

Familiehypotheek Wijzer

Voor de aankoop van een eigen woning sluiten veel mensen een hypotheek af, meestal bij een bank of een andere financiële instelling. Een andere mogelijkheid is lenen bij familie, al dan niet in aanvulling op de hypotheek bij de bank.

Ouders kunnen bijvoorbeeld hun kind een lening verstrekken. Broers, zussen en vrienden kunnen elkaar geld lenen en ook grootouders kunnen hun kleinkinderen helpen bij het kopen van een woning. Andersom kan een kind ook zijn ouders een lening verstrekken. In al deze gevallen spreken we van een Familiehypotheek: het bedrag voor de aankoop van een woning wordt geleend bij een familielid. Dit kan zowel interessant zijn voor de lener als voor degene die de lening verstrekt. In deze FamiliehypotheekWijzer leest u hier meer over. Eerst gaan we in op de situatie dat ouders hun kind een lening verstrekken, al dan niet met hypothecaire zekerheid. Vervolgens kijken we naar de situatie waarin een kind zijn ouder(s) helpt.

1. Ouders verstrekken een hypotheek aan hun kind >
2. Kind verstrekt een hypotheek aan ouders >
3. Wat kan Van Lanschot Kempfen voor u betekenen? >

1 Ouders verstrekken een hypotheek¹ aan hun kind

Fiscale gevolgen voor het kind

Als uw kind een eigen woning koopt met een hypotheek, dan is de rente die uw kind betaalt onder voorwaarden aftrekbaar voor de inkomstenbelasting in box 1. Of u de hypotheek verstrekt of de bank, maakt niet uit: de rente is in beide gevallen aftrekbaar. De hypotheek moet wel in maximaal 30 jaar annuïtair worden afgelost. Sneller mag ook. In de leningsovereenkomst moet zijn vastgelegd binnen hoeveel tijd de lening wordt afgelost. Als de hypotheek niet (meer) voldoet aan de verplichting om annuïtair af te lossen, dan verhuist deze voor uw kind van box 1 naar box 3. De hypotheekrente wordt dan een (forfaitaire) aftrekpost in box 3. De woning zelf blijft in box 1. Als uw kind geen box 3-vermogen heeft, is er geen belastingvoordeel.

Als uw kind al vóór 2013 een hypotheek had, dan is mogelijk overgangsrecht van toepassing. Voor dat deel hoeft de hypotheek dan niet verplicht annuïtair afgelost te worden om toch voor renteaftrek in box 1 in aanmerking te komen.

Een bank mag geen afsluitprovisie in rekening brengen bij het verstrekken van een hypotheek. U mag dat wél. De afsluitprovisie bedraagt maximaal 1,5% van de verstrekte hypotheek, tot maximaal € 3.630. Voor uw kind is de afsluitprovisie aftrekbaar in box 1.

Wat betekent dit fiscaal voor u?

Als u uw kind een hypotheek verstrekt vanuit uw privévermogen, dan moet u deze vordering opgeven als bezitting in box 3. Vorderingen vallen onder de categorie overige bezittingen. Daarvoor geldt een forfaitair rendement van 6,17%. Als uw vermogen boven het heffingvrije vermogen van € 57.000 (partners € 114.000) uitkomt, wordt het box 3-inkomen belast tegen een

tarief van 32%. De rente en eventuele afsluitprovisie die u van uw kind ontvangt, worden bij u niet belast.

Lenen en terugschenken

Veel ouders willen hun kind een zo laag mogelijke rente in rekening brengen om zo de hypotheeklasten van het kind te beperken. Vaak is het juist gunstiger een hoge rente af te spreken en die hoge rente vervolgens terug te schenken. De rente is voor het kind immers aftrekbaar in box 1 tegen maximaal 36,93% eventueel verhoogd met ca. 6% door een hogere heffingskorting bij een inkomen onder de € 73.031. De schenkbelasting is 10% bij een schenking tot € 138.642 boven de vrijstelling van € 6.035.

Hoe bepaal je nu de hoogte van de rente? Dat hangt af van verschillende factoren: welke zekerheden worden verstrekt? Hoe lang zet u de rente vast? Wat is het inkomen van uw kind? Als er geen hypotheekrecht is, of als een bank al eerste hypotheekrecht heeft, mag u een hogere rente rekenen. Vraag uw fiscalist wat een aanvaardbare rente is. Laat uw kind wel de rente daadwerkelijk betalen en schenk apart (een deel van) de rente terug. Zie voorbeeld hieronder.

