

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



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

Het is je vast niet ontgaan dat de zogeheten [Gouden Jubel vrijstelling](#) niet verlengd is en deze regeling stopt na 31 december 2014. Ik verwacht echter dat er eind van dit jaar situaties zullen ontstaan waarbij de vraag opkomt of het niet toch mogelijk is om in 2015 een ton te schenken. Graag geef ik je in dit stuk alvast inzicht in hoe dat eventueel zou kunnen en wat de nadelen er van zijn.

De gewone Jubel vrijstelling

Zoals je bekend zal zijn is er in 2015 altijd nog 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. Het kind mag wel nog geen 40 jaar oud zijn en het vrijgestelde bedrag is een stuk lager (€ 52.281,-) (*nb cijfers 2014*).

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 degene die het geld ontvangt (ook wel de begiftigde genoemd). Die verkrijging van de woning moet wel in 2014 plaatsvinden anders is niet voldaan aan de (weinige) voorwaarden voor de Gouden Jubel vrijstelling.

Uitgestelde oplevering maar volledige betaling

Stel dat door jouw cliënt dit jaar een woning gekocht wordt en hij of zij gebruik wil maken van de vrijstelling van € 100.000,-. De verkoper kan of wil 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/begiftigde en verkoper wordt afgesproken dat de verkoper nog enkele dagen of weken in het huis kan blijven zitten. Formeel kan de belastingdienst de schenkingsvrijstelling niet weigeren 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/begiftigde 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 er zullen zeker situaties zijn waarbij een huis verkocht wordt, de koper de vrijstelling wenst te gebruiken maar de financiering dit jaar niet meer rond komt. Dan kan het goed zijn dat jouw cliënt met de suggestie komt de zogeheten Groninger Akte te gebruiken. De levering (met uitgestelde oplevering) vindt wederom in december 2014 plaats.

De betaling van de volledige koopsom vindt 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 in 2014 overgedragen, maar de aflossing vindt pas in 2015 plaats. En overdracht van de eigendom is wel een opeisingsgrond van de lening. Dus ik denk dat de Groninger akte praktisch gezien 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 uit de kast gehaald wordt om te zorgen dat de koper/begiftigde het fiscale voordeel heeft van de Gouden Jubel vrijstelling.

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

Volgende keer over een ander alternatief.

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.](#)

