

DE ERKENDE HYPOTHECAIR PLANNER INFORMEERT U GRAAG OVER:

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



## **U kiest zelf waar u een hypotheek afsluit.**

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

U mag voor de financiering van een woning ook een lening binnen familieverband aangaan. We noemen dat een familiehypothecair. 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 bij deze vorm van financiering u te laten begeleiden door een **Erkend Hypothecair Planner**.

### **FAMILIE MAG U RUIM ZIEN**

Het begrip "familie" mag u 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 GEEDELTE VAN DE HYPOTHEEK**

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

## **NIET ALLEEN BIJ AANKOOP**

Er zijn meerdere situaties waarin een familiehypothecaire kan worden gebruikt. Enkele situaties die vaak voorkomen zijn:

### ▶ **Aankoopbedrag is hoger dan 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 hypotheeken 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.

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

## ► **Verbouwing**

Misschien hebt u extra geld nodig om een verbouwing te financieren. Een normale hypotheek brengt dan vaak aanzienlijke kosten met zich mee. Een familiehypothec is meestal flexibeler en kent vaak lagere kosten.

Dit zijn enkele voorbeelden waar een familiehypothec een aantrekkelijk alternatief kan zijn voor een normale hypotheek. 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 kunnen kopen. In de meeste gevallen is deze emotionele afweging de belangrijkste reden om een dergelijke familiehypothec te verstrekken.

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

De rente die het familieid ontvangt wordt niet extra belast. Net als over het spaargeld wordt wel de gebruikelijke rendementsheffing gerekend. Per saldo zal het rendement echter (veel) 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 ontvangt is natuurlijk duidelijk. Dankzij deze lening wordt de financiering van de woning mogelijk. En daarbij zijn de condities die gelden, in combinatie met een normale hypotheek, veel gunstiger dan zonder de aanvullende familiehypothec. De rente voor een familiehypothec is gewoon aftrekbaar op het belastbaar inkomen als aan de juiste formele vereisten wordt voldaan. Net zoals bij de gewone hypotheek. ►

## **WELKE RENTE KAN GEREKEND WORDEN**

De rente over een familiehypothecair is in beginsel aftrekbaar voor degene die deze rente betaalt. De fiscus stelt in beginsel wel de voorwaarde dat de rente niet hoger of lager is dan 25% van de gebruikelijke rente die voor een normale hypothecair 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 5% 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 familiehypothecair te betalen. Dit is toegestaan.

U ziet dat een familiehypothecair 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 u niet perse naar een notaris. Het kan via een schriftelijke lening die de familieleden onderling aangaan. 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 u ook bij het administratieve proces dat specifiek bij een familiehypothecair gaat spelen. ▶



## **FAMILIEHYPOTHEEK:**

### **INTERESSANT MAAR ADVIES NOODZAKELIJK**

Een familiehypothek is in een aantal situaties interessant. Maar u begrijpt dat hier bepaalde formele eisen gelden.

Eisen die in de loop der tijd kunnen veranderen. Het is dan ook verstandig om u gedegen te laten adviseren en begeleiden door een **Erkend Hypothecair Planner** als u een familiehypothek overweegt aan te gaan.

### **DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN HYPOTHECAIR PLANNERS, NVHP**

Ruim 1.100 **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 u extra zekerheid over de professionaliteit van uw adviseur. Het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening betreft in haar oordeelsvorming deze gedragscode wanneer een klacht over een lid van de NVHP wordt voorgelegd.

## **VOOR MEER INFORMATIE**

Deze brochure is een uitgave van de

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

De contactgegevens van de NVHP zijn:

- Postbus 206
- 3870 CE Hoevelaken
- Telefoon : 033-254 20 12
- E-mail: [info@hypothecairplanner.nl](mailto:info@hypothecairplanner.nl)
- [www.hypothecairplanner.nl](http://www.hypothecairplanner.nl)