



## Verkoop woning, maar tegen welke prijs?

**Stel, u bent woningeigenaar en u heeft het plan opgevat om uw woning te verkopen. Zeer waarschijnlijk wenst u een zo hoog mogelijke opbrengst te krijgen. U schakelt een makelaar in, laat de makelaar zijn/haar werk doen en hoopt dat snel een koper gevonden wordt en dat deze koper een koopsom over heeft voor uw woning die uw stoutste dromen overstijgt.**

Mag dat? Zeker mag dat. Mogelijk speelt de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) een rol als de woning niet lang daarvoor voor een veel lagere prijs gekocht is. Maar dat is wellicht een onderwerp voor een ander (later) artikel.

Maar mag u de woning ook verkopen voor een lage prijs? Deze vraag zal niet snel aan de orde komen als u de woning op de markt aan een “vreemde” verkoopt. Maar in een situatie waarbij de woning wordt verkocht aan een eigen kind is die vraag helemaal niet ondenkbaar. Vooral in een markt waarbij de woningprijzen de laatste jaren tot enorme hoogtes zijn gestegen is het helemaal niet vreemd als de woning voor een prijs overgedragen wordt die lager ligt dan de prijs die op de woningmarkt gerealiseerd zou kunnen worden.

Dus de vraag: mag dat? Ja, het mag zeker. Alleen zijn er anderen die mogelijk vinden dat ze tekort gedaan worden en dus menen wat te vorderen te hebben.

Zo is er allereerst de fiscus. Die kan van mening zijn dat voor een te lage prijs is overgedragen en dat er dus sprake is van een schenking. Over het verschil tussen de waarde in het economisch verkeer en de overeengekomen koopsom is het kind mogelijk schenkbelasting verschuldigd. Op grond van het besluit van de Staatssecretaris van Financiën van 15 juni 2022 geldt het volgende: bij verkoop van een woning tegen een koopsom die lager is dan de waarde in het economisch verkeer, kan sprake zijn van een schenking. Aangezien bij de verkoop een woning wordt overgedragen, dient voor de waardering van deze schenking de WOZ-waarde als uitgangspunt te worden genomen.

De WOZ-waarde is daarmee de ondergrens voor de koopsom. Als de koopsom hoger is dan of gelijk is aan de WOZ-waarde is er (fiscaal) geen sprake van schenking. Let wel: de overdrachtsbelasting wordt geheven over de waarde in het economisch verkeer of over de koopsom, en wel over het hoogste van beide bedragen.

Is de koopsom lager dan de WOZ-waarde, dan is er wel sprake van schenking en is de koper (mogelijk) schenkbelasting verschuldigd. Om de belastingpret wat te drukken – koper betaalt schenkbelasting én overdrachtsbelasting – is er een regeling die bepaalt dat de overdrachtsbelasting, betaald over het bedrag waarover schenkbelasting verschuldigd is, in mindering strekt van de schenkbelasting.

Ook zouden de andere kinderen van mening kunnen zijn dat ze wat tekortschieten.

Kinderen hebben bij overlijden van een ouder recht op een legitieme portie. De legitieme portie van een legitimaris (bijvoorbeeld een kind) is het gedeelte van de waarde van het vermogen van de erflater, waarop de legitimaris in weerwil van giften en uiterste wilsbeschikkingen van de erflater aanspraak kan maken. De legitieme portie bedraagt de helft van wat een legitimaris, normaliter volgens de wet, zou hebben geërfd. Tijdens het leven gedane schenkingen moeten dan mogelijk bij de nalatenschap worden opgeteld. Stel dat een ouder niets nalaat maar wel de woning heeft overgedragen voor een koopsom die gelijk was aan de WOZ-waarde maar (veel) lager dan de waarde in het economisch verkeer, dan zou dat kunnen betekenen dat het kind dat de woning heeft gekocht, aan zijn broers/zussen een bedrag moet betalen.

Een cijfervoorbeeld: stel dat een ouder (van 2 kinderen) € 0,00 nalaat maar de woning heeft verkocht voor een koopsom die € 100.000,00 lager ligt dan de waarde in het economisch verkeer dan bedraagt de legitieme portie per kind:  $\frac{1}{2} \times € 50.000,00 = € 25.000,00$ . Het kind dat de woning heeft gekocht moet dan € 25.000,00 aan zijn/haar broer/zus overmaken. Tenminste, als de betreffende broer/zus daar om vraagt.