

[Oei, ik groei](#)

[Ondanks halve hypotheek: geen aftrek voor 'inwoners'](#)

[Wanneer is een woning 'in aanbouw'?](#)

[Belastingdienst overweegt 'gespreide aangifte'](#)

[Huizenmarkt: voorzichtig prijsherstel en meer hypotheeken](#)

[AFM waarschuwt voor 'signaalaanbieders' op internet](#)

## CARING CAPITAL VIEW

Hans Molenaar, IVM Caring Capital CIO

### Oei, ik groei

Toen een aantal jaren geleden onze oudste zoon werd geboren, kregen wij van goede vrienden *Oei, ik groei*. Dit boekje beschrijft op een heel amusante manier hoe een kind fases doormaakt van snelle groei, afgewisseld met perioden waarin de ontwikkeling lijkt stil te staan. Het boek vertelt ook wanneer deze groeisprongen plaats (zouden moeten) vinden. Helaas, in de periode waarin onze zoon een groeisprong zou moeten maken, gebeurde er helemaal niets. Sterker nog: wij konden helemáál geen groeisprongen ontdekken. Als jonge ouders maakten wij ons hierover natuurlijk veel zorgen. Achteraf geheel ten onrechte. Onze zoon studeert inmiddels en is, ondanks alle 'gemiste' groeisprongen, nu groter dan zijn vader.

#### VS: daden

Zo kan een boekje voor kinderen een mooie metafoor zijn voor de wereldeconomie. In het eerste kwartaal viel de economische groei in de VS tegen door de koude winter en in Nederland door de warme winter. Diezelfde warme winter zorgde juist weer voor meevallende groei in Duitsland. Ook hier dus onvoorziene groeisprongen – of geen groei waar je die juist zou verwachten. Maar als we ons even losmaken van de waan van de dag of het kwartaal, dan zien we dat de economie in zowel Europa als de VS wel degelijk aantrekt. Over de hele linie is sprake van een opgaande trend. Dit is goed te verklaren. Als gevolg van de crisis moest er eerst worden gesaneerd. Deze sanering is het meest voortvarend doorgevoerd in de VS, dat dan ook als eerste uit de crisis kwam. Inmiddels hebben we ook in Europa de sanering goeddeels achter de rug. Er is een nieuwe basis gelegd voor economische groei. Wij verwachten dat deze in zowel de VS als Europa zal doorzetten dit jaar én volgend jaar. Dat de Amerikaanse FED deze mening ook is toegedaan blijkt wel uit het afbouwen van het stimuleringsprogramma van de laatste jaren. Wij verwachten dat

dit in oktober van dit jaar helemaal zal worden beëindigd. Ook houden wij er rekening mee dat de FED in de loop van volgend jaar de rente weer gaat verhogen om oververhitting van de economie en inflatie te voorkomen.

#### Europa: woorden

In Europa heeft de ECB veel minder stimuleringsmaatregelen doorgevoerd. Eigenlijk heeft de president van de ECB Mario Draghi vooral met woorden de ontwikkeling in de goede richting weten te sturen. Deze 'aanpak' was wonderwel succesvol. De befaamde speech van Draghi in de zomer van 2012, toen hij zei dat de ECB "whatever it takes" zou doen om de Euro te redden, werkte perfect. Zonder dat de ECB verder nog in actie hoefde te komen, herstelde het vertrouwen van de markten in zowel de Euro als in de zwakkere Europese landen. Ook na de ECB vergadering van 8 mei jl. wist Draghi met woorden de markt te sturen. Tijdens de persconferentie vertelde hij dat de ECB stimuleringsmaatregelen zal doorvoeren, als de nieuwe economische prognoses van de ECB in juni hiertoe aanleiding geven. De markten concludeerden hieruit dat de ECB in juni ook echt tot actie zal overgaan: zowel de Euro als de Europese rente daalden.

