

**Giftbegrip. Verkoop woning onder "voorbehoud" van een huurrecht
(KGSW16.0003)**

Vraag:

Vader, eigenaar-bewoner van een eigen woning, verkoopt die woning aan zijn kind en bedingt van de koper dat hij de woning na de overdracht mag gaan huren voor de gangbare huursom berekend met het zgn. puntensysteem. De koopsom bepalen vader en kind op de waarde in verhuurde staat, zoals door een deskundige makelaar getaxeerd.

Waarde in het economische verkeer van de woning is 100. De waarde in verhuurde staat is getaxeerd op 60, hetgeen ook de koopsom is. Is sprake van een gift?

Antwoord:

Er is sprake van een gift onder een last (nl. verhuur aan vader). Heffing vindt plaats over het saldo van die twee (art. 5 SW). Na aftrek van de last resteert dan geen te belasten verkrijging meer.

Verkoop onder voorbehoud van een huurrecht, is civielrechtelijk onbestaanbaar. De ouder kan geen huurrecht voorbehouden omdat hij op het moment waarop hij dat wil bedingen, nog eigenaar is. Wat feitelijk gebeurt, is dat de ouder bij de verkoop aan het kind de last oplegt van de verhuur (ten gunste van zichzelf). Die last is op geld waardeerbaar omdat een tegen een lage huur verhuurde woning een lagere waarde in het economische verkeer heeft dan een woning in vrije staat. Die lage huur hoeft in zichzelf niet onzakelijk te zijn. Dat doet zich voor indien er sprake is van dwingende regels van de overheid waardoor de verhuurder geen zakelijke huurprijs kan bedingen. Dit is het geval wanneer sprake is van een niet-geliberaliseerde huurwoning en een zakelijke huurprijs hoger ligt dan de maximale huur volgens het zgn. puntensysteem.

NB Wanneer er sprake is van geliberaliseerde huur (vrije sector), kan de verhuurder wel een zakelijke huurprijs bedingen. Indien bijvoorbeeld ouders een dergelijke woning voor een onzakelijke huur verhuren aan een kind, vormt de contante waarde van het verschil tussen zakelijke en een onzakelijke huur een gift. Zie voor de regels wanneer sprake is vrije sector huurwoningen: [www. Rijksoverheid / Huurwoning / Huurprijs en puntentelling](http://www.Rijksoverheid.nl/Huurwoning/Huurprijs-en-puntentelling).