

Vragen over de jubelton

Veel ouders, grootouders, tantes en ooms helpen hun (klein)kind, neef of nicht bij de aanschaf van een woning door gebruik te maken van de éénmalig verhoogde schenkingsvrijstelling voor de eigen woning, ook wel 'jubelton' genoemd. Omdat het vaak gaat om grote bedragen, is het wel zo verstandig om goed beslagen ten ijs te komen. Met onze vragen en antwoorden plus het stroomschema moet u een heel eind komen.

1. Wie komen voor de jubelton in aanmerking?

De ontvanger moet op het moment van de schenking tussen de 18 en 40 jaar oud zijn. De relatie tot de schenker doet niet ter zake. De vrijstelling is dus van toepassing op schenkingen van (groot)ouders aan hun (klein)kind(eren), maar ook op schenkingen van tantes en ooms die aan hun nichtje of neefje willen schenken. Of van buren, vrienden, collega's en zelfs van wildvreemden.

2. Hoe hoog is de vrijstelling voor de eigen woning in 2022?

Het maximale bedrag dat u in 2022 kunt schenken waarbij de ontvanger een beroep kan doen op de éénmalige schenkingsvrijstelling, is € 106.671. Er mag dan door deze schenker niet eerder aan dezelfde ontvanger zijn geschonken waarbij gebruik werd gemaakt van een éénmalige hoge vrijstelling. Is dat wel het geval, dan is de vrijstelling lager of zelfs nul. Zie verderop.

3. Hoe zit dat bij partners?

Echtgenoten, geregistreerd partners en — onder voorwaarden — samenwoners (zie het kader 'Samenwoners') worden voor de schenkbelasting gezien als één persoon. Dat heeft als consequentie dat ze samen (1) aan dezelfde ontvanger maar éénmaal de jubelton kunnen schenken en (2) van dezelfde schenker maar éénmaal de jubelton kunnen krijgen.

LET OP: Van gescheiden ouders kan een kind maar éénmaal het maximum van de schenkingsvrijstelling krijgen. Is er geen ouder-kindrelatie tussen schenker en ontvanger, dan kunnen gescheiden partners elk een jubelton schenken aan dezelfde ontvanger(s).

4. Waar mag de ontvanger de schenking voor gebruiken?

Er kan alleen worden gejubeld voor

- de aankoop van een eigen woning (hoofdverblijf) en/of
- de aflossing van de eigenwoningschuld (bespreek dit wel eerst met een financieel adviseur) en/of
- de afkoop van het recht van erfpacht van het perceel waarop de eigen woning staat en/of
- de aflossing van een restschuld van een verkochte eigen woning en/of
- het onderhoud of verbetering van de eigen woning

De schenking kan ook worden gegeven in de vorm van een kwijtschelding van een eigenwoninglening (familiebank). Wie de hoge vrijstelling van zijn of haar ouders krijgt, mag een bedrag ter grootte van de reguliere éénmalig verhoogde vrijstelling (€ 27.231) vrij besteden. Bij een schenking van anderen dan ouders kan een bedrag ter grootte van de gewone jaarlijkse vrijstelling (€ 2.274) vrij worden besteed. Gaat het om een gespreide schenking, dan geldt de vrije besteding volgens de Belastingdienst alléén in het eerste jaar.

LET OP: Bent u de ontvanger van een 'jubelton'? Dan moet u die besteden voor een huis dat (mede) op uw naam staat of komt te staan, of voor de aflossing van uw eigen eigenwoningschuld.

5. Zijn er nog manieren om te kunnen schenken aan iemand die 40 of ouder is?

Ja. Als iemand de leeftijdsgrens van 40 jaar al voorbij is terwijl hij of zij (1) een huwelijks- of geregistreerd partner heeft of (2) samenwoont met iemand die voor de schenkbelasting als partner wordt gezien (zie ook het kader 'Samenwoners') en diegene voldoet nog wel aan de leeftijdscriteria, is het mogelijk te schenken met gebruikmaking van de éénmalig verhoogde schenkingsvrijstelling.

6. Is het mogelijk een deel van de jubelton 'bij' te schenken aan een kind als dat al eerder gebruik heeft gemaakt van een éénmalig verhoogde schenkingsvrijstelling voor een dure studie (via de notaris) of van de gewone vrij te besteden éénmalig verhoogde vrijstelling?

