

KAN ER OOK VOLGEND JAAR NOG 100.000,- EURO GESCHONKEN WORDEN BIJ DE AANKOOP VAN EEN WONING ?



[Mr. Ernst Loendersloot](#)
Sr. kandidaat notaris te Maastricht

Waarschijnlijk denk je nu dat ik een domme vraag stel. Want [de Gouden Jubel vrijstelling](#) is geldig tot en met 31 december 2014 en kan dus volgend jaar niet meer gebruikt worden. Toch is een nuance op zijn plaats en dat kan voor jou als makelaar in december 2014 handig zijn.

Natuurlijk ben je er mee bekend dat er volgend jaar wel nog een andere vrijstelling geldt, namelijk de Jubel vrijstelling. Die kan ingezet worden als ouders aan hun kind geld schenken voor de aankoop van de woning waar het kind gaat wonen. Wel mag het kind nog geen 40 jaar oud zijn en is het vrijgestelde bedrag een stuk lager (€ 52.281,-).

Maar dat is niet wat ik bedoelde. Ook de € 100.000,- vrijstelling kan nog in 2015 worden gebruikt, maar wel onder deskundige begeleiding van de makelaar, de financieel adviseur en de notaris.

Levering in 2014 en oplevering in 2015

Als je de regeling van de € 100.000,- vrijstelling goed bekijkt, dan is er een simpele eis, namelijk dat de woning (na de schenking) in eigendom wordt verkregen door de ontvanger. Die verkrijging moet wel in 2014 plaatsvinden.

Uitgestelde oplevering maar volledige betaling

Stel dat door jouw bemiddeling dit jaar een koop tot stand komt en de koper gebruik wil maken van de gouden jubel vrijstelling. Maar de verkoper kan pas na 1 januari 2015 verhuizen. Dan kan de volgende oplossing ter sprake komen. Eind december 2014 ontvangt de koper de schenking en daarna, maar nog wel dit jaar, wordt de akte van levering gepasseerd. Tussen koper en verkoper wordt afgesproken dat de verkoper nog enkele dagen of weken in het huis kan blijven zitten. Formeel kan de belastingdienst hier niets tegen doen omdat aan de eis van tijdige levering is voldaan.

Uitgestelde levering zonder betaling. Groninger akte ?

In de vorige situatie worden alle financiële zaken nog in 2014 afgehandeld en wordt er door de koper hypotheek gevestigd op de aangekochte woning en verstrekt de bank gewoon een lening voor de aankoop die via de notaris wordt opgenomen in 2014.

Maar gegarandeerd dat er situaties zullen zijn waarbij een huis verkocht wordt, de koper de vrijstelling wenst te gebruiken maar de financiering dit jaar nog niet rond komt. Dan zou de gedachte kunnen opkomen om van de zogeheten Groninger Akte gebruik te maken. De levering (met uitgestelde oplevering) vindt nog in december 2014 plaats. De betaling van de volledige koopsom vindt dan echter pas in 2015 plaats als de financiering rond is gekomen.

Om te zorgen dat dit lukt is het noodzakelijk dat ook de bank van de verkoper meewerkt. Want de eigendom wordt wel overgedragen, maar de aflossing vindt nog niet plaats. En overdracht van de eigendom is wel een opeisingsgrond van de lening. Dus ik denk dat dit alleen een oplossing is als de woning niet belast is met een hypothecaire schuld.

Waarschuwing

Ik vermoed dat bij dit soort oplossingen de fiscus het leerstuk *Fraus Legis* in stelling zal brengen. Dit omdat de uitgestelde levering (met een soort omgekeerde sleutelverklaring) dan wel de Groninger akte alleen geschiedt om het fiscale voordeel voor de koper binnen te halen.

Dus zorg dat jij niet met de aansprakelijkheid komt te zitten en leg vast dat je de koper gewaarschuwd hebt voor de mogelijkheid van (na)heffing met boete.

[Wil je hierover meer weten, stuur dan een mail.](#)

Mr. Ernst Loendersloot
kandidaat notaris te Maastricht
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op www.ntrs.nl of scan de QR code hieronder.

Of schrijf je in voor mijn [gratis nieuwsbrief](#).

U kunt ook op de hoogte blijven via:

[LinkedIn](#) [Twitter](#) [Facebook](#)

[Brochures kunt u hier downloaden.](#)

