

HANDREIKING VERWERKING EN WAARDERING VAN NALATENSCHAPPEN BELAST MET (VRUCHT)GEBRUIK

Januari 2018

ALGEMEEN

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving zijn in RJ 640 Organisaties zonder winststreven en RJK C1 Kleine organisaties zonder winststreven bepalingen opgenomen met betrekking tot de verwerking en waardering van nalatenschappen. In de RJ Uiting 2017-13 zijn wijzigingen doorgevoerd met betrekking tot de verwerking en waardering van nalatenschappen belast met vruchtgebruik.

In deze handreiking voor fondsenwervende organisaties¹ zijn de verwerking en waardering van veel voorkomende vormen van nalatenschappen met vruchtgebruik beschreven. Hiermee worden handvatten voor de verwerking en waardering gegeven in de praktijk. In 2018 zal een evaluatie plaatsvinden van de notitie en de opgenomen beschrijvingen.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving zijn de volgende bepalingen opgenomen:

RJ 640.208

De organisatie dient baten uit nalatenschappen te verwerken in het boekjaar waarin de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Zij verwerkt voorlopige uitbetalingen in de vorm van voorschotten in het boekjaar waarin ze worden ontvangen als baten uit nalatenschappen.

De omvang van een bate uit nalatenschap kan betrouwbaar worden vastgesteld als, op grond van het stadium waarin de afhandeling van de nalatenschap zich bevindt, een betrouwbare schatting van de ontvangst kan worden gemaakt. Hiervan is in ieder geval sprake bij ontvangst van de akte van verdeling.

Nalatenschappen dienen bij eerste verwerking te worden gewaardeerd tegen de reële waarde. Bij de waardering van nalatenschappen dient de organisatie rekening te houden met eventuele rechten van vruchtgebruik. Voor de waardering van onroerende zaken is het in de specifieke situatie voor de organisatie zonder winststreven aanvaardbaar de laatst beschikbare WOZ-waarde te hanteren. Voor de waardering van het vruchtgebruik is het in de specifieke situatie voor de organisatie zonder winststreven aanvaardbaar de fiscale waarde van het vruchtgebruik te gebruiken.

¹Deze handreiking is tot stand gekomen door een brede samenwerking binnen de sector waar zowel accountants, juristen als financieel deskundigen, velen werkzaam bij goededoelenorganisaties, bij betrokken zijn geweest als ook de Commissie Bedrijfsvoering & Financiën en de Werkgroep Schenken & Nalaten van Goede Doelen Nederland.

RJk C1.207

De organisatie verwerkt baten uit nalatenschappen in het boekjaar waarin de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. In ieder geval verwerkt de organisatie voorlopige uitbetalingen in de vorm van voorschotten in het boekjaar waarin ze worden verkregen als baten uit nalatenschappen.

De omvang van een bate uit nalatenschap kan betrouwbaar worden vastgesteld als, op grond van het stadium waarin de afhandeling van de nalatenschap zich bevindt, een betrouwbare schatting van de ontvangst kan worden gemaakt. Hiervan is in ieder geval sprake bij ontvangst van de akte van verdeling.

Nalatenschappen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Bij de waardering van nalatenschappen houdt de organisatie rekening met eventuele rechten van vruchtgebruik. Voor de waardering van onroerende zaken is het in de specifieke situatie voor de organisatie zonder winststreven aanvaardbaar de laatst beschikbare WOZ-waarde te hanteren. Voor de waardering van het vruchtgebruik is het in de specifieke situatie voor de organisatie zonder winststreven aanvaardbaar de fiscale waarde van het vruchtgebruik te hanteren.

VERWERKING EN WAARDERING TWEETRAPSMAKINGEN EN NALATENSCHAPPEN BELAST MET (VRUCHT)GEBRUIK

Een organisatie kan tot erfgename zijn benoemd waarbij de overledene in het testament een specifieke regeling heeft opgenomen. In deze notitie wordt op de specifieke regelingen en de verwerking/waardering daarvan ingegaan. In deze notitie wordt niet nader ingegaan op de bepalingen met betrekking tot het moment van verwerken/waarderen. In RJ 640.208 is opgenomen dat een organisatie baten uit nalatenschappen verwerkt in het boekjaar waarin de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Hiervan is in ieder geval sprake bij ontvangst van de akte van verdeling.

1. Verplichting tot verwerking/waardering

In een testament kan een overledene de volgende specifieke regelingen hebben opgenomen:

- a. tweetrapsmaking (voor 2003 fideï-commis de residuo genaamd);
- b. vruchtgebruik;
- c. recht van gebruik of een recht van bewoning.