Als hoofdregel geldt dat dit niet kan. Alleen als de schenking van de gewone éénmalig verhoogde vrijstelling vóór 2010 heeft plaatsgevonden, is er mogelijk nog ruimte. Hoeveel, dat kunt u zelf bepalen met behulp van het stroomschema.

TIP: Overweegt u een kind dit jaar de gewone éénmalig verhoogde vrijstelling van maximaal € 27.231 te schenken? Laat uw kind dan een beroep doen op de vrijstelling voor de eigen woning. Op die manier kunt u naar wens de schenking in het lopende jaar of in de twee volgende kalenderjaren gewoon belastingvrij aanvullen voor de woning, terwijl uw kind het eerste bedrag vrij kan besteden!

7. En hoe zit het als de schenker niet het maximale belastingvrije bedrag voor de eigen woning heeft gegeven?

De jubelton kan gespreid worden geschonken over maximaal drie aaneengesloten belastingjaren. Was de jubelton nog niet volledig benut, dan kan deze nog worden aangevuld als de eerste schenking in 2020, 2021 of 2022 heeft plaatsgevonden. Hoeveel nog kan worden geschonken binnen de vrijstelling hangt af van het eerste jaar waarin de schenking werd gedaan. U kunt dit zelf vaststellen met behulp van het stroomschema 'Hoeveel (bij)schenken in 2022?'.
LET OP: Belastingvrij aanvullen kan alleen zolang de ontvanger (of diens partner) de leeftijd van 40 jaar nog niet heeft bereikt.

8. Is het mogelijk de verhoogde en gewone jaarlijkse vrijstelling samen te schenken?

In het jaar waarin de éénmalig verhoogde schenkingsvrijstelling voor het eerst (deels) wordt benut, komt deze in plaats van de gewone jaarlijkse vrijstelling. U kunt ze dat jaar dus niet beide gebruiken. Maar bij aanvullende schenkingen voor de eigen woning in de volgende twee jaren kan dat wel (€ 5.677 voor schenkingen aan kinderen en € 2.274 voor schenkingen aan anderen, bedragen 2022).

9. Kan de jubelton ook op papier worden geschonken, bijvoorbeeld als het geld bij de schenker nog vast zit in deposito's terwijl het kind de leeftijd van 40 jaar bijna heeft bereikt?

Het is niet mogelijk de jubelton op papier te schenken. De schenker moet het geld dus daadwerkelijk overmaken en de ontvanger moet de besteding ervan met schriftelijke bewijs aantonen. De enige manier om gebruik te maken van de vrijstelling zonder dat er daadwerkelijk geld wordt overgemaakt, is door een 'familiebanklening' — een lening voor de eigen woning — kwijt te schelden.

10. Stel dat de jubelton op de 40ste verjaardag wordt geschonken, moet het bedrag dan ook op de verjaardag worden gebruikt voor de eigen woning?

Nee. Op het moment van de schenking(en) moet de ontvanger voldoen aan de leeftijdseis. De leeftijdseis speelt geen rol voor de bestedingsperiode, die in de tijd beperkt is tot maximaal drie jaar vanaf het moment van de eerste schenking. Dus wordt de jubelton gespreid geschonken

- tussen 2020-2022: besteding uiterlijk in 2022!
- tussen 2021-2023: besteding uiterlijk in 2023!
- tussen 2022-2024: besteding uiterlijk in 2024!

11. En hoe zit het als de vrijstelling voor bijvoorbeeld een verbouwing wordt geschonken? Moet er dan telkens een bedragje worden overgemaakt zodra er weer een factuur binnen is?

Dat kan, maar het hoeft niet. Een bedrag ineens schenken mag dus ook. De ontvanger hoeft niet vooraf een gespecificeerd overzicht of schatting te maken van de verwachte kosten. Vindt de eerste schenking plaats in 2022, dan moet de schenking uiterlijk in 2024 volledig zijn besteed aan de eigen woning (met uitzondering van het vrij te besteden deel). Dat moet de ontvanger achteraf ook kunnen aantonen.

