



Is rente over een lening van bijvoorbeeld ouders aftrekbaar? Dit wordt ook wel genoemd: een familie(bank)hypotheek

De verschuldigde hypotheekrente uit een familie(bank)hypotheek is aftrekbaar van het inkomen. De lening moet gebruikt worden ter verwerving, verbouwing of verbetering van de eigen woning. Via de notaris moet het worden vastgelegd (althans: dit verdient aanbeveling) en er moet een zakelijke rente gerekend worden. Wij adviseren wel te letten op de geldende fiscale regels (inclusief het overgangsrecht) zoals die ook gelden indien het geld van een bank geleend zou worden.

Het kan financieel zeer aantrekkelijk zijn om als ouders geld uit te lenen aan de kinderen voor het kopen van een woning. Het uitgeleende bedrag geeft namelijk recht op een naar verhouding hoge rentevergoeding in vergelijking met de gemiddelde spaarrente. De kinderen kunnen de betaalde hypotheekrente aftrekken van het inkomen. Wij adviseren (voor de fiscale aftrekbaarheid van de rente !) wel te letten op de geldende fiscale regels (inclusief het overgangsrecht) wat betreft de aflossingsvoorwaarden zoals die ook gelden indien het geld van een bank geleend zou worden. De ouders ontvangen de rentevergoeding 'in box 3' (of beter gezegd: de vordering van de ouders valt in box 3). Er blijft dus eventueel vermogensrendementsheffing over verschuldigd.

Het is zeer aantrekkelijk om een zo hoog mogelijke hypotheekrente af te spreken. De kinderen kunnen de betaalde rente immers aftrekken van het inkomen. Om misbruik te voorkomen moet er een zakelijke rente gerekend worden. Dat houdt in dat het gaat om een rente die commerciële banken ook zouden vragen aan hypotheekrente. In een familie(bank)hypotheek mag een opslag worden verwerkt van 25% ten opzichte van de commerciële bankrente.

Een commerciële bank vraagt bijvoorbeeld 2% voor een rentevast periode van 10 jaar. In de familie(bank)hypotheek mag dan worden uitgegaan van maximaal: $2\% + 25\% = 2,5\%$.