



CHECKLIST

FAMILIEBANK

Help kinderen of andere familieleden bij het financieren van een huis door voor bank te spelen. Het levert veel meer op dan een spaarrekening en de fiscus betaalt mee! Vink simpelweg de checklist af.

Heeft u geld over?

Heeft u geld op een spaarrekening en heeft u dat voorlopig niet nodig? U krijgt een stuk meer rendement door voor bank te spelen en het uit te lenen aan — bijvoorbeeld — uw kinderen of andere familieleden. Als u geen geld over heeft, maar zelf moet lenen, kunt u beter hier stoppen.

Is het een eigenwoninglening?

De familiebank is interessant als de geldlener de rente kan aftrekken waardoor de fiscus meebetaalt. De geldschietter draagt hooguit 1,2% belasting af in box 3 (maar dat was ook al zo toen het geld nog op de spaarrekening stond).

Hoeveel rente gaat u vragen?

Bij eigenwoningleningen moet de familiebank de rente zo hoog mogelijk maken. Het percentage hangt af van het risico. Voor eigenwoningleningen sluiten wij aan bij de fiscaal afgebakende grenzen: 1,25 maal de rente van vergelijkbare leningen (kijk naar de looptijd en de verhouding tussen woningwaarde en lening). Minder mag ook (eveneens een kwart), maar dat is fiscaal gezien niet interessant.



Hoe hoger het risico dat er niet wordt terugbetaald, hoe hoger de rente mag zijn. Zo oordeelde de belastingrechter in Leeuwarden dat mag worden aangesloten bij de rentepercentages voor 'niet door zekerheid gedekte persoonlijke leningen bij derden'. Het ging hier om een lening tussen ouder en kind zonder hypothecaire zekerheid en zonder afspraken over aflossing, terwijl de bank het recht van hypotheek had. U kunt deze uitspraak (ECLI:NL:RBNNE:2013:BZ2727, te vinden op www.rechtspraak.nl) als richtsnoer

nemen als uw situatie overeenkomsten vertoont, maar pas op, want de Belastingdienst kan een andere mening zijn toegedaan. Zie ook het item 'Rente familiebanklening' op p.11.

Moet er afgelost worden?

Tot voor kort was er geen aflossingsverplichting. Wie vóór 1 januari 2013 een lening heeft afgesloten, kan gedurende 30 jaar maximaal rente aftrekken. Wie vanaf die datum voor het kopen of verbouwen van een eigen woning een nieuwe lening afsluit, is fiscaal verplicht gedurende de looptijd ten minste annuïtair moeten aflossen (lineair mag natuurlijk ook, maar dat is fiscaal nóg minder interessant). Door de aflossing worden de maandlasten hoger dan bij aflossingsvrije leningen het geval is.

Reken zelf met onze 'annuïteitencalculator' uit welke bedragen maandelijks aan rente en aflossing moeten worden betaald (variabel) en hoeveel de lener per kalenderjaar kan aftrekken. Bereken meteen het verschil in rendement tussen een spaarrekening en het voordeel ten opzichte van een hypothecaire lening bij een bank. Voor familiebankleningen zonder aflossingsplicht hebben we onze 'familiebankcalculator'. Beide calculatoren op www.fiscalert.nl > huis & hypotheek. Meer informatie over deze slimme fiscale familiebankconstructie vindt u in ons online archief op www.fiscalert.nl, zoekterm 'familiebank'.



Kies bij voorkeur voor annuïtair aflossen (lineair levert minder fiscaal voordeel op). En ga voor de maximale looptijd. De geldlener kan altijd tussentijds aflossen.



Voor sommige na 1 januari 2013 afgesloten leningen geldt door overgangsrecht geen aflossingsplicht, zie ook het artikel 'Zo helpt u uw kind aan een huis', FiscalAlert mei 2013, jrg 19 nr 5, p.12-14, ook te vinden op www.fiscalert.nl > huis & hypotheek.

Leg de leenafspraken vast

Gebruik hiervoor de 'modelovereenkomst eigenwoninglening' op www.fiscalert.nl > huis & hypotheek > downloads.

Neem de formaliteiten in acht

Voeg bij de overeenkomst een print van de met de annuïteitencalculator gemaakte berekening van de maandtermijnen. De geldlener moet informatie over de lening en het BSN-nummer van de geldschietter doorgeven aan de Belastingdienst met behulp van het elektronische modelformulier 'Opgaaf lening eigen woning' op www.belastingdienst.nl (over een in 2013 verstrekte lening uiterlijk bij het indienen van de aangifte over 2013, niet later dan 31 december 2014).



Als de lening wordt gewijzigd (bijvoorbeeld bij aanpassing van het rentepercentage), moet opnieuw aan deze informatieplicht worden voldaan. De nieuwe gegevens moeten binnen één maand na afloop van het kalenderjaar worden doorgegeven aan de Belastingdienst.