



Hiermee reageert Netwerk Notarissen op de internetconsultatie Fiscale Verzamelwet 2027. Meer specifiek reageren we op onderdeel 2.10 'Aansluiten bij de WEV voor de waardering van geschonken woningen' omdat dit gevolgen heeft voor de notariële praktijk, waar onze expertise ligt.

rechtszekerheid

Het uitgangspunt in de Successiewet 1956 (hierna: SW) is dat hetgeen wordt verkregen krachtens erfrecht of schenking in aanmerking wordt genomen naar de waarde in het economisch verkeer (hierna: WEV). In de Fiscale Verzamelwet 2027 wordt voorgesteld om de uitzondering die geldt voor woningen (uitgangspunt WOZ-waarde, art. 21 lid 5 SW) te schrappen. Netwerk Notarissen staat positief tegenover vereenvoudiging van het belastingstelsel. Echter, wij vragen ons af in hoeverre deze wijziging bijdraagt aan de rechtszekerheid. Wij merken namelijk op dat in zo'n 40 jaar tijd de waarderingsgrondslag voor woningen in het kader van vereenvoudiging drie keer is aangepast. Art. 21 lid 5 SW zoals we dat nu kennen is in 2010 geïntroduceerd.¹ Voor die tijd gold vanaf 1 januari 2002 de WEV als uitgangspunt.² En van 1985 tot en met 2001 werd er belasting geheven over 60% van de leegwaarde van de woning (art. 21 lid 4 SW (oud)).³

discussies over de waardering

In de memorie van toelichting staat dat de wetswijziging bedoeld is om het voor burgers administratief makkelijker te maken. Wij staan daar positief tegenover. Echter, wij menen dat in sommige gevallen langer onduidelijkheid kan ontstaan over de waardering van de woning voor de schenkbelasting dan nu het geval is.

Op dit moment wordt voor een schenking van een woning in bijvoorbeeld 2025 uitgegaan van de WOZ-waarde die eind januari 2024 is vastgesteld. Art. 21 lid 5 SW geeft echter de mogelijkheid voor de verkrijger te kiezen voor de WOZ-waarde die wordt vastgesteld eind januari 2025 of de WOZ-waarde die wordt vastgesteld eind januari 2026. Voor een schenking in 2025 moet de aangifte schenkbelasting worden ingediend voor 1 maart 2026, zodat de verkrijger ruim de tijd heeft de aangifte schenkbelasting in te dienen na bekendmaking door de gemeente van de WOZ-waarde eind januari 2026. Na januari 2026 kan bezwaar worden ingediend tegen de WOZ-beschikking van 2026; in die gevallen kan er dus na het bekendmaken van de WOZ-beschikking nog wel discussie ontstaan over de waardering. Maar met de mogelijkheid tot uitstel is er doorgaans duidelijkheid over de waardering voordat de aangifte schenkbelasting wordt ingediend.

Met de wetswijziging wordt die discussie weggenomen, maar die verschuift zich naar een discussie die kan ontstaan over de WEV. Taxeren is immers geen exacte wetenschap. Een taxatie van een onroerende zaak door verschillende taxateurs kan ook verschillende waarden opleveren. Deze discussie doet zich bovendien pas voor bij de behandeling van de aangifte of na het opleggen van de aanslag, dus na maart 2026. Hierdoor kan langere tijd sprake zijn van onduidelijkheid voor de verkrijger. Wij vragen ons af of dit gewenst is.

samenloop schenken en erven

Ons valt op dat de wijziging niet wordt voorgesteld voor woningen die krachtens erfrecht worden verkregen. Wij vragen ons af in hoeverre de verschillende waarderingsgrondslagen voor het schenken en erven van een woning een vereenvoudiging met zich brengen, met name in situaties van samenloop van schenken en erven.

Bijvoorbeeld in het geval dat de schenker van een woning binnen 180 dagen na die schenking overlijdt. De schenking wordt dan als fictief erfrechtelijke verkrijging aangemerkt op grond van art.

¹ Stb. 2009, 564.

