

IS DE BELASTINGVRIJE SCHENKING VAN EURO 100.000,- OOK VOLGEND JAAR NOG MOGELIJK ?



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

Sinds Prinsjesdag weten we dat er geen verlenging komt van de regeling om € 100.000,- belastingvrij te kunnen schenken. Wel zal het (ook volgend jaar) mogelijk blijven om € 52.281,- te schenken zonder dat er schenkbelasting betaald moet worden. Maar dan moet het een cadeau zijn van ouders aan hun kind en mag dat kind niet ouder zijn dan 40 jaar. Ook bij deze vrijstelling moet het geld in het eigen huis van het kind worden gestoken.

Het nieuws dat er volgend jaar niet meer door bijvoorbeeld een suikertante aan een neef van 50 jaar oud belastingvrij een ton geschonken kan worden, heeft er toe geleid dat er naar wegen gezocht wordt om ook ná Oud en Nieuw 2014 geld te kunnen schenken. En aan één daarvan is door diverse media aandacht besteed. Graag licht ik u die toe, maar eerst wil ik twee andere opties ook onder uw aandacht brengen.

Levering in 2014 en oplevering in 2015

Volgens de nu nog bestaande regeling is het simpel. De schenking is voor maximaal een ton van schenkbelasting vrijgesteld als 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 wél in 2014 plaatsvinden. Dat is namelijk één van de (weinig) voorwaarden voor deze Gouden Jubel vrijstelling.

Optie 1

Uitgestelde oplevering maar volledige betaling

De begunstigde koopt nog dit jaar een woning maar de verkoper kan of wil pas na 1 januari 2015 verhuizen. Dan kan de schenking niet plaatsvinden omdat de definitieve beschrijving bij de notaris (de levering van de eigendom) niet meer in 2014 plaatsvindt.

Dan zal zeker de volgende werkwijze in gedachten opkomen:
eind december 2014 ontvangt de koper de schenking en daarna, maar nog wél 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.

Optie 2

Uitgestelde levering zonder betaling. Groninger akte ?

In de vorige situatie worden alle financiële zaken nog dit jaar afgewikkeld. De koper/begiftigde betaalt met de geschonken € 100.000,- een deel van de koopsom en de rest uit eigen spaargeld en/of met een hypothecaire lening van de bank. Alleen het moment dat de koper daadwerkelijk de sleutel krijgt, is begin 2015.

Stel dat die financiering van de bank niet in 2014 rond komt, dan zal de akte van levering niet getekend kunnen worden. Tenslotte is het (terecht) goed gebruik dat bij overdracht van de eigendom, de verkoper de koopprijs ontvangt (boter bij de vis). Maar dan zou de schenking van € 100.000,- belast worden simpelweg vanwege het feit dat de hypotheek niet tijdig rond komt.

Dat zou voor de schenker en de begunstigde heel zuur zijn en daarom is al geopperd dat de Groninger akte een oplossing is. Deze constructie houdt simpel gezegd in dat de akte van levering toch nog dit jaar wordt gepasseerd bij de notaris. Maar de betaling van de koopsom vindt pas in 2015 plaats, als de financiering wél rond is gekomen. In de tussentijd zal de verkoper gewoon zijn (hypotheek)rente aan zijn bank moeten blijven betalen, want hij kan natuurlijk pas aflossen als de koper de koopsom betaald heeft.

De Groninger akte werkt praktisch gesproken dus alleen als de bank van de verkoper (tijdig) meewerkt. Tenslotte wordt de eigendom al in 2014 overgedragen, maar vindt de aflossing pas in 2015 plaats. En overdracht van de eigendom is wel een opeisingsgrond van de lening die de verkoper bij de bank is aangegaan. Ik veronderstel daarom dat de Groninger akte praktisch gezien alleen een oplossing is als de woning niet belast is met een hypothecaire schuld.

Waarschuwing bij Optie 1 en Optie 2

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) danwel 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 en € 100.000,- onbelast kan ontvangen terwijl hij of zij eigenlijk de woning waar het allemaal omdraait (begin) 2015 pas kan gaan inrichten en bewonen.

**Optie 3:
Is de kluswoning dan een oplossing ?**

Ik had aangegeven dat ik eerst twee andere mogelijke oplossingen zou aankaarten en dan de route zou bespreken die veel media aandacht heeft gekregen; deze laatste route betreft de kluswoning.

