

**MAART BELASTINGMAAND
TIPS
DEEL IV**



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

Beste Lezer,

In mijn vorige column heb ik aangegeven hoe zaken liggen als de ouders geld aan hun kind lenen voor de aankoop of verbouwing van de Eigen Woning van het kind.

Ik ben daarbij uitgegaan van een rente van 8% die het kind aan zijn of haar ouders moet betalen en ik heb aangegeven dat veel cliënten zo'n hoge rente niet in rekening willen brengen bij hun kind. Liever willen ze lager gaan zitten dan de rente die de bank aan het kind rekent voor de hypotheek.

Vanwege de lengte van mijn vorige column, ga ik hierna in op de reden om toch het kind "een poot uit te draaien", zoals de ouders mijn advies vaak in eerste instantie zien.

WAAROM DIE HOGE RENTE ?

Stel dat de ouders hun kind die ton lenen tegen 4,5% rente (dat is drie/kwart van de rente die de bank rekent). Dan zou het kind aan rente betalen €4.500.

Bij een belastingaftrek van 40%, betaalt de belastingdienst daarvan terug €1.800,-
Het kind betaalt netto €2.700,-. De netto rente is dan 2,7%.

In de andere situatie was de netto-rente 4,8% en nu 2,7%, terwijl de bruto-rente van 8% naar 4% gaat.

En dan hebben we de schenkingen van de ouders nog niet meegerekend.

Maar laten we ook doorrekenen wat die lagere rente voor de ouders betekent. De ouders krijgen dus €4.500,- aan rente overgeboekt van hun kind. Zij moeten hiervan €1.200,- aan Vermogensrendements-heffing betalen aan de belastingdienst en houden dus €3.300,- over.

Schenken zij dat bedrag aan hun kind, dan houden ze dus niets over. Een groot verschil met die 3% rendement bij de hoge rente !

(Toegegeven de “rente-druk” bij het kind wordt een stuk lager door deze schenking. Het kind houdt uiteindelijk zelfs geld over aan de constructie. Maar als het de bedoeling is van de ouders om helemaal geen rendement te hebben op hun spaargeld, dan kunnen ze misschien beter kiezen om hun kind €50.000,- te schenken als [Jubelvrijstelling](#) en de rest als lening te verstrekken aan hun kind en daar op kwijt te schelden in de loop van enkele jaren).

ACCEPTEERT DE BELASTINGDIENST DIE HOGERE RENTE ?

Het antwoord is eigenlijk: Nee.

Maar helaas voor de belastinginspecteur is er recent een uitspraak geweest van de [Rechtbank Noord-Nederland](#) (vestiging Leeuwarden) waarin exact deze situatie aan de orde is geweest.

En de rechters hebben besloten dat 8% rente op een lening tussen ouders en kind acceptabel is. Ook hier was een groot deel van de koopprijs betaald door een hypothecaire geldlening met een bank. De rest was door de ouders verstrekt als “persoonlijke lening”, dus zonder hypothecaire zekerheid. Ondermeer dat laatste was van belang voor de rechters om in positieve zin voor de belastingbetalers te beslissen.

De inspecteur bracht nog in dat in de leningsovereenkomst stond dat het kind op eerste verzoek van de ouders alsnog een hypotheek akte moest tekenen ten gunste van de ouders. Maar de rechters waren er stellig in: dat is een (toekomstige) verplichting voor het kind, maar nu hebben de ouders daar nog niets aan.

Ik zou daar nog aan toe willen voegen dat zelfs al beroepen de ouders zich over een tijd op deze plicht, het de vraag is of hun kind dan een (tweede) hypotheek kan vestigen ten gunste van zijn ouders. Dit omdat de notariële tuchtrechter duidelijk heeft aangegeven dat de notaris die hypotheek akte pas mag tekenen als de bank

daar toestemming voor geeft. (zie een [eerdere column](#) daarover van mijn hand). Dus of de ouders ooit de “persoonlijke lening” om kunnen laten zetten naar een hypothecaire lening is nog maar de vraag.

Oftewel, de ouders hebben naast de argumenten uit de uitspraak van 19 februari jl. een extra argument om de hogere rente te rechtvaardigen.

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

Kijk ook eens op www.ntrs.nl of scan de QR code hieronder.

Of schrijf je in voor mijn [gratis nieuwsbrief](#).

U kunt ook op de hoogte blijven via:

[LinkedIn](#) [Twitter](#) [Facebook](#)

[Brochures kunt u hier downloaden.](#)

