



Van Lanschot

# FamiliehypotheekWijzer

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.



# Inhoud

1. Ouders verstrekken een hypotheek aan hun kind

PAGINA 3

2. Kind verstrekt een hypotheek aan ouders

PAGINA 6

3. Wat kan Van Lanschot voor u betekenen?

PAGINA 6



# 1. Ouders verstrekken een hypotheek<sup>1</sup> 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 hypotheekschuld wordt dan van het box 3 vermogen afgetrokken. 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. De belastingheffing is afhankelijk van uw overige box 3-vermogen (zie tabel). De rente en eventuele afsluitprovisie die u van uw kind ontvangt, worden bij u niet belast.

## Box 3 -heffing 2020

Schijf	Box 3- heffing
€ 30.846 - € 103.643	0,54%
€ 103.643 - € 1.036.418	1,26%
> € 1.036.418	1,58%

De tabel geldt per belastingplichtige. Fiscale partners kunnen allebei van het schijventarief gebruik maken door het vermogen fiscaal te verdelen over beide partners.

## 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 het progressieve tarief dat oploopt tot 46% (2020)<sup>2</sup>. De schenkbelasting is 10% bij een schenking tot € 126.723 boven de vrijstelling van € 5.515.

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 op de volgende pagina.

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

<sup>2</sup> De aftrek wordt gefaseerd teruggebracht naar circa 37% in 2023.

### Voorbeeld

André en Mieke verstrekken een annuïteitenhypotheek aan hun zoon Arnold van € 200.000. Arnold heeft een bruto-inkomen van € 50.000. Zijn belastingvoordeel is afgerond 37%. André en Mieke schenken jaarlijks al belastingvrij € 5.515. Ze willen in ieder geval een rente ontvangen van 1,3% om zo hun box 3-belasting te kunnen betalen.

	Rente 1,3%	Rente 5% met terugschenken 3,7%
Bruto rente kind jaar 1	€ 2.600	€ 10.000
Aflossing kind jaar 1	€ 5.493	€ 3.010
Belastingvoordeel 37%	- € 518	- € 3.256
Schenking aan kind	0	- € 7.400
Schenkbelasting 10%	0	€ 740
Netto last kind jaar 1	€ 7.575	€ 3.094

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

### 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.

### Schenken voor de eigen woning

Vaak wordt de Familiehypotheek gecombineerd met een schenking. U kunt uw kind eenmalig belastingvrij € 103.643 (2020) schenken voor de eigen woning. Uw kind (of diens partner) moet dan ouder zijn dan 18 jaar en jonger dan 40 jaar. De schenking moet worden aangewend voor de aankoop, verbouwing of onderhoud van de eigen woning, of aflossing van de eigenwoningschuld of restschuld. Ook mag uw kind de schenking gebruiken voor de afkoop van erfpacht. Er mag maximaal € 26.457 (2020) van die eenmalige schenking voor andere doeleinden worden gebruikt, bijvoorbeeld de inrichting van het huis of de aanschaf van een auto. Daarnaast mag u elk jaar € 5.515 (2020) 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 uw kind eenmalig die € 103.643 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.

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 voor uw kind? Kijk goed naar de mogelijkheden

### Hypotheek in combinatie met 'papieren' schenking

U kunt de hypotheekverstrekking aan uw kind ook combineren met een schenking in de vorm van een schuldigerkenning. Hoe werkt dit? Met een notariële akte schenkt u uw kind een bepaald bedrag. Uw kind krijgt dit bedrag niet in handen, maar u blijft dit schuldig. Over de schenking is wel schenkbelasting verschuldigd, voor zover dit boven de vrijstelling van € 5.515 is. Vervolgens betaalt u jaarlijks aan uw kind 6% rente over die schuld.

### Kabinetsplannen box 3 2022

Het kabinet is van plan de belastingheffing in Box 3 per 2022 aan te passen. Spaargeld wordt minder belast, overige Box 3 vermogen zwaarder. Schulden zelf worden niet meer in mindering gebracht, maar een fictieve rente komt in aftrek. De fictieve rente is lager dan het fictieve rendement op overige beleggingen. Dit kan voor schuldigerkenningen een nadelig effect hebben t.o.v. de huidige Box 3 heffing.

