

Eigenwoningschenking kan ongunstig aflopen

De populaire schenkingsvrijstelling van € 100.000 voor de eigen woning is terug. Niemand zal deze snel afslaan. Let wel op de mogelijke keerzijde ervan.

Ramón Wernsen

Veelal wordt de eigenwoningschenking gedaan aan het eigen kind. Deze gebruikt het geschonken bedrag vervolgens om er een bestaande hypotheekschuld mee af te lossen of een nieuwe eigen woning mee aan te kopen. Als de ontvanger van de schenking is getrouwd, dan kan het zo zijn dat het hier gaat om een gezamenlijk aangegane hypotheekschuld en een gemeenschappelijke woning. Afspraken tussen de partners over de gevolgen van de schenking worden in de praktijk nauwelijks gemaakt. Toch is dit een belangrijk aspect van de eigenwoningschenking. Wordt hierover niets vastgelegd, dan kan bij latere verkoop van de woning of bij een echtscheiding een discussie over de zogeheten vergoedingsrechten ontstaan.

De eigenwoningschenking wordt vaak gedaan onder een uitsluitingclausule. Hiermee wordt voorkomen dat de schenking in een gemeenschap van goederen valt als de ontvanger — bijvoorbeeld uw kind — in gemeenschap van goederen gehuwd is. Het geschonken bedrag blijft privévermogen van de begiftigde, ook als het wordt gebruikt voor de gemeenschappelijke eigen woning. Door de privéschenking te gebruiken voor deze woning ontstaat er een vergoedingsrecht van de ontvanger op de gemeenschap.

Vanaf 1 januari 2012 bepaalt de wet dat de echtgenoot (het geldt niet voor samenwoners) die privégeld heeft geïnvesteerd in de gezamenlijke eigen woning economisch gezien voor een groter deel gerechtigd is in de waarde van de eigen woning. De omvang van dit vergoedingsrecht wordt in beginsel bepaald aan de hand

van de waarde van de woning. Omdat de omvang van het vergoedingsrecht afhankelijk is van het goed waarin als het ware wordt belegd, wordt dit ook wel de beleggingsleer genoemd. Onderstaande voorbeelden laten zien hoe ingewikkeld de vaststelling van vergoedingsrechten in de praktijk kan zijn.

U bent in gemeenschap van goederen getrouwd en u hebt in 2012 een woning gekocht voor € 300.000. De aankoop is gefinancierd met een hypotheeklening. U en uw echtgenote zijn beiden op basis van het huwelijk voor de helft eigenaar van de woning. Stel, in 2017 ontvangt uw echtgenote een eigenwoningschenking onder uitsluitingclausule van € 100.000. Zij gebruikt de schenking om de hypotheeklening gedeeltelijk af te lossen. Hierdoor krijgt uw echtgenote een vergoedingsrecht (vordering) op de gemeenschap. In de beleggingsleer wordt de hypotheekaflossing van € 100.000 uitgelegd als een bijdrage aan de oorspronkelijke verkrijging van de woning, te weten € 300.000. Het vergoedingsrecht geeft dan recht op een vergoeding van een derde van de uiteindelijke waarde van de woning.

Wat nu als u in de toekomst gaat scheiden? Stel, de eigen woning is dan € 500.000 waard. Uw ex heeft dan een vergoedingsrecht op de gemeenschap van € 166.667 (investering/aanschafwaarde woning maal nieuwe waarde van de woning). Aan overwaarde blijft er dan over: € 500.000 minus € 166.667 (de investering van uw ex) is € 333.333. Na het aflossen van de hypotheek blijft er dan € 333.333 minus € 200.000 is € 133.333 over, dat u nog moet verdelen met uw ex. Zij krijgt dan € 166.667 (haar eigen investering + rendement) plus € 66.666,60 (de helft van de overwaarde) is € 233.334. U krijgt € 66.666,50, aldus fiscaal adviseur Frits van der Kamp.

Verdeling
‘Juridisch heeft de ex-echtgenote een recht op de gehele waarde van de woning gekregen’

Deelname aan de regeling

Wilt u gebruikmaken van deze vrijstelling? Dan moet u voldoen aan de volgende voorwaarden:

1
U bent tussen de 18 en 40 jaar.

2
U gebruikt het bedrag van de schenking voor:

- Aankoop, verbetering of onderhoud van uw eigen woning.
- Aflossing van uw eigenwoningschuld.
- Aflossing van een restschuld van uw verkochte eigen woning.

- Afschaf van rechten van erfpacht, opstal of beklemming.

Er is een overgangsregeling als u in 2015 of 2016 of vóór 2010 gebruik heeft gemaakt van een verhoogde vrijstelling. Meer over deze vrijstelling en de overgangsregeling kunt u lezen op de site van de Belastingdienst.



‘Omdat in beginsel wordt uitgegaan van de oorspronkelijke investering kan dit bij grote waardestijgingen onredelijke of onbedoelde gevolgen hebben’, vult estateplanner Chanien Engelbertink aan. ‘Stel nu dat de woning gezamenlijk was gekocht voor € 100.000 met een hypotheek van € 100.000 en dat uw echtgenote vlak vóór een echtscheiding deze schuld aflast met de ontvangen schenking. In dat geval zou de aflossing van de hypotheek door uw echtgenote ertoe leiden dat zij economisch gezien geheel eigenaar is van de woning en zij bij echtscheiding recht heeft op een vergoedingsrecht van € 500.000.’

Van der Kamp: ‘Juridisch heeft de ex-echtgenote in dit voorbeeld een recht op de gehele waarde van de woning gekregen. Zij zal dan ook op grond van haar vergoedingsrecht van € 500.000 de gehele waarde van de woning financieel in haar vermogen ontvangen. Voor de fiscale regels van bijvoorbeeld de eigen wo-

Een jong stel bekijkt een bouwkveld in Rotterdam. De schenkingsvrijstelling maakt het voor uw kinderen makkelijker een nieuwe woning te kopen.

FOTO: HH

ning blijft het vergoedingsrecht echter buiten beschouwing. Een belangrijk gevolg: beiden zijn in fiscale zin gerechtigd tot de overwaarde van ieder € 250.000. Beiden krijgen daarmee een zogeheten eigenwoningreserve van € 250.000 mee, die (fiscaal) bij aanschaf van een volgende woning moet worden “geïnvesteerd”, oftewel waarvoor geen renteaftrek bestaat.’

Volgens belastingadviseur en financieel planner John Bult is de beleggingsleer waarschijnlijk niet altijd wat huwelijkspartners willen. ‘Het is mijn ervaring dat begrijpelijkheid en eenvoud belangrijke aspecten zijn. Gelet op de complexiteit is het van belang dat de adviseur zijn cliënt tevens wijst op de mogelijkheid dat van de beleggingsleer kan worden afgeweken en hoe dat het beste te doen.’



Ramón Wernsen is zelfstandig financieel planner en publicist.