

Onderhoudskosten eigen woning

Het hebben van een eigen woning is niet alleen maar 'rozengneur en maneschijn'. Zo is het elk jaar weer schrikken als de aanslag onroerendzaakbelasting van de gemeente binnenkomt. Ook de kosten voor het (groot) onderhoud van de woning zijn vaak substantieel en komen zeker niet altijd gelegen. Daarbij zijn de onderhoudskosten niet fiscaal aftrekbaar van het inkomen waardoor deze uit het netto inkomen of vermogen dienen te worden gedragen.



Kosten onderhoud

De kosten voor het onderhoud aan de eigen woning kunnen sterk variëren. Het bouwjaar en de staat van de woning zijn belangrijke factoren die invloed hebben op de hoogte van de kosten voor het onderhoud. Ook speelt de specifieke bouwstijl van een woning vaak een rol. Een woning met veel houtelementen of bijvoorbeeld met een rietgedekt dak leiden doorgaans tot bovengemiddeld hoge kosten. Toch dient er ook voor een 'normaal' huis dat in goede staat verkeert te worden gerekend op een aanzienlijke toekomstige kostenpost. Zaak om dergelijke kosten in de jaarlijkse privébegroting op te nemen zodat kan worden gespaard voor het moment waarop de grote uitgave zich voordoet.

Waardeontwikkeling woning

Het in goede staat houden van de eigen woning heeft uiteraard een positief effect op het woon-

genot. Hoe fijn is het als alles er 'spic en span' uitziet en ook nog eens goed functioneert. Ook heeft het structureel verrichten van onderhoud doorgaans een positieve uitwerking op de waardeontwikkeling van de woning. Het schilderen van de buitenkant van de woning is zo'n klus die geld kost en vooral zichtbaar wordt als het niet wordt uitgevoerd. Achterstallig onderhoud is zeker bij een voorgenomen verkoop van een woning geen pre voor de verkoopwaarde.

Appartementencomplexen

Dat het structureel uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden aan de eigen woning ondanks de genoemde voordelen niet voor iedereen vanzelfsprekend is blijkt uit steeds meer publicaties in de media. Daarbij ligt het probleem voornamelijk bij gezamenlijke wooncomplexen. Bij een appartementencomplex willen de belangen van de onderlinge bewoners nog wel

eens aanzienlijk verschillen. De leeftijd van een bewoner, de ligging van het appartement in het complex alsmede de soort onderhoudswerkzaamheden leiden regelmatig tot forse discussies tussen de verschillende bewoners.

Verenigingen van Eigenaren

In geval het om onderhoud voor een eigen woning gaat is er wettelijk niet veel geregeld. Een verplichting om vroegtijdig te sparen voor het toekomstige onderhoud is voor de eigenaar van een woning niet aan de orde. Dit in tegenstelling tot wooneenheden die onderdeel uitmaken van een gebouw. De reserveringsregels voor het (groot) onderhoud door Verenigingen van Eigenaren zijn sinds 2018 flink aangescherpt.

Reserveren voor onderhoudskosten door VvE's

Dat er wettelijke regels zijn opgesteld voor het reserveren voor

onderhoudskosten voor VvE's is niet onlogisch. Er zijn namelijk nogal wat probleemsituaties te noemen. In de praktijk zijn er regelmatig VvE's waar een reservering voor toekomstige onderhoud niet is gemaakt of onvoldoende is. Bijvoorbeeld omdat bewoners denken dat ze met een paar jaar toch gaan verhuizen en daarom niet bereid zijn om geld te reserveren voor zaken waarvan zij, voor hun gevoel, nooit meer zullen profiteren. Ook willen bewoners op de begane grond vaak niet meebetalen aan bijvoorbeeld een dakreparatie, omdat dat een probleem zou zijn van de bewoners op de bovenste etage. Een soortgelijke redenering hoor je vaak over de kosten voor een lift.

