoon Gijsbert het huis en de grond. Egbert: "Wij woonden toen in Rotterdam waar mijn vader predikant was. Ik wist niets van Adderhorst. Pas in 1953 heb ik er voor het eerst gekampeerd. Vanuit de grote stad kwamen we daar in een restje oud Drenthe, waar boeren nog met de zeis maaiden en het water uit de pomp kwam. We hadden er altijd heerlijke vakanties en zo werd het al een beetje een 'familie-huis'. Mijn zwager, die architect is, bracht enkele verbeteringen aan. Hij deed dat met voor die tijd grensverleggende ontwerpen zoals het doorgeefluik en een deur die niet van hout was maar van glas. Allemaal om er diepte in te krijgen. Het is klein." Tien jaar later, in 1963, stierf vader. Egbert: "Mijn →



Egbert van Veldhuizen: 'Mijn broers en zusters hebben ons in staat gesteld hen uit te kopen voor een voor ons haalbaar en voor hen acceptabel bedrag'

# Wat doen we met het huis?

Nog een maand en dan trekken dominee Egbert van Veldhuizen en zijn vrouw Annemarie van Ijsendoorn definitief de deur van de ambtswoning in Zwolle achter zich dicht. Ze vertrekken naar Adderhorst in het Drentse Tynaarlo. Niet om er een korte vakantie door te brengen, zoals ze tot nu toe deden. Nee, ze gaan er permanent wonen. En de rest van de familie, drie broers en vier zusters, gunt hen dat van harte. Want Adderhorst is formeel dan wel het eigendom van Egbert en Annemarie, maar gevoelsmatig het gemeenschappelijk bezit van heel

de familie Van Veldhuizen. Vanaf het begin van de vorige eeuw werd Adderhorst stukje bij beetje aangekocht door grootvader Adrianus van Veldhuizen, hoogleraar theologie aan de universiteit van Groningen. Diens zoon, Gijsbert van Veldhuizen, overleed op weg naar Adderhorst. Egbert: "Hij was hartpatiënt en ernstig ziek. Hij zou er gaan revalideren. Hij heeft er opgebaard gelegen." Er is veel gebeurd in de historie van Adderhorst, letterlijk: nest van adders. Egbert: "Mijn grootvader had een grote liefde voor de natuur. Op een van zijn



→ moeder heeft toen een dappere stap gezet. Ze maakte schoon schip in Rotterdam en vertrok naar Adderhorst. Ze is in het houten huisje gaan wonen met de hond Achilles. Ze deed er het huishouden met een waterpomp en een hapjespan. Daaruit toverde ze met de kerst voor de kinderen een drie-gangenmaaltijd tevoorschijn. Ongelooflijk. Vijf jaar heeft ze er zo gewoond. Toen werd eindelijk de bouwvergunning voor het stenen huis, naar ontwerp van mijn zwager, goedgekeurd. Dat is vastgebouwd aan het houten huis. Moeder heeft er gewoond tot haar overlijden in 1991. Wij, de kinderen, waren de erfgenamen van de onverdeelde boedel. Intussen hadden we een vereniging opgericht: de Vereniging tot

## *Familie Van Veldhuizen: 'We zijn met hart en ziel aan Adderhorst gehecht'*

Instandhouding en Exploitatie van Adderhorst. We hielden er onze jaarlijkse familiedag waar we dan ook vergaderden. Mijn vrouw en ik zaten met onze zwager, de architect, in de onderhoudscommissie. Het onderhoud van zo'n goed is een hele klus. We verhuurden het in en buiten de familie, vooral aan vrienden en bekenden. Dat vergde een hoop werk van mijn broer die in de buurt woonde. Op een gegeven moment zijn er plannen geweest om het echt te gaan exploiteren. Dat zou betekenen dat alle broers en zusters een bepaald bedrag in moesten leggen. Daar konden we het onderhoud van betalen en ieder lid van de familie mocht er dan gratis logeren. Dat plan heeft het niet gehaald omdat niet iedereen kapitaalkrchtig genoeg was. Of men had andere prioriteiten. Eigenlijk is de beslissing gevallen nadat een van mijn zusters ernstig ziek werd. Zij

