



Overgedragen ouderlijke woning: een bescheiden overgangsregeling

18 december 2011

Veel ouders hebben in het verleden hun woonhuis aan hun kinderen overgedragen en daarbij bedongen dat zij tot hun overlijden in dat huis mochten blijven wonen. Die overdrachten vonden plaats om successierecht (nu: erfbelasting) te besparen. Bij de aanpassing van de Successiewet per 1 januari 2010 is deze opzet onmogelijk gemaakt. Daarbij is géén overgangswetgeving getroffen. Het gevolg daarvan is dat de waardestijging van de woning na de overdracht aan de kinderen alsnog in de heffing van erfbelasting wordt getrokken als de ouders komen te overlijden. Na lang aandringen, vanuit de rechtspraak én de Tweede Kamer, heeft Financiën onlangs alsnog toegestemd in een overgangsregeling. Maar die is wel erg bescheiden.....

De overdracht van de ouderlijke woning aan de kinderen was vroeger een geliefde vorm van estateplanning. De ouders droegen de woning aan hun kinderen over, tegen de waarde in bewoonde staat, en bedongen bij die overdracht het recht om in het huis te blijven wonen, tot hun overlijden of een eerdere verhuizing. De kinderen verkregen de bloot eigendom van de woning, de ouders behielden het recht van vruchtgebruik (of een persoonlijk recht van gebruik en bewoning).

Voordeel van deze opzet was dat de waardestijging van de woning na de overdracht aan de kinderen toekwam, en zij over die meerwaarde bij het overlijden van de ouders geen erfbelasting verschuldigd waren. Zij konden na het overlijden – of het verhuizen – van de ouders de woning leeg verkopen, en zo de waardestijging belastingvrij incasseren. Financiën had deze opzet bij een besluit uit november 1964 nadrukkelijk goedgekeurd. Deze profijtelijke opzet is bij de herziening van de Successiewet per 1 januari 2010 teniet gedaan. Het goedkeurend besluit uit 1964 werd ingetrokken, omdat dit besluit niet paste in de bedoeling van de wetgever om allerlei mogelijkheden van estateplanning ter besparing van erfbelasting zoveel mogelijk te beteugelen. Bij de wetwijziging werd om diezelfde reden geen overgangsregeling getroffen. Dat heeft tot gevolg dat de volledige waardestijging van de (bloot eigendom) van de woning na de overdracht aan de kinderen, alsnog met erfbelasting wordt getroffen bij het overlijden van de ouders. Om dat te voorkomen hebben veel ouders en kinderen inmiddels maatregelen getroffen, bijvoorbeeld door het recht van vruchtgebruik om te zetten in een huurovereenkomst. Staatssecretaris Weekers heeft nu toch besloten om een – beperkte – overgangsregeling te treffen. Hij wil zo recht doen aan 'het vertrouwen dat mensen hebben ontleend aan het goedkeurende besluit van Financiën uit 1964'.

Goedgekeurd is dat de kinderen bij het overlijden van (een van) hun ouders mogen uitgaan van de waarde van de woning op het tijdstip van de overdracht, vermeerderd met de waardestijging van 1



januari 2010 tot de datum van overlijden. De waardestijging tussen het moment van de overdracht van de woning en 1 januari 2010 (het tijdstip van het aanpassen van de Successiewet) mag **niet** meegenomen worden voor de toepassing van de fictieve verkrijging.

De overgangsregeling geldt uitsluitend voor situaties waarin de woning is overgedragen vóór 1 januari 2010. De regeling kan toegepast worden in alle gevallen waarin een nalatenschap is opengevallen ná 1 januari 2010. Als dat alsnog tot een belastingvermindering leidt, en de aanslag erfbelasting staat al definitief vast, kan een verzoek om ambtshalve vermindering worden ingediend. De overgangsregeling kan ook worden toegepast in situaties waarin het recht van vruchtgebruik inmiddels is omgezet in huur.

Commentaar

Deze tegemoetkoming van Financiën is erg bescheiden: de goedkeuring ziet enkel op de waardestijging van de woning vanaf 1 januari 2010 tot het tijdstip van overlijden van (een van) de ouders. De waardestijging van de woning tussen het tijdstip van overdracht en 1 januari 2010 is nadrukkelijk niet vrijgesteld: die waardevermeerdering is en blijft belast. Doordat veel woningen sinds 1 januari 2010 niet in waarde zijn gestegen, maar eerder in waarde zijn gedaald, is het nog maar de vraag of het verstandig is om deze overgangsregeling te benutten. Als de woning in 2008, kort voor het uitbreken van de kredietcrisis is overgedragen, kan de waarde van de woning per het tijdstip van overdracht best wel hoger zijn dan de waarde vandaag de dag.