Deze specifieke regelingen worden hieronder toegelicht.

a. Tweetrapsmaking/fideï-commis de residuo

De overledene heeft in dit geval bepaald dat de nalatenschap zal toekomen aan de bezwaarde en hetgeen bij diens overlijden (of in een andere in het testament genoemde situatie) resteert van dat vermogen, zal toekomen aan de betreffende organisatie. De

organisatie is erfgename onder opschortende voorwaarde (ook wel verwachter genaamd). De bezwaarde heeft de meest verregaande bevoegdheden en derhalve veelal de mogelijkheid om in te teren op het vermogen, het vermogen te vervreemden en te (her)beleggen. Overigens kan wel door de overledene zijn bepaald dat de bezwaarde eerst moet interen op diens eigen vermogen of slechts mag interen naar evenredigheid van het eigen vermogen en het tweetrapsvermogen. Het doen van schenkingen van het tweetrapsvermogen is vaak niet toegestaan.

Er bestaat een mogelijkheid dat er bij het overlijden van de bezwaarde niets van het tweetrapsvermogen resteert. Aangezien het onzeker is of er toekomstige economische voordelen aan de organisatie zullen toevloeien en de organisatie geen beschikkingsmacht heeft over het verkregen actief zal er geen verwerking/waardering plaatsvinden.

b. Vruchtgebruik

De overledene heeft in dit geval een organisatie tot erfgename benoemd en een derde het vruchtgebruik over (een gedeelte van) de nalatenschap gelegateerd. De organisatie heeft het bloot eigendom van de nalatenschap, ook wel hoofdgerechtigde genaamd. In de wet zijn de bevoegdheden van de vruchtgebruiker bepaald (artikel 3:201 tot en met 225 BW).

Een vruchtgebruiker:

- mag de aan het vruchtgebruik onderworpen goederen gebruiken of verbruiken overeenkomstig de in het testament gestelde regels of - bij gebreke daarvan – de aard van de goederen en de plaatselijke gewoonten;
- is bevoegd tot alle handelingen die tot een goed beheer dienstig kunnen zijn;
- komen alle vruchten (huur, rente etc.) toe;
- is bevoegd goederen die bestemd zijn om vervreemd te worden, te vervreemden;
- kan op grond van het testament de bevoegdheid krijgen tot gehele of gedeeltelijke vervreemding en vertering van aan het vruchtgebruik onderworpen goederen;
- is bevoegd tot verhuren of verpachten, tenzij in het testament anders is bepaald;
- moet gelden in overleg met de hoofdgerechtigden vruchtdragend beleggen of in het belang van de overige aan het vruchtgebruik onderworpen goederen besteden, tenzij in het testament anders is bepaald.

Uit het bovenstaande kan de conclusie worden getrokken dat het testament bepalend zal zijn voor de bevoegdheden van de vruchtgebruiker. De vruchtgebruiker kan beperkte bevoegdheden hebben (beheer en vruchten genieten) of juist ruime bevoegdheden (interen en vervreemden). Vele varianten zijn mogelijk. Het testament zal steeds leidend zijn.

Het zal derhalve van de bevoegdheden van de vruchtgebruiker afhangen of het bloot eigendom verwerkt/gewaardeerd dient te worden. In onderstaande tabel is opgenomen welke bevoegdheden wel of niet tot verwerking/waardering leiden.

Interen	Vervreemden/beschikken	Beleggen	Verwerken/Waarderen	Toelichting
nee	nee	nee	ja	zuiver vruchtgebruik
nee	nee	ja	nee	
nee	ja	nee	nee	
nee	ja	ja	nee	
ja	nee	nee	nee	
ja	nee	ja	nee	
ja	ja	nee	nee	
ja	ja	Ja	nee	

Geconcludeerd kan worden dat er in beginsel slechts verwerkt/gewaardeerd dient te worden als de vruchtgebruiker niet mag interen, vervreemden of beleggen. De organisatie heeft dan de beschikkingsmacht over het verkregen actief en het is waarschijnlijk dat er toekomstige economische voordelen aan de organisatie zullen toevloeien.

Indien de vruchtgebruiker recht heeft op interen, vervreemden of beleggen vindt verwerking/waardering plaats op het moment dat het vruchtgebruik is geëindigd en is aangegroeid tot volle eigendom bij de organisatie.

c. Recht van gebruik of recht van bewoning

De overledene heeft in dit geval een organisatie tot erfgename benoemd en een derde het recht van gebruik en/of het recht van bewoning van een zaak gelegateerd.

In de wet zijn de bevoegdheden van de gebruiker bepaald (artikel 3: 225 BW).

Een gebruiker:

- is bevoegd de zaak te gebruiken en de vruchten te genieten die hij voor zich of zijn gezin behoeft (recht van gebruik);
- is bevoegd de woning met zijn gezin te bewonen (recht van bewoning);
- kan zijn recht niet vervreemden of bezwaren (recht van hypotheek etc.), noch de zaak door een ander laten gebruiken of de woning door een ander laten bewonen.

Indien er een recht van gebruik of bewoning is gelegateerd, zal het bloot eigendom verwerkt/gewaardeerd dienen te worden. De organisatie heeft dan de beschikkingsmacht over het verkregen actief en het is waarschijnlijk dat er toekomstige economische voordelen aan de organisatie zullen toevloeien.

