

Realisatie: ing. Pierre M.J. OTTEN, Hypotheek-SPECIALIST,
Lindenhof 66, 6006 VM WEERT (Altweeterheide).
Telefoon: 0495-58.5743 (svp NA 11.00 uur).

Weert, 21 maart 2015

Een LENING aan uw kind is fórs goedkoper dan een schenking.

In het *buitengewoon* goede tijdschrift: **FiscAlert** worden véle artikelen gewijd aan het fenomeen: “**Famiebank**”!

Onder de titel: “Pa en ma als hypotheekbank”,
met als sub-titel: “Trucs om uw kind te helpen bij het kopen van een huis”,
presenteerde de Consumentenbond in haar **ConsumentenGeldgids** van
juni 2003 (pagina 20-25), een zéér interessant en uitvoerig artikel.

INLEIDING

In bovenstaand artikel wordt uitvoerig aangegeven hoe men
-- met medewerking van de Fiscus --, **financiële hulp van de ouders**
kan inschakelen, om de hóge hypotheeklasten fórs te verlagen!

Het mes snijdt dan aan twee kanten:

- 1) de hypotheeklasten zijn acceptabel geworden voor uw kind
(middels een lágere, en dus béter draagbare, hypotheek),
- 2) als ouder kunt u een deel van uw vermogen fiscaal gunstig
overhevelen naar uw kinderen.

Er zijn *drie* financiële constructies mogelijk:

- 1) een bepaald bedrag **lenen** van de ouders,
- 2) een **éénmalige schenking** van de ouders ontvangen,
- 3) **mede-aansprakelijkheid** in de hypothecaire akte van uw kind bij de Bank.

Ad 1) De voordeligste optie is een bepaald bedrag aan uw kind LENEN.

Op basis van het inkomen van uw kind, sluit deze een reguliere hypotheek af.
Het benodigde *restant* leent uw kind van u! Uw kind betaalt aan u de verschuldigde rente,
die deze rente fiscaal mag aftrekken in Box één (fiscale **eis**: de woning moet **eigendom**
én **hoofd**-verblijf zijn van uw kind !).

De aan uw kind verstrekte lening valt bij u in Box *drie*. U betaalt over het aan uw kind
uitgeleende bedrag *maximaal* 1,2 % vermogensrendement-heffing (rekening houdend
met de relevante *vrijstelling* in Box 3).

De *vrijstelling* in Box 3 bedraagt (op jaar-basis) in 2015:

- 1) 21.330 Euro voor *alleenstaanden*,
- 2) 42.660 Euro voor gehuwden (cq. *geregistreeerde* fiscale partners).

De rente die u van uw kind ontvangt is fiscaal **on**belast. Door ieder jaar (maximaal) **5.277** Euro te *schenken*, kunt u ervoor zorgen dat uw kind de hypotheeklasten kan dragen. Bovendien mag elk kind – in de leeftijd 18 tot **40** jaar --, één keer in zijn leven **25.322** Euro *belastingvrij* van de ouders ontvangen!

Deze eigen verklaring (door ouders én kind getekend !) kan -- zónder tussenkomst van een notaris --, middels een zogenaamde *onderhandse* verklaring, tot stand komen.

Fiscale spelregels:

1) Leg de lening aan uw kind – middels een door beide partijen ondertekende verklaring, die *rechtsgeldig* is, schriftelijk vast (een dure notaris is dan dus *niet* nodig)!

2) Vermeld daarbij (naast het BSN = Burger Service Nummer):

- de hoofdsom (= leningbedrag),
- de looptijd (= leningduur),
- de aflossingsregeling,
- de te betalen hypotheekrentevoet,
- hoelang de rentevoet vaststaat (RVP = rentevaste periode),
- wanneer de rente dient te worden betaald.

Verzuimt u schriftelijk vast te leggen hoe lang de rentevoet vaststaat, dan gaat de Fiscus ervan uit dat de rentevoet *variabel* is! Deze is namelijk fors láger dan een vaste rentevoet. Dientengevolge wordt het belasting-voordeel voor uw kind fors láger.