² Stb. 2001, 643.

³ Stb. 1984, 545.

12 SW. De verkrijger van de woning is eerst schenkbelasting verschuldigd, maar vanwege de fictie van art. 12 SW later ook erfbelasting. De betaalde schenkbelasting wordt verrekend met de eventueel te betalen erfbelasting. De verschillende waarderingen van de woning in de schenk- en erfbelasting kan in deze gevallen nadelig uitpakken. In het geval de WEV lager is dan de WOZ-waarde, moet de verkrijger erfbelasting betalen. Is echter de WEV hoger dan de WOZ-waarde, dan krijgt de verkrijger de betaalde schenkbelasting niet terug. Een nadelig effect kan al ontstaan door het verschil van de vrijstelling van de schenkbelasting voor een kind van 6.713 euro tegenover de vrijstelling voor de erfbelasting van 25.490 euro. In de Fiscale Verzamelwet 2027 missen wij voorzieningen voor dergelijke situaties. Bovenstaand voorbeeld gaat overigens niet op als art. 12 SW wordt aangepast zoals voorgesteld in het Belastingplan 2026 onder artikel X, onderdeel B.

In de memorie van toelichting wordt verder gesteld dat *"bij een verkrijging krachtens erfrecht in beginsel geen taxatierapport voorhanden [is]. Bij vererving is namelijk geen overdrachtsbelasting verschuldigd en een verkrijging krachtens erfrecht geschiedt niet met tussenkomst van een notaris."* Wij benadrukken dat het vaak voorkomt dat de erfgenamen in het kader van een verdeling van een erfenis of het vaststellen van de erfdelen en legitieme portie wel een taxatie laten maken van de woning. Dit heeft bovendien nu tot gevolg dat er een civiele waarde en een fiscale waarde van de erfdelen/legitieme portie is. Dit zorgt vaak voor verwarring en het verschil moet dus goed worden uitgelegd door de notaris. In het kader van vereenvoudiging en uniformering zou overwogen kunnen worden de uitzondering voor verkrijgingen krachtens erfrecht ook te schrappen.

juridische constructies

In de memorie van toelichting wordt het volgende opgemerkt: *"Het aansluiten bij de WOZ-waarde voor de waardering van geschonken woningen en de omstandigheid dat de WOZ-waarde vaak niet gelijk is aan de waarde in het economische verkeer geeft bij schenkingen ruimte voor constructies en voor de mogelijkheid – voor de geïnformeerde burger – om de schenkbelasting te laten afhangen van de juridische vormgeving."*

Wij vragen ons af wat precies wordt bedoeld met juridische vormgeving of op welke constructies precies wordt gedoeld. Wordt hiermee bedoeld het toepassen van het dwingendrechtelijke waarderingsvoorschrift bij de schenking van een onroerende zaak (art. 21 lid 5 SW)? Inherent aan het hanteren van deze dwingendrechtelijke waardering is dat hierdoor meer of minder belasting kan worden geheven dan het geval zou zijn bij het hanteren van de WEV. Er worden drie voorbeelden gegeven, maar ons is niet helemaal duidelijk hoe in die voorbeelden schenkbelasting wordt 'ontwaken' met een juridische 'constructie'.

Het eerste voorbeeld ziet op een schenking direct gevolgd door verkoop; hier wordt gesteld dat het verschil tussen de WOZ-waarde en de WEV onbelast toekomt aan de verkrijger. Dit is het gevolg van wetgeving, niet het gevolg van een juridische constructie. Ook zonder doorverkoop komt het verschil tussen WOZ-waarde en de WEV namelijk onbelast terecht bij de verkrijger, zij het dat die dan (nog) niet te gelde wordt gemaakt.