2. Eerste waardering van de nalatenschap met vruchtgebruik

Op basis van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving dient bij eerste verwerking te worden gewaardeerd tegen de reële waarde, rekening houdend met de rechten van vruchtgebruik.

De vraag is hoe het (vrucht)gebruikvermogen vastgesteld dient te worden. De (vrucht)gebruiker moet in tegenwoordigheid of na behoorlijke oproeping van de hoofdgerechtigde (bloot eigenaar/erfgenaam/organisatie) een notariële beschrijving van de goederen opmaken (artikel 3:205 lid 1 BW). Deze boedelbeschrijving is het uitgangspunt voor de eerste waardering van het bloot eigendom.

Hierbij wordt nog opgemerkt dat in geval van onroerend goed (vrucht)gebruik in het kadaster dient te worden aangetekend. De akte afgifte legaat wordt in het kadaster ingeschreven. In geval van aandelen dient (vrucht)gebruik in het aandelenregister aangetekend te worden.

De waarde van het bloot eigendom wordt gesteld op de waarde in onbezwaarde staat, verminderd met de waarde van het (vrucht)gebruik (artikel 21 lid 11 SW 1956). Voor de waardering in de jaarrekening is het in deze specifieke situatie aanvaardbaar dat voor de waardering van het vruchtgebruik wordt aangesloten bij de fiscale waardering (RJ 640.208). Voor de waardering van onroerende zaken is het in deze specifieke situatie aanvaardbaar de laatst beschikbare WOZ-waarde te hanteren.

Voor een nadere toelichting op de berekening van de waarde van het bloot eigendom wordt verwezen naar de volgende paragraaf.

3. Waarde van het (vrucht)gebruik

Indien het erfdeel of het goed belast met vruchtgebruik of recht van gebruik of bewoning (ook wel bloot eigendom) verwerkt/gewaardeerd dient te worden, dient voor de bepaling van de waarde van het vruchtgebruik te worden aangesloten bij de bepalingen in artikel 5 – 10 van het Uitvoeringsbesluit Successiewet 1956.

De belastingdienst heeft hiervoor een uitwerking opgenomen die te vinden is via de volgende link:

https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/relatie_familie_en_gezondheid/erven/waardebepaling_bij_erven_en_schenken/waarde_vruchtgebruik_bloot_eigendom_en_periodieke_uitkeringen/

De genoemde uitwerking is tevens opgenomen als bijlage bij deze notitie.

De belastingdienst heeft tevens een uitwerking opgenomen voor de waardebepaling van verhuurde of verpachte woningen die te vinden is via de volgende link:

https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/relatie_familie_en_gezondheid/erven/waardebepaling_bij_erven_en_schenken/berekening_van_de_waarde_van_verhuurde_woningen/

De genoemde uitwerking is tevens opgenomen als bijlage bij deze notitie.

4. Waardering na eerste verwerking van de nalatenschap met vruchtgebruik

Jaarlijks dient bekeken te worden of er wijzigingen met betrekking tot het (vrucht)gebruik hebben plaatsgevonden:

- a. Is het (vrucht)gebruikvermogen gewijzigd?
- b. Is de (vrucht)gebruiker nog in leven?

- c. Is de factor die bij de leeftijd van een vruchtgebruiker hoort gewijzigd?
- d. Is de rekenrente gewijzigd?

Hierbij is het volgende van belang:

De (vrucht)gebruiker moet jaarlijks aan de bloot eigenaar een ondertekende nauwkeurige opgave zenden van de goederen die niet meer aanwezig zijn, van de goederen die daarvoor in de plaats zijn gekomen, en van de voordelen die de goederen hebben opgeleverd en die geen vruchten zijn (artikel 3:205 lid 4 BW). Kortom, jaarlijks moet de (vrucht)gebruiker een opgave aan de bloot eigenaar zenden. De praktijk wijst uit dat deze jaarlijkse opgave vaak door de (vrucht)gebruiker als belastend wordt ervaren. Indien deze jaarlijkse opgave niet door de (vrucht)gebruiker wordt verstrekt na een verzoek door de organisatie, is de organisatie over het algemeen terughoudend in het aandringen op het verstrekken daarvan. In ieder geval dient de organisatie de (vrucht)gebruiker te wijzen op het feit dat financiële richtlijnen haar voorschrijven het bloot eigendom jaarlijks te waarderen en zij in dat verband opgave van het (vrucht)gebruikvermogen wenst.

Er kan een bewind zijn ingesteld over het (vrucht)gebruikvermogen op grond waarvan de bewindvoerder (zoals banken) de verplichting heeft om jaarlijks opgave te doen.

Hieronder wordt op bovenstaande 4 vragen ingegaan.

a. Is het (vrucht)gebruikvermogen gewijzigd?

