

## DROOMHUIS GEZOCHT: MEDE MOGELIJK GEMAAKT DOOR DE FAMILIEBANK?

*U kunt het zich ongetwijfeld nog herinneren, het moment waarop u uw eerste woning aankocht. De huidige woningmarkt zorgt ervoor dat veel starters moeite hebben met het kopen van een woning. Overbieden is eerder regel dan uitzondering - niet alleen in de Randstad maar in het merendeel van Nederland. Steeds vaker is daarom een flinke zak spaargeld of financiële steun van de familie nodig om de financiering van een koopwoning rond te krijgen. In dit artikel bespreken wij mogelijkheden voor het inrichten van een familiebank.*

### AANLEIDING

Wij zien in de praktijk, naast mogelijkheden voor het doen van een schenking, ook vraag naar de zogeheten 'familiebank'. De familiebank is een breed gebruikt begrip maar houdt in dat het ene familielid, door middel van een lening, financieel wordt bijgestaan door een ander familielid.

Voor de ontvanger is financiële steun in veel gevallen een welkome bijdrage. Door Nederlandse banken wordt op spaartegoeden die uitstijgen boven een bepaald drempelbedrag (welk vooralsnog steeds verder daalt) negatieve rente in rekening gebracht. Het uitlenen van spaargelden kan in dat opzicht ook voor de geldverstrekker een voordeel opleveren. Dit artikel kunt u gebruiken als een eerste oriëntatie indien u overweegt om uw kind of ander familielid financieel bij te staan.

### FAMILIEBANK

Vanuit de gedachte dat u hopelijk nog lang en onbezorgd leeft, is het belangrijk te realiseren dat u als gever/ geldverstrekker zelf ook nog consumptief vermogen nodig heeft. Het is in sommige gevallen financieel niet direct mogelijk om uw kind(eren) een substantieel bedrag te schenken. Er zijn mogelijkheden waarbij u financieel bijdraagt, maar vermogen dat u wellicht nog nodig gaat hebben, niet onomkeerbaar weggeeft. U kunt uw geld bijvoorbeeld uitlenen aan een familielid voor de financiering van (een gedeelte van) de aankoop van een woning. U fungeert dan als zogenaamde "familiebank".

Uw familielid kan deze financiering toevoegen aan een eventuele bancaire financiering. Hierdoor heeft uw familielid de mogelijkheid om per saldo meer te financieren. Dit kan dé voorsprong bieden die nodig is in de huidige woningmarkt.

Een voordeel van het uitlenen van gelden is dat u rente krijgt over het (uitgeleende) vermogen, in tegenstelling tot het onderbrengen van uw vermogen bij de bank waar u slechts zeer minimaal rente ontvangt of zelfs een negatieve rente betaalt.

U kunt deze lening verstrekken vanuit uw privévermogen of vanuit een eigen vennootschap, bijvoorbeeld een BV.



### LENEN VANUIT UW BV

Bij financiering vanuit een BV dient u rekening te houden met de 'Wet excessief lenen bij eigen vennootschap'. Deze wet treedt - volgens planning - in werking op 1 januari 2023. Voor zover de schulden van de aanmerkelijkbelanghouder, zijn/haar partner, kinderen en ouders aan de eigen vennootschap uitkomen boven een bepaald drempelbedrag, wordt het surplus belast als inkomen uit aanmerkelijk belang. Dit surplus wordt belast tegen een tarief gelijk aan het tarief voor dividenduitkeringen, zonder dat u daadwerkelijk een dividenduitkering heeft gedaan. Op dit moment geldt een uitzondering voor een kwalificerende eigenwoning-schuld: deze valt onder voorwaarden, niet onder de regeling.

### ZAKELIJKE RENTEVERGOEDING

Ongeacht of u de lening vanuit uw privévermogen of vanuit een BV verstrekt, is het van belang een rente overeen te komen die marktconform is. Dit betekent dat er een rente wordt gevraagd die "een onafhankelijke derde zou vragen in dezelfde situatie, die onder de omstandigheden van het geval een reële vergoeding vormt, voor het ter beschikking stellen van het uit te lenen bedrag."