Verplichtingen voor VvE's

VvE's moeten sinds 2018 jaarlijks een bedrag opzij zetten voor groot onderhoud aan het gebouw. De regels zijn opgenomen in de Wet Verbetering functio-

neren Vereniging van Eigenaars. De reservering in het onderhoudsfonds bedraagt in principe 0,5% van de herbouwwaarde of een bedrag dat is berekend op basis van zogenoemd meerjarenonderhoudsplan. De leden van de VvE bepalen daarbij zelf welke reservering hen het beste schikt. Een reservering op basis van het meerjarenonderhoudsplan is daarbij echter niet geheel naar eigen inzicht op te stellen. Zo moet het onderhoudsplan uitgaan van een minimale duur van 10 jaar. Ook mag het meerjarenonderhoudsplan niet ouder zijn dan 5 jaar.

Alleen als meer dan 80% van de bewoners dat wil, kan van zo'n gezamenlijke reservering worden afgezien. In dat geval moeten de bewoners bij noodzakelijk onderhoud zelf in een keer hun aandeel kunnen financieren. Een zekerheidsstelling is daarbij verplicht gesteld.

Dat het kunnen betalen van de toekomstige onderhoudskosten een voorwaarde is voor het netjes in stand kunnen houden van een wooncomplex is voor iedereen wel duidelijk. Wie die last moet dragen en wanneer er voor wordt gereserveerd is daarentegen vaak een discussiepunt. Een en ander heeft regelmatig tot gevolg dat partijen het niet met elkaar eens kunnen worden. Het effect is vaak dat er weinig of niets wordt ondernomen om een gebouw netjes te onderhouden wat een direct gevolg heeft voor de waarde van het gebouw. Zeker in de grote steden leidt dit vaak tot de verpaupering van diverse wooneenheden.

Financiële draagkracht VvE's

Genoemde onderhoudsdiscussies zijn ook niet aan de hypotheekverstrekkers voorbij gegaan. Het aanscherpen van de interne bancaire regels leidt ertoe dat er veel meer dan vroeger wordt gelet op de financiële draagkracht van de VvE. Hypotheekverstrekkers kijken

daarbij strenger of Verenigingen van Eigenaren voldoende geld opzij hebben gezet voor onderhoud. Ontbreekt zo'n potje dan komt het steeds vaker voor dat een hypotheekaanvraag wordt afgekeurd. Dat constateert onder meer de Nederlandse Vereniging voor Hypothecair Planners (NVHP).

De NVHP vindt het terecht dat steeds meer geldverstrekkers kritisch kijken naar de reserveringen van VvE's. "Het beleid van de geldverstrekkers is correct, want onverwachte kosten van onderhoud kunnen leiden tot te hoge woonlasten." NVHP adviseert consumenten geen woning te kopen zonder financieringsvoorbewoud en altijd goed onderzoek te doen naar de financiële situatie van de VvE.

Gezamenlijk belang

Dat het reserveren voor onderhoud niet bij elke VvE een probleem oplevert mag hier ook best worden opgemerkt. Er zijn uiteraard heel veel situaties waar het wel heel goed is geregeld. Belangrijk is daarbij wel dat het bestuur van een VvE de leden meekrijgt om in het gezamenlijk belang van het complex te handelen. Het op de achtergrond stellen van de persoonlijke belangen van de verschillende leden is daarbij een essentiële voorwaarde. Daarbij dient kritisch te worden beoordeeld of het eerder opgestelde meerjarenonderhoudsplan nog overeenkomt met de huidige omstandigheden. Zeker de invloed van inflatie alsmede bijvoorbeeld de onlangs doorgevoerde Btw-verhoging kan op termijn negatieve invloed hebben op de hoogte van de reservering in het onderhoudsfonds.