Jaarlijks kan het (vrucht)gebruikvermogen wijzigen. Als er jaarlijks opgave door de (vrucht)gebruiker of bewindvoerder wordt gedaan, kan aanpassing van de waardering van het (vrucht)gebruikvermogen plaatsvinden overeenkomstig de eerder in deze notitie genoemde bepalingen.

Indien er geen jaarlijkse opgave voorhanden is, dan zal er een aanpassing plaatsvinden op basis van gegevens die de organisatie kan verzamelen.

Het (vrucht)gebruikvermogen kan uit verschillende bestanddelen bestaan zoals:

1. *registergoederen*

Indien er geen recent taxatierapport van het registergoed is, kan de laatste WOZ-waarde als uitgangspunt dienen. De WOZ-waarde is over het algemeen te vinden op: <https://www.wozwaardeloket.nl/>. De meeste gemeenten zijn aangesloten.

2. *effectenportefeuille*

Aan de betreffende bank/beleggingsinstelling kan worden verzocht een opgave te verstrekken van de effectenportefeuille. De bank/beleggingsinstelling dient deze opgave te verstrekken op grond van het feit dat de organisatie eigenaar is van de betreffende effectenportefeuille.

3. *banksaldi*

De bankrekening dient op naam van de bloot eigenaar/hoofdgerechtigde te worden gesteld met aantekening van het vruchtgebruik (NB. niet van toepassing in geval er meerdere bloot eigenaren zijn). In het geval dat de bankrekening op naam van de bloot eigenaar/hoofdgerechtigde is gesteld, kan de organisatie een opgave vragen bij de betreffende bank. De vruchtgebruiker zal waarschijnlijk procuratie (volledig) op de rekening krijgen waardoor hij of zij over de gelden kan beschikken.

Indien door de organisatie, na redelijke inspanningen te hebben gepleegd, niet te achterhalen valt of het (vrucht)gebruikvermogen gewijzigd is, wordt gewaardeerd op basis van de laatst bekende gegevens. Indien de waardering van de nalatenschap met vruchtgebruik niet langer betrouwbaar kan worden vastgesteld (aansluitend bij het voorschrift uit RJ 640.208), bijvoorbeeld omdat de organisatie niet de benodigde informatie kan verkrijgen, dient de verwerking/waardering te worden heroverwogen.

b. Is de (vrucht)gebruiker nog in leven?

Het (vrucht)gebruik eindigt over het algemeen bij het overlijden van de (vrucht)gebruiker. Indien er contact is met de (vrucht)gebruiker wordt de organisatie over het algemeen van het overlijden van een (vrucht)gebruiker op de hoogte gesteld.

Indien er geen contact is met de (vrucht)gebruiker, kan de organisatie via de volgende manieren verifiëren of de (vrucht)gebruiker nog in leven is:

1. Indien de (vrucht)gebruiker een registergoed op naam heeft (hoeft niet te behoren tot het vruchtgebruik) en de organisatie toegang heeft tot de kadastrale registratie, kan in de kadastrale registratie worden nagegaan of de (vrucht)gebruiker nog in leven is. De kadastrale registratie is gekoppeld aan de Basisregistratie Personen (BRP).
2. De organisatie kan een notariskantoor verzoeken via het BRP na te gaan of de (vrucht)gebruiker nog in leven is. Notariskantoren zijn over het algemeen terughoudend in het meewerken hieraan, aangezien het de vraag is of bij medewerking wordt voldaan aan het Besluit Basisregistratie Personen.
3. De organisatie kan de gemeente waar de (vrucht)gebruiker woonachtig is, aanschrijven met het verzoek aan te geven of de (vrucht)gebruiker nog in leven is. De gemeente kan weigeren deze gegevens uit het BRP te verstrekken. Overigens dient ook rekening te worden gehouden met de mogelijkheid dat de brief door de gemeente aan de (vrucht)gebruiker wordt doorgezonden, met mogelijke reputatieschade voor de organisatie.
4. De organisatie kan trachten op internet gegevens te vinden (bijvoorbeeld telefoongids etc.).

Indien door de organisatie na redelijke inspanningen niet te achterhalen valt of de (vrucht)gebruiker nog in leven is, dan wordt gewaardeerd op basis van de laatst bekende gegevens. Indien de waardering van de nalatenschap met vruchtgebruik niet langer betrouwbaar kan worden vastgesteld (aansluitend bij het voorschrift uit RJ 640.208),

bijvoorbeeld omdat de organisatie niet de benodigde informatie kan verkrijgen, dient de verwerking/waardering te worden heroverwogen.

c. Is de factor die bij de leeftijd van de vruchtgebruiker hoort gewijzigd?

De organisatie dient rekening te houden met wijzigingen in het Uitvoeringsbesluit SW 1956.

Naarmate de (vrucht)gebruiker ouder wordt, wordt de waarde van het recht van (vrucht)gebruik lager. Voor de organisatie stijgt de waarde van het bloot eigendom. Indien de (vrucht)gebruiker 60, 65, 70, 75 etc. jaar wordt, wijzigt de factor. De waarde van het (vrucht)gebruik moet opnieuw berekend worden.

d. Is de rekenrente gewijzigd?