Het tweede voorbeeld ziet op de situatie dat een woning wordt verkocht en de koopsom wordt kwijtgescholden. In dit geval wordt schenkbelasting geheven over het kwijtgescholden bedrag en niet over het verschil tussen de WOZ-waarde en de resterende koopsom na (gedeeltelijke) kwijtschelding. Dat deze constructie zo fiscaal wordt belast, volgt uit het arrest van de Hoge Raad 26 februari 2016.⁴ Daarin wordt door de Hoge Raad verduidelijkt dat het object van de schenking bij dergelijke constructies niet de woning is. Aanpassing van art. 21 lid 5 SW brengt dus geen verandering in de heffing van schenkbelasting in deze gevallen en de vraag is of daarbij gesproken kan worden van een constructie? Bovendien wordt bij dergelijke constructies alleen 'minder' belasting geheven als de WOZ-waarde hoger is dan de koopsom (WEV), hetgeen op dit moment weinig voorkomt.

⁴ Hoge Raad 26 februari 2016, ECLI:NL:HR:2016:319 en 320.

Bij het derde en laatste voorbeeld merken wij op dat dit ook het gevolg is van wetgeving en niet van een constructie. Bij verkoop van een woning tegen een koopsom die lager is dan de WEV, kan sprake zijn van een gift (art. 7:186 lid 2 BW en art. 1 lid 7 SW). In een [besluit](#) van 2022 heeft de staatssecretaris verduidelijkt dat voor de waardering van deze gift de WOZ-waarde als uitgangspunt moet worden genomen. Dit aangezien bij de verkoop een woning wordt overgedragen en omdat dit aansluit bij de bijzondere waarderingsregel van art. 21 lid 5 SW.

aansprakelijkheid van de notaris

Wat betreft de hoofdelijke aansprakelijkheid van de notaris voor de overdrachtsbelasting benadrukken we dat deze wettelijk is beperkt tot de in de akte genoemde overdrachtsbelasting die verschuldigd is wegens de verkrijging. Hierbij mag de notaris uitgaan van de juistheid van de verklaringen van partijen die in de akte zijn opgenomen, voor zover niet uit de akte zelf blijkt dat die fout zijn.⁵ In het geval van de startersvrijstelling zorgt de notaris ervoor dat er een schriftelijke startersverklaring is en dat deze naar de Belastingdienst wordt gestuurd. De notaris mag ook dan uitgaan van die schriftelijke startersverklaring, tenzij de notaris wist dat deze verklaring ten onrechte is afgegeven. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als de notaris ook betrokken is geweest bij de overdracht van een eerdere verkrijging waarvoor de verkrijger de startersvrijstelling heeft toegepast.⁶

wenselijkheid in het licht van de woningnood

Tot slot zien we in onze praktijk veel terug dat ouders hun woning willen overdragen aan hun kind(eren), zodat de ouders kunnen doorstromen naar een seniorenwoning of appartement. De woning schenken is daarom vaak een fiscaal gunstige manier om die overdracht mogelijk te maken, nu voor de waardering van die schenking wordt uitgegaan van de WOZ-waarde, die eveneens geldt als zij die woning zouden erven. Deze 'constructie' heeft een gunstig effect op de doorstroming van ouderen uit gezinswoningen en dus op de woningnood. Wij vragen ons af of, door bij dergelijke gevallen uit te gaan van de WEV hoewel bij erfrechtelijke verkrijgingen nog wel wordt uitgegaan van de WOZ-waarde, de overdracht van een woning aan kinderen bij leven wordt ontmoedigd en daarmee een negatieve invloed heeft op de woningnood.

Utrecht, 18 september 2025

Netwerk Notarissen

mr. Lucienne van der Geld, directeur

mr. Theo Hoogwout, fiscalist

mr. Nick de Roder, dossierverantwoordelijke

Netwerk Notarissen is een organisatie van 150 notariskantoren in Nederland met bijna 600 juristen die samen een expertnetwerk vormen op notariële onderwerpen. Zij vormen ook samen een denktank voor de veranderende maatschappij.

⁵ Hof Arnhem-Leeuwarden 6 februari 2018, ECLI:NL:GHARL:2018:1128 en Hof Arnhem-Leeuwarden 6 maart 2018, ECLI:NL:GHARL:2018:2187.

⁶ Kamerstukken II 2020-2021, 35.576, nr. 3, p. 10.