

Uit de praktijk Estate planning



Hypothek via ouders afsluiten kan voordelig uitpakken. Foto:HH

Lenen bij pa en gelijk deel erfenis opstrijken

Hypothek waar ouder en kind van profiteren

André de Vos
Utrecht

Lia van Geffen* wil met haar man een huis kopen. Het echtpaar heeft samen een inkomen van €125.000 dus er kan bij de bank een mooi bedrag worden geleend. Maar er is een aantrekkelijk alternatief. Lia's vader Frans* (68) heeft een behoorlijk vermogen opgebouwd dat Lia als enig kind sowieso gaat erven. Vader en dochter vragen zich af of het geld dat nu op spaarrekeningen staat niet slimmer kan worden ingezet.

Financieel planner Peter Hendriks wijst ze op het principe van de familiebank. Ze hadden er wel van gehoord, maar wisten het fijne er niet van. Bij de familiebank verstrekt de ouder een hypothecaire lening aan zijn kind, eventueel aanvullend op een gewone hypothek bij een bank. Ouder en kind spreken een rente af die maximaal een kwart mag afwijken van de geldende marktrente. Dit om te voorkomen dat de lening een verkapt schenking wordt. Het kind betaalt maandelijks de rente aan de ouder en mag die rente aftrekken van de inkomstenbelasting. De ouder maakt een beter rendement dan op een spaarrekening.
Vader Frans heeft €400.000

spaargeld. Hij woont in een huis van een half miljoen, dat vrij is van hypothek. Zijn uitgavenpatroon is bescheiden, hij heeft het al geld eigenlijk niet nodig. Hij besluit €250.000 aan zijn dochter te lenen. De marktrente voor twintig jaar vast is op dat moment 6%. Daar mag Frans een kwart onder of boven gaan zitten. Als het alleen om de lening zou gaan, zou Frans voor een 'lage' rente van 4,5% kiezen. Dan heeft hij zelf een goed rendement en zijn dochter een relatief voordelige lening.

Maar Frans wil ook aan 'estate planning' doen. De rente wordt afgesproken op 7,5%. Daarover krijgt Lia hypotheekrenteaf trek, maar feitelijk is ze nu duurder uit dan bij een bank. Vader Frans schenkt echter het deel van zijn rente-inkomsten boven de 2,5% weer terug aan zijn dochter. Daarvoor gelden belastingvrijstellingen. Lia ontvangt zo jaarlijks €12.500 van de door haar betaalde rente terug. Hoewel ze daar deels schenkbelasting over moet betalen, is ze alles bij elkaar €9953

Familiebank

Case: kind sluit hypothek af bij vader
Financiële moraal: de 'familiebank' kan een alternatief zijn voor gewone bank, maar houd rekening met emotionele aspecten

goedkoper uit dan als ze bij de bank zou lenen.

Vooraf voor vermogende ouders met één kind is dit een mooie constructie, zegt Hendriks. Als er meerdere kinderen zijn, krijg je al snel scheve gezichten. Hendriks is er voorstander van dat alles wordt vastgelegd bij de notaris, met een officiële hypotheekakte. Dat is niet verplicht, maar wel verstandig. Ook die kosten zijn gewoon aftrekbaar. Je kunt als ouder zelfs afsluitprovisie in rekening brengen die aftrekbaar is bij je kind.

Bij de familiebank lopen ouder en kind wel risico's die ze bij een gewone bank niet lopen.

Vader Frans kan besluiten de schenkingen stop te zetten en dan is Lia duurder uit dan bij de bank. Daar staat tegenover dat Frans niet meer over €250.000 kan beschikken die hij wel gewoon moet opvoeren in box III. Waarschijnlijk wordt zijn vordering op Lia uiteindelijk verrekend met de erfenis. Als Lia in gebreke blijft bij de rentebetaling, kan Frans, net als een gewone bank, om executieverkoop vragen. Maar dat is binnen familieverhoudingen natuurlijk veel meer beladen dan in een zakelijke relatie tussen bank en klant. Hendriks: 'Ik zou dit zeker niet aan alle families aanraden. Er moet sprake zijn van goede en gezonde onderlinge verhoudingen.'

*Niet hun echte namen. Peter Hendriks is gecertificeerd financieel planner bij Your Financials.