stelde de vraag: wat gebeurt er met Adderhorst als een van ons overlijdt? Want dan komt de kwestie van vererving om de hoek kijken. We hebben allemaal een achtste van Adderhorst. Als de kleinkinderen het deel van hun ouders erven, zou het bezit versnipperen. En dat wilden we niet. Allengs ontstonden er twee opties. De ene was Adderhorst in de vrije verkoop doen. Dan krijg je een heleboel geld voor dat prachtige plekje. Maar dan zouden we het kwijt zijn, terwijl ieder van ons er goede herinneringen aan bewaart. De andere optie was dat een van ons het koopt en de anderen uitkoopt. Vier jaar hebben we erover nagedacht. Iedereen wist dat mijn vrouw en ik er graag zouden gaan wonen. We zijn er met hart en ziel aan gehecht. Ik wist toen ook al dat ik in 2005 met emeritaat zou gaan. En dat we dan geen woning zouden hebben. Stilaan werd duidelijk dat iedereen het huis hoe dan ook graag in de familie wilde houden. En dat wij de enige serieuze gegadigden waren. Mijn broers en zusters hebben ons in staat gesteld hen uit te kopen voor een voor ons haalbaar en voor hen acceptabel bedrag. In 1999 is het zo beslist. Ik kan me herinneren dat we op dat moment allemaal zeer emotioneel waren. Niemand heeft er spijt van gehad dat het zo is gegaan. Integendeel. Bij de eerste familiebijeenkomst op Adderhorst overhandigde een van mijn zusters mij haar sleutel van de voordeur. Verpakt als een cadeautje. Het was een symbolisch gebaar van overdracht. Heel bijzonder. Een van mijn broers zei later dat Adderhorst niet meer in de familie is maar dat het van mijn vrouw en mij is. Daar was ik even stil van. Toen zei ik: formeel is dat wel zo, maar een van de belangrijkste redenen om het te kopen was dat Adderhorst in de familie blijft. We laten het huis ook zodanig aanpassen dat de familie er van harte welkom is. Wij kunnen ook niet wennen aan het idee dat Adderhorst van ons is. Dat wil er nog steeds niet in. Voor ons gevoel is het meer van opa Adriaan." →

### Optie 2: volledige overdracht met huur

Veel notarissen beschouwen de volgende optie als de meest interessante: de ouders verkopen het huis aan de kinderen maar blijven er in wonen. Ze betalen een huur die overeenkomt met gangbare huurprijzen. Een belangrijk voordeel van deze constructie is dat de koopsom en dus de overdrachtsbelasting (6 procent) lager zijn dan bij een lege woning, omdat ze gebaseerd zijn op de waarde in verhuurde staat. De ouders blijven immers in het huis wonen. De ontvangen huur is bij de kinderen onbelast. Nog een paar voordelen: omdat de huur geen schenking aan de kinderen is, kunnen de ouders daarnaast schenken, gebruikmakend van de schenkingsvrijstelling. Bovendien valt het huis na het overlijden van de ouders niet in de erfenis. De kinderen hoeven er dan ook geen successierechten over te betalen. Er zijn ook nadelen. Net als bij de vruchtgebruikconstructie vervalt de hypotheekrenteaf trek. En ook hier moeten de kinderen belasting betalen over de waarde van de woning in box 3 (1,2 procent), terwijl ze er niet in wonen. Een eventuele lening voor de financiering mogen ze in mindering brengen op hun vermogen in box 3, waardoor ze minder belasting betalen. Ten slotte wonen de ouders niet gratis in 'hun' huis.

### Optie 3: overdracht in onbewoonde staat

Het kan natuurlijk ook zijn dat u het huis verlaat en dat een van uw kinderen erin gaat wonen. In dat geval geldt bij de overdracht de vrijeverkoopwaarde. Uw kind moet over de koopsom 6 procent overdrachtsbelasting betalen, of, als u het huis aan meer kinderen verkoopt, betaalt elk kind over zijn deel 6 procent overdrachtsbelasting. Let op: indien later één van de kinderen de delen van de andere kinderen overneemt, is er nog eens 6 procent overdrachtsbelasting over elk van die delen verschuldigd. Over die delen wordt dus twee keer overdrachtsbelasting betaald.

**Handige websites**

[www.notaris.nl](http://www.notaris.nl)  
[www.notaristarieven.nl](http://www.notaristarieven.nl)  
[www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl)  
[www.huispunt.nl](http://www.huispunt.nl)  
[www.seniorlife.nl](http://www.seniorlife.nl)

## Kees Pennings: 'Ik wilde het ouderlijk huis niet meer'

→ Bij de familie Pennings zag het er lang naar uit dat zoon Kees in het ouderlijk huis zou trekken. Dat was ook de stille wens van vader Jos, eigenaar van een aannemersbedrijf in Oost-Brabant. Maar het liep anders. In de jaren tachtig floreerde het bedrijf, de opdrachten bleven binnenkomen, Jos Pennings moest zelfs extra mensen aannemen. Zoon Kees was uitvoerder in het bedrijf van zijn vader. In 1989 trouwde hij met Saskia. Ze betrokken een huurwoning vlakbij de werkplaats. Kees: "We hadden het zo geregeld dat mijn vader nog tien jaar de leiding zou hebben over het bedrijf, en dat ik het daarna zou overnemen. Dat was geen probleem, want de andere broer had geen enkele interesse in de bouwwereld. Saskia en ik zouden dan ook verhuizen naar het ouderlijk huis. De accountant en een bevriende notaris hadden een uitkoopsovereenkomst voor mijn broer Jan en zus Karin berekend. Daar had iedereen vrede mee."