*Gerbert Middelkoop,
zelfstandig financieel planner en
belastingadviseur.
(06 13 01 04 20)*

COLUMN

Gerbert Middelkoop

FFP RB



Kruislings schenken

De laatste maanden heb ik meerdere publicaties voorbij zien komen over het fenomeen kruislings schenken. Zeker onder de beter bedeeden uit onze samenleving lijkt hier veelvuldig gebruik van te worden gemaakt. Het gaat om de toepassing van de eenmalig verhoogde schenkingsvrijstelling voor de eigen woning, ook wel bekend onder de naam 'jubelton'. Ouders kunnen een kind of ander willekeurige persoon tot ruim € 100.000 belastingvrij schenken als dit bedrag wordt aangewend ter financiering van de eigen woning of bijvoorbeeld de aflossing van de hypotheek welke rust op de eigen woning. Voorwaarde is wel dat de verkrijger de leeftijd van 40 jaar nog niet heeft bereikt. Als eenmaal gebruik is gemaakt van deze mogelijkheid is voor een nieuwe vermogensoverdracht schenkbelasting verschuldigd. Deze schenkbelasting bedraagt tot een bedrag van ongeveer € 125.000 10%. Alles daarboven bedraagt de schenkbelasting zelf 20%. Schenkingen aan niet (klein-)kinderen worden belast op basis van een tarief van 30% en 40%. Bij het kruislings schenken worden personen, die eerder al een belastingvrij bedrag hebben geschonken aan een eigen kind of ander familielid, gekoppeld aan een ander persoon om zo via een fiscale constructie nogmaals een bedrag belastingvrij te kunnen schenken. De ene persoon schenkt aan het kind van de andere persoon onder de voorwaarde dat dit ook vice versa gebeurt.

Er zijn naar aanleiding van een advertentie waarin deelnemers voor de constructie werden gezocht diverse Kamervragen gesteld. Volgens de staatssecretaris wordt een beroep op de vrijstelling in een dergelijk geval niet gehonoreerd. De Belastingdienst zal de schenking beschouwen als een schenking van de ouders aan het eigen kind. Er is daarbij volgens de Belastingdienst sprake van een samenstel van rechtshandelingen. Volgens de Uitvoeringsregeling moet een schenking onvoorwaardelijk worden gedaan. In de beoogde constructie is hier volgens de Belastingdienst geen sprake van.

Heel eerlijk gezegd vind ik de reactie van de Belastingdienst logisch. Dergelijke constructies dienen door de Belastingdienst niet te worden gepromoot. Vraag is natuurlijk wel of alle situaties door de Belastingdienst zullen worden herkend. Zeker als de aan elkaar gekoppelde schenkers en verkrijgers met elkaar verbonden personen zijn. Een situatie van twee broers die als schenkers de kinderen (zijnde neven of nichten) kruislings als verkrijgers verkiezen zal misschien niet direct opvallen. Daarbij moet ook een samenstel van rechtshandelingen door de Belastingdienst worden bewezen. Verder is het de vraag of de creativiteit van de adviseur of het slecht doordachte wetgevingsproces de veroorzaker zijn van deze discussie. In eventuele toekomstige gerechtelijke procedures zal daarbij elke keer weer door de Belastingdienst moeten worden bewezen dat er ook werkelijk sprake is van een 'opzette'. In een aantal situaties zal dat, naar ik verwacht, best lastig worden.

Dat de Belastingdienst de toekomstige discussies positief inschat, is inmiddels ook wel duidelijk. Volgens de staatssecretaris is de Belastingdienst in staat om belastingplichtigen te signaleren die meerdere schenkingen hebben ontvangen en een beroep op de verhoogde vrijstelling schenkbelasting doen. Ook deze reactie lijkt logisch. Welke bewindsman gaat toegeven geen vat te hebben op de situatie. Eerlijk gezegd heb ik zo mijn twijfels. De mankracht van de Belastingdienst is nog steeds ver beneden niveau en ook de ICT-systemen zijn niet allemaal up-to-date. Verder werken de achterstanden bij de controle van MKB-aangiften ook niet mee. Hoe een en ander zal aflopen? De tijd zal het leren. Als adviseur ben ik in ieder geval blij dat dergelijke (advies)constructies tot op heden aan mij voorbij zijn gegaan.