Voor zover ik weet heeft één deskundige deze mogelijkheid gesignaleerd en wordt deze in de pers door die deskundige uitgedragen. Omdat minister Blok van mening is dat de constructie niet werkt, wil ik u op het hart drukken héél voorzichtig te zijn met het gebruik ervan.

Het gaat namelijk om de interpretatie van de bewoordingen van het wetsartikel waarin de bijzondere, tijdelijke, vrijstelling is vastgelegd. Daarin is vermeld dat de vrijstelling voor 2013 danwel 2014 wordt verhoogd naar € 100.000,- voor (onder meer) de verbouwing van de eigen woning van de ontvanger van de schenking. Maar daar is een voorwaarde aan verbonden, namelijk dat dat geld in het jaar van schenking dan wel de twee daaropvolgende jaren is besteed aan die verbouwing.

Praktisch gesproken: eind 2016 moet de verbouwing van die eigen woning dus gereed zijn én betaald zijn. De media aandacht is er gekomen doordat de deskundige heeft aangegeven dat dit betekent dat die woning niet al op 31 december 2014 op naam van de begunstigde hoeft te staan. De enige eis zou zijn dat de verbouwing klaar en betaald is vóór 31 december 2016.

Iedereen met een rijk familielid of vriend zou dus nu nog ruim twee jaar de tijd hebben om een kluswoning te zoeken, te kopen, in eigendom geleverd te krijgen en te verbouwen zonder dat de hiervoor bedoelde schenking belast kan worden met schenkbelasting !

Minister Blok leest het wetsartikel anders. In zijn visie moet die kluswoning wel al in 2014 in eigendom zijn verkregen, maar mag de verbouwing zelf nog een tijd duren. De gemelde extra twee jaar zijn namelijk alleen maar ingevoerd om het mogelijk te maken dat een aannemer het werk goed uitvoert in plaats van overhaast, om maar vóór Oud en Nieuw klaar te zijn. Als iemand 10 december een ton geschonken zou krijgen, dan heeft de aannemer namelijk effectief maar tien dagen de tijd voor die grote verbouwing aangezien in de Kerstvakantie niet gewerkt wordt.

Kan er nu al iets geregeld worden voor het geval de minister geen gelijk heeft ?

Persoonlijk denk ik dat de minister gelijk heeft. Mocht u echter toch gebruik willen maken van de in de media gesignaleerde schenkingsvrijstelling met een kluswoning die pas in 2015 of 2016 wordt gekocht, dan moet u met het volgende rekening houden om problemen te voorkomen. U dient in 2014 het geld te schenken en bij de notaris in een akte laten vastleggen dat u dat gedaan heeft.

In die akte zal in ieder geval als voorwaarde moeten worden opgenomen dat de schenking niet (alsnog) belast wordt met schenkbelasting. Indien dat wel gebeurt, dan moet er in die akte al opgenomen worden wat dan de gevolgen daarvan zijn, waarbij het meest voor de hand ligt dat er dan geen schenking heeft plaatsgevonden, maar een geldlening is verstrekt door u aan de ontvangende partij.

Alleen is de rente daarvan niet aftrekbaar en zal die ook nooit aftrekbaar zijn omdat die lening niet is aangegaan voor de verbouwing van de Eigen Woning van de schuldenaar. Want er was nu net geen Eigen Woning op het moment dat dit alles vastgelegd werd in de notariële akte.

Denk eens aan de Familiebank

Ik denk dus dat het beter is om ver weg te blijven van een schenking in 2014 voor een kluswoning die pas in 2015 of 2016 (misschien) gekocht gaat worden. De kans dat de fiscus naheffingen met boetes oplegt is levensgroot en een verantwoord vangnet zie ik niet.

Eerder heb ik al eens geschreven over de Familiebank. En ik denk dat het veel beter is om pas met geld over de brug te komen als bijvoorbeeld het kind of de favoriete neef in 2015 of 2016 (of later) een huis vindt en dat koopt. Leen dan € 100.000,- en schenk ieder jaar de rente. Wellicht dat de repeterende schenking tegen die tijd wel geaccepteerd wordt door de belastingdienst. Maar daarover (waarschijnlijk) een andere keer.

[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.](#)

