



## **Belastingtips die niemand je vertelt bij aankoop woning**

Sta jij voor de aankoop van een woning? Koop je deze alleen of samen met je partner? Breng je meer eigen geld in dan je partner? Is er nog een kans dat er geld geschonken of geërfd wordt door familie, nu of in de toekomst?

Allemaal vragen met fiscale gevolgen. Fiscale gevolgen waar lang niet iedereen bij stil staat. Hypotheekadviseurs en notarissen zijn ook geschoold op fiscaal terrein, maar zijn geen specialisten. Het is daarom niet verkeerd om bij aanschaf van een eigen woning ook je licht op te steken bij een fiscalist, zodat je niet voor verrassingen komt te staan. Een aantal belastingtips voor de praktijk.

### **Tip 1: Heb je een fiscale partner of niet?**

Eén van de voorwaarden voor fiscaal partnerschap is het gezamenlijk bezit van de eigen woning. Met andere woorden: als je slechts samenwoont (zonder kinderen) kan het fiscaal partnerschap buiten de deur worden gehouden. Wellicht is dit interessant. Gehuwden hebben deze optie niet, want zij zijn altijd elkaars fiscaal partner. Ook al zijn zij gehuwd onder huwelijkse voorwaarden. Bij huwelijkse voorwaarden zou je kunnen overwegen de eigendom van de woning in ongelijke percentages te verdelen. En dan heb je nog de situatie dat de aankoop van de woning plaatsvindt door meer dan twee personen. Hoe zit het dan met fiscaal partnerschap? Het voert te ver om in dit artikel op deze situatie in te gaan. Maar ook hier zijn oplossingen mogelijk.

### **Tip 2: Maak gebruik van de eenmalig verhoogde schenkingsvrijstelling**

Vanaf 2017 is permanent in de wet opgenomen dat een ieder tussen 18 en 40 jaar eenmalig een belastingvrije schenking kan ontvangen van € 103.643 (in 2020). Uiteraard onder bepaalde voorwaarden, waarbij de belangrijkste is dat het besteed wordt voor de eigen woning of de financiering hiervan. De woning mag zich ook in het buitenland bevinden, mocht u daar wonen. Ook kan de besteding verdeeld worden over drie jaren.

Wat veel mensen niet weten is dat de schenkingsvrijstelling ook kan worden benut als alleen hun fiscaal partner voldoet aan deze leeftijdsgrens en zichzelf ouder zijn dan 40 jaar. De schenking kan ook in die situatie plaatsvinden, ook al vindt de schenking plaats aan het kind ouder dan 40 jaar onder de privéclausule. Dit heeft te maken met de gelijkstelling in de wet van fiscaal partners.

Heb je geen rijke ouders? Wees niet getreurd. De schenkingsvrijstelling is ook geldig wanneer je een schenking ontvangt van een oom, tante, nicht, een goede vriend, enzovoort. Mits voldaan wordt aan de voorwaarde dat de schenking wordt benut voor de financiering van de eigen woning. Vergeet ook niet de aangifte te doen na afloop. Ook al is er geen schenkbelasting verschuldigd, de Belastingdienst moet wel weten dat de eenmalige vrijstelling wordt benut.

### Tip 3: Wat kun je doen bij ongelijke inbreng?

Natuurlijk kan het gebeuren dat de ene partner meer geld inbrengt in de woning dan de ander. Het is in die situatie belangrijk dat vastgelegd wordt om welk bedrag dit gaat en welke afspraken gemaakt worden over de rente en de aflossing. Wanneer de aankoop van de woning 50/50 is en de hypotheek ook 50/50 wordt gedragen, kan het niet anders zijn dat de ene partner op de andere partner een vordering heeft. De eventuele rente op deze lening onderling is niet aftrekbaar! Schulden aan de partner zijn uitgesloten van de eigenwoningschuld in box 1.

### Tip 4: Is het mogelijk geld te lenen van de BV?

Wat niet iedereen weet is dat naast ondernemers ook particulieren een BV kunnen oprichten. In een BV kunnen beleggingsgelden worden ondergebracht. Op deze manier zou je een banklening kunnen oversluiten in een BV, maar ook een lening van de bank kunnen opnemen om de lening in de BV te kunnen aflossen, zonder dat de eigenwoningschuld wordt verminderd. Een BV is ook een optie om box 3-vermogen om te zetten in box 2-vermogen, wanneer het vermogen slecht rendeert.

### Tip 5: Wat gebeurt er als je alleen overblijft?

De aankoop van een woning is vaak de start voor het opbouwen van vermogen. Nu is er een kans dat de relatie eindigt door overlijden of scheiding. Of er bestaat het risico van werkloosheid en arbeidsongeschiktheid. Wat zijn dan de gevolgen? Het is beter om afspraken te maken met je partner als de relatie goed is, dus bij aanschaf van de woning. Wanneer je deze afspraken wil maken, wanneer er ruzie is, is de kans veel kleiner dat dit slaagt. Naast financiële gevolgen zijn er ook fiscale aspecten die een rol spelen bij echtscheiding, overlijden (zeker bij samenwoners) en bij werkloosheid (denk bijvoorbeeld aan het wegvallen van de arbeidskorting van maximaal € 3.300 per jaar).

Reden te meer om een fiscalist in de arm te nemen bij de aanschaf van een woning, zoals bijvoorbeeld [helder-in-belastingen.nl](http://helder-in-belastingen.nl).

Neem gerust contact met mij op.

Mr. Barbara Rijskamp RB  
Fiscalist

HELDER  
IN  
BELASTINGEN

Voor fiscaal advies  
bij aankoop van  
uw woning

Bel: 06 305 176 41



Mr. Barbara Rijskamp RB