

Partner/belastingadviseur bij Blömer accountants en adviseurs Nieuwegein

## Eigenwoningleningen: De familielening voor de eigen woning

Het kan aantrekkelijk zijn in familieverband tussen ouders en kinderen eigenwoningleningen te verstrekken. Daarbij kunnen de geldgevers (de ouders) een hogere rente realiseren dan ze op hun spaarrekeningen bij de bank ontvangen, terwijl de geldnemer (het kind) de opslag die banken plegen te leggen op de rente kan vermijden.

### Hogere rente; extra belastingvoordeel

Ouders willen vaak aan hun kinderen een zo laag mogelijke rente in rekening brengen. Het is namelijk hun wens om de kinderen ook te bevoordelen. Fiscaal is het vaak gunstiger om een iets hogere rente te bedingen en achteraf een schenking te doen aan de kinderen voor het bedrag van de betaalde rente. Voor de ouders is namelijk de hoogte van de rente fiscaal irrelevant. Het bedrag van hun lening wordt in box 3 belast tegen 1,2% ongeacht de werkelijke hoogte van de rente. De hogere rente geeft bij het kind een extra belastingvoordeel vanwege de aftrekbaarheid.

### Zakelijke argumenten

In principe moeten ouders natuurlijk een zakelijke rente aan hun kinderen in rekening brengen om te vermijden dat de inspecteur in de te hoge rente een schenking van het kind aan de ouders ziet. Een onbeperkt hoge rente is dus niet aan te raden. Zakelijke argumenten voor het berekenen van een hoge rente zijn: het ontbreken van hypothecaire zekerheid of het financieren van een tophypotheek.

### Houd rekening met financiële tegenvallers

De ouders dienen wel goed stil te staan bij de mogelijke negatieve consequenties van het niet vragen van hypothecaire zekerheid. Als het kind de lening niet terug kan betalen ontstaan er problemen, omdat de ouders geen voorrang hebben op de andere schuldeisers. Verder is het aan te raden alleen echt overtoeliggende middelen voor de lening te benutten, zodat de ouders niet in de problemen komen als ze onverwachts liquiditeiten nodig hebben.

### Schenking en rentebetaling gescheiden

De ouders kunnen jaarlijks vervolgens een zodanige schenking doen dat de extra rentevergoeding, die zij ontvangen ten opzichte van wat zij op hun spaargeld aan rente ontvangen, naar het kind gaat. Daarbij moet er wel opgelet worden dat het kind de rente daadwerkelijk betaalt. Anders accepteert de inspecteur de renteaftrek niet. De schenking van de ouders moet dus gescheiden van de rentebetaling plaats vinden.

### Voorbeeld

Stel dat de ouders € 200.000 aan overtollige middelen op een spaarrekening met 2,5% rente hebben staan. Ze ontvangen daarop € 5.000 rente en betalen 1,2% (€ 2.400) belasting in box 3. Per saldo levert het spaargeld dus 1,3% op ofwel € 2.600. Stel ze lenen het bedrag aan hun kind tegen 6% rente in het kader van 'financiering van een eigen woning' met een koopsom van € 200.000 en een eigen woningforfait van € 1.100. Het kind valt in een belastingschijf van 42%. Het belastingvoordeel over de lening bedraagt dan 42% van (€ 12.000 - € 1.100) = € 4.578. De ouders ontvangen van hun kind € 12.000 rente. Zij betalen in box 2 nog steeds 1,2% belasting (€ 2.400) over de hoogte van de vordering. Ze houden dus netto € 9.600 over.

Bij de spaarrekening hielden ze € 2.600 over. Ze kunnen dus € 7.000 schenken aan het kind. Hiervan is € 5.000 vrijgesteld, over het meerdere is 10% (€ 200) schenkbelasting verschuldigd. Het kind betaalt dus per saldo € 12.000 rente en € 200 schenkbelasting,

maar ontvangt aan belastingvoordeel € 4.578 en aan schenking van de ouders € 7.000. Per saldo kost de lening het kind dus maar € 622 op jaarbasis. Het totale belastingvoordeel van de familie bedraagt € 4.578 - € 2.400 - € 200 = € 1.978 en komt in bovengenoemd voorbeeld volledig aan het kind toe.

Bij 4% rente zou het voordeel € 1.480 lager zijn. Het verschil wordt veroorzaakt door de extra belastingaftrek bij het bedingen van een rente van 6% in plaats van 4%. Bij het afsluiten van de lening kan nog een extra voordeel worden bereikt als de ouders aan de kinderen een afsluitprovisie van 1,5%, doch maximaal € 3.630 in rekening brengen (voor partners het dubbele). Bij het kind is dit bedrag volledig aftrekbaar. Voor de ouders is dit onbelast (box 3). De ouders kunnen de ontvangen provisie vervolgens terugschenken.



Blömer accountants en adviseurs  
Krijtwal 1  
3432 ZT Nieuwegein  
T 030 - 605 85 11  
info@blomer.com  
www.blomer.com