

DE ERKEND HYPOTHECAIR PLANNER VERTELT JE GRAAG

# Lenen **binnen de familie** voor de financiering van de woning



**Wanneer je denkt aan een hypotheek, dan denk je waarschijnlijk aan een lening bij een bank of andere financiële instelling. Dit is ook de meest voorkomende situatie. Maar het is niet verplicht!**

### **LENEN BIJ FAMILIE**

Je mag voor de financiering van een woning een lening binnen familieverband aangaan. We noemen dat een familiehypothek. Een dergelijke hypotheek kan aantrekkelijk zijn. Zowel voor degene die het geld leent, als voor degene die het geld uitleent. Echter... er gelden wel voorwaarden. Het is dan ook verstandig om je, bij deze vorm van financiering, te laten begeleiden door een Erkend Hypothecair Planner. Het begrip "familie" mag je ruim zien. Vaak gaat het om (groot)ouders die bereid zijn een lening te verstrekken aan een (klein)kind. Ook zien we ooms, tantes, broers of zussen die geld uitlenen in het kader van een hypotheek.

### **DE COMPLETE OF EEN GEDEELTE VAN DE HYPOTHEEK**

Bij een familiehypothek kan het hele bedrag dat nodig is voor de aankoop van de woning door het familielid worden gefinancierd. Daarnaast kan er ook voor gekozen worden om een deel van de benodigde aankoopssom bij een familielid te lenen en het restant bijvoorbeeld bij een bank.

### **NIET ALLEEN BIJ AANKOOP**

Er zijn allerlei situaties waarin een familiehypothek kan worden gebruikt. Een paar voorbeelden:

#### **■ Het aankoopbedrag is hoger dan de maximale financiering bank gelet op de waarde van het onderpand**

Banken zijn voorzichtig ten aanzien van het bedrag dat zij bereid zijn uit te lenen. Zij willen namelijk voorkomen dat klanten door de hoogte van de lening in financiële problemen komen, want dan kan het risico ontstaan dat de lening niet wordt terugbetaald. Daarnaast hebben financiële instellingen ook te maken met wettelijke bepalingen. Afhankelijk van de situatie van de klant mogen zij daarbij niet meer uitlenen dan een bepaald maximaal bedrag.

Stel dat een kind voor de aankoop van een woning € 250.000 nodig heeft en de bank verleent maximaal € 240.000, dan kan de woning toch gekocht worden als het kind de ontbrekende € 10.000 kan lenen bij een (groot)ouder.

#### **■ (Gedeeltelijk) aflossen bestaande lening**

Het kan aantrekkelijk zijn om een bestaande hypothecaire geldlening geheel of gedeeltelijk vervroegd af te lossen. Bijvoorbeeld omdat de rente, die voor langere tijd is vastgezet, in vergelijking met de actuele rente hoog is. Vaak kunnen

hypotheek jaarlijks, voor een deel, boetevrij worden afgelost. Daarmee dalen dan de maandlasten van de hypotheek.

Daarnaast zijn er banken die een gunstigere rente rekenen naarmate het restant van de hypotheekschuld lager wordt ten opzichte van de waarde van de woning. Is de waarde van de woning € 250.000 euro en de hypotheekschuld ook, dan rekent de bank vaak een hogere rente dan wanneer de lening € 200.000 zou bedragen.

Jouw voordeel bij een lagere hypotheekrente wordt al snel groot. Stel dat je 0,2% korting krijgt, dan geldt die korting over € 200.000. Over 30 jaar gemeten is dat maar liefst € 12.000 voordeel.

### ■ **Verbouwing**

Misschien heb je extra geld nodig om een verbouwing te financieren. Een hypotheek bij een bank brengt dan vaak aanzienlijke kosten met zich mee. Een familiehypothec is meestal flexibeler en kent vaak lagere kosten.

In de praktijk zijn er nog veel meer situaties waarbij een familiehypothec interessant kan zijn om in de oriëntatie voor een geschikte oplossing mee te nemen.

## WAT IS HET BELANG VAN DEGENE DIE HET GELD UITLEENT?

Gevoelsmatig vinden familieleden het gewoon fijn om elkaar te helpen. Zo kan een (groot)ouder het (klein)kind helpen om tegen aantrekkelijke voorwaarden een eigen woning te kopen. In de meeste gevallen is deze emotionele afweging de belangrijkste reden om een familiehypothec te verstrekken.

Daarnaast zijn er ook rationele redenen die een familiehypothec aantrekkelijk maken. Kijk maar eens naar de rente die je ontvangt op spaargeld. Die is momenteel laag. Wanneer dit geld voor langere tijd niet nodig is, kan het uitlenen in de vorm van een hypotheek een hoger rendement opleveren.

