

Fiscale zienswijze verkoop woning onder opschortende voorwaarden

Dit document legt uit wat er fiscaal gebeurt wanneer u uw woning verkoopt aan WoningPensioen en wat dit betekent voor uw belasting. De verkoop gebeurt onder **opschortende voorwaarden**, wat inhoudt dat de verkoop pas echt rond is als aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Elke keuze heeft gevolgen voor uw inkomsten en belasting. Bespreek dit dus altijd met uw belastingadviseur.

Fiscale gevolgen:

1. Uw woning verhuist van box 1 naar box 3

- **Waarom:** Uw woning is niet langer uw “eigen woning” voor de belasting, omdat u geen voordeel meer heeft bij een eventuele waardestijging ([artikel 3.111 Wet IB 2001](#)).
- **Wat het voor u betekent:** U betaalt alleen belasting over het vermogen dat u echt kunt gebruiken & het eigenwoningforfait vervalt.

2. Woningwaarde als schuld opnemen

- **Waarom:** U moet uw toekomstige leveringsverplichting aan WoningPensioen als schuld in box 3 opnemen.
- **Wat het voor u betekent:** De waarde van de woning en de schuld heffen elkaar grotendeels op. Hierdoor blijft uw box 3-belasting vaak laag of zelfs nul.

3. Hypotheek verplaatsen naar box 3

- **Waarom:** Eventuele hypotheek op de woning gaat mee naar box 3.
- **Wat het voor u betekent:** Uw belastbaar vermogen wordt lager & u betaalt geen eigenwoningforfait meer. Let op: u verliest de hypotheekrenteaftrek, maar uw totale belastingdruk in box 3 kan hierdoor minder zijn.

4. Uitkeringen van WoningPensioen opnemen als vermogen

- **Waarom:** De uitkeringen worden omgerekend naar een contante waarde en als vermogen opgegeven in box 3. Dit hangt af van uw leeftijd en of u kiest voor doorbetaling aan erfgenamen.
- **Wat het voor u betekent:** U weet precies welk deel van uw vermogen wordt belast.

Opties bij WoningPensioen

Als u uw woning verkoopt aan WoningPensioen onder opschortende voorwaarde, kunt u zelf kiezen wat er met uw uitkeringen gebeurt als u komt te overlijden.

Uw keuze bij de uitkeringen

U kunt kiezen wat er gebeurt met de uitkeringen als u overlijdt:

1. **Doorbetaling aan erfgenamen** – uw uitkeringen blijven doorgaan voor uw erfgenamen.
2. **Geen doorbetaling** – de uitkeringen stoppen als u overlijdt

Optie 1: Doorbetaling aan erfgenamen

- Na uw overlijden gaat de uitkering door en krijgen uw erfgenamen het geld.
- De waarde van deze uitkering wordt berekend o.b.v. uw leeftijd ([met tabel 3](#)).
- Bij de berekening kiest u: “[tijdelijk, al begonnen, niet afhankelijk van leven.](#)”
- Ook deze waarde geeft u op in box 3 voor de belasting.

Optie 2: Geen doorbetaling

- Na uw overlijden stopt de uitkering.
- De waarde van deze uitkering wordt berekend o.b.v. uw leeftijd ([met tabel 2](#)).
- Bij de berekening kiest u: “[tijdelijk, al begonnen, afhankelijk van leven.](#)”
- Deze waarde geeft u op in box 3 voor de belasting.

Conclusie

- Vaak leidt dit **tot geen belasting in box 3**, vooral als u een hypotheekschuld heeft en gebruikmaakt van de vrijstelling van €57.000 per persoon.
- Bij de verkoop van uw woning aan WoningPensioen onder opschortende voorwaarden komen verschillende fiscale aspecten kijken. Het is altijd verstandig om hierover advies in te winnen bij een belastingexpert, zodat u een goed overzicht heeft van uw persoonlijke situatie en de mogelijkheden optimaal kunt benutten.

Overzicht van de vier scenario's

Om de fiscale gevolgen van een verkoop onder opschortende voorwaarde aan WoningPensioen duidelijk te maken, zijn er vier mogelijke scenario's doorgerekend:

1. **Rekenvoorbeeld 1:** Woning verkoop onder opschortende voorwaarde mét hypotheekschuld, uitkering wél doorbetalen aan erfgenamen.
2. **Rekenvoorbeeld 2:** Woning verkoop onder opschortende voorwaarde mét hypotheekschuld, uitkering níet doorbetalen aan erfgenamen.
3. **Rekenvoorbeeld 3:** Woning verkoop onder opschortende voorwaarde zónder hypotheekschuld, uitkering wél doorbetalen aan erfgenamen.
4. **Rekenvoorbeeld 4:** Woning verkoop onder opschortende voorwaarde zónder hypotheekschuld, uitkering níet doorbetalen aan erfgenamen.