3) Leg de jaarlijkse schenking *schriftelijk* vast (óók als uw kind géén schenkingsrecht hoeft te betalen). Dit om bij een látere erfenis de totale schenking te kunnen inbrengen, ter verdeling over álle rechthebbende erfgenamen.

Leg nooit *schriftelijk* vast dat u jaarlijks een vast bedrag wilt **schenken**: dat brengt namelijk de fiscale hypotheekrente-aftrek in gevaar!

4) Schenk de door uw kind betaalde **rente** *nooit metéén* terug: wacht enige tijd. Schenk bovendien een *ánder bedrag* dan de rente: gevaar voor de rente-aftrek! Belangrijk is dat er zo weinig mogelijk *verband* bestaat tussen de betaalde lening-rente en de gedane schenking. Leg bovendien deze twee nooit in één en dezelfde akte vast!

5) Laat uw kind *daadwerkelijk* **rente** aan u *betalen*: bewaar de bankafschriften als bewijs-materiaal. Laat uw kind een rentevoet betalen die *hóóguít 25 % láger* is dan de normale hypotheek-rentevoet. Een lening aan uw kind tegen een te *láge* rente ziet de Fiscus namelijk als een *schenking*, waardoor er géén rente-aftrek mogelijk is! De hoogte van de rentevoet is afhankelijk van de rentevaste periode (RVP): hoe lánger de RVP, des te hóger de rentevoet.

Neem géén ongeloofwaardig hóge rentevoet: **6 %/jaar** is goed verdedigbaar tegenover uw belasting-inspecteur. Immers u loopt méér risico dan de bank, dat u uw geld *niet* terugkrijgt. De bank heeft namelijk de woning van uw kind als *onderpand*; u heeft géén onderpand!

- 6) Neem in de lening-overeenkomst met uw kind op:
dat de lening *meteen* moet worden terugbetaald, ingeval van scheiding (ingeval uw kind in *gemeenschap* van goederen is getrouwd)!
- 7) Laat uw kind een **goede ORV** (OverlijdensRisico-Verzekering) afsluiten!
Overlijdt één van de twee, dan hoeft de ander het huis niet hals over kop te verkopen. Een risico-dekking van 75 % van de leensom is (meestal) ruim voldoende. In geval van overlijden, zijn de *resterende* hypotheeklasten dan toch goed betaalbaar.
- 8) Leg uw lening-voorstel *vóóraf* voor aan uw belasting-inspecteur:
u weet dan *zéker* of deze financiële constructie *zónder* beperking(en) zal worden geaccepteerd!

Ad 2) SCHENKEN van een (fórs) bedrag.

KENMERKEN:

- 1) Dit is fiscaal gezien de *veiligste* optie!
- 2) U schuift dan bovendien een deel van uw vermogen door naar uw kind.
Aldus zorgt u er voor dat uw kind de hypotheeklasten (beter) kan dragen!
Bovendien bent u er nu 100 % zeker van dat u géén moeilijkheden met de Fiscus krijgt.
- 3) Schenken is fiscaal gezien *minder* voordelig dan een lening.
- 4) Met deze éénmalige schenking hoeft u bovendien géén goedkeuring van de Bank.
- 5) Neem in de door u op te stellen *onderhandse* akte een zogenaamde **uitsluitings-clausule** op. In geval van *gemeenschap* van goederen, vervalt *niet* de *helft* van de schenking aan de scheidende partner:
de schenking valt dan *vollédig* toe aan uw kind!
Ingeval u de schenking *niet* schriftelijk vastlegt, dan kunt u hetzelfde bereiken door op de betalings-opdracht te schrijven: “mét uitsluitings-clausule”.

Ad 3) Mede-aansprakelijkheid in de hypotheekakte.

KENMERKEN:

- 1) De banken stellen één belangrijke **voorwaarde**: uw kind moet het vooruitzicht hebben (na zo'n twee tot vier jaar) de hypotheeklasten *zélft te kunnen dragen*:
carrière-perspectief!
- 2) Uw kind moet de hypotheeklasten voor circa 80 % *zélft* kunnen dragen, én de ouders moeten ruim bij kas zitten.
- 3) U bent **vollédig hoofdelijk** aansprakelijk voor de **gehéle** schuld (gedurende de *gehéle* looptijd van de hypotheek)! Daarom dient u de hypotheekakte mede te ondertekenen (stringente **eis** van de bank)...

