

Gaat uw kind een huis kopen? En heeft u geld op de spaarrekening dat u voorlopig niet nodig heeft? Dan is er flink wat voordeel te behalen door voor bank te spelen. En het mooie is: de fiscus betaalt mee!

FiscAlert mei 2006 | jrg 12 nr 5 | p.26-27

huis & hypotheek

Begin uw eigen familiebank

Gaat uw kind een huis kopen? En heeft u geld op de spaarrekening dat u voorlopig niet nodig heeft? Dan is er flink wat voordeel te behalen door voor bank te spelen. En het mooie is: de fiscus betaalt mee!

Het is voor starters op de woningmarkt niet eenvoudig om een woning te vinden die binnen het budget past. Maar als uw kind een huis of appartement wil kopen, kunt u een handje helpen. U kunt namelijk voor bank spelen, en het levert u nog geld op ook!

Hoe werkt het?

Stel, u heeft 40.000 euro achter de hand en uw kind wil een huis of appartement kopen. U mag dat bedrag tegen 5,5 procent uitlenen aan uw kind (zie het kader 'Welke rente?'). Dat levert u jaarlijks 2.200 euro op, ofwel minstens 1.000 euro meer dan banken u aan rente willen geven op een spaarrekening. Uw kind betaalt ongeveer 1 procent méér rente dan bij de bank, maar bij een IB-tarief van 42 procent kost dit deel van de lening uw kind netto slechts 232 euro extra. Hoewel de rente daadwerkelijk moet worden betaald, kunt u uw kind natuurlijk altijd in een later stadium (al dan niet gedeeltelijk) compenseren door middel van aparte schenkingen.

LET OP: In 2006 bedraagt de vrijstelling voor schenkingen van ouders aan kinderen € 4.342.

Wat zijn de voordelen?

Het zijn er veel. Om te beginnen levert uw geld op deze manier meer op uw geld dan een spaarrekening. Ten tweede betaalt uw kind meer rente, maar daardoor ontstaat ook meer aftrek. Ten derde gaat het renteverschil tussen sparen en uitlenen niet naar de bank maar blijft dat binnen de familie. Ten vierde kan een lening binnen de familie voorkomen dat er tophypotheekrente moet worden betaald. Topfinancieringen — dat zijn leningen op 90-100 procent van de executiewaarde van het huis — kosten meer rente. Instappers op de woningmarkt die niet onder de regeling van de Nationale Hypotheekgarantie vallen, zitten daar aan vast zolang ze geen eigen geld meebrengen. Natuurlijk moet één ander goed worden vastgelegd. Maar, voordeel nummer vijf, u hoeft er niet voor naar de notaris en ook dat spaart geld uit. U sluit simpelweg een 'overeenkomst van geldlening'. De afgebeelde overeenkomst kan daarbij als voorbeeld dienen.

TIP: Laat de overeenkomst registreren, dan staat alles officieel vast. Registreren doet u door een getekend origineel exemplaar van de overeenkomst te sturen naar uw Belastingdienst, onder vermelding van 'Ter Registratie'.

En tot slot: vergeet niet uw kind afsluitprovisie te laten betalen. Dat is net zo fiscaal voordelig als geld lenen voor de financiering van het eigen huis: uw kind kan de provisie namelijk aftrekken en dus betaalt de fiscus weer mee (voordeel nummer zes). De afsluitprovisie is aftrekbaar tot maximaal 1,5 procent met een maximum van 3.630 euro. De afsluitprovisie is bij de ouders onbelast (box 3), en ook hier geldt dat het mogelijk is uw kind (deels) te compenseren door middel van aparte schenkingen.

Voorbeeld

Stel, uw kind betaalt éénmalig (1,5% x 40.000 =) € 600 afsluitprovisie. Als het inkomen in het 42%-tarief valt, kost dit het kind netto slechts € 346, terwijl de afsluitprovisie bij u onbelast is. Een belastingvoordeeltje voor de familie van € 252. En dat is makkelijk verdiend.

En de nadelen?

Uw kind betaalt bij u meer dan bij de bank. Maar dat is nu juist de grap: de fiscus compenseert een deel van dat nadeel en wat de fiscus niet compenseert kunt u uw kind later in het jaar, bijvoorbeeld ter gelegenheid van diens verjaardag, Sinterklaas of kerst, geheel of gedeeltelijk terugschenken. Deze manier van bankieren kent dus

eigenlijk geen nadelen, op één na: u kunt niet langer vrij over uw geld beschikken. Doe dit dus alleen als u het kapitaal gedurende een lange tijd niet nodig heeft. En — maar dat spreekt voor zich — alleen als u er een goed gevoel bij heeft.

TIP: Laat uw kind de hypotheek tegen een hoger bedrag inschrijven. Tegen de tijd dat er extra hypotheek moet worden opgenomen — bijvoorbeeld om de schuld aan u af te lossen — hoeft niet opnieuw de gang naar de notaris te worden gemaakt, met alle kosten van dien.

Abonnees van FiscAlert kunnen de 'modelovereenkomst eigenwoninglening' [hier](#) downloaden

WELKE RENTE?

Het is fiscaal voordelig de rente zo hoog mogelijk vast te stellen. De rente is namelijk voor uw kind aftrekbaar in box 1 en voor u onbelast in box 3. Het zou natuurlijk prachtig zijn als u een 'woekerrente' kon vragen. Bij 10% rente op een lening van € 100.000 zou uw kind in het 42%-tarief netto € 5.800 aan rente betalen, terwijl u € 10.000 zou opstrijken, waarna u beiden lachend de buit kunt verdelen. Dat is de reden waarom de fiscus heeft bepaald dat u er een 'zakelijke rente' moet worden betaald. Maar wat is zakelijk? Als vuistregel kunt u een bandbreedte van 25% (naar boven, maar ook naar beneden) ten opzichte van vergelijkbare leningen hanteren. In dit geval zijn we uitgegaan van een rente voor tien jaar vast plus een kwart. En dat is momenteel ongeveer 5,5%.