

KOOP IN 2015 EN ONTVANG IN 2017 EEN TON BELASTINGVRIJ



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

Op 3 oktober 2015 is het weer Open Huizen Dag. De NVM-makelaars organiseren deze dag zodat jij een aantal woningen op één dag kunt bekijken. Daarna kun je besluiten om een specifieke woning uit het aanbod nader te bekijken en een bod uit te brengen.

Graag wil ik je vertellen welke (positieve) gevolgen een op Prinsjesdag aangekondigde regeling voor jou kan hebben. Maar ook wil ik je aangeven dat er wel enige haast geboden is om van alle voordelen te kunnen genieten en een paar nadelen te voorkomen.

Nadeel: NHG grens gaat omlaag en je minder kunt lenen

Eerst het zuur, dan het zoet. Dat is ons door de overheid voorgehouden en daarom begin ik ook in die volgorde.

Per 1 juli 2016 zal het maximale bedrag worden aangepast dat je met de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) kunt lenen. Nu is die grens nog € 245.000,- maar die daalt naar € 225.000,-.

Dat betekent dat de maximale schuld waarvoor je - dankzij de NHG - minder rente betaalt, lager wordt. Oftewel: je kunt minder lenen met jouw inkomen en dus zul je straks een goedkoper huis moeten kopen.

Daarnaast is het zo dat ieder jaar het bedrag dat je maximaal mag lenen ten opzichte van de waarde van de woning ook lager wordt. Ik noem dat de Leen-quote. In 2015 is die nog 103%. Op 1 januari 2016 wordt het 102% en in 2017 101%.

Dit betekent opnieuw dat je minder kunt lenen. Dus hoe langer je wacht met de aankoop, hoe minder je voor je toekomstige huis kunt besteden.

Voordeel: Geen schenkbelasting tot € 100.000,-

Op Prinsjesdag 2015 is bekendgemaakt dat je belastingvrij tot een ton geschonken mag krijgen. Maar alleen als je het geld in je eigen huis steekt. Je moet dus met dat geld een eigen woning kopen, je (huidige of nieuwe) woning verbouwen of je bestaande hypotheekschuld aflossen.

Daarnaast mag je nog geen 40 jaar oud zijn op het moment dat je de schenking ontvangt.

Maar het maakt niet meer uit van wie je het geld krijgt. Dat kunnen je ouders zijn maar ook een suikertante of een hele goede vriend.

Helaas gaat deze regeling pas in op 1 januari 2017. Op dat moment geldt dus al de verlaagde NHG-grens en de lagere leenquote.

Je kunt stellen dat het voordeel weer tenietgedaan wordt door die beide nadelen.

Toch kun je profiteren van het voordeel en de nadelen voorkomen.

Koop vóór 1 juli 2016 en ontvang toch de schenking (belastingvrij) in 2017

Als je in 2015 een nieuwe woning koopt, dan gelden nog de huidige gunstige regels van de NHG en de Leen-quote. Koop je in het eerste halfjaar van 2016 dan is alleen nog de huidige mooie regeling van de NHG toepasselijk.

Maar als je vóór 2017 een huis koopt, dan kunnen je ouders, je suikertante of die goede vriend je wel tijdelijk een bedrag lenen voor de aankoop. Dat is dan een zogeheten [Familiebank](#)-constructie. De rente die je daarover aan hen betaalt, kun je gewoon aftrekken van de belastingen.

Pas op of na 1 januari 2017 besluiten je ouders, je suikertante of je goede vriend om jou de lening kwijt te schelden. Dat is dan een schenking en die is dan belastingvrij zolang er niet meer dan een ton wordt geschonken én jij op dat moment jonger bent dan 40 jaar.

Daardoor combineer je dus de huidige voordelige regelingen van NHG en Leen-quote met het voordeel van de toekomstige belastingvrije schenking tot € 100.000,- als je in 2015 koopt.

Praat er eens over met je notaris.

Die kan je vertellen dat als jij in 2017 ouder bent dan 40, maar je partner die leeftijd nog niet heeft bereikt, de schenking nog steeds belastingvrij is.

Hij kan je ook vertellen dat als je van je ouders € 100.000,- krijgt, van je suikertante ook een ton en die goede vriend je hetzelfde bedrag cadeau doet, dat je dan nog steeds geen schenkbelasting hoeft te betalen. Pak je het goed aan dan is er namelijk geen maximum aan het bedrag dat je belastingvrij kunt krijgen, zolang je het maar in je eigen huis steekt.

Leuker dan dat kan ik het niet maken.

[Wil je hierover wat laten 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.](#)