LET OP: Als de belastingplichtige niet of te weinig heeft afgelost, vervalt het recht op aftrek van de hypotheekrente!

De *voorwaarde* van de familiebank-rente is dat deze een *markt-conforme* rente betreft (**bandbreedte: plus óf min 25 %**)!

Als de ouder een *láger* rentepercentage vraagt: dan is dit voor de Fiscus een verkapte *schenking*! Bovendien is bij een *hógere* rentevoet deze *éxtra* rente niet volledig fiscaal aftrekbaar.

Het staat u vrij om de door uw kind aan u te betalen rente - ter compensatie van de *hógere* rentelasten - een *schenking* te doen. Bijvoorbeeld bij de verjaardag van dit kind, óf bij Sinterklaas, óf ter gelegenheid van de feestdagen. Fiscale voorwaarde: deze schenking moet *maximaal* gelijk zijn aan de schenkings-vrijstelling = **5.277** Euro per kalenderjaar (in 2015).

Bij een kinderleeftijd van *áná* 18 jaar *tót* **40** jaar, mag bovendien *éénmalig* een vrijgesteld bedrag van **25.322** Euro worden geschonken. Indien dit kind deze schenking benut voor de aankoop cq. onderhoud of verbouwing van de *eigen* koopwoning, dan is de *éénmalige* vrijstelling **52.752** Euro (in 2015)!

Familiebank-leningen van *vóór* 1 januari 2013 worden *niet* door de nieuwe fiscale regels getroffen. Die overeenkomsten hoeven dus niet aangepast te worden...

Schenkbelasting (tarief 2015).

Schenking: *maximaal* 121.296 Euro.

Echtgeno(o)t(e) + kinderen: 10 % (over méérdere bedrag: 20 %).

De **rente** van familiebank-leningen (ná 1 januari 2013) is alléén fiscaal aftrekbaar, als wordt voldaan aan de navolgende fiscale *voorwaarden*:

- 1) minimaal *verplicht annuïtaire* (en/of lineaire) aflossing,
- 2) *informatieplicht* (= renseignering) richting de Belastingdienst.

Bij aanpassing(en) van het rentepercentage moét opnieuw de Belastingdienst worden geïnformeerd!

Ouders kunnen met hun spaargeld hun kind(eren) goed financieel ondersteunen, bij de aanschaf van een koopwoning mét hypotheek.

Bij de familiebank-lening krijgt de geldgever (de ouders) een véél hogere rente dan bij sparen bij de bank.

Ondanks nieuwe fiscale regelgeving is dan een aanzienlijk fiscaal voordeel te behalen...

TIP: Leen nooit ál uw spaargeld uit. Zorg ervoor dat u voldoende eigen geld overhoudt: voor *onverwachte* uitgaven (in casu: een financiële *buffer*)!

Fiscaal aftrekbaar is álle rente die betaald wordt voor: de aankoop, onderhoud óf verbouwing van de *eigen* koopwoning (die tevens *hoofd*-verblijf is).

Fiscale *voorwaarde*: de lening is een fiscale Box-één lening...

Met de familiebank-lening is het wellicht mogelijk om een béter passende woning te kopen. Bij *terugschenking* door de ouders kunnen de netto-hypotheeklasten voor uw kind zéér laag zijn (zelfs nul, óf geld opleveren)!

Met de familiebank-lening blijft het betreffende geld binnen de familie.

Bovendien kan er optimaal worden geprofiteerd van de fiscale ruimte die er is ten aanzien van: rente-aftrek én schenkingsvrijstelling(en).

Het *risico* voor de geldverstreckende bank wordt láger (hoogte lening ten opzichte van de waarde van de woning). Het is daardoor mógelijk dat er een (fórsa) *rentekorting* over de géhéle financiering kan worden verkregen!

Bestemming van de familiebank-lening.

- 1) Aankoop óf verbouwing van de eigen koopwoning.
- 2) Aflossen van (een deel van) de hoofd-lening bij de geldverstrekker.
Mogelijk een iets láger hypotheekrente-percentaage bij de geldverstrekker....
- 3) Financiering van een *restschuld*, bij verkoop van de eigen woning van uw kind.

