



Fonds voor Gemene Rekening (FGR)

Box 3 vastgoed fiscaal gunstig schenken aan de kinderen

Zo bespaar je 45% belastingen

Nalatenschap 2024

Een zoon en dochter erven ter waarde van € 3.000.000 box 3 panden.

Hoeveel bedraagt hun erfbelasting?

	Belastbaar bedrag		Erfbelasting
Elk kind wordt belast op	€ 1.500.000		
Vrijstelling erfbelasting	€ 25.187		
	-----	-/-	
Te belasten:	€ 1.474.813		
Eerste schijf: 10% over	€ 152.368	=	€ 15.236
	-----	-/-	
20% hoogste schijf:	€ 1.322.445	=	€ 264.484
			----- +/+
Erfbelasting per kind:			€ 279.725

45% belasting besparen!

In dit document wordt uitgelegd hoe je 45% aan belastingen kunt besparen door bij leven alvast (delen) vastgoed aan de kinderen te schenken.

Schenken aan de kinderen

Dat wordt gerealiseerd met een eigen 'Fonds voor Gemene Rekening' (FGR) jaarlijks een deel van de box 3 woningen aan de kinderen te schenken.

Fonds voor gemene rekening?

Het klinkt ingewikkeld en onbekend, maar het is uiterst praktisch en eenvoudig op te zetten.

Een fonds voor gemene rekening is een contract tussen de ouders en de kinderen over het beheer van de panden.

Contract Fonds voor Gemene Rekening

Vader, moeder, zoon en dochter tekenen een contract. Zij worden allen deelgerechtigd in de panden die de ouders door dit fonds laten beheren.

Beheren wil zeggen, dat de bestuurders van dit fonds, beide ouders, de huurinkomsten verdelen over de gerechtigden op de huuropbrengsten.

De panden zijn bij de opstart gewoon nog van de beide ouders en zij blijven dus de huur ontvangen, precies zoals het al was.

Juridische eigendom blijft bij de ouders

De woningen blijven juridisch gezien van de ouders. Volgens het kadaster zijn en blijven zij de eigenaren.

De ouders bepalen aan wie de panden verhuurd worden en de ouders kunnen zelf besluiten om panden te verkopen. Dit blijft ongewijzigd, bij en ook na de oprichting van het fonds.

Economische eigendom

Economische eigendom van een woning gaat over wie er recht heeft of hebben op de huur- of verkoopopbrengsten van die woning.

Deze economische eigendom is na de oprichting nog steeds bij de ouders.

Woningen laten beheren door het fonds

De ouders besluiten om de verhuurde **Woning A** door het fonds te laten beheren. Deze woning heeft een waarde van € 500.000.

Het fonds neemt het beheer van dit pand over. Dit is geen overdracht van het onroerend goed. Het gaat alleen maar over het beheren van de woning. Er is géén overdrachtsbelasting verschuldigd bij het onder beheer brengen van woningen.

Woning opdelen in blokken economische eigendom

De ouders besteden het beheer van Woning A uit aan het fonds. Het fonds deelt deze woning op in 100 stukjes economische eigendom die volledig aan elkaar gelijk zijn en elk recht geven op 1% van de huur- en verkoopopbrengsten van deze woning.

Deze blokken heten certificaten.

De ouders ontvangen ieder 50 van deze 100 certificaten en ontvangen ieder zo 50% van de opbrengsten uit de woning.



Schenken van deze certificaten

De ouders kunnen één of meerdere certificaten gaan schenken aan hun kinderen. Dit is vastgelegd in de bepalingen van dit fonds (de oprichtingsovereenkomst).

Fiscaal gunstig schenken

Het fonds maakt het mogelijk om box 3 woningen jaarlijks in kleine stukjes aan de kinderen te schenken. Zij ontvangen dan een aantal certificaten van Woning A.

Hoe dat werkt en waarom dit interessant is, wordt uitgelegd in het navolgend voorbeeld.

2024

Dit jaar schenken de ouders aan hun zoon 30 certificaten Woning A. Ook de dochter krijgt 30 certificaten van deze woning geschonken.

De waarde van de woning is € 500.000. Elk certificaat (er zijn er 100) is dus € 5.000 waard.

De kinderen ontvangen zo elk een schenking van € 150.000.



Overdrachtsbelasting

Overdracht van deze certificaten is overdracht van delen economische eigendom in deze woning. Overdracht van economische eigendom wordt belast met overdrachtsbelasting. Het tarief van deze overdrachtsbelasting in 2024 is 10,4%.

De kinderen doen nu een aangifte overdrachtsbelasting en betalen ieder € 15.600 aan overdrachtsbelasting.