Voorbeeld

André en Mieke verstrekken een annuïteitenhypotheek aan hun zoon Arnold van € 300.000. Arnold heeft een bruto-inkomen van € 50.000. Zijn belastingvoordeel is afgerond 43% (37%+6% extra heffingskorting). André en Mieke schenken jaarlijks al belastingvrij € 6.035. Ze willen in ieder geval een rente ontvangen van 2% om zo hun box 3-belasting te kunnen betalen.

¹ Voor de leesbaarheid houden we de term hypotheek aan, ook al is er geen hypothecaire zekerheid verstrekt.

	Rente 2%	Rente 5% met terugschenen 3%
Bruto rente kind jaar 1	€ 6.000	€ 15.000
Aflossing kind jaar 1	€ 7.374	€ 4.426
Belastingvoordeel 43%	- € 2.128	- € 5.998
Schenking aan kind	0	- € 9.000
Schenkbelasting 10%	0	€ 900
Netto last kind jaar 1	€ 11.246	€ 5.328

* De netto lasten van de hypotheek zullen jaarlijks stijgen door de annuïtaire aflossing. De aftrekbare rente daalt en de niet aftrekbare aflossing stijgt.

Schenken voor de eigen woning

Vaak wordt de Familiehypotheek gecombineerd met een schenking. Met ingang van 2023 is de hoge schenkingsvrijstelling voor de eigen woning (de Jubelton) voor ouders aan kinderen feitelijk afgeschaft. Alleen als in 2021 of 2022 voor het eerst een deel van de Jubelton is geschonken, kan dit jaar nog aangevuld worden tot het maximale bedrag (2021: € 105.302 en 2022: € 106.671). De eenmalige hoge schenkingsvrijstelling voor kinderen van 18 tot 40 jaar bedraagt € 28.947, en deze kan vrij worden besteed. Daarnaast mag u elk jaar € 6.035 belastingvrij aan uw kind schenken, met uitzondering van het jaar waarin u gebruikmaakt van de hoge schenkingsvrijstelling. In onze SchenkingsWijzer leest u hier meer over.

Overigens mag iedereen dit jaar voor het laatst uw kind eenmalig die € 28.947 schenken voor de eigen woning. Dit kan bijvoorbeeld een grootouder zijn of een broer, zus, oom, tante, vriend of vriendin. Het maakt niet uit of u als ouders al hebt geschonken of niet. In 2024 wordt deze schenkingsvrijstelling afgeschaft.

Als uw kind samenwoont of getrouwd is op huwelijkse voorwaarden (en de eigen woning dus niet in een huwelijksgoederengemeenschap valt), dan is de hoge schenkingsvrijstelling alleen van toepassing voor zover uw kind ook de eigendom verwerft of zijn eigen deel van de hypotheek daarmee aflost.

Hypotheek in combinatie met schenking: aflosvakantie

Vaak wordt de hypotheekverstrekking aan een kind gecombineerd met een eerste hoge schenking. De hoge schenking wordt dan aangewend om een deel van de koopsom te betalen. Het restant van de koopsom wordt (deels) met een familiehypotheek gefinancierd. Om de rente in box 1 in aftrek te kunnen brengen, moet de hypotheek vervolgens in 30 jaar annuïtair afgelost worden. Als uw kind baat heeft bij een zo laag mogelijke maandlast kan de hoge schenking op een andere manier aangewend worden. In plaats van de hoge schenking aan te wenden voor de aankoop, wordt deze gebruikt om een aflosvakantie op de familiehypotheek te creëren. In eerste instantie wordt er een hogere familiehypotheek verstrekt, met een daarbij horende annuïtaire maandlast. Vervolgens wordt de hoge schenking gebruikt ter gedeeltelijke aflossing van de familiehypotheek.

