



HOUTSMA NOTARIS

Lenen binnen de familie voor de financiering van de woning

Het kopen van een woning is juist nu financieel aantrekkelijk door de historisch lage rente. Overheid en banken hebben echter de laatste jaren via regelgeving steeds meer beperkingen aangebracht in de maximale hoogte van de hypotheek. Daardoor kan in een aantal situaties de gewenste woning (net) niet worden gekocht. Maar er zijn oplossingen: de aanvullende familielening en/of schenking. Beide mogelijkheden worden hierna besproken.

Belastingvrije schenking

Fiscaal kunnen ouders belastingvrij schenken aan kinderen. Vooral bij aankoop en/of verbouwing van de eigen woning zijn er ruime(re) vrijstellingen. Is het kind in de leeftijd 18 – 40 jaar, dan kan er in deze periode eenmalig tot maximaal **€ 53.016,--** (bedrag 2016) belastingvrij worden geschonken.

Per saldo draagt deze schenking dus bij in de aankoopmogelijkheden van de eigen woning. Het geschonken bedrag wordt als het ware afgeboekt op de koopprijs van de woning en het restant vormt de basis van de noodzakelijke financiering van de bank. Schenken tijdens leven is vaak nuttig; de wet kent het principe "eens gegeven blijft gegeven" waardoor het geschonken bedrag niet hoeft te worden verrekend in een latere nalatenschap. Indien u alle kinderen gelijk wenst te behandelen is het zaak de juiste voorwaarden in een notariële akte vast te leggen. Ook aangetrouwden wel of niet laten meedelen in de schenking is daarbij van belang.

Familielening: Fiscale positie kind

Alleen als er tijdens de looptijd van de lening wordt afgelost, is de betaalde rente aftrekbaar, maar met de verplichte aflossing zijn wel de maandelijkse woonlasten hoger. De keuze is afhankelijk van de omvang van de familielening en de financiële wensen en mogelijkheden. De notaris is er om de gevolgen van de familielening bij overlijden erfrechtelijk vast te leggen. Zeker als er meer kinderen zijn zonder familielening en/of schenkingen, is dit van groot belang.



Familie lening: Fiscale positie ouder

Mocht het bedrag van de familielening al jaarlijks met vermogensrendementsheffing worden belast (inkomstenbelasting), dan verandert er fiscaal niets aan deze heffing. Wel kan het financiële rendement toenemen. Bijvoorbeeld laagrentend spaargeld omzetten in een hogere rente van een familielening. Uitgangspunt is dat de rente zakelijk dient te worden vastgesteld. Zakelijk wil zeggen dat marktrentes van vergelijkbare leningstypen leidend zijn. Maar er zijn afwijkingen mogelijk binnen bepaalde bandbreedtes.

Betaalde rente terugschenken aan kind

Jaarlijks mag een ouder aan een kind ongeacht de besteding en zonder nadere voorwaarden € 5.304,-- (bedrag 2016) belastingvrij schenken. Kan en wil de ouder hiervan gebruik maken, dan verlaagt dit bedrag als het ware de maandelijkse woonlasten. Om de betaalde rente fiscaal te kunnen aftrekken, is het wel noodzakelijk om schenking en rente niet onderling te verrekenen als een saldobedrag. Dus los van elkaar enerzijds de rente altijd betalen en anderzijds de schenking verrichten via bankoverschrijving.

Meer weten? Neem gerust contact met ons op.




HOUTSMA
NOTARIS

 PRAATMARFRYSK

Notariskantoor Mr. Th.J. Houtsma

Postbus 13 8710 AA Workum

t 0515-542015

e info@notarishoutsma.nl

f 0515-543065

i www.notarishoutsma.nl