

FAMILIEBANK



[Mr. Ernst Loendersloot](#)

Sr. kandidaat notaris te Maastricht

Foto: [Harry Heuts](#)

Beste hypotheekadviseur,

Nu banken zeer kritisch zijn bij het verstrekken van nieuwe leningen en jouw advies betaald wordt door de klant zelf, zul je misschien vaker dan voorheen de Familiebank-constructie onder de aandacht willen brengen bij jouw klanten.

Omdat jij wel aansprakelijk bent voor het advies dat je geeft, wil ik je graag waarschuwen voor een aantal valkuilen bij de Familiebank. Maar eerst begin ik met een korte toelichting op deze constructie.

WAT IS DE FAMILIEBANK-CONSTRUCTIE ?

De ouders lenen in deze constructie hun spaargeld uit aan hun kind, dat daarmee een Eigen Woning (als bedoeld in de Inkomstenbelasting) koopt of verbouwt. Of het kind lost met het geld de hypotheek versneld af bij de bank, maar die mogelijkheid laat ik verder buiten beschouwing.

De kinderen betalen de ouders dan rente over deze lening (die kwalificeert als Eigen Woning Schuld), waarna de kinderen deze rente aftrekken van de inkomstenbelasting.

HOE LAAG MAG DE RENTE ZIJN ALS OUDERS AAN HUN KIND GELD LENEN ?

Je kent vast de regel dat de rente niet lager mag zijn dan drie/kwart van de geldende marktrente. Rekenen de ouders een lagere rente, dan ziet de fiscus daarin een schenking waarover schenkingsrecht betaald moet worden.

Maar daarmee is alleen de bodem-rente gegeven en niet de plafond-rente.

HOE HOOG MAG DE RENTE ZIJN ALS OUDERS AAN HUN KIND GELD LENEN ?

Recent is een uitspraak geweest van de [Rechtbank Noord-Nederland](#) (vestiging Leeuwarden) waarin de familiebank-constructie aan de orde is geweest.

De rechters hebben besloten dat **8%** rente op een lening tussen ouders en kind acceptabel is.

Graag ga ik kort in op deze uitspraak. Het kind had een woning gekocht en 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 dat 8% rente acceptabel was.

De inspecteur bracht nog in dat in de leningsovereenkomst stond dat het kind op eerste verzoek van de ouders alsnog een hypotheekakte 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 hypotheekakte pas mag tekenen als de bank (de eerste hypotheekhouder) 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.

Gezien de beperkte ruimte in dit tijdschrift verwijs ik je voor een cijfermatig inzicht waarom 8% rente gunstiger kan zijn dan een lager rentepercentage naar [mijn site](#).

VALKUILEN DIE JIJ MOET VERMIJDEN

Los van het feit dat het object van de financiering de Eigen Woning moet zijn van het kind en dat het geld besteed moet worden aan de verwerving of verbetering daarvan, zijn er nog een aantal eisen.

Allereerst moet de familie-lening vastgelegd worden op papier. Het volstaat dus niet dat de ouders het geld overmaken aan hun kinderen. Er zal (door jou of de notaris) een geldleningsovereenkomst moeten worden opgesteld.

Daarin moet staan waarvoor de gelden aangewend zullen worden. Ook het vastleggen van een rentepercentage en afspraken omtrent de aflossing is noodzakelijk.

Als de kinderen de woning pas in 2013 kopen of nu pas gaan verbouwen, dan valt deze lening niet onder de overgangsbepalingen. Oftewel er moet opgenomen worden dat de aflossing minimaal annuïtair zal geschieden. En de kinderen zullen ook echt moeten aflossen conform het bijbehorende schema. Ik raad je aan om het schema te printen en aan de leningsovereenkomst te hechten zodat de familie weet waar ze aan toe zijn.

Maar er is nog een eis waar weinig ruchtbaarheid aan is gegeven. Deze betreft de renseignering, oftewel het doorgeven aan de Belastingdienst van de betaalde rente en de hoogte van de schuld. De banken in Nederland zijn verplicht deze gegevens ieder jaar door te geven aan de Belastingdienst. Maar schulden aan particulieren was dat tot nu toe niet het geval. Sinds 1 januari jl. is dat gewijzigd.

Als de schuldenaar de rente wil kunnen aftrekken van zijn of haar inkomen, dan moet er separaat opgave gedaan worden van de hoogte van de schuld en de ontvangen rente. Het is, zo heb ik begrepen, niet voldoende als de ouders de vordering bij hun aangifte Inkomstenbelasting opvoeren in Box 3. Er schijnt op de site van de Belastingdienst een apart formulier voor te zijn (of te komen).

Ik heb het nog niet gevonden, maar het is dus wel uitermate van belang voor het kind dat voordat de belastingaangifte in 2014 gedaan wordt, het formulier ingevuld en opgestuurd is. Wijs hen daar nadrukkelijk op.

Voor meer informatie over deze inlichtingplicht van de ouders verwijs ik je graag naar het informatieve stuk van Mr. Ruben Stam in deze uitgave van De Hypotheekadviseur.

(Op mijn site (www.ntrs.nl) kun je deze column vinden met werkende internet links. Ook kun je je daar gratis abonneren op een nieuwsbrief zodat je iedere week bericht krijgt van de nieuwste columns die ik geschreven heb.)

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.](#)

