

NVHP Vakpaper

**Aandachtspunten
schenkbelasting en
waardering woning
bij scheiding**

Auteur: Jasper Horsthuis

©NVHP, Hoevelaken: 2 augustus 2022

Aandachtspunten schenkbelasting en waardering woning bij scheiding

Op 15 juni 2022 is er door de Staatssecretaris van Financiën een beleidsbesluit gepubliceerd welke (fiscale) handvaten geeft voor de spelregels ten aanzien van schenkbelasting en de waardering van de woning. Als hypothecair planner word je regelmatig geconfronteerd met de verdeling van de woning bij scheiding. Het is daarom belangrijk dat je de spelregels op je netvlies hebt. Hierdoor kunnen onvoorziene fiscale claims worden voorkomen. In dit artikel zetten we de belangrijkste aandachtspunten voor je op een rij.

In de scheidingspraktijk komt het regelmatig voor dat een woning tegen een lagere waarde dan de waarde in het economische verkeer (WEV) wordt toebedeeld aan een van de ex-partners. Dit kan in sommige gevallen de enige manier zijn om ervoor te zorgen dat die partner (vaak met de kinderen) gehuisvest kan blijven. Door deze afspraak kan sprake zijn van een fiscaal belaste schenking.

Schenkbelasting en scheiden

Civielrechtelijk is een schenking iedere handeling die ertoe strekt iemand te verrijken ten koste van het vermogen van de schenker (art. 7:175 BW jo. 7:186 BW). Onder een schenking wordt voor de schenkbelasting verstaan: "de gift, bedoeld in artikel 186, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (BW)" (art. 1 lid 7 Successiewet)". Uit de wetsgeschiedenis, jurisprudentie en literatuur kunnen de volgende elementen worden geformuleerd om tot een belaste schenking te kunnen komen:

- o verarming van de gever
- o verrijking van de ontvanger
- o een bevoordelingsbedoeling van de gever
- o de handeling vindt plaats zonder tegenprestatie

Met name in een overspannen huizenmarkt kan het toedelen van de echtelijke woning tegen een lagere waarde dan de waarde in het economische verkeer de ruimte bieden om de woonwensen na een scheiding te realiseren. Als daarbij sprake is van een belaste schenking is vervolgens de vraag hoe de hoogte van de schenking dient te worden bepaald. In de praktijk bestond onzekerheid of in de situatie van het verkopen van de woning voor een koopsom onder de waarde in het economische verkeer voor het vaststellen van de hoogte van de schenkbelasting kon worden aangesloten bij de WOZ-waarde. In het Besluit van 15 juni 2022, nr. 2022-0000013460¹ wordt duidelijkheid gegeven:

'Bij verkoop van een woning tegen een koopsom die lager is dan de WEV, kan sprake zijn van een gift (artikel 186, tweede lid, Boek 7 BW en artikel 1, zevende lid, SW). Aangezien bij de verkoop een woning wordt overgedragen, ben ik van mening dat gelet op doel en strekking van de bijzondere waarderingsregel van

¹ Staatcourant 24 juni 2022, nr. 16195

artikel 21, vijfde lid, Successiewet voor de waardering van deze gift de WOZ-waarde als uitgangspunt dient te worden genomen.'

Aan de hand van een aantal voorbeelden leggen we aan je uit hoe je het besluit kunt toepassen in de praktijk.

In alle voorbeelden gaat het om Annemarie en Jop die dit jaar gaan scheiden. Zij zijn in 1998 gehuwd in algehele gemeenschap van goederen. De echtelijke woning behoort tot het gemeenschappelijke vermogen. De wens van beiden is dat Annemarie in de woning mag blijven. Uit het taxatierapport blijkt dat de waarde in het economische verkeer € 750.000 bedraagt. De door de gemeente vastgestelde WOZ-waarde bedraagt in het jaar van scheiding € 600.000.

Voorbeeld 1

Annemarie en Jop spreken af dat Annemarie de woning mag overnemen voor € 750.000. Dit komt overeen met de waarde in het economische verkeer van de woning.

Uitwerking

Doordat Annemarie de woning overneemt voor de waarde in het economische verkeer is geen sprake van een schenking. Schenkbelasting komt in die situatie niet aan de orde.

Voorbeeld 2

Annemarie is niet in staat een marktconforme prijs te betalen. Haar inkomen is onvoldoende om de financiering rond te krijgen. Daarom spreken Annemarie en Jop af dat Annemarie de woning mag overnemen voor de WOZ-waarde van € 600.000.

Uitwerking

Omdat er sprake is van een bevoordelingsbedoeling, verarming en verrijking is er sprake van een schenking. De hoogte van de fiscaal belaste schenking wordt berekend door de WOZ-waarde af te zetten tegen de prijs. Hierdoor is de schenkbelasting nihil.

WOZ	€ 600.000
Koopsom	<u>€ 600.000</u>
Belaste schenking	€ 0

Voorbeeld 3

Annemarie is niet in staat een marktconforme prijs te betalen. Haar inkomen is onvoldoende om de financiering rond te krijgen. Annemarie en Jop spreken daarom af dat Annemarie de woning mag overnemen voor € 500.000.

