

FAMILIEBANK

Deel 1



[Mr. Ernst Loendersloot](#)

*Sr. kandidaat notaris te
Maastricht*

Foto: [Harry Heuts](#)

Beste lezer,

Nu banken zeer kritisch zijn bij het verstrekken van nieuwe leningen en de rente op uw spaargeld niet echt hoog is, merk ik dat veel ouders hun kind willen helpen bij het kopen van een eigen huis door zelf (een deel van) de koopsom aan hun kind te lenen. Ik noem dat de Familiebank-constructie.

Graag wil ik waarschuwen voor een aantal (fiscale) valkuilen hierbij. Maar eerst begin ik in deel 1 met een korte toelichting op deze constructie. In het tweede deel ga ik dan in op de financiële voordelen als de ouders hun kind een hoge rente in rekening brengen, waarna ik in deel 3 de (fiscale) valkuilen in kaart breng.

Ook wil ik in het laatste deel nog aangeven op welke wijze de ouders hun kind in staat kunnen stellen om makkelijk en snel van de schuld af te komen.

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 hier verder buiten beschouwing.

Het kind betaalt de ouders dan rente over deze lening (die kwalificeert als Eigen Woning Schuld), waarna het kind deze rente aftrekt van de inkomstenbelasting.

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

Misschien heeft u wel eens gehoord 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.

In het rekenvoorbeeld dat ik zal gebruiken ga ik uit van een rente van 4,5%.

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 er een uitspraak gepubliceerd 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.

Wordt vervolgd

Ps. 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.](#)