In plaats van de annuïtaire maandlast aan te passen aan de lagere hypotheekschuld, wordt er gedurende een bepaalde periode alleen maar rente betaald op de familiehypotheek. Omdat door de gedeeltelijke aflossing er vooruitgelopen wordt op het oorspronkelijke aflossingschema, is de rente toch aftrekbaar in box 1. Na een bepaalde periode gaat uw kind weer de annuïtaire maandlast betalen. Zie het voorbeeld op de volgende pagina. Ook bij een verhuizing of een tussentijdse rentewijziging op de familiehypotheek moet er weer afgelost gaan worden om de rente in box 1 in aftrek te kunnen brengen. Bij een hypotheek verstrekt door een financiële instelling zal een aflosvakantie meestal niet mogelijk zijn.

Als er bij de verstrekking van de familiehypotheek al bepaald is dat er een extra aflossing plaats zal vinden, is de Belastingdienst van mening dat de annuïtaire maandlast moet worden aangepast aan de lagere schuld om de rente in box 1 in aftrek te kunnen brengen. Laat u adviseren door uw fiscalist.

Recht van hypotheek

Als een bank uw kind een lening verstrekt voor de aanschaf van de woning, dan wil de bank als zekerheid een hypotheekrecht op de woning. Mocht uw kind niet aan zijn verplichtingen voldoen of gaat het kind failliet, dan kan de bank uiteindelijk de woning laten verkopen. Met de verkoopopbrengst wordt de lening dan, voor zover mogelijk, afgelost.

Als u zélf een lening aan uw kind verstrekt, bent u niet verplicht een hypotheekrecht te vestigen. U kunt overwegen om dit wél te doen. Bij een onverhoopt faillissement van uw kind, heeft u dan voorrang. En uw kind kan later niet zonder uw medewerking bij een bank een hypotheek opnemen. Als u hypotheekrecht vestigt, is de rente die u overeenkomt met uw kind overigens wel lager dan wanneer u geen hypotheekrecht vestigt.

Voorbeeld

Victor en Alies willen hun dochter Susan ondersteunen bij de aankoop van een nieuwe woning. Susan is 25 en koopt voor € 400.000. Victor en Alies kunnen de € 400.000 uit hun vermogen vrij maken om Susan te ondersteunen. Ze willen € 100.000 daarvan schenken. De schenkbelasting nemen zij voor hun rekening. Nu hebben ze twee mogelijkheden.

1. ze schenken Susan € 100.000 en lenen haar € 300.000
2. of ze lenen Susan € 400.000 en schenken apart € 100.000, waarmee Susan de familielening gedeeltelijk aflost, zodat er nog een lening resteert van € 300.000. In de tabel ziet u een uitwerking van deze mogelijkheden naast elkaar.

	Mogelijkheid 1		Mogelijkheid 2	
	Lening ouders € 300.000 Schenking aangewend voor aankoop		Lening ouders € 300.000 Schenking aangewend voor aflossing	
Netto lasten kind				
Rente en aflossing hypotheek ouders 4%	€ 22.908	alleen rente*	€ 12.000	
Belastingteruggave (43%)	- € 4.558		- € 4.558	
Netto lasten kind**	€ 18.350		€ 7.442	

* Na ca. 11 jaar wordt de aflossing hervat. Het jaarbedrag wordt weer € 22.908.

** De netto lasten van de hypotheek zullen jaarlijks stijgen door de annuïtaire aflossing. De aftrekbare rente daalt jaarlijks en de niet aftrekbare aflossing stijgt.

2 Kind verstrekt een hypotheek aan ouders

Vaak hebben ouders bij pensionering een (bijna) hypotheekvrije woning en een beperkt inkomen. Als de ouders meer financiële ruimte willen, kunnen ze overwegen een hypotheek op te nemen. Banken zijn in dit soort situaties overwegend terughoudend in het verstrekken van een hypotheek. Mogelijk dat een kind uit zijn eigen vermogen dit wel kan doen. Ouders betalen dan alleen rente aan het kind om de lasten zo laag mogelijk te houden. De hypotheek valt voor de ouders in dit geval als schuld in box 3, dus de rente is niet aftrekbaar in box 1. Het kind kan van de ontvangen rente jaarlijks € 2.418 belastingvrij terugschenken.