### Wanneer is een woning 'in aanbouw'?

Het antwoord op deze vraag was altijd al van belang als het ging om de fiscale aftrek van rente en andere financieringskosten in Box 1. Dit jaar is de vraag extra relevant door de tijdelijke verruiming van de schenkingsvrijstelling tot € 100.000, als het geld bestemd is voor de aankoop of verbetering van onroerend goed voor zelfbewoning. Zoals de regeling nu is, moet een woning minimaal 'in aanbouw' zijn op uiterlijk 31 december 2014, om schenkbelasting te vermijden. Drie recente procedures brachten de Advocaat-Generaal Niessen ertoe een conclusie aan het onderwerp te wijden, dat als advies dient voor de Hoge Raad. Deze moet nog uitspraak doen en kan theoretisch tot een ander inzicht komen. In de praktijk wordt het advies van de A-G echter meestal gevolgd. Grote kans dus dat belastinginspecteurs en rechters straks gaan werken met een aangescherpte definitie van 'in aanbouw'. Een complicatie daarbij is dat niet bekend is wanneer de Hoge Raad zich hierover buigt, terwijl de verruimde schenkingsvrijstelling eind van dit jaar afloopt. Er zijn geen tekenen die wijzen op een verlenging. Mensen die een schenking ontvangen voor nieuwbouw, kunnen door de aangescherpte definitie in tijdnood komen en hun schenkingsvrijstelling mislopen. En wie een hypotheek afsluit voor de aankoop van grond met bouwplannen, kan de financieringslasten pas gaan aftrekken als de eerste paal de grond ingaat, of de betonmolen langskomt.

#### Begonnen met heien of fundering leggen

De A-G start zijn conclusie met een inventarisatie van gangbare momenten die als beginmarkering kunnen dienen voor een 'woning in aanbouw':

1. De grond is gekocht, de bedoeling is erop te bouwen.
2. De grond is bouwrijp en er is een omgevingsvergunning.
3. De bouw is gestart: er wordt geheid of de fundering wordt gelegd.

Optie 1 verworpt Niessen meteen, omdat hierin 'het woningkarakter te weinig wordt geconcretiseerd'. Ook optie 2 kan hem niet bekoren. Volgens hem kan er op diverse gronden pas sprake zijn van een woning in aanbouw als daadwerkelijk met de bouw is begonnen. Dat komt neer op 'begonnen met heien of de fundering leggen'. Deze definitie van 'in aanbouw' heeft allerlei praktische consequenties. Een onbewoonbaar verklaarde woning, die wordt gekocht met de bedoeling deze op te knappen, is per definitie 'in aanbouw', omdat het moment in optie 3 is gepasseerd (er zijn al fundamente). Tenzij met werkzaamheden wordt begonnen, maar deze worden onderbroken of gestaakt. Wie een pand koopt om het te slopen en nieuwbouw neer te zetten, heeft dus niet meteen een woning 'in aanbouw'. Er moet eerst een fundering komen. Maar: wordt alleen de bovenbouw van een oud pand gesloopt, gevolgd door nieuwbouw op de oude fundamente, dan is de woning 'in aanbouw' vanaf het moment dat de slopers klaar zijn.

*Met dank aan Van Ewijk Estate Planning. Relaties van IVM Caring Capital met vragen over dit onderwerp kunnen contact opnemen met hun relatiebeheerder.*



Dit betekent overigens wel dat bij het uitblijven van daden door ECB in juni, de markt teleurgesteld zal reageren. Dit kan dan leiden tot een stijging van de rente. Japan blijft een vraagteken. Het eerste kwartaal maakte de Japanse economie een groeisprong, maar dit was het gevolg van een BTW-verhoging per 1 april van dit jaar. Veel Japanners deden nog even snel een grote aankoop vóór de belastingverhoging inging. Maar of de groei in Japan nu daadwerkelijk doorzet, blijft een open vraag.

#### Visie

Ondanks de tegenvallende economische groei in het eerste kwartaal, handhaven wij dus de verwachting dat de economische groei doorzet in Europa en in de VS. De markten verwachten dat de rente nog lang laag zal blijven. Dit wordt gevoed door de deflatoire ontwikkelingen van de afgelopen maanden. De angst voor deflatie werd nog eens bevestigd door de ECB. Wij verwachten daarom dat de ECB in juni inderdaad nog met stimulerende maatregelen komt, om het risico van deflatie te beteugelen. Alleen denken wij dat de ECB hiermee eigenlijk te laat is. Deze maatregelen zouden een jaar geleden effectief zijn geweest. Maar inmiddels is de economie al in herstel. Dat zien we ook aan het beleid van de FED, die doorgaat met normaliseren door de stimuleringsmaatregelen af te bouwen. Wij blijven daarom van

mening dat de periode van rentedalingen bijna op zijn einde is. Wij verwachten dat markten zich gaan realiseren dat economische groei zal leiden tot hogere rentes. Dit is slecht nieuws voor de obligatiemarkten, omdat de koersen van obligaties dalen als de rente stijgt. Ook onroerend goedfondsen doen het vaak minder goed bij een hogere rentestand. Voor aandelen is onze verwachting positiever. Als de economische groei doorzet en bedrijven hierdoor winststijgingen kunnen realiseren, dan kunnen aandelenmarkten goed blijven presteren.