Noodzakelijke gegevens uit de familiebank-overeenkomst.

Leg in de familiebank-lening vast:

- 1) gegevens van de geldlener (onder andere: identiteit + adres),
- 2) gegevens van de geldgever,
- 3) de hoogte van de leensom (+ doel van de lening),
- 4) de hoogte van het hypotheekrente-percentaage,
- 5) de frequentie én de hoogte van de rente (per maand, kwartaal of jaar),
- 6) de hoogte van de aflossing (evenals de aflossingstermijn) + aflossingsschema,
- 7) de looptijd én de eind-datum van de lening,
- 8) op wélk moment de rente én aflossing betaald moeten worden,
- 9) opzegging én opeisbaarheid van de lening,
- 10) de manier van aflossen (annuïtair en/of lineair),
- 11) *hoofdelijke* aansprakelijkheid van het eigen kind én van de eventuele partner,
- 12) handtekening van de beide betrokken partijen (+ plaatsnaam + datum).

Om fiscale misverstanden te voorkomen, dient de geldgever het geleende bedrag *rechtstreeks* over te maken naar de bank waar de lopende hypotheek is ondergebracht!

De aflossingen moeten *daadwerkelijk* worden betaald (en láter eventueel kwijtgescholden, door de geldschieter).

Fiscale gevolgen.

- 1) Bij schenking van in *totaal* meer dan **5.277** (per kalenderjaar , (tarief 2015) dan moet men over het méérdere bedrag tenminste 10 % *schenkbelasting* betalen.
- 2) Fiscale voorwaarde: men moet het leencontract laten **registreren** bij de Belastingdienst! Pas dán is de betaalde hypotheekrente fiscaal aftrekbaar. Uiterlijk per 31 december van het jaar volgend op het jaar van verstrekking van de Familiebank-lening.
Renseignering = wettelijke *verplichting* tot het verstrekken van bepaalde voorgeschreven gegevens en inlichtingen aan de Belastingdienst (in casu: betaalde rente én de hoogte van de schuld).
- 3) Bij een familiebank leent (meestal een eigen kind) geld van een ander familielid (meestal één van de ouders), die dit geld over heeft. Dit kind verwerft daardoor vaak een goedkope(re) hypotheek, terwijl de ouders een (veel) béter rendement behalen op hun spaargeld! Daarnaast zijn er nog *fiscale voordelen* te behalen uit een familiebank.
- 4) Laat uw kind de vereiste rente altijd *daadwerkelijk* aan u betalen, om in aanmerking te komen voor fiscale hypotheekrente-aftrek. Dus zeker géén *kwijtschelding* van (een deel van) de verschuldigde rente! Bij kwijtschelden van deze **rente** heeft uw kind GEEN recht op fiscale aftrek van de kwijtgescholden rente...
Kwijtgescholden rente is nóóit fiscaal aftrekbaar!
De verschuldigde **rente** moet u dus **niet kwijtschelden**, doch (eventueel apart !) schenken, ter *compensatie* van de betaalde rente....

Registratie van een *onderhandse akte* bij de Belastingdienst.

*Als u fiscaal moet aantonen dat uw onderhandse akte op een bepaalde dag bestond, dan is het zaak dat u deze akte bij de Belastingdienst laat **registreren!***

De familiebank-lening moet bij de Belastingdienst (via een elektronisch formulier) worden aangemeld. De familiebank-lening is een zogenaamde *achtergestelde* lening, omdat het éérste recht van hypotheek afgesloten is bij de hoofd-geldverstrekker.

Flexibele hypotheek.

TIP: Hou de onderlinge lening altijd flexibel voor beide partijen!

Sta onder andere éérder aflossen toe, evenals verlénge van de looptijd.....

Kies voor een *maximale* looptijd (maximaal 30 jaar): de geldlener kan altijd tussentijds aflossen.

Opeisen van de volledige hoofdsom door de geldgever.

- 1) *faillissement* van de geldlener,
- 2) *surseance* (= uitstel) van betaling van de schuldenaar,
- 3) *beslag* legging op zaken die aan de geldlener toebehoren.
- 4) *echtscheiding* van uw kind.