3 Wat kan Van Lanschot Kempen voor u betekenen?

Als uw kind een woning koopt en u niet de gehele hypotheek wilt of kunt verstrekken, dan kan Van Lanschot Kempen uitkomst bieden. Wij verstrekken uw kind dan een hypotheek. Hoe hoog deze is, hangt af van de inkomens- en vermogenspositie van uw kind. Is die ontoereikend, dan kunt u als ouders optreden als medeschuldenaar. Zo kunnen wij mogelijk alsnog de hypotheek verstrekken.



Hypotheek voor uw kind?
Kijk goed naar de mogelijkheden

Vermogensarrangement

De rente op de Van Lanschot Kempen-hypothek is onder meer afhankelijk van het vermogen dat bij Van Lanschot Kempen is ondergebracht. Daarbij tellen wij niet alleen het vermogen van uw kind mee, maar ook dat van u en uw eventuele vennootschap. De korting op de rente kan zo oplopen tot 0,3%.

Vermogen bij Van Lanschot Kempen	Korting
Vermogen kleiner dan 25% van de hoogte van uw leningen	0%
Vermogen ligt tussen 25% en 50% van de hoogte van uw leningen	0,1%
Vermogen ligt tussen 50% en 75% van de hoogte van uw leningen	0,2%
Vermogen is groter dan 75% van de hoogte van uw leningen	0,3%

Deze regeling kan voor uw kind ook interessant zijn als de huidige hypothek bij een andere bank is ondergebracht. Door de hypothek over te sluiten naar Van Lanschot Kempen kan mogelijk een lagere rente worden verkregen.

Ook de hoogte van de hypothek ten opzichte van de waarde van de woning is van invloed op de rente. Bij een hypothek tot 65% van de waarde van de woning wordt er geen renteopslag gerekend. Het kan dus aantrekkelijk zijn om het deel boven de 65% als ouders te verstrekken.

Wilt u meer weten? Uw private banker informeert u graag.

Disclaimer

De informatie die is opgenomen in deze publicatie is uitsluitend bestemd voor algemene doeleinden. Met uw individuele specifieke omstandigheden is geen rekening gehouden. De informatie kan niet worden beschouwd als een juridisch, financieel, fiscaal of ander professioneel advies. Wij adviseren u op grond van de informatie niet meteen tot actie over te gaan en voorafgaand aan uw eventuele actie eerst deskundig advies in te winnen. Deze publicatie is geen aanbod en u kunt aan deze publicatie geen rechten ontlenen.

Bij de totstandkoming van deze publicatie hebben wij de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht bij de selectie van externe bronnen. Wij kunnen niet garanderen dat de informatie van deze bronnen die in deze publicatie is opgenomen juist en volledig is of in de toekomst zal blijven. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor druk- en zetfouten. Wij zijn niet verplicht de informatie die we hebben opgenomen in deze publicatie te actualiseren of te wijzigen. Alle rechten ten aanzien van de inhoud van de publicatie worden voorbehouden, inclusief het recht van wijziging. Het is niet toegestaan de gegevens in de publicatie geheel of gedeeltelijk te reproduceren, in welke vorm dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Van Lanschot Kempen NV.

Overige informatie

Van Lanschot Kempen NV is statutair gevestigd aan de Hooge Steenweg 29, 5211 JN 's-Hertogenbosch, KvK nr. 16038212 met btw-identificatienummer NL001145770B01, is als bank geregistreerd in het Wft-register en staat onder toezicht van De Nederlandsche Bank NV (DNB), Postbus 98, 1000 AB Amsterdam, en de Autoriteit Financiële Markten (AFM), Postbus 11723, 1001 GS Amsterdam. Van Lanschot Kempen kan optreden als aanbieder van betaal-, spaar- en kredietproducten, als bemiddelaar in verzekeringsproducten en als verlener en/of uitvoerder van beleggingsdiensten.

Voor eventuele klachten inzake onze financiële dienstverlening kunt u zich richten tot uw eigen kantoor van Van Lanschot Kempen, de afdeling Kwaliteit & Service, kwaliteit-service@vanlanschotkempen.com of Postbus 1021, 5200 HC 's-Hertogenbosch, of het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid), Postbus 93257, 2509 AG Den Haag.



PRIVATE BANKING

Hooge Steenweg 29
5211 JN 's-Hertogenbosch
Postbus 1021
5200 HC 's-Hertogenbosch

T 0800 1737
vanlanschotkempen.com/private-banking