#### Beleid

Wij houden de komende maanden dus rekening met een rentestijging, waardoor obligaties minder aantrekkelijk zijn. De aandelenmarkten kunnen profiteren van de doorzettende economische groei en winststijgingen, waardoor zij minder last zullen hebben van de negatieve effecten van een hogere rente. Die brengt wel een groter risico voor vastgoedfondsen, die nu eenmaal gevoeliger zijn voor renteontwikkelingen. Dat is ook de reden dat ze het de eerste maanden van dit jaar juist erg goed hebben gedaan. Al met al zien wij voldoende aanleiding om de categorie aandelen in onze asset allocatie verder te verhogen naar een overweging van 10%. Dit realiseren wij door obligaties te verkopen. Bij portefeuilles met een hoge weging in vastgoedfondsen nemen wij winst en stappen we over op aandelen. In de obligatieportefeuilles houden wij vast aan de kortere looptijden, omdat obligaties met een kortere looptijd minder last hebben van rentestijging dan obligaties met lange looptijden. Waar nodig zullen wij de looptijd van de portefeuille verder terugbrengen. In de aandelenportefeuille zijn wij overwogen in Europa ten opzichte van Amerika en Azië. Gezien de aantrekkelijker waardering van Europa handhaven wij deze positie. De onderweging in Japan zullen wij terugbrengen daar de waardering van de Japanse aandelenmarkt aantrekkelijker is geworden. De weging naar emerging markets in de totale portefeuille stijgt, omdat de weging in aandelen als geheel stijgt. De aantrekkelijke waardering van deze markten rechtvaardigt deze positie.

©IVM Caring Capital 2014. Niets uit dit artikel mag worden gekopieerd of verspreid zonder voorafgaande toestemming van de auteur.

[Terug naar boven](#)

[Terug naar boven](#)

### ***Belastingdienst overweegt 'gespreide aangifte'***

De Belastingdienst onderzoekt of het mogelijk is de jaarlijkse aangifte inkomstenbelasting te spreiden over het hele kalenderjaar. Staatssecretaris Wiebes (Financiën) hoopt daarmee de druk op zijn ambtenaren te verlagen en meer service te bieden aan de Nederlandse belastingbetaler. Misschien wordt de deadline voor aangifte volgend jaar al 31 december, in plaats van 31 maart, anders wordt het 2016. Wiebes heeft verschillende redenen om over te gaan op gespreide aangifte. De fiscus wil een nieuwe online aangifte invoeren, die extra veel vergt van de digitale infrastructuur. Spreiding kan dan de druk verzachten. Daarnaast is het eind maart altijd spitsuur voor de Belastingdienst. Dat leidde dit jaar nog tot het 'down' gaan van de site waarop elektronisch aangifte moet worden gedaan. Ook de Belastingtelefoon kan de toestroom in het eerste kwartaal nauwelijks aan.

Bron: [telegraaf.nl](http://telegraaf.nl)

[Terug naar boven](#)

### ***Huizenmarkt: voorzichtig prijsherstel en meer hypotheeklen***

Voor het eerst in vijf jaar zijn bestaande koopwoningen duurder dan in het voorgaande jaar. De prijsstijging is echter nog heel bescheiden: in april dit jaar lag de prijs van een koophuis 0,1 procent boven die van april 2013. Volgens het Centraal Bureau

voor de Statistiek (CBS) is het prijsniveau nu al een jaar stabiel, op het niveau van 2003. Gemiddeld zijn huizen echter nog steeds bijna 20 procent goedkoper dan in augustus 2008, toen de huizenmarkt piekte. Het Kadaster signaleert een toenemende vraag naar koopwoningen: van januari t/m april van dit jaar werden er bijna 40.000 meer huizen verkocht dan in dezelfde periode vorig jaar, een stijging van 34%.

#### *Meer vraag naar woninghypotheken*

Vrijwel gelijktijdig meldde De Nederlandsche Bank (DNB) vorige week dat de meeste banken het eerste kwartaal van dit jaar meer hypotheekaanvragen kregen. Het was voor het eerst in bijna acht jaar dat méér banken een stijging rapporteerden dan een daling in het aantal aanvragen. Voor het huidige kwartaal wordt een verdere toename verwacht. De stijging komt voornamelijk op het conto van betere vooruitzichten op de woningmarkt. De meeste banken handhaafden namelijk de strengere acceptatiecriteria, ingevoerd na het uitbreken van de kredietcrisis. Slechts enkele banken hebben hun eisen iets verlicht. Volgens DNB zit méér versoepeling er echter niet in, al verwacht DNB niet dat de eisen nog strenger zullen worden.