De organisatie dient rekening te houden met wijzigingen in het Uitvoeringsbesluit SW 1956.

De waarde van vruchtgebruik, bloot eigendom en periodieke uitkeringen in 1 jaar is voor de erf- en schenkbelasting thans (reeds jaren) vastgesteld op 6%. Indien een wijziging van dit percentage plaatsvindt moet de waarde van het (vrucht)gebruik opnieuw berekend worden.

5. Bestemmingsreserve nog af te wikkelen nalatenschappen

Het verdient aanbeveling dat de organisatie die te maken heeft met de verwerking en waardering van nalatenschappen belast met vruchtgebruik een bestemmingsreserve “nog af te wikkelen nalatenschappen” vormt binnen het vermogen. De hoogte van deze bestemmingsreserve is gelijk aan de waardering van de betreffende nalatenschappen. Door middel van het vormen van de bestemmingsreserve geeft de organisatie invulling aan de bepalingen van artikel 640.311 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving waarin is vastgelegd dat de organisatie in de balans of in de toelichting het vermogen zodanig presenteert dat daaruit blijkt welk gedeelte vrij besteedbaar is en welk gedeelte op enigerlei wijze is vastgelegd. Het deel van het vermogen dat is gevormd vanuit de ontvangen nalatenschappen belast met vruchtgebruik kan nog niet besteed worden.

6. In de toelichting op te nemen informatie indien een nalatenschap met vruchtgebruik niet wordt gewaardeerd in de balans

Indien een nalatenschap belast met vruchtgebruik op basis van de bepalingen in de Richtlijnen en hetgeen in deze notitie beschreven is niet voor verwerking in de balans in aanmerking komt, dient op basis van RJ 252.518 de aard van de niet in de balans opgenomen activa in de toelichting op de jaarrekening te worden beschreven. Daarnaast dient, wanneer het waarschijnlijk is dat economische voordelen naar de organisatie zullen vloeien, tevens een schatting te worden gegeven – indien uitvoerbaar – van het financiële effect van de voordelen. Indien dit niet uitvoerbaar is dient dit conform RJ 252.519 te worden vermeld.

Op basis van de genoemde artikelen uit RJ 252 dient het aantal en de aard van de niet verwerkte dossiers te worden toegelicht met daarbij:

- ofwel de vermelding van de huidige waarde van het dossier (en een toelichting op het vruchtgebruik);
- ofwel de vermelding dat i.v.m. recht van de vruchtgebruiker op interen, vervreemden of beleggen de waarde van het financiële effect van de voordelen niet kan worden geschat.

De vereiste toelichting op de niet in de balans opgenomen activa wordt in beginsel samen met eventuele andere niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen in een afzonderlijke paragraaf in de toelichting op de jaarrekening verwerkt. Indien de organisatie de voorkeur heeft om de toelichting op de niet in de balans opgenomen activa op te nemen bij de toelichting op de baten uit nalatenschappen of de vorderingen uit nalatenschappen dient uit de toelichting duidelijk te blijken dat sprake is van niet in de balans opgenomen activa. In dit geval verdient het aanbeveling om bij de paragraaf niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen een verwijzing op te nemen naar de betreffende toelichting.

Disclaimer

Bij de totstandbrenging van het voorliggende document zijn de opstellers zo zorgvuldig mogelijk te werk gegaan. Goede Doelen Nederland aanvaardt, ondanks de nodige zorg die in acht is genomen, echter geen enkele aansprakelijkheid voor de juistheid, volledigheid en actualiteit van de inhoud van het document, noch voor schade als gevolg van eventuele onjuistheden of onvolkomenheden, noch voor problemen als gevolg van het gebruik of de verspreiding ervan. Het gebruik van het document geschiedt derhalve geheel voor risico van de gebruiker.

BIJLAGE 1

In deze bijlage is de uitwerking van de bepaling van de waarde van het vruchtgebruik opgenomen die te vinden is via de volgende link:

<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privere relatie familie en gezondheid/erven/waardebepaling bij erven en schenken/waarde vruchtgebruik blote eigendom en periodieke uitkeringen/>

Bij het berekenen van de waarde van vruchtgebruik, blote eigendom en periodieke uitkeringen is het van belang of:

- De looptijd afhangt van het leven van 1 of meer personen
- De looptijd al bekend is

De looptijd hangt af van het leven van 1 of meer personen:

Voor de berekening van de erf- en schenkbelasting gebruikt u de tabel hieronder als de looptijd van het vruchtgebruik of de periodieke uitkering afhankelijk is van het leven van 1 of meer personen die het vruchtgebruik of de periodieke uitkering krijgen.