12. Moet je voor de jubelton naar de notaris?

Nee, maar er zijn wel een paar andere formaliteiten waar schenker en ontvanger rekening mee moeten houden. Zo moet de schenker met de ontvanger afspreken dat de schenking voor de woning wordt gebruikt. Beiden zijn verplicht schriftelijke bewijzen van de schenking te bewaren en de ontvanger moet kunnen aantonen waarvoor het geld is gebruikt. Ook moet de ontvanger aangifte schenkbelasting doen.

TIP: Leg de schenking schriftelijk vast. Gaat het om een gespreide schenking, dan moet er voor elk jaar een aparte schenkingsakte worden opgesteld.

13. Kan de schenking ook worden gedaan aan een kind (of derde) in het buitenland?

Formeel geldt de jubeltonvrijstelling alleen voor eigen woningen in Nederland, maar in de praktijk keurt de fiscus ook schenkingen voor buitenlandse eigen woningen goed. Belangrijk is de controlemogelijkheid. De vrijstelling is daarom in principe alleen van toepassing als de woning is gelegen in een land waarmee Nederland een verdrag ter voorkoming van dubbele belasting heeft gesloten (waarin is namelijk ook de uitwisseling van fiscale informatie geregeld).

TIP: Informatie over belastingverdragen kunt u opvragen via de Belastingtelefoon (0800-0543). Check ook of het land waar de ontvanger woont ook nog belasting heft over de schenking. Is dat het geval, dan kunt u e.e.a. beter niet doen of op een andere manier regelen.

14. Als een schenker binnen 180 dagen na een schenking overlijdt, belast de fiscus deze schenking met erfbelasting. Geldt dat ook voor de jubelton?

Nee. Deze zogenaamde '180-dagenregeling' voor de erfbelasting kent een uitzondering voor schenkingen die zijn gedaan met een beroep op de éénmalig verhoogde schenkingsvrijstelling. U hoeft dus niet bang te zijn voor heffing van erfbelasting over de jubelton.

15. Wie moet aangifte schenkbelasting doen, de schenker of de ontvanger?

De ontvanger. Dat moet vóór 1 maart van het kalenderjaar volgend op dat van de schenking. Log in op www.belastingdienst.nl ► Mijn Belastingdienst en kies vervolgens 'Schenkbelasting > Jaar van schenking [...]' en vul de aangifte in. Zonder aangifte bestaat geen recht op de vrijstelling en kan de Belastingdienst alsnog schenkbelasting heffen.

LET OP: Is sprake van een gespreide schenking? Dan moet de ontvanger van elk jaar waarin werd geschonken aangifte doen, uiterlijk vóór 1 maart van het kalenderjaar volgend op het jaar van de desbetreffende schenking.

16. Er doen geruchten de ronde dat de jubelton z'n langste tijd heeft gehad.

Kloppen die?

De vrijstelling was bedoeld om (1) de 'onderwaterproblematiek' op te lossen en (2) om kopers minder hypotheek op te laten nemen bij de aankoop van een huis. De onderwaterproblematiek is verdwenen. En voor het tweede blijkt de jubelton niet goed te werken. Mensen nemen niet minder hypotheek, maar kopen een duurder huis. Het demissionaire kabinet heeft het aan het nieuwe kabinet overgelaten om definitieve conclusies te trekken. En in het coalitieakkoord lezen we inderdaad dat het de bedoeling is om de jubelton per 2024 af te schaffen. Profiteer ervan nu het nog kan!

SAMENWONER

Samenwoners worden — onder voorwaarden — gezien als partners voor de schenkbelasting en dus ook als partners voor de jubelton. Ze moeten dan gedurende 2 jaar voorafgaand aan de schenking hebben samengewoond, terwijl

(1) ze beiden meerderjarig waren en

(2) ze samen op hetzelfde adres stonden ingeschreven en

(3) ze een notarieel samenlevingscontract hadden waarin een wederzijdse zorgverplichting was opgenomen en

(4) ze van elkaar geen bloedverwanten in de rechte lijn (kinderen of (achter)kleinkinderen) zijn en

(5) er geen derden zijn die aan dezelfde voorwaarden voldoen.

Het onder punt 3 genoemde vereiste vervalt als beiden gedurende ten minste 5 jaar op hetzelfde woonadres ingeschreven staan.