Geen schenkbelasting

Tot ruim € 150.000 per kind is de schenkbelasting 10%. Maar omdat, zoals in dit voorbeeld, de schenkbelasting over € 150.000 minder is dan de overdrachtsbelasting van € 15.600, hoeft er geen schenkbelasting te worden betaald.

Dit heet de samenloopregeling. Beide belastingen kan je tegen elkaar wegstrepen, oftewel geen dubbele belastingbetaling.

Wordt er jaarlijks meer dan € 150.000 aan een kind geschonken dan wordt dit hogere deel feitelijk belast tegen 20% (totaal van de overdrachtsbelasting én de schenkbelasting).

2025

Jaarlijks worden er participaties aan de kinderen geschonken.

Van Woning A, Woning B, etc.

Ervan uitgaande dat alle belastingtarieven in 2025 (nagenoeg) gelijk zijn aan die van 2024 worden ook in 2025 voor certificaten ter waarde van € 150.000 aan beide kinderen geschonken.

Ook in het jaar 2025 betalen zij dan die 10,4% overdrachtsbelasting.

Over 10 jaar

Door deze strategie te volgen hebben de kinderen na 10 jaar alle certificaten van de woningen ontvangen.

Deze panden zijn geschonken en alles wat bij leven geschonken is, valt niet meer in de nalatenschap.

Nalatenschap 2034 en latere jaren

Aan het begin van dit document hebben we berekend dat de erfbelasting in 2024 voor deze box 3 waarde van € 3.000.000 per kind € 279.725 zou bedragen.

Deze box 3 woningen vallen echter niet meer in de nalatenschap, dus de erfbelasting hierover bedraagt dan € 0.

De feitelijke besparing

Besparing erfbelasting (*2024)	€ 279.425
Afgedragen overdrachtsbelasting	€ 156.000
	----- -/-
Aan belastingen bespaard	€ 123.725

Percentage van de belastingbesparing

De besparing is het verschil wat er betaald had moeten worden aan erfbelasting zonder te werken met een fonds en de betaalde overdrachtsbelasting.

Het percentage van de besparing is het bedrag van de besparing gedeeld door het bedrag van de erfbelasting (zonder fonds):

Besparing: € 123.725 / €279.725 = **44,2%**

MINIMAAL 45% BELASTING BESPARING



Maar er wordt waarschijnlijk veel meer aan belastingen bespaard

De feitelijke belastingbesparing kan aanzienlijk hoger uitvallen.

Daar zijn 3 redenen voor, die niet in het bovenstaand voorbeeld zijn aangegeven:

1. De **waardestijging van de woningen** / van de certificaten na het moment van de schenking.

Deze stijging komt volledig ten gunste van de ontvanger van de certificaten (de kinderen).

2. De **erfbelasting** heeft nu nog een **toptarief** van 20%.

Over 10, 20 of 30 jaar kan dit tarief 30% of zelfs (meer dan) verdubbeld zijn. Deze stelling volstrekt realistisch.

3. **Verschuiving box 3 belastingen.**

Het schenken van certificaten aan de kinderen, heeft bij de ouders tot gevolg dat hun box 3 totaal navenant vermindert. De geschonken economische eigendom van de woningen komen in de box 3 van de kinderen terecht. Dit kunnen wellicht gebruik maken van hun box 3 vrijstelling.

Dit kan zelfs geoptimaliseerd worden door kleine aantallen certificaten rechtstreeks aan de kleinkinderen te schenken.

Schenken, maar de huurinkomsten behouden

Wilt u de economische eigendom van de box 3 panden bij leven schenken aan uw kinderen, maar wel alle huurinkomsten blijven ontvangen?

Dat kan ook!

Daar zijn meerdere manieren voor, die wij graag met u bespreken. Denk hierbij aan het behouden van het vruchtgebruik (huurinkomsten), het verschuldigd blijven van (een deel) van de huurinkomsten of bijvoorbeeld om de kinderen mee te laten delen in het betalen van de hypotheekrente en het aflossen van de hypotheekschuld.

Het betreft hier maatwerk. Optimaal resultaat wordt veelal behaald door combinatie van deze drie mogelijkheden.



Amsterdam Lawyers

Amsterdam Lawyers is u graag behulpzaam met het opzetten van een fonds voor gemene rekening voor uw familie en jaarlijks met het opstellen van de overeenkomsten van de certificaten die in dat jaar worden geschonken.

Contact opnemen met Amsterdam Lawyers

Tel.: 06-23821224

E-mail: info@amsterdam-lawyers.nl

Website: amsterdam-lawyers.nl

Amsterdam, januari 2024