Rekenvoorbeeld 1: Woningverkoop onder opschortende voorwaarde mét hypotheekschuld, uitkering wél doorbetalen aan erfgenamen
([niet levensafhankelijk, tabel 3](#))

- WOZ-waarde woning: €480.000
- Hypotheekschuld: €100.000 (wordt afgelost bij levering van de woning)
- Koopsom WoningPensioen: €384.000 (80% van de taxatiewaarde, wél doorbetalen aan erfgenamen)
- Leeftijd van de jongste partner op 1 januari: 70 jaar
- Huishouden: 2 personen / fiscaal partners
- Uitkeringstermijn: 30 jaar (van 70 tot 100 jaar)

Overwaarde uit te keren:

Koopsom – Hypotheek = €384.000 – €100.000 = €284.000

Jaarlijkse uitkering: €284.000 ÷ 30 ≈ €9.466,67 per jaar

Bepaling contante waarde van de uitkering (tabel 3):

Periode	Berekening	Contante waarde (€)
1e vijftal jaren	$5 \times 9.466,67 \times 0,91$	43.100
2e vijftal jaren	$5 \times 9.466,67 \times 0,75$	35.500
3e vijftal jaren	$5 \times 9.466,67 \times 0,61$	28.900
4e vijftal jaren	$5 \times 9.466,67 \times 0,50$	23.667
5e vijftal jaren	$5 \times 9.466,67 \times 0,41$	19.417
6e vijftal jaren	$5 \times 9.466,67 \times 0,34$	16.100
Totaal contante waarde		166.684

Box 3 berekening (huishouden 2 personen):

Omschrijving	Bedrag (€)
WOZ-waarde woning als bezit	+480.000
WOZ-waarde woning als schuld (leveringsverplichting)	-480.000
Hypotheekschuld	-100.000
Contante waarde uitkering	+166.684
Heffingsvrij vermogen met fiscale partner	-114.000
Vermogen in box 3	-47.316

Belasting in box 3:

Omdat uw vermogen negatief is, hoeft uw huishouden geen belasting in box 3 te betalen.

Rekenvoorbeeld 2: Woningverkoop onder opschortende voorwaarde mét hypotheekschuld, uitkering níet doorbetalen aan erfgenamen ([wel levensafhankelijk, tabel 2](#))

- WOZ-waarde woning: €480.000
- Hypotheekschuld: €100.000 (wordt afgelost bij levering van de woning)
- Koopsom WoningPensioen: €432.000 (90% van WOZ, niet doorbetalen aan erfgenamen)
- Leeftijd van de jongste partner op 1 januari: 70 jaar
- Huishouden: 2 personen / fiscaal partners
- Uitkeringstermijn: 30 jaar (van 70 tot 100 jaar)

Overwaarde uit te keren:

Koopsom – Hypotheek = €432.000 – €100.000 = €332.000

Jaarlijkse uitkering: €332.000 ÷ 30 ≈ €11.066,67 per jaar

Contante waarde uitkering (tabel 2):

Periode	Berekening	Contante waarde (€)
1e vijftal jaren	$5 \times 11.066,67 \times 0,80$	44.267
2e vijftal jaren	$5 \times 11.066,67 \times 0,45$	24.900
3e vijftal jaren	$5 \times 11.066,67 \times 0,20$	11.067
4e vijftal jaren	$5 \times 11.066,67 \times 0,06$	3.320
5e vijftal jaren	$5 \times 11.066,67 \times 0,01$	553
Totaal contante waarde		84.107

Box 3 berekening (2 personen):

Omschrijving	Bedrag (€)
WOZ-waarde woning als bezit	+480.000
WOZ-waarde woning als schuld (leveringsverplichting)	-480.000
Hypotheekschuld	-100.000
Contante waarde uitkering	+84.107
Heffingsvrij vermogen met fiscale partner	-114.000
Vermogen in box 3	-109.893

Belasting in box 3:

Omdat uw vermogen negatief is, hoeft uw huishouden geen belasting in box 3 te betalen.

