

Hou huis eers in trust tot kinders se beurt kom



'n Leser, Chris van Hermanus, wil weet oor of hy 'n huis wat in trust is nou na sy eie naam moet oordra. Hy en sy vrou, skryf hy, is trus-tees van 'n trust waarin hul "primêre woning" geregistreer is. Die vier kinders is begunstigdes.

Dit lyk asof die kinders ná hul ouers se dood die huis wil verkoop. Hy wil weet of hulle nou die huis

moet oordra in hul eie naam en of dit beter is om die huis in die trust te hou. Die huis is in 2001 gewaardeer op R2 750 000 en is tans R6 000 000 werd.

As dit jul primêre woning is, kan jy dit nou sonder hereregte en sonder kapitaalwinstbelasting (KWB) in jul eie naam oordra, mits daar aan al die voorwaardes voldoen is. Die belangrikste hiervan is:

(i) Dat jy die huis aanvanklik na die trust toe oorgedra het of dat jy al die uitgewes gefinansier het wat deur die trust aangegaan is om die huis te bekom, ingesluit enige ver-

beterings aan die huis.

(ii) Dat jy persoonlik en normaalweg die huis bewoon het vir huis-houdelike doeleindes vanaf 11 Februarie 2009 tot op die datum van oordrag. Die oordrag moet dan geskied vóór 31 Desember 2011.

Dit is wat gedoen kán word. Die vraag is, het dit finansiële sin? Onmiddellik sit jy met 'n kapitaalwinstprobleem, want in jou eie naam is die basiskoste van die huis terug by die 2001-prys.

As jy hom dadelik ná oordrag verkoop teen die huidige waardasie gaan jy op R433 125 belasting moet

betaal. Teen 'n marginale koers van 40% is dit R173 250.

As jy doodgaan dadelik nadat jy die huis in jou naam oorgedra het, val die volle R6 000 000 in jou boedel, minus die KWB wat deur die boedel betaalbaar is as jy sterf.

Die toegelate aftrekking vir KWB is meer in die jaar wat jy sterf en die betaalbare KWB is dus effens minder. As ons KWB van R163 000 aftrek, val R5 837 000 in jou boedel en is jou boedelbelasting (R2 337 000 x 20%) R467 400. Die totale belasting is dus (R163 000 + R467 400) en beloop R630 400.

Hoe langer jy die huis hou voordat jy dit verkoop of doodgaan, hoe meer word die waarde en hoe groter word die uiteindelijke belastingverpligting.

Daar is ander scenario's wat in ordentlike boedelbeplanning 'n verskil sou kon maak. Hierdie is slegs regstreekse berekeninge ter illustrasie om jou vraag te kan beantwoord.

Bly die huis in die trust, is daar geen KWB betaalbaar by jou dood nie en geen boedelbelasting nie. En die huis bly behoue vir jou vrou, as sy jou oorleef (wat vroue

geneig is om te doen) of vir gebruik deur jou kinders. Hulle kan byvoorbeeld die huis verhuur en die huurinkomste tussen hulle verdeel en só waarde uit die bate kry.

As hulle besluit om die huis wel te verkoop, mits hulle kapitaalbegunstigdes in die trust is, sal hulle die geld onder hulself kan uitdeel en sal die kapitaalwinstbelasting tussen die vier van hulle verdeel kan word.

Dit beteken gewoonlik dat hulle individueel teen 'n laer koers belasting sal betaal op die kapitaalwinst as wat dit, soos in jou geval, in net

een persoon se hande belas word. Wat jy ook moet verstaan, is dat wanneer die huis in jou naam is, dit blootgestel is aan finansiële risiko's soos skuldverpligtinge waarvoor jy aanspreeklik is.

My raad is om liever die huis in die trust te los en laat die kinders maar daaroor besluit soos en wanneer dit hul beurt en hul reg is. Jy moet eers jou eie lewe voltooi.

→ **Nico van Gijzen CFP® is besturende direkteur van Finlac en 'n lid van Fisa. Lesers kan aan hom skryf by Raad met Jou Rande, Posbus 8442, Johannesburg 2000.**