De rente die het familielid ontvangt wordt niet extra belast. Net als over het spaargeld wordt wel de gebruikelijke rendementsheffing gerekend. Per saldo zal het rendement mogelijk hoger zijn dan wanneer het geld op een normale spaarrekening wordt gezet.

## WAT IS HET BELANG VAN DEGENE DIE HET GELD LEENT?

Het belang van degene die het geld leent is natuurlijk duidelijk. Dankzij deze lening wordt de financiering van de woning mogelijk. Daarbij zijn de condities die gelden, in combinatie met een normale hypotheek, veel gunstiger dan

zonder de aanvullende familiehypotheek. De rente voor een familiehypotheek is gewoon aftrekbaar op het belastbaar inkomen als aan de juiste formele vereisten wordt voldaan. Net zoals bij de gewone hypotheek.

### **MET WAT VOOR RENTE KAN JE REKENEN?**

De rente over een familiehypotheek is in beginsel aftrekbaar voor degene die deze rente betaalt. De fiscus stelt in beginsel wel de voorwaarde dat de rente niet meer dan 25% hoger of lager is dan de gebruikelijke rente die voor een normale hypotheek wordt gerekend. Dus, is de normale rente 4% dan is de laagste rente die gerekend mag worden 3% en de hoogste rente 5%.

Wordt een lagere rente gerekend dan kan de fiscus dit zien als een schenking waarover eventueel schenkingsbelasting betaald moet worden. Is de rente meer dan 25% hoger dan is dit meerdere weer niet aftrekbaar voor degene die de rente betaalt.

### **SCHENKING**

Om de betaalde hypotheekrente in mindering op het belastbaar inkomen te kunnen brengen, mag degene die het geld uitleent niet één op één een deel van de in rekening gebrachte rente schenken. Het is weer wel toegestaan om apart een schenking te doen. Het kleinkind ontvangt bijvoorbeeld met Kerstmis een

schenking van opa en oma. Het kleinkind kan het jaar daarop deze schenking gebruiken om de rente over de familiehypotheek te betalen. Dit is toegestaan.

Je ziet dat een familiehypotheek fiscaal gezien voor beide partijen aantrekkelijk kan zijn: de (groot)ouders ontvangen wellicht een beter rendement over hun spaargeld, het (klein) kind mag de rente op zijn belastbaar inkomen in mindering brengen. En via een aparte schenking kan het kind ook nog eens geholpen worden om de totale uitgaven te financieren. Hierbij wordt via een jaarlijkse schenking ook nog eens bespaard op de erfbelasting wanneer de (groot)ouders komen te overlijden.



## ONDERHANDS OF VIA EEN NOTARIS

Voor een familiehypothecair hoeft men niet per se naar een notaris. Het kan via een schriftelijke lening die de familieleden onderling aangaan. Toch is het in het algemeen wel verstandig om, nu het vaak gaat om aanzienlijke bedragen, de overeenkomst van een geldlening tussen familieleden onderling, door een notaris te laten opstellen en vastleggen. Als de rente als hypotheekrente op het belastbaar inkomen in mindering moet worden gebracht, dan moet de lening bij de belastingdienst worden geregistreerd. De **Erkend Hypothecair Planner** ondersteunt ook bij de administratieve procedure die specifiek bij een familie- hypothecair wordt gevolgd.

## FAMILIEHYPOTHEEK: INTERESSANT, MAAR ADVIES NOODZAKELIJK

Een familiehypothecair is in een aantal situaties interessant. Maar je begrijpt dat hier bepaalde formele eisen gelden. Eisen die in de loop der tijd kunnen veranderen. Het is dan ook verstandig om je gedegen te laten adviseren en begeleiden door een **Erkend Hypothecair Planner** als je overweegt een familiehypothecair aan te gaan.

## DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN HYPOTHECAIR PLANNERS, NVHP

Ruim 1.150 Erkend Hypothecair Planners zijn verenigd in de Nederlandse Vereniging van Hypothecair Planners, NVHP. Jaarlijks investeren deze Erkend Hypothecair Planners veel tijd en geld in aanvullende opleidingen. De adviseurs zijn daarnaast onderworpen aan een strenge gedragscode. Deze gedragscode geeft jou extra zekerheid over de professionaliteit van je adviseur. Het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening betreft in haar oordeelsvorming deze gedragscode wanneer een klacht over een lid van de NVHP wordt voorgelegd.

Deze brochure is een uitgave van de

**Nederlandse Vereniging van Hypothecair Planners, NVHP.**

Secretariaat **NVHP** E: [info@hypothecairplanner.nl](mailto:info@hypothecairplanner.nl)

De Wel 14-16 W: [www.hypothecairplanner.nl](http://www.hypothecairplanner.nl)

3871 MV

Hoewelaken