Rekenvoorbeeld 3: Woningverkoop onder opschortende voorwaarde zonder hypotheek, uitkering wél doorbetalen aan erfgenamen

(niet levensafhankelijk, tabel 3)

- WOZ-waarde woning: €480.000
- Hypotheek: geen
- Koopsom WoningPensioen: €384.000 (80% van WOZ, wél doorbetalen aan erfgenamen)
- Leeftijd van de jongste partner op 1 januari: 70 jaar
- Huishouden: 2 personen / fiscaal partners
- Uitkeringstermijn: 30 jaar (van 70 tot 100 jaar)

Overwaarde uit te keren:

Koopsom – Hypotheek = €384.000 – €0 = €384.000

Jaarlijkse uitkering: €384.000 ÷ 30 = €12.800 per jaar

Contante waarde uitkering (tabel 3):

Periode	Berekening	Contante waarde (€)
1e vijftal jaren	$5 \times 12.800 \times 0,91$	58.240
2e vijftal jaren	$5 \times 12.800 \times 0,75$	48.000
3e vijftal jaren	$5 \times 12.800 \times 0,61$	39.040
4e vijftal jaren	$5 \times 12.800 \times 0,50$	32.000
5e vijftal jaren	$5 \times 12.800 \times 0,41$	26.240
6e vijftal jaren	$5 \times 12.800 \times 0,34$	21.760
Totaal contante waarde		225.280

Box 3 berekening (2 personen):

Omschrijving	Bedrag (€)
WOZ-waarde woning als bezit	+480.000
WOZ-waarde woning als schuld (leveringsverplichting)	-480.000
Contante waarde uitkering	+225.280
Heffingsvrij vermogen met fiscale partner	-114.000
Vermogen in box 3	111.280

Belasting in box 3:

Over €111.280 wordt box 3-belasting geheven volgens de geldende tarieven.

Rekenvoorbeeld 4: Woningverkoop onder opschortende voorwaarde zonder hypotheek, uitkering niet doorbetalen aan erfgenamen

([wel levensafhankelijk, tabel 2](#))

- WOZ-waarde woning: €480.000
- Hypotheek: geen
- Koopsom WoningPensioen: €432.000 (90% van WOZ, niet doorbetalen aan erfgenamen)
- Leeftijd van de jongste partner op 1 januari: 70 jaar
- Huishouden: 2 personen / fiscaal partners
- Uitkeringstermijn: 30 jaar (van 70 tot 100 jaar)

Overwaarde uit te keren:

Koopsom – Hypotheek = €432.000 – €0 = €432.000

Jaarlijkse uitkering: €432.000 ÷ 30 = €14.400 per jaar

Contante waarde uitkering (tabel 2):

Periode	Berekening	Contante waarde (€)
1e vijftal jaren	$5 \times 14.400 \times 0,80$	57.600
2e vijftal jaren	$5 \times 14.400 \times 0,45$	32.400
3e vijftal jaren	$5 \times 14.400 \times 0,20$	14.400
4e vijftal jaren	$5 \times 14.400 \times 0,06$	4.320
5e vijftal jaren	$5 \times 14.400 \times 0,01$	720
Totaal contante waarde		109.440

Box 3 berekening (2 personen):

Omschrijving	Bedrag (€)
WOZ-waarde woning als bezit	+480.000
WOZ-waarde woning als schuld (leveringsverplichting)	-480.000
Contante waarde uitkering	+109.440
Heffingsvrij vermogen met fiscale partner	-114.000
Vermogen in box 3	-4.560

Belasting in box 3:

Omdat uw vermogen negatief is, hoeft uw huishouden geen belasting in box 3 te betalen.

Belasting over uw werkelijke rendement – uitspraak Hoge Raad 2024

Box 3 in het kort

Werkelijk rendement: het geld dat u écht hebt verdiend of ontvangen over uw spaargeld, beleggingen of andere bezittingen.

Fictief rendement: het percentage dat de Belastingdienst normaal gebruikt om te berekenen hoeveel u moet betalen, ook als u dat geld niet écht hebt ontvangen

U betaalt belasting over het voordeel dat u hebt uit sparen en beleggen. Tot nu toe gebeurde dat vaak via het vaste percentage, het fictief rendement. Maar de Hoge Raad heeft in 2024 bepaald dat u kunt vragen om belasting te betalen over uw werkelijke rendement.

Voor veel 67-plussers kan dit gunstig zijn:

- Bij een woningpensioen of andere uitkeringen is er vaak weinig extra rendement, behalve rente op spaargeld of andere bezittingen.
- In zulke gevallen betaalt u mogelijk minder of zelfs geen belasting.
- Heeft u hypotheekvrije woningen of ander vermogen, dan kan deze regeling ook voordelig uitpakken.

Tip: bespreek dit altijd met een belastingadviseur, zodat u zeker weet wat voor u voordelig is.

Let op: Dit is algemene informatie; hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.