Een jaar later begon het werk af te nemen. Kees: "Net nadat we geïnvesteerd hadden in een nieuwe werkplaats en zaagmachines. Het ging van kwaad tot erger. Het was net of we bij de grote opdrachtgevers waar we jaren voor gewerkt hadden uit de gratie raakten. Ik weet nog steeds niet waarom. Op een gegeven moment waren de schulden zo hoog opgelopen dat de bank de geldkraan dichtdraaide. Het bedrijf ging failliet. Een drama was het. Mijn moeder was erg boos. Ze vond dat mijn vader te veel risico had genomen. Geef haar maar eens ongelijk. Alles wat we opgebouwd hadden was weg. Gelukkig niet het huis, want dat was buiten de BV gehouden. Na een diepgaand familiebesluit besloten we opnieuw te starten. Dit keer op kleine schaal. Dat ging goed. Intussen waren er wel spanningen tussen mijn vader en moeder ontstaan. Hun relatie werd kil. Opeens was daar

de aankondiging: mijn vader wilde scheiden. Hij had een andere vrouw gevonden die hem beter begreep en meer steun bood. Zo zei hij het. Het draaide erop uit dat mijn moeder het huis verliet en de nieuwe vriendin bij hem kwam wonen. Mijn moeder was er kapot van. Ik ook.

Er trad vervreemding bij me op. Zowel ten aanzien van mijn vader als het huis. Wilde ik het bedrijf en het huis eigenlijk nog wel? Ik had er een rot gevoel bij. Mijn vrouw merkte het natuurlijk. Ze zei dat ik een beslissing moest nemen. Het was mijn toekomst en ook de hare. Ik heb er nog een jaar mee rondgelopen. Toen heb ik de knoop doorgehakt. 'Vader', zei ik, 'ik stop ermee. Ik ga wat anders doen. Ik kan

### 'Het huis was gelukkig buiten de BV gehouden'

dit niet langer.' Hij zweeg. Toen keek hij me aan. 'Jongen', zei hij, 'ik begrijp het volkomen. Ik zag het aankomen. Je moet je eigen weg volgen.' Ik was ontzettend opgelucht.

Inmiddels is het bedrijf verkocht. Mijn vrouw en ik hebben een nieuw huis gekocht. Mijn vader en zijn vriendin wonen nog steeds in de ouderlijke woning. Het ziet er mooi uit. Er is een serre aangebouwd. Hoe lang ze er blijven wonen weten ze zelf niet. Mijn vader bekijkt de situatie om de drie jaar. Als het te zwaar wordt, verhuizen ze naar een appartement. Er heeft al iemand interesse getoond. Het is een bekende van ons, maar geen familie." ←

*Omwille van de privacy is de naam Pennings fictief*

## Koopsom kwijtschelden

Als uw kinderen geen hypothecaire lening bij de bank willen of kunnen afsluiten, kunt u overwegen de koopsom in delen kwijt te schelden. U kunt dat doen met het vrijgesteld bedrag van € 4303,- (2005) per jaar. Hoe hoger de koopsom en hoe hoger de leeftijd van de ouders, des te minder interessant deze constructie is. De kans op een forse restschuld bij overlijden van de ouders is immers groot. En over die restschuld moeten kinderen successierecht betalen. U kunt de schuld ook in gedeelten kwijtschelden tot het maximum van de eerste (relatief lage) tariefschijf van het schenkingsrecht. In 2005 is dat 5 procent over € 21.509,-. Als u dat ieder jaar doet, gaat de woning tegen een minimale belastingheffing over naar de kinderen.

### Voorbeeld:

u verkoopt de woning (vrij van hypotheek) voor € 175.000,- aan uw kind. Bij een jaarlijkse kwijtschelding van € 21.509,- is uw kind per jaar € 1075,- aan schenkingsrecht verschuldigd. Na acht jaar heeft u uw kind € 172.072,- kwijtgescholden en heeft het € 8600,- schenkingsrecht betaald. Samen met de overdrachtsbelasting (€ 10.500,-) kost de overdracht dan € 19.100,- aan belasting.

U kunt er ook voor kiezen de koopsom van de woning in één keer kwijt te schelden. In dat geval hoeft uw kind geen overdrachtsbelasting te betalen, maar wel schenkingsrecht. Dit schenkingsrecht is altijd minstens evenveel als de overdrachtsbelasting. In het bovenstaande voorbeeld is het kind bij kwijtschelding ineens € 12.024,- schenkingsrecht verschuldigd. In totaal is de overdracht bij kwijtschelding ineens dus goedkoper dan bij kwijtschelding in delen. Het voordeel van schenken is dat u als ouder kunt bepalen dat het huis alleen toebehoort aan de eigen kinderen, ook al zijn ze in algehele gemeenschap van goederen getrouwd. Bij een eventuele scheiding staat de 'koude kant' dus buiten spel.

## Publicaties

- **Bewust schenken en nalaten**, Vereniging Eigen Huis. Te downloaden op [www.eigenhuis.nl](http://www.eigenhuis.nl), € 3,95 voor leden, € 4,95 voor niet-leden.
- **Slim nalaten en schenken**, Consumentenbond, € 11,50 voor leden, € 15,- voor niet-leden.
- **Het grote geldboek**, Consumentenbond, € 19,50 voor leden, € 22,50 voor niet-leden.