

Toelichting Erf- en schenkbelasting

3. Eigen woning

a. Voorwaarden

Algemeen

Als men gebruik wil maken van de verhoogde vrijstelling ten behoeve van een eigen woning (S 3210), gelden er naast de voornoemde voorwaarden (S 3170) ook nog aanvullende voorwaarden. De vrijstelling kan enkel worden toegepast indien er aan alle navolgende voorwaarden is voldaan ([art. 5 Uitvoeringsregeling schenk- en erfbelasting](#)):

- De schenking wordt gedaan ten behoeve van de eigen woning van de verkrijger.
- De schenking wordt onvoorwaardelijk gedaan of onder de schriftelijk vastgelegde ontbindende voorwaarde (S 1660) dat de schenking vervalt voor zover er niet aan de voorwaarden voor de verhoogde vrijstelling voor een schenking ten behoeve van de eigen woning is voldaan.
- Als het om een schenking gaat als bedoeld in S 3210 onderdeel 2, 3, 4 of 5 (S 3210), moet:
 - het bedrag van de schenking daadwerkelijk door de schenker zijn betaald;
 - het bedrag van de schenking uiterlijk in het tweede kalenderjaar volgend op het eerste kalenderjaar waarvoor er een beroep op de verhoogde vrijstelling is gedaan, zijn besteed ten behoeve van een eigen woning;
 - de verkrijger desgevraagd met schriftelijke bescheiden doen blijken dat de schenking tijdig overeenkomstig de gestelde voorwaarden is besteed.

Opmerking

Op basis van de wettekst geldt de **verhoogde vrijstelling** voor een schenking ter zake van een **eigen woning** enkel indien het totale bedrag van de schenking aan een eigen woning wordt besteed. In de behandeling in de Eerste Kamer is echter opgemerkt dat slechts het bedrag dat uitgaat boven de algemene verhoogde vrijstelling (S 3160) aan een eigen woning hoeft te worden besteed ([Kamerstukken 31930 onderdeel D](#)).

Doel schenking

Onder een schenking ten behoeve van een eigen woning wordt verstaan een schenking van ([art. 33a SW](#)):

1. een woning die voor de verkrijger een eigen woning is;
2. een bedrag ter zake van de verwerving van een eigen woning;
3. een bedrag ter zake van de kosten voor verbetering of onderhoud van een eigen woning;
4. een bedrag ter zake van de afkoop van rechten van erfpacht, opstal of beklemming met betrekking tot een eigen woning;
5. een bedrag voor de aflossing van een eigenwoningschuld of een schuld die de verkrijger had op het moment direct voorafgaande aan een vervreemding van een eigen woning, voor zover deze schuld heeft geleid tot een negatief vervreemdingssaldo eigen woning.

Opmerkingen

- a. Met een **eigen woning** wordt bedoeld een eigen woning in de zin van art. 3.111 lid 1 of 3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 ([art. 3.111 lid 1 of 3 Wet IB 2001](#)). Het gaat, kortweg, om een gebouw dat de betreffende persoon duurzaam als hoofdverblijf ter beschikking staat.
- b. Een **recht van erfpacht** is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft om de onroerende zaak van een ander te houden en te gebruiken. De erfpachter betaalt hiervoor periodiek een geldsom aan de eigenaar.
- c. Een **recht van opstal** is een zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen. De houder van het opstalrecht betaalt hiervoor periodiek een geldsom aan de eigenaar.
- d. Een **recht van beklemming** is een eeuwigdurend zakelijk recht om de grond van een ander te gebruiken. Rechten van beklemming kunnen enkel nog voortbestaan vanuit het verleden. Er kunnen geen nieuwe rechten van beklemming meer worden gevestigd.
- e. Met een **eigenwoningschuld** worden de schulden in de zin van art. 3.119a, Wet inkomstenbelasting 2001 bedoeld ([art. 3.119a Wet IB 2001](#)). Kortweg gaat het om schulden die zijn aangegaan in verband met een eigen woning, waarvoor een aflossingseis geldt en waarop mogelijk een verplichting tot informatieverstrekking van toepassing is.
- f. Een **vervreemdingssaldo eigen woning** (de eigenwoningreserve) is de waarde van de tegenprestatie bij de vervreemding van een eigen woning, minus de kosten ter zake van die vervreemding en minus de eigenwoningschuld voor die woning ([art. 3.119aa lid 1 Wet IB 2001](#)).

b. Bijzonderheden

Spreiding over meerdere jaren

De verhoogde vrijstelling van € 106.671 voor een schenking ten behoeve van de eigen woning mag verspreid over **drie aaneengesloten kalenderjaren** worden benut. Als de vrijstelling in een kalenderjaar slechts gedeeltelijk is benut, kan een verkrijger aanvullende, vrijgestelde schenkingen ontvangen van dezelfde schenker. De aanvullende schenkingen moeten dan ook ten behoeve van de eigen woning zijn en mogen maximaal het onbenutte gedeelte bedragen. De aanvullende schenkingen moeten binnen een direct op het kalenderjaar volgende periode van maximaal twee kalenderjaren plaatsvinden ([art. 33a lid 2 SW](#)).

Opmerking

De verkrijger moet bij elke verkrijging voldoen aan de **leeftijdsgrens**, dus niet alleen bij de eerste verkrijging ([art. 33a lid 2 SW](#)).

Voorbeeld

Een vrouw schenkt in 2022 een bedrag van € 50.000 aan haar 20-jarige zoon ten behoeve van zijn eigen woning. Er wordt een beroep gedaan op de verhoogde vrijstelling van € 106.671. In 2023 en 2024 schenkt de vrouw aanvullend bedragen van € 25.000 en € 15.000. Haar zoon moet die bedragen gebruiken om af te lossen op zijn eigenwoningschuld. De schenkingen in 2023 en 2024 zijn eveneens vrijgesteld van schenkbelasting.

Schenkingen in een eerder jaar

Als een kind voor 2010 gebruik heeft gemaakt van de destijds geldende verhoogde vrijstelling en er nog geen gebruik is gemaakt van de mogelijkheid om een inhaalschenking te doen ten behoeve van de eigen woning, kan er in 2022 alsnog een **inhaalschenking** worden gedaan voor een bedrag van maximaal **€ 29.493**. Voor dat bedrag geldt er dan een vrijstelling. De omvang van het eerder geschonken bedrag is **niet** relevant ([art. 82a SW](#)).

Voorbeeld

Een vrouw heeft in 2007 een schenking van haar ouders ontvangen van € 20.000. Destijds is een beroep gedaan op de eenmalig verhoogde vrijstelling van maximaal € 22.048. In de jaren daarna heeft de vrouw geen schenkingen van haar ouders meer ontvangen. In 2022 besluiten de ouders de vrouw het bedrag te schenken dat zij maximaal vrijgesteld van hen kan ontvangen. Zij schenken haar daarom € 29.493. Over dat bedrag is geen schenkbelasting verschuldigd, mits er een aangifte schenkbelasting wordt ingediend waarin er een beroep wordt gedaan op de aanvullende verhoogde vrijstelling.

Opmerking

De verkrijger moet bij elke verkrijging voldoen aan de **leeftijdsgrens**, dus niet alleen bij de eerste verkrijging ([art. 33a lid 2 SW](#)).