### Voorbeeld

Victor en Alies willen hun dochter Susan ondersteunen bij de aankoop van een nieuwe woning. Susan is 42 en koopt voor € 600.000. Ze kan aan eigen geld € 200.000 inbrengen en heeft een hypotheek nodig van € 400.000. Bij de bank kan ze maximaal € 200.000 hypotheek krijgen. Victor en Alies kunnen de resterende € 200.000 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 lenen Susan € 200.000 en doen daarnaast een papieren schenking van € 100.000,
2. of ze lenen Susan € 100.000 en schenken daadwerkelijk € 100.000.

In de tabel ziet u een uitwerking van deze mogelijkheden naast elkaar.

	Mogelijkheid 1	Mogelijkheid 2
	Lening bank € 200.000 Lening ouders € 200.000 Schenking € 100.000 via schuldigerkenning	Lening bank € 200.000 Lening ouders € 100.000 Schenking € 100.000
<b>Positie kind</b>		
Rente en aflossing hypotheek bank 2%	€ 8.930	€ 8.930
Rente en aflossing hypotheek ouders 5%	€ 13.010	€ 6.505
Belastingteruggave (37%)	- € 3.848	- € 1.998
Schenking van ouders	- € 4.000	- € 5.000
Rente schuldigerkenning	- € 6.000	-
Schenkbelasting	0	0
Aflossing annuïteit bij ouders terug lenen	- € 3.010	- € 1.505
Box 3 belasting over schuldigerkenning	€ 216	n.v.t.
Netto lasten kind*	€ 5.298**	€ 6.932
<b>Positie ouders</b>		
Ontvangen rente van kind	€ 10.000	€ 5.000
Schenking aan kind	- € 4.000	- € 5.000
Rente schuldigerkenning aan kind	- € 6.000	n.v.t.
Saldo ouders	0	0

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

\*\* Als de kabinetsplannen Box 3 2022 doorgaan, stijgt de netto last naar 7.200

## 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. Het kind kan van de ontvangen rente jaarlijks € 2.208 belastingvrij terugschenken.

## 3. Wat kan Van Lanschot voor u betekenen?

Als uw kind een woning koopt en u niet de gehele hypotheek wilt of kunt verstrekken, dan kan Van Lanschot 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.

### Vermogensarrangement

De rente op de Van Lanschot-hypotheek is onder meer afhankelijk van het vermogen dat bij Van Lanschot 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	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 hypotheek bij een andere bank is ondergebracht. Door de hypotheek over te sluiten naar Van Lanschot kan mogelijk een lagere rente worden verkregen.

Ook de hoogte van de hypotheek ten opzichte van de waarde van de woning is van invloed op de rente. Bij een hypotheek 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.

Van Lanschot | 0800 1737 | [www.vanlanschot.nl](http://www.vanlanschot.nl)

**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 ontleen.

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 deze publicatie geheel of gedeeltelijk te reproduceren, in welke vorm dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Van Lanschot Kempen Wealth Management NV.

**Overige informatie**

Van Lanschot Kempen NV is statutair gevestigd aan de Hooge Steenweg 29, 5211 JN te 's-Hertogenbosch, KvK nr. 16014051, en is de moedermaatschappij van Van Lanschot Kempen Wealth Management NV, ook handelend onder de naam Van Lanschot. Van Lanschot Kempen Wealth Management NV is statutair gevestigd aan de Hooge Steenweg 29, 5211 JN te 's-Hertogenbosch, KvK nr. 16038212 met btw-identificatienummer NL0011.45.770.B01, 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 Wealth Management NV 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, de afdeling Klachtenmanagement van het hoofdkantoor, Postbus 1021, 5200 HC 's-Hertogenbosch of het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid), Postbus 93257, 2509 AG Den Haag.