Tabel 1: Vermenigvuldigingsfactor bij variabele looptijd

Leeftijd	Factor
Jonger dan 20 jaar	16
Van 20 tot 30 jaar	15
Van 30 tot 40 jaar	14
Van 40 tot 50 jaar	13
Van 50 tot 55 jaar	12
Van 55 tot 60 jaar	11
Van 60 tot 65 jaar	10
Van 65 tot 70 jaar	8
Van 70 tot 75 jaar	7
Van 75 tot 80 jaar	5
Van 80 tot 85 jaar	4

Leeftijd	Factor
Van 85 tot 90 jaar	3
Ouder dan 90 jaar	2

De waarde van vruchtgebruik, blote eigendom en periodieke uitkeringen in 1 jaar is voor de erf- en schenkbelasting vastgesteld op 6%. Dit percentage wordt rekenrente genoemd. U vermenigvuldigt de rekenrente met de factor die bij de leeftijd van een erfgenaam hoort.

Let op!

De berekening kan afwijken als er sprake is van een renteafspraak in het testament of van een onderlinge renteafspraak.

Er zijn 3 situaties mogelijk:

- Het vruchtgebruik of de periodieke uitkering is afhankelijk van het leven van 1 persoon.
- Het vruchtgebruik of de periodieke uitkering is afhankelijk van het leven van 2 of meer personen en het vruchtgebruik eindigt bij het overlijden van de vruchtgebruiker die als laatste sterft.
- Het vruchtgebruik of de periodieke uitkering is afhankelijk van het leven van 2 of meer personen en het vruchtgebruik eindigt bij het overlijden van de vruchtgebruiker die als eerste sterft.

Voorbeeld vruchtgebruik afhankelijk van het leven van 1 persoon

Jan (43 jaar) krijgt het vruchtgebruik van een spaartegoed van € 100.000. U berekent de waarde van het vruchtgebruik en de blote eigendom op de volgende manier:

Stap 1

6% rekenrente van € 100.000 = € 6.000.

Stap 2

De factor in tabel 1 bij de leeftijd van 43 jaar is 13.

Stap 3

€ 6.000 x factor 13 = € 78.000. Dit is de waarde van het vruchtgebruik.

Stap 4

De waarde van de blote eigendom is (€ 100.000 - € 78.000) = € 22.000.

Berekening van de waarde van een periodieke uitkering; vader (71 jaar) laat vastleggen dat hij zijn zoon (39 jaar) elk jaar €10.000 betaalt, tot aan zijn overlijden. Wat is daarvan de waarde voor de schenkbelasting?

Vader is 71 jaar. De vermenigvuldigingstabel/ levensverwachtingstabel geeft een factor van 7. Het jaarlijkse bedrag is € 10.000.

De waarde van de schenking is dan $7 \times 10.000 = € 70.000$

Voorbeeld vruchtgebruik eindigt bij overlijden laatste vruchtgebruiker

Dit voorbeeld gaat uit van de situatie waarin het vruchtgebruik of de periodieke uitkering afhangt van het leven van 2 of meer personen. Het vruchtgebruik eindigt bij het overlijden van de vruchtgebruiker die als laatste sterft.

Jaap (86 jaar) en Frits (76 jaar) krijgen samen het vruchtgebruik van een spaartegoed van € 100.000.

U berekent de waarde van het vruchtgebruik en de blote eigendom op de volgende manier:

Stap 1

6% rekenrente van € 100.000 = € 6.000.

Stap 2

In deze situatie trekt u van de leeftijd van de jongste vruchtgebruiker (Frits, 76 jaar) 5 jaar af. Dat is 71 jaar. De factor in tabel 1 bij de leeftijd van 71 jaar is 7.

Stap 3

€ 6.000 x factor 7 = € 42.000. Dit is de waarde van het vruchtgebruik. Jaap en Frits moeten ieder erfbelasting betalen over de helft van € 42.000 = € 21.000.

Stap 4

De waarde van de blote eigendom is (€ 100.000 - € 42.000) = € 58.000.

Voorbeeld vruchtgebruik eindigt bij overlijden eerste vruchtgebruiker

Dit voorbeeld gaat uit van de situatie waarin het vruchtgebruik of de periodieke uitkering afhangt van het leven van 2 of meer personen. Het vruchtgebruik eindigt bij het overlijden van de vruchtgebruiker die als eerste sterft.

Jaap (86 jaar) en Frits (76 jaar) krijgen samen het vruchtgebruik van een spaartegoed van € 100.000.

U berekent de waarde van het vruchtgebruik en de blote eigendom op de volgende manier:

Stap 1

6% rekenrente van € 100.000 = € 6.000.

Stap 2

In deze situatie telt u bij de leeftijd van de oudste vruchtgebruiker (Jaap, 86 jaar) 5 jaar op. Dat is 91 jaar. De factor in tabel 1 bij de leeftijd van 91 jaar is 2.

Stap 3

€ 6.000 x factor 2 = € 12.000. Dit is de waarde van het vruchtgebruik. Jaap en Frits moeten ieder erfbelasting betalen over de helft van € 12.000 = € 6.000.

