

## Terug schenken rente op geldlening aankoop woning kind



*[Mr. Ernst Loendersloot](#)  
Sr. kandidaat notaris te  
Maastricht  
Foto: [Harry Heuts](#)*

In mijn vorige column ben ik ingegaan op het gegeven dat hypotheekverstrekkers de rente die een kind moet betalen over een lening van zijn ouders meetellen om de leencapaciteit van dat kind te bepalen. Een tijd geleden had ik de situatie dat de betreffende bank dat niet deed als in de door de notaris opgestelde akte van geldlening werd vastgelegd dat de ouders ieder jaar een bedrag gelijk aan de rente zouden schenken aan de zoon. Waarschijnlijk bent u in uw adviespraktijk ook wel eens deze eis tegengekomen.

Daardoor lijkt het voordeel van de aftrekbaarheid van de aan de ouders betaalde rente als kosten voor de eigen woning schuld op een eenvoudige wijze te bereiken. Echter er ontstaat daardoor wel een ander fiscaal en liquiditeitsnadeel. Hierna ga ik daarop in, waarbij ik de bedragen die vrijgesteld zijn van belasting afrond.

Doordat de ouders zich verplichten jaarlijks de rente te schenken, zal de belastingdienst de stelling betrekken dat er sprake is van een belastbare gift waarover schenkingsbelasting moet worden voldaan. In eerste instantie denkt u dan wellicht dat dit geen probleem is, want bij een lening van €40.000,- tegen 6% rente komt de schenking op €2.400,- per jaar. En dat is ruim onder de vrijstelling welke geldt voor een schenking door ouders.

Maar de redenatie van de fiscus hoeft hier niet te stoppen. Als de lening namelijk voor 30 jaar is aangegaan en de rente gedurende die periode vast is, dan schenken de ouders dit jaar geen €2.400,-. Eigenlijk hebben zij zich vastgelegd om 30 maal dit bedrag te schenken aan hun zoon. De zoon kan afdwingen dat zijn ouders al die

jaren dit bedrag schenken. De heffingsgrondslag voor de schenkingsbelasting wordt dan de contante waarde van €72.000,-. En dat is beduidend hoger dan het jaarlijks van schenkingsrecht vrijgestelde bedrag.

Deze redenatie werd dan ook door de belastinginspecteur gevolgd in de casus die op mijn kantoor speelde. Er kon door de ouders wel nog een beroep worden gedaan op de eenmalig verhoogde vrijstelling ad €24.000,- omdat hun zoon nog geen 35 jaar oud was en ook nog niet eerder een beroep op deze vrijstelling was gedaan. Als de contante waarde €65.000,- is, wordt er 10% schenkingsrecht geheven over het belastbare bedrag ad €41.000,-. Dit is toch een aanslag op de liquiditeiten van de zoon. Enig lichtpuntje is dat de betaling meestal pas hoeft plaats te vinden in het 2<sup>e</sup> kwartaal van het jaar volgend op de schenking, dus in ieder geval na de verhuizing.

Officieel zie ik hier maar één oplossing. Bespreek met de hypotheekverstrekker of het noodzakelijk is om vast te leggen dat de ouders gedurende de hele looptijd de rente zullen schenken. Als de rentevast periode voor de geldlening van de bank 10 jaar is, dan kan ik me voorstellen dat ook de schenkingsplicht beperkt wordt tot deze 10 jaar. Na die tijd zal de bank toch weer opnieuw moeten oordelen over de herfinanciering door de zoon en kan blijken dat zijn financiële positie zo ver verbeterd is, dat de ouders de rente dan niet meer of niet meer volledig hoeven te schenken.

Misschien wilt u nu tegenwerpen dat er sinds 1 januari 2010 een nieuwe vrijstelling bestaat van €50.000,-, de zogeheten Jubel-vrijstelling. Bij een contante waarde van €65.000,- is het belastbare bedrag niet meer €41.000,- maar “slechts” €15.000,-. In plaats van €4.100,- moet er dan nog maar €1.500,- aan schenkingsbelasting worden betaald. Deze redenatie zal door de belastingdienst echter direct en terecht worden afgewezen. Aan deze Jubelvrijstelling zijn voorwaarden verbonden. Eén van die voorwaarden is dat het geschonken bedrag besteed moet zijn aan de verwerving of verbetering van de eigen woning. En dat is hier niet het geval omdat het geschonken bedrag direct te maken heeft met de rente op een lening. De zoon heeft het bedrag nooit gebruikt om de woning aan te kopen.

Graag ga ik de volgende keer in op een belangrijk aspect van deze Jubelvrijstelling dat voor u in uw advisering van belang is en waarbij u ook de notaris zult moeten controleren.

Mr. Ernst Loendersloot  
kandidaat notaris te Maastricht  
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op [www.ntrs.nl](http://www.ntrs.nl) of scan de QR code hieronder.