## RENTEAFTREK C.Q. (ON)BELASTE RENTE

Indien de lening kwalificeert als een eigenwoningschuld, is de rente bij de lener aftrekbaar in box 1 van de inkomstenbelasting, gelijk aan de situatie wanneer bij een bank zou zijn geleend. Onlangs heeft de staatssecretaris van Financiën het [beleid over de familiebank](#) (gedeeltelijk) openbaar gemaakt. Dit beleid geeft een handreiking voor familieleningen door middel van een toetschema. Dit schema geeft antwoord op de vraag of, en tot welk percentage, de betaalde rente over die eigenwoningschuld aftrekbaar is.

Indien u de lening vanuit uw privévermogen verstrekt, kunt u de eerder genoemde marktconforme rente onbelast ontvangen. De vordering zelf (het bedrag dat u heeft uitgeleend) maakt onderdeel uit van uw box 3 rendementsgrondslag in uw aangifte inkomstenbelasting. Wanneer u de lening niet vanuit uw privévermogen verstrekt, maar vanuit uw BV dan is de rente bij de BV belast met vennootschapsbelasting. Afhankelijk van de winst van de BV, is daarover tot 25% vennootschapsbelasting verschuldigd.

## FINANCIËLE PLANNING

Wij raden te allen tijde aan om een gedegen financiële en fiscale planning te maken: wat zijn uw mogelijkheden, heeft u ruimte om gelden uit te lenen of zelfs te schenken? En wilt u aan een lening of een schenking voorwaarden verbinden?

### (COMBINEREN MET) EEN SCHENKING

Het is ook het overwegen waard om een lening te combineren met een (jaarlijkse) schenking, waarmee de ontvanger (een deel van) de rente kan betalen.

Indien u vermogen wenst te schenken dan zijn daar fiscaal interessante mogelijkheden voor, zoals:

- het zo optimaal mogelijk gebruikmaken van de algemene vrijstelling en schijf- en tariefsvoordelen;
- het doen van een schenking ten behoeve van de eigen woning (dit kan vóór of na aankoop van de eigen woning); of bijvoorbeeld
- de zogenaamde 'papier schenking'.

In ons volgende artikel leest u meer over bovengenoemde mogelijkheden en de fiscale voordelen hiervan.

## TOT SLOT

Zoals hiervoor beschreven, is het voor alle partijen interessant om een lening via de 'familiebank' te overwegen. In dat kader drie belangrijke opmerkingen:

- Wij raden u aan fiscaal advies in te winnen over het schenken of uitlenen van vermogen en wat fiscaal gezien de meest optimale mogelijkheden zijn, zodat de schenking of lening op uw persoonlijke omstandigheden kan worden aangepast.
- Het is belangrijk te realiseren dat schenken of lenen de relatie met uw familie kan beïnvloeden.
- Er zijn vaak voorwaarden verbonden aan het doen van schenkingen, leningen of kwijtscheldingen die verband houden met de eigen woning van de ontvanger. Hierover kan uw fiscaal adviseur u informeren.

In ons volgende artikel bespreken wij de mogelijkheden voor het doen van schenkingen, waaronder mede eventuele schenkingen ten behoeve van de (eerste) eigen woning van uw kind of ander familielid.

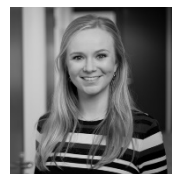
Graag voorzien wij u van advies over lenen, het doen van schenkingen of andere onderwerpen op het gebied van estate planning. Neemt u gerust vrijblijvend contact met ons op om de mogelijkheden te bespreken. Wie weet zijn er mogelijkheden waar u zelf nog niet aan heeft gedacht.



**DANIËLLE VAN GELDORP**

+31 6 30 98 80 96

[d.vangeldorp@hvkstevens.com](mailto:d.vangeldorp@hvkstevens.com)



**ANNEMIEKE KOOIJ**

+31 6 23 69 45 40

[a.kooij@hvkstevens.com](mailto:a.kooij@hvkstevens.com)