Stap 4

De waarde van de blote eigendom is (€ 100.000 - € 12.000) = € 88.000.

De looptijd is al bekend:

Voor de berekening van de erfbelasting gebruikt u de tabel hieronder als de looptijd van het vruchtgebruik of de periodieke uitkering niet afhangt van het leven van 1 of meer personen, maar al bekend is. U moet hierbij denken aan:

- een uitkering van lijfrente gedurende 5 jaar
- het recht om 2 jaar in een woning te blijven wonen

Tabel 2: Vermenigvuldigingsfactor bij vaststaande looptijd

Waardering gedurende	Afhankelijk van leven van 1 persoon 0 t/m 39 jaar	Afhankelijk van leven van 1 persoon 40 t/m 59 jaar	Afhankelijk van leven van 1 persoon 60 jaar en ouder	Niet afhankelijk van het leven van 1 persoon
1e 5 jaar	0,84	0,83	0,75	0,85
2e 5 jaar	0,62	0,60	0,40	0,64
3e 5 jaar	0,46	0,42	0,15	0,48
4e 5 jaar	0,34	0,28	0,04	0,36
5e 5 jaar	0,25	0,18	0,02	0,28
en volgende jaren	0,12	0,06	0,00	0,15

BIJLAGE 2

In deze bijlage is de uitwerking opgenomen van de waardebepaling van verhuurde of verpachte woningen die te vinden is via de volgende link:

https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/relatie_familie_en_gezondheid/erven/waardebepaling_bij_erven_en_schenken/berekening_van_de_waarde_van_verhuurde_woningen/

Met de tabel hieronder stelt u de leegwaarderatio vast van woningen die worden verhuurd en waarvan de huurder huurbescherming geniet. De leegwaarderatio is een percentage van de WOZ-waarde van een woning. Deze berekening geldt ook als er sprake is van verpachte woningen.

Let op! Deze tabel gebruikt u niet om de waarde te berekenen van woningen die tijdelijk verhuurd worden, zoals vakantiewoningen.

Tabel 3: Waarde verhuurde woningen vanaf 2014

De verhouding van de jaarlijkse huurprijs tot de WOZ-waarde is meer dan **maar niet meer dan Leegwaarderatio is**

0%	1%	45%
1%	2%	51%
2%	3%	56%
3%	4%	62%
4%	5%	67%
5%	6%	73%
6%	7%	78%
7%	-	85%

U hebt de leegwaarderatio nodig om de waarde te berekenen van:

- Verhuurde woningen waarvoor een huurprijs is overeengekomen die gebruikelijk is tussen willekeurige derden. Willekeurige derden zijn personen die geen zakelijke of familierelatie met elkaar hebben (voorbeeld verhuurde woning met gebruikelijke huurprijs).
- Woningen die gedeeltelijk zijn verhuurd en waarvoor een huurprijs is overeengekomen die gebruikelijk is tussen willekeurige derden (voorbeeld gedeeltelijk verhuurde woning met gebruikelijke huurprijs).

- Woningen waar de verhuurder en huurder gelieerde partijen zijn en er een huurprijs is overeengekomen die niet met derden zou zijn overeengekomen. Gelieerde partijen zijn personen die familie van elkaar zijn of personen of instellingen die een zakelijke relatie met elkaar hebben (voorbeeld verhuurde woning met ongebruikelijke huurprijs).

Voorbeeld verhuurde woning met gebruikelijke huurprijs

Het gaat hier om verhuurde woningen waarvoor een huurprijs is overeengekomen die gebruikelijk is tussen willekeurige derden. De waarde van deze woningen berekent u op de volgende manier:

Stap 1

Neem de WOZ-waarde die staat op de beschikking die de gemeente heeft afgegeven in het jaar van overlijden. De WOZ-waarde in dit voorbeeld is € 200.000.

Stap 2

Bereken de jaarlijkse huurprijs. Vermenigvuldig hiervoor de maandelijkse huurprijs aan het begin van het kalenderjaar met 12. In dit voorbeeld is de maandelijkse huurprijs aan het begin van het kalenderjaar € 475. De jaarlijkse huurprijs is $(12 \times € 475) = € 5.700$.

Let op! Is de huur in het jaar van overlijden niet ingegaan aan het begin van het kalenderjaar? Neem dan de huurprijs die betaald moest worden toen de huur inging.

Stap 3

Bereken het percentage dat de verhouding van de jaarlijkse huurprijs tot de WOZ-waarde weergeeft. Deel hiervoor de jaarlijkse huurprijs door de WOZ-waarde. $€ 5.700$ (jaarlijkse huurprijs) gedeeld door $€ 200.000$ (WOZ-waarde) = 2,85%

Stap 4

Zoek de uitkomst van stap 3 op in tabel 3. 2,85% is meer dan 2% maar niet meer dan 3%. De leegwaarderatio is dus 56%.