Uitwerking

Omdat er sprake is van een bevoordelingsbedoeling, verarming en verrijking is er sprake van een fiscaal belaste schenking. Naar civiel recht bedraagt de schenking € 125.000

((€ 750.000 - € 500.000) / 2). Fiscaal wordt deze schenking echter op WOZ-waarde minus tegenprestatie gewaardeerd.

WOZ	€ 600.000
Koopsom	<u>€ 500.000</u>
Belaste schenking	€ 100.000 / 2 = € 50.000

Voorbeeld 4

Annemarie en Jop spreken af dat Annemarie de woning mag overnemen voor € 650.000.

Uitwerking

Er is sprake van een schenking naar civiel recht van € 50.000 ((€ 750.000 - € 650.000) / 2). Fiscaal wordt deze schenking echter op WOZ-waarde minus tegenprestatie gewaardeerd: € 600.000 - € 650.000 = - € 50.000. Omdat het bedrag negatief is, is er geen schenkbelasting verschuldigd. Het is overigens niet zo dat de schenking in deze situatie de andere kant op werkt. Naar civiel recht is er immers geen sprake van een schenking van Annemarie aan Jop.

In een dalende huizenmarkt waar we wellicht in de toekomst weer mee te maken krijgen kan de fiscale waarderingsregel voor schenking van een woning nadelig uitpakken. Dit wordt toegelicht aan de hand van een voorbeeld met andere uitgangspunten.

Voorbeeld

Annemarie mag de woning in deze situatie overnemen voor € 500.000. De waarde in het economische verkeer van de woning is nu € 600.000. De WOZ waarde is € 750.000.

Uitwerking

Er is sprake van een schenking naar civiel recht van € 50.000 ((€ 600.000 - € 500.000) / 2). Fiscaal wordt deze schenking echter op WOZ-waarde minus tegenprestatie gewaardeerd.

WOZ	€ 750.000
Koopsom	<u>€ 500.000</u>
Schenking	€ 250.000 / 2 = € 125.000

In deze situatie werkt de fiscale waarderingsregel van artikel 21 lid 5 Successiewet erg ongunstig uit. De (civiele) bevoordeling bedraagt slechts € 50.000 terwijl de hoogte van de schenkbelasting wordt gerelateerd aan de WOZ-waarde en € 125.000 bedraagt. Hier is gelukkig een oplossing voor. In de situaties dat de waarde in het economische verkeer lager is dan de WOZ-waarde kan een koopsom worden afgesproken die gelijk is aan waarde in het economische verkeer (€ 600.000). Vervolgens wordt een deel van de koopsom kwijtgescholden. In dit geval € 50.000. Hiermee wordt bereikt dat de woning

niet het object van de schenking is waardoor het fiscale waarderingsvoorschrift voor eigen woningen niet van toepassing (zie onderdeel 7.3 van het Besluit van 15 juni 2022). De hoogte van de fiscaal belaste schenking bedraagt door deze route € 50.000 in plaats van € 125.000. **Deze route levert een grote besparing op voor jouw klant!**

Conclusies

Aan de hand van de voorbeelden kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Bij een koopsom die gelijk is aan de waarde in het economische verkeer is schenkbelasting niet aan de orde (niet voldaan aan de voorwaarden voor een belaste schenking).
- Bij een koopsom die gelijk is aan WOZ is de schenkbelasting nihil omdat de hoogte van de schenking wordt gerelateerd aan WOZ (grondslag = € 0).
- Indien WOZ lager is dan de waarde in het economische verkeer kan het fiscaal interessant zijn om ervoor te zorgen dat er sprake is van schenking van de woning. Dit kan door de koopsom van de woning op WOZ te bepalen of lager. De schenking bedraagt dan WOZ minus koopsom.
- Indien de waarde in het economische verkeer lager is dan WOZ is het fiscaal juist *niet* interessant om de woning te schenken. In dat geval is het beter de woning voor een marktconforme prijs te verdelen en een deel van de koopsom kwijt te schelden. Hierdoor wordt de hoogte van de schenking beperkt het kwijtschelden bedrag.

Ter bepaling van de hoogte van de schenking van de woning mag overigens worden gekozen tussen de WOZ van het jaar van de verkrijging van de woning óf die van het jaar daarna.

Belang voor de praktijk

Voor veel scheidende stellen én de hypothecair planner is huisvesting na scheiding een grote uitdaging. In de praktijk kan de wens bestaan dat een van beiden in de echtelijke woning kan blijven. In de huidige, overspannen woningmarkt komt het vaker voor dat dit financieel niet haalbaar is omdat niet voldoende gefinancierd kan worden om de ander tegen marktconforme condities uit te kopen. Het overdragen van de woning tegen een lagere prijs dan de marktwaarde is daarbij een van de opties om aan de wensen van partijen te voldoen. Maar ook in een dalende markt is het waarderingsvoorschrift van artikel 21 lid 5 Successiewet een aandachtspunt. Het is belangrijk dat je cliënten kunt voorlichten over de fiscale gevolgen van de afspraken.