

Stappenplan ‘familiebank’

Help kinderen, andere familieleden of vrienden door voor bank te spelen. Het levert veel meer op dan een spaarrekening, en soms betaalt de fiscus zelfs mee.

Heeft u geld op een spaarrekening dat u voorlopig niet nodig heeft? Door zelf voor bank te spelen en een marktconforme rente te vragen, verbetert het rendement op uw spaargeld. Als de lening wordt gebruikt voor de eigen woning, betaalt de fiscus zelfs mee: de door u ontvangen rente is onbelast, terwijl de lener de rente kan aftrekken. Natuurlijk betaalt u over het uitgeleende bedrag wel vermogensrendementsheffing in box 3, maar die moest u toch al betalen over uw spaargeld. Lijkt het u wel wat, zo’n ‘familiebank’? Volg dan ons stappenplan.

STAP 1: lees het artikel ‘Open nu uw familiebank’

In het artikel [‘Open nu uw familiebank’](#) (FiscAlert januari 2018, jrg 24 nr 1, p.20-22) kunt u meer informatie lezen over de familiebanklening en de fiscale eisen. Zo leest u onder andere in welke gevallen de lening aflossingsvrij mag zijn en in welke gevallen aflossing (minimaal annuïtair) verplicht is.

STAP 2: hou rekening met de financiën van de lener

Hou — net als de bank — rekening met de financiële armslag van degene die geld van u leent. Financiële tegenvallers moeten kunnen worden opvangen. Een te hoge hypotheek kan funest zijn als de rente stijgt. Als vuistregel geldt: leen maximaal vier keer het bruto jaarsalaris. Een tweede inkomen mag voor maximaal 50 procent meetellen, maar alleen als dat inkomen vermoedelijk ook op de lange termijn in stand zal blijven.

STAP 3: leen alleen kapitaal uit dat u langere tijd niet nodig heeft

Als u eigenlijk het geld niet kunt missen of op korte termijn nodig heeft, kunt u beter geen geld uitlenen. Bovendien — maar dat spreekt eigenlijk voor zich — moet u natuurlijk alleen geld lenen als het financieel verantwoord is en als u er een goed gevoel bij heeft.

STAP 4: laat de lener daadwerkelijk rente betalen

Rente voor een lening voor een eigen woning is pas aftrekbaar als er daadwerkelijk is betaald. Het kwijtschelden van rente heeft dus — fiscaal gezien — een averechts effect. Is annuïtaire aflossing verplicht, dan moet niet alleen de rente, maar ook de aflossing daadwerkelijk zijn betaald.

TIP: Maak de rente zo hoog mogelijk, zie het kader ‘Welke rente kunt u vragen?’ Maar u hoeft niemand een poot uit te draaien. We kunnen ons voorstellen dat u een kind bijvoorbeeld voor de hogere rente compenseert door aparte schenkingen ter gelegenheid van een verjaardag, Sinterklaas of kerst, met gebruikmaking van de jaarlijkse schenkingsvrijstelling.

STAP 5: leg de lening goed vast

U hoeft voor de familiebanklening niet naar de notaris; u kunt onderhands een 'overeenkomst van geldlening' sluiten. Daarmee bespaart de lener notariskosten die hij bij een lening bij de bank wel had moeten betalen. Besef overigens wel dat u meer zekerheid heeft dat u uw geld terugkrijgt als u wel naar de notaris gaat en een hypothecaire inschrijving regelt. Bij verkoop van de woning heeft u dan recht op (een deel van) de verkoopopbrengst. Wij adviseren bij grotere bedragen (vanaf 50.000 euro) een hypothecaire inschrijving. De notariële kosten zijn voor de geldlener aftrekbaar als hij leent voor de eigen woning, maar niet voor u. Laat de lener dus betalen.

TIP: Laat uw kind de hypotheek bij de gewone bank 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 er niet opnieuw bij de notaris te worden aangeklopt. Dat scheelt kosten.

TIP: Abonnees van FiscAlert kunnen de ['modelovereenkomst eigenwoninglening'](#) downloaden.

STAP 6: verstrek de vereiste informatie aan de Belastingdienst

Moet de lening verplicht minimaal annuïtair worden afgelost? De lener moet gegevens over de lening en uw BSN-nummer doorgeven aan de Belastingdienst. Voor belastingjaren vanaf 2016 kan dat via de online aangifte. Als de lening wordt aangepast (bijvoorbeeld bij aanpassing van het rentepercentage), moet opnieuw aan deze informatieplicht worden voldaan en ook dat kan voor belastingjaren vanaf 2016 via de aangifte.

TIP: Met onze [annuïteitencalculator](#) kunt u zelf precies uitrekenen wat uw kind maandelijks moet betalen en welk deel daarvan rente en welk deel aflossing is.

LET OP: Als u kiest voor een looptijd korter dan 30 jaar, moet uw kind als we de wetstekst volgen in die kortere looptijd geheel aflossen. Kies dus bij voorkeur voor de maximale looptijd.

Meer informatie over deze slimme fiscale constructie vindt u met de zoekfunctie van ons online archief op www.fiscalert.nl. Of click op de volgende link: www.fiscalert.nl/zoeken?zoeken=familiebank

WELKE RENTE KUNT U VRAGEN?

Het is fiscaal voordelig de rente zo hoog mogelijk vast te stellen als de lening gebruikt wordt voor een eigen woning. 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 12% rente op een lening van € 100.000 zou uw kind in het 38,1%-tarief netto € 7.428 aan rente betalen, terwijl u € 12.000 zou opstrijken, waarna u beiden lachend de buit kunt verdelen. Dat is de reden waarom de fiscus heeft bepaald dat er een 'zakelijke rente' moet worden betaald. Maar wat is zakelijk? U kunt in elk geval zonder fiscale consequenties 1,25 maal de huidige marktrente van hypotheek bij gelijke looptijd en risico vragen. Een rentepercentage van 6 procent is eveneens verdedigbaar. Dat is namelijk het percentage dat de Successiewet hanteert. Bij de huidige rentetarieven pakt 6 procent in de meeste gevallen het beste uit.