Schuld kwijtschelden.

Fiscaal geldt de *voorwaarde* dat niet méér dan de fiscale vrijstelling mag worden geschonken!

Leningen van vóór 1 januari 2013 vallen *niet* onder de nieuwe fiscale regels.

Ook niet als er een *nieuwe* lening voor in de plaats komt (ingeval van *oversluiten*)!

Notariële akte.

- 1) Voor een familiebank-lening is géén notariële akte vereist.
Echter wél een *onderhandse* akte (tussen ouders en kind).
- 2) Méér zekerheid: ten opzichte van uw kind, cq. ten opzichte van ándere schuldeisers van uw kind.
De ouders hebben dan *voorrang* op láter ingeschreven hypothecaire lening(en) en ándere schuldeisers, als het huis móet worden verkocht.
- 3) Deze kosten zijn géhéél fiscaal aftrekbare kosten van deze hypothecaire lening.

Gezonde financiële toekomst voor uw kind.

Als *vuistregel* geldt: *maximale* lening = 4,5 keer het (bruto) jaar-inkomen!

Een twééde inkomen mag voor 1/3^e deel worden meegeteld (mits: dit inkomen ook op lángere termijn in stand blijft).

De familiebank-lening vermindert *niet* het Box-3 vermogen van de ouders.

Het door de ouders uitgeleende bedrag blijft als *vordering* fiscaal belast in Box-3....

Hypotheekrentevoet-percentages.

De familiebank-lening is een hypothecaire lening met *vergelijkbare*:

- 1) rentevaste periode,
- 2) aflossingsafspraken,
- 3) risico (in relatie tot de executie- cq. marktwaarde).

Deze factoren bepalen namelijk de hoogte van de hypotheekrentevoet bij geldverstrekkers!

In plaats van: $4,0\% * 1,25 = 5,0\%$ /jaar, is het mogelijk om een rentepercentage van **6,0 %/jaar** te hanteren (hetgeen fiscaal verdedigbaar is)!

Dit is *hetzelfde* percentage uit de **Successiewet**....

Immers er is géén *onderpand* aanwezig, en dus is de lening *vergelijkbaar* met een gewone Persoonlijke Lening (PL) met bijbehorende véél hogere rente!

Om te voorkomen dat de rente *vervalt* als de Belastingdienst tóch bezwaar maakt tegen de hóge hypotheekrente, neemt u in de overeenkomst van de lening een zogenaamde “**glijclausule**” op. Het rentepercentage kan dan met *terugwerkende* kracht worden aangepast, als de Fiscus de hypotheekrente-aftrek anders niet accepteert!

TIP: De verschuldigde **rente** moet *daadwerkelijk* worden betaald.

Scheld dus géén **rente** kwijt, anders verliest uw kind het recht op aftrek van de aan u verschuldige hypotheekrente!

BOETErrente.

Een *voorwaarde* voor probleemloze familiebank-lening is: dat er door de geldverstrekker van de hoofd-hypotheek géén toren hoge BOETE-rente wordt geëist, bij éxtra aflossen op de hypotheek. Bij een SPAAR-hypotheek kan men niet lukraak aflossen, in verband met de éxtra *fiscale* eisen voor de Spaar-hpotheek!

Aflossing van de familiebank-lening bij overlijden van beide ouders.

Citaat: mr. Ernst Loendersloot: kandidaat-notaris te Maastricht.

(bron: Vakblad De Hypotheek Adviseur: oktober 2014, pagina 56-57).

Als er - bij het overlijden van de langstlevende ouder -, *niet* is afgesproken dat er algeheel móet worden afgelost, dan blijft deze lening gewoon bestaan!

In plaats van rente én aflossing over te maken naar de ouder-rekening, moet het ervende kind deze gelden overmaken naar de erfgenamen: via de zogenaamde *Erven-rekening*.

Bijkomstig nadelige situatie voor het ervende kind. Als de ouders maar één kind hebben, dan is dit kind eerst alléén *schuldenaar*. Maar na overlijden van de langstlevende ouder, erft dit kind als enige *erfgenaam*. Dit kind is dan de schuldeiser van zichzelf.

