

# Betalen voor woonrecht

Wij willen ons huis verkopen via Torenstad Verzilverd Wonen aan een woningbouwvereniging in Eindhoven. Wij hebben dan tot ons overlijden gratis wonen. Wat moet ik jaarlijks aan de belasting opgeven/betalen aan genotsrecht? Bij de belastingen kwam men er ook niet uit.

R.v.H.

Na de verkoop heeft u fiscaal geen 'eigen woning' meer. U hebt nog wel een levenslang woonrecht. Dit recht wordt belast in box 3, waar ook het spaargeld in zit.

Om het woonrecht te kunnen belasten, moet de waarde

ervan worden vastgesteld. Dit wordt berekend door 4% van de waarde van de woning waarvan u woonrecht heeft, met een bepaalde factor te vermenigvuldigen. De hoogte van die factor is afhankelijk van zaken als leeftijd en geslacht

van de eigenaren van het woonrecht.

Bij een woonrecht van twee personen is van belang of dit doorloopt tot het overlijden van de eerste eigenaar of tot dat de laatste van de twee eigenaren is overleden. Om te kunnen berekenen wat het woonrecht in uw geval waard is, heeft de Belastingdienst tabellen gemaakt. Bij Torenstad kunt u deze tabellen opvragen.

De tabel geeft ook aan welke factor op u van toepassing is naarmate u ouder wordt. Het woonrecht wordt dan immers steeds minder waard.

Als u eenmaal weet hoe u de voor u geldende vermenigvuldigingsfactor bepaalt, is het verder simpel. U behandelt het woonrecht precies hetzelfde als de rest van uw vermogen in box 3. U bepaalt dus de waarde van uw totale vermogen (inclusief het woonrecht) op 1 januari en op 31 december van het belastingjaar. U telt deze twee bedragen bij elkaar op en deelt deze door twee.

Zeker de eerste jaren zal de uitkomst meer zijn dan het voor u en uw partner geldende heffingvrij vermogen. Over het meerdere bent u dan 1,2% belasting verschuldigd.

Regina de Valk