Stap 5

Bereken de waarde van de verhuurde woning. Deel hiervoor de WOZ-waarde door de leegwaarderatio. De waarde van de verhuurde woning is $56\% \times € 200.000 = € 112.000$.

Voorbeeld gedeeltelijk verhuurde woning met gebruikelijke huurprijs

Dit voorbeeld gaat over verhuurde woningen die gedeeltelijk zijn verhuurd en waarvoor een huurprijs is overeengekomen die gebruikelijk is tussen willekeurige derden. De waarde van deze woningen berekent u op de volgende manier:

Stap 1

Neem de oppervlakte van de woning in vierkante meters. De woning in dit voorbeeld heeft 4 verdiepingen. Alle verdiepingen samen hebben een oppervlakte van 160 vierkante meter.

Stap 2

Neem de oppervlakte van het verhuurde deel of de verhuurde delen van de woning. In dit voorbeeld zijn 3 van de 4 verdiepingen verhuurd. Deze 3 verdiepingen hebben samen een oppervlakte van 120 vierkante meter.

Stap 3

Neem de WOZ-waarde op de beschikking die de gemeente heeft afgegeven in het jaar van overlijden. De WOZ-waarde in dit voorbeeld is € 300.000.

Stap 4

Bereken het aandeel van het verhuurde deel van de woning in de WOZ-waarde. Deel daarvoor eerst de oppervlakte van het verhuurde deel door de oppervlakte van de hele woning ($120 : 160 = 0,75$). Vermenigvuldig de uitkomst van deze berekening met de WOZ-waarde. $0,75 \times € 300.000 = € 225.000$.

Stap 5

Bereken de jaarlijkse huurprijs van het verhuurde deel van de woning. Vermenigvuldig hiervoor de maandelijkse huurprijs aan het begin van het kalenderjaar met 12. De maandelijkse huurprijs van de 3 verhuurde verdiepingen is aan het begin van het kalenderjaar € 1.500. De jaarlijkse huurprijs is ($12 \times € 1500$) = € 18.000.

Let op! Is de huur in het jaar van overlijden niet ingegaan aan het begin van het kalenderjaar? Neem dan de huurprijs die betaald moest worden toen de huur inging.

Stap 6

Bereken het percentage dat de verhouding weergeeft van de jaarlijkse huurprijs tot de WOZ-waarde. Deel hiervoor de jaarlijkse huurprijs door de WOZ-waarde van het verhuurde deel van de woning. $€ 18.000$ (jaarlijkse huurprijs) gedeeld door $€ 225.000$ (WOZ-waarde verhuurde deel woning) = 8%.

Stap 7

Zoek de uitkomst van stap 6 op in tabel 3. 8% is meer dan 7%. De leegwaarderatio van het verhuurde deel van de woning is 85%.

Stap 8

Bereken de waarde van het verhuurde deel van de woning. Deel hiervoor de WOZ-waarde van het verhuurde deel van de woning door de leegwaarderatio van het verhuurde deel van de woning. De waarde van het verhuurde deel van de woning is $85\% \times € 225.000 = € 191.250$.

Stap 9

Bereken de waarde van de woning die voor een deel verhuurd wordt. Trek hiervoor de WOZ-waarde van het verhuurde deel van de woning af van de WOZ-waarde van de hele woning. Bij de uitkomst van deze som telt u de waarde op van het verhuurde deel van de woning. $€ 300.000$ (WOZ-waarde hele woning) min $€ 225.000$ (WOZ-waarde verhuurde deel van de woning) is $€ 75.000$. $€ 75.000 + € 191.250$ (waarde verhuurde deel van de woning) = $€ 266.250$.

Voorbeeld verhuurde woning met ongebruikelijke huurprijs

Het gaat hier om woningen waarvan de verhuurder en huurder gelieerde partijen zijn en waarvoor een huurprijs is overeengekomen die niet met derden zou zijn overeengekomen. Voorbeelden zijn:

- Iemand verhuurt tegen een lage prijs een woning aan een familielid.
- De directeur van een bv verhuurt tegen een lage prijs een woning aan zijn eigen bv.
- Een bv verhuurt tegen een lage prijs een woning aan haar eigen directeur.

In deze situaties is de leegwaarderatio altijd 62% van de WOZ-waarde. Deze leegwaarderatio is dan de waarde van de woning.

Voorbeeld

Jet verhuurt een woning aan haar zoon Pieter voor € 350. Als Jet de woning aan een willekeurige andere persoon zou verhuren, zou ze een huurprijs vragen van € 600. De WOZ-waarde van de verhuurde woning is € 200.000. De leegwaarderatio is $62\% \times € 200.000 = € 124.000$.

Als Pieter zelf de woning erft, geldt voor Pieter de WOZ-waarde. Als behalve Pieter ook andere personen de woning erven, geldt voor Pieter de WOZ-waarde en voor de andere personen de waarde die u berekent aan de hand van de leegwaarderatio.