Het gevolg hiervan is: de actuele *schuld* gaat onmiddellijk **teniet!**

Immers: schuldenaar én schuldeiser zijn één en dezelfde persoon...

Er is dan géén zogenaamde Eigen Woning Schuld (EWS) meer.

Gevolg: er is géén recht meer op hypotheekrente-aftrek

(omdat schuldenaar én schuldeiser dezelfde persoon zijn)!

Zelfs géén hypotheekrente-aftrek ingeval door het ervende kind een *nieuwe* (identieke) lening bij de geldverstrekker wordt afgesloten...

Ontsnappingsclausule.

Bij slechts één ervend kind is er een *clausule* waardoor het mogelijk is om zich te onttrekken aan het ouderlijke verdrag...

Het ervende kind benoemt een *mede-erfgenaam* (bijvoorbeeld: een goed doel, voor 1 % van de erfenis). Dan zijn er tóch twee erfgenamen, terwijl er maar één schuldenaar is. Het ervende kind behoudt dan tóch het recht op hypotheekrente-aftrek!

Einde fantástisch mooie citaat: mr. Ernst Loendersloot.

Uitgewerkt rekenvoorbeeld.

Invoer-gegevens: H = hoofdsom = familiebank-lening = 50.000 Euro,
re1 = hypotheek-rentevoet = 5,0 %/jaar (bij de hoofd-geldverstrekker),
re2 = spaar-rentevoet = 2,0 %/jaar,
re3 = lening-rentevoet = 5,0% + 25 % marge = 6,25 %/jaar,
P = MARGINALE fiscale hypotheekrente-aftrek = 42 %.

	Bruto sparen	Lening kind	NETTO verschil
OUDER	1.000	3.125	2.125
KIND: bruto	2.500 = hyp.	3.125	
KIND: netto	1.450 = hyp.	1.812,50	-362,50

OUDERS: (bruto) spaargeld = $50.000 * 2,0 \% / 100 = 1.000$ Euro/jaar (éérste jaar).

KIND: (bruto) bank-hypotheek = $50.000 * 5,0 \% / 100 = 2.500$ Euro/jaar.

KIND: (netto) bank-hypotheek = $2.500 * (1 - 42\% / 100) = 1.450$ Euro/jaar.

KIND: (bruto) familiebank = $50.000 * 6,25\% / 100 = 3.125$ Euro/jaar.

KIND: (netto) familiebank = $3.125 * (1 - 42\% / 100) = 1.812,50$ Euro/jaar.

VOORDEEL ouders (netto) = $3.125 - 1.000 = 2.125$ Euro/jaar.

NADEEL kind (netto) = $1.812,50 - 1.450 = 362,50$ Euro/jaar (NAdeel !)

NETTO VOORDEEL binnen de familiebank-lening:

$2.125 - 362,50 = 1.762,50$ Euro/jaar.

U kunt het netto NAdeel voor uw kind (362,50 Euro/jaar) gehéél compenseren, door dit bedrag aan uw kind te *schenken*! Uiteraard bent u vrij om méér te schenken: binnen de schenkingsvrijstelling (immers uw VOORDEEL bedraagt: 2.125 Euro/jaar).... Door de jaarlijkse *verplichte* annuïtaire aflossingen, neemt dit totale netto-voordeel geleidelijk af....

Afsluitprovisie.

U mag *maximaal 1,5 %* (maximaal 3.630 Euro) van de familiebank-lening als afsluitprovisie vragen. Vraagt u méér, dan moet het *restant* gelijkmatig verdeeld worden over de resterende 29 jaar (info: Belastingdienst).

Hypotheekrentevoet verláging.

Om voor een (forse) rentevoet-verláging in aanmerking te komen, is er *minder* hypotheek nodig: ten opzichte van het inkomen én de marktwaarde (cq. executiewaarde).

Voorwaarde is wel: dat de geldverstrekker (die de hoofdsom verstrekt) de familiebank-lening gehéél buiten beschouwing laat! Dit is in de praktijk vaak het geval...

***** **Hypotheek-SPECIALIST: ing. Pierre OTTEN** *****