



Hypotheek: lenen van familie

Susan van der Graaf • Erkend hypotheicair planner • T 072-531 75 41 • www.hypotheekacademie.nl

■ *Kunnen we een overbruggingshypotheek afsluiten voor ons nieuwbouwhuis?*

Wij gaan kleiner wonen in een nieuw te bouwen woning met een aankoopprijs van €275.000. Onze huidige woning heeft een WOZ-waarde van €491.000 en er rust nog een aflossingsvrije hypotheek op van €35.000. Onze huidige woning kunnen we pas verkopen als de nieuwe woning klaar is, maar we moeten al wel betalingen doen tijdens de bouw. Kunnen we hiervoor een overbruggingskrediet afsluiten?

» U zit in een lastige situatie. Aan de verkoop van uw oude huis houdt u per saldo geld over, maar zolang het niet verkocht is, hebt u geldgebrek. Een overbruggingskrediet zou uitkomst kunnen bieden, maar banken bieden dit alleen aan in combinatie met een nieuwe hypotheek – en die hebt u niet nodig. In feite hebt u een hypotheek nodig voor ongeveer een jaar, waarna u de hele schuld in één keer aflost uit de verkoopopbrengst. Dit kunt u ook bereiken door een reguliere hypotheek voor 30 jaar af te sluiten met een korte rente (variabel of voor 1 jaar vast). Na afloop van deze rentevrije periode mag u de hele hypotheek boetevrij aflossen. Of u kiest een aanbieder

waarbij u altijd onbeperkt boetevrij mag aflossen (op dit moment alleen mogelijk bij Florius en MUNT Hypotheken). Helaas krijgt u voor de nieuw af te sluiten hypotheek wel te maken met de bijleenregeling; de verkoop van uw oude huis brengt meer op dan de hoogte van de hypotheekschuld en daarom is de hypotheekrente niet aftrekbaar. Banken hebben strenge inkomenseisen om zeker te stellen dat u deze niet-aftrekbare rente kunt betalen. Voldoet u daar niet aan, dan zult u eerst uw huidige woning moeten verkopen, vervolgens van de opbrengst de nieuwbouwwoning laten bouwen, en de tussenliggende tijd doorbrengen in een huurwoning.

Schenken is **GUNSTIGER** dan lenen.

■ *Zal ik geld schenken of uitlenen via de familiebank?*

Ik heb mijn zoon en zijn vriendin een lening verstrekt voor de financiering van hun woonhuis. Dat doen we volgens de familiebankconstructie: zij betalen mij rente die voor hen aftrekbaar is en ik schenk hun dit bedrag terug. Nu doet zich in 2017 de mogelijkheid

voor om €100.000 belastingvrij te schenken voor het financieren van een koopwoning. Is het verstandig daarvan gebruik te maken? Of is het voordeliger de lening door te laten lopen?

» Schenken is gunstiger. Lenen via de familiebank kost namelijk altijd geld, omdat je niet iedere euro terugkrijgt. Stel: een kind leent €100.000 en betaalt 5 procent rente (€5000). Na aftrek van 40,4 procent belastingvoordeel (€2020) is dat nog €2980. Het voordeel voor u als ouder is de extra rente die het geld oplevert ten opzichte van een spaarrekening: in plaats van een schamele 1 procent krijgt u nu 5 procent, dus 4 procent extra, ofwel €4000. Schenkt u dit voordeel terug aan uw zoon, dan levert de lening hem €1020 per jaar op. Het schenken van een ton in één keer heeft meer voordelen. Zo hoeft u over dit bedrag geen vermogensbelasting meer te betalen en hoeft uw zoon er later geen erfbelasting over te betalen. Wilt u gebruikmaken van de eenmalige schenking van een ton, dan kunt u voor dat jaar *niet* ook de vrijstelling van €5320 (2017) toepassen. U moet dus kiezen. Wacht daarmee niet te lang, want of de tot €100.000 verhoogde eenmalige vrijstelling blijft terugkeren, is in ons politieke landschap ongewis. ■



Vraag het **DE EXPERT**

Tekst José Mast | Foto's Cees Rutten



Erfrecht: erftraks voorkomen

Mr. Annamaria Lopez-Brea Gertenbach • Kandidaat-notaris • T 072-518 48 90 • www.de-erfrechtspecialist.nl

■ *Moet de langstlevende ouder erftraks betalen namens de kinderen?*

Mijn vrouw en ik hebben drie kinderen. We hebben geen testament en zijn in gemeenschap van goederen getrouwd. Ons vermogen bedraagt €120.000. Als ik overlijd, moet mijn vrouw dan afrekenen met de fiscus?

» Bij uw overlijden bestaat uw nalatenschap uit de helft van wat u en uw vrouw gemeenschappelijk bezitten: €60.000. Dit wordt verdeeld over uw vrouw en uw drie kinderen. Ieder krijgt €15.000. Maar omdat er geen testament

is, geldt de wettelijke verdeling, en die schrijft voor dat alles naar de langstlevende partner gaat. De kinderen krijgen slechts een *vordering* op de langstlevende (ieder ter grootte van €15.000). Deze ontvangen ze pas bij het overlijden van de langstlevende.

Persoonlijk advies

Deze antwoorden op vragