



Door mr. Marco F.J. van der Wereld LL.M.

21 december 2015

FISCOTIP

Eigen woning binnen de familie modern financieren

Als kinderen voor de aankoop van een eigen woning geld lenen van hun (groot)-ouders, is in box 1 alleen renteaftrek mogelijk als ze ten minste annuïtair aflossen. Hiervoor gelden echter strikte eisen. Daarom hier een modern alternatief.

Aflossingseis annuïtaire lening

Minder besteedbaar inkomen. De aflossingseis houdt in dat de eigenwoningschuld ten minste annuïtair moet worden afgelost binnen een termijn van 30 jaar. Bij een lening van bijvoorbeeld € 250.000,- en een zakelijke rente van 2,5% betekent dit dat de aflossing per jaar oploopt van circa € 5.500,- in jaar 1 tot ruim € 11.500,- in jaar 30.

Fiscale voordeel neemt af. Bij het oplopen van de aflossingen neemt het fiscale voordeel vanwege de renteaftrek in box 1 ieder jaar af. **Let op.** Daarbij komt dat als er niet op tijd wordt afgelost, de renteaftrek in box 1 geheel kan komen te vervallen. Er bestaat overigens wel een coulanceperiode, maar daarvoor gelden complexe regels.

Eenvoudiger. Om dit soort potentiële problemen en gedoe in de familie te vermijden, kan er worden gekozen voor een eenvoudige en overzichtelijke variant waarbij er gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden om belastingvrij te schenken.

Alternatieve familiefinanciering

Drie leningen. Bij deze alternatieve financiering binnen de familie worden bij aankoop van een modale woning (stel: € 250.000,-) door het kind drie leningen gesloten: twee annuïtaire leningen van € 100.000,- (box 1) en een aflossingsvrije lening van € 50.000,- (box 3).

Lening en schenking ouders. Als de ouders een lening van € 100.000,- verstrekken, kan daarvan in beginsel direct € 52.752,- belastingvrij worden geschonken. Vanaf 1 januari 2017 kan dan nog eens € 47.248,- belastingvrij volgen (mits de belastingplannen doorgang vinden).

Lening en schenking grootouders. Als de grootouders de andere lening van € 100.000,- verstrekken, dan bestaat eveneens de kans dat deze vanaf 2017 onbelast kan worden kwijtgescholden.

Annuïtaire leningen opruimen. Als zowel de ouders als de grootouders willen schenken, kunnen bij aankoop in 2015 of 2016 drie leningen worden opgesteld, namelijk bij de ouders en grootouders een annuïtaire lening van € 100.000,- en voor € 50.000,- nog een aflossingsvrije bij de ouders. Na de schenkingen blijft een aflossingsvrije lening van € 50.000,- over in box 3 waarvan de kosten op jaarbasis bij 2,5% rente € 1.250,- bedragen. Als er overigens vermogen in box 3 aanwezig is, kan deze lening nog een besparing van zo'n € 600,- ($1,2\% \times € 50.000,-$) opleveren. **Tip.** Op deze manier is de eigen woning in box 1 belastingvrij vanwege de financiering in box 3, terwijl de complexe annuïtaire financiering maar kort heeft geduurd.

WOZ-waarde onder aankoopprijs

Aankoop door (groot)ouders. Als de WOZ-waarde (ruim) onder de aankoopprijs ligt, kan worden overwogen om de (groot)ouders de woning eerst te laten aankopen en te gedogen dat het kind er alvast gaat wonen. Er is dan geen sprake van een belaste schenking.

Doorverkoop aan kind. Daarna kan de woning (binnen zes maanden i.v.m. de overdrachtsbelasting) door het kind voor de WOZ-waarde worden gekocht. Ook dat is geen schenking. In met name Amsterdam en omstreken komt het steeds vaker voor dat een woning boven de WOZ-waarde wordt verkocht. Dat nadeel kan het kind worden bespaard door te verkopen tegen de WOZ-waarde.

Bij de aankoop van een modale eigen woning met familiegeld kan het annuïtaire deel in box 1 met belastingvrije schenkingen in de jaren 2015-2017 worden afgebouwd, zodat er een overzichtelijke aflossingsvrije lening in box 3 overblijft die netto niet te veel kost.