Bronnen: [cbs.nl](http://cbs.nl), [dnb.nl](http://dnb.nl)

[Terug naar boven](#)

### ***AFM waarschuwt voor 'signaalaanbieders' op internet***

In een nieuwsbericht begin deze maand waarschuwt de Autoriteit Financiële Markten (AFM) beleggers voor 'signaalaanbieders', die op het internet 'tips' aanbieden. Signaalaanbieders geven tegen betaling beursnieuws, koersinformatie en handelssignalen door via e-mail, sms of telefoon. Daarvoor berekenen ze hoge kosten, waarbij vaak onrealistisch hoge rendementen in het vooruitzicht worden gesteld. De AFM adviseert beleggers die kosten af te zetten tegen het rendement van de 'inside tips'. Tevens maant de AFM om voorzichtig te zijn met websites waarop in vreemde valuta kan worden gehandeld. Ook deze maken gebruik van signaalaanbieders, waarbij orders direct worden uitgevoerd. Omdat zowel de eigenaar van de site als de signaalaanbieders een vergoeding per transactie krijgen, schuilt hierin een perverse prikkel, die niet in het belang is van de klant. De AFM merkt ook op dat de 'beleggingstips' van signaalaanbieders meestal worden

## Ondanks halve hypotheek: geen aftrek voor 'inwoners'

Kan iemand die een afzonderlijk deel van een huis bewoont, voor de helft deelt in de hypotheeklening, maar géén mede-eigenaar is van dat huis aanspraak maken op hypotheekaftrek? Deze vraag speelde vorige maand in hoger beroep voor het Gerechtshof Den Haag. Het gaat om twee zusters X en Y, van wie X de alleen-eigenaar is van het huis in kwestie. Dit is verdeeld in twee aparte woongedeelten, elk met een eigen voordeur, woon- en slaapkamers, keuken en andere standaard voorzieningen. In het ene deel woont X met haar kinderen,

in het andere Y met haar man. De hypotheek waarmee het huis is gefinancierd staat op naam van de beide zusters, die de rente 50/50 betalen vanaf een gezamenlijke rekening. Allebei wilden ze de hypotheekrente aftrekken bij hun aangifte inkomstenbelasting. De inspecteur wil alleen aan X, als eigenaar/bewoner, aftrek toestaan en dan alleen voor de helft van de door beide zusters betaalde rente. De dames laten het voorkomen, tot aan hoger beroep toe dus.

### Afzonderlijke huishoudens

De rechter in eerste instantie merkt op dat de fiscale renteaftrek alleen geldt voor de 'eigen woning, die de belastingplichtige of de personen die behoren tot zijn huishouden als hoofdverblijf ter beschikking staat'. Het huis van X staat haar echter niet volledig als hoofdverblijf ter beschikking, omdat een deel wordt bewoond door Y en haar man. Uit niets is gebleken dat deze behoorden tot het huishouden van Y. Het huis is duidelijk ingericht en uitgerust voor bewoning door twee aparte huishoudens. Omdat X en Y ieder de helft van de hypotheek betalen, mag ervan uit worden gegaan dat X de helft van de woning daadwerkelijk bewoont. Voor die helft (en dus ook voor de helft van de door beiden betaalde rente) heeft zij recht op aftrek. Y heeft geen recht op aftrek, omdat zij geen mede-eigenaar is van het huis. Daaraan verandert de gezamenlijke hypotheek niets, evenmin als de daaruit voortvloeiende hoofdelijke aansprakelijkheid van beide zusters. Ook het 'onbenut' blijven van de helft van de theoretische aftrekmogelijkheid is geen argument. Het Hof was het in tweede instantie op alle punten eens met de overwegingen van de rechtbank. Geen renteaftrek dus voor Y.

*Met dank aan Van Ewijk Estate Planning.*

[Terug naar boven](#)

gegenereerd door de computer. Ze zijn dus algemeen van strekking en niet specifiek afgestemd op de situatie, wensen en het risicoprofiel van de individuele belegger. Overigens hebben signaalaanbieders vrij spel, omdat ze kunnen opereren zonder vergunning en niet onder toezicht staan van de AFM. Meer dan teleurgestelde beleggers oproepen om misstanden te melden bij het Meldpunt Financiële Markten kan de toezichthouder dan ook niet doen.

*Bronnen: afm.nl, fiscalert.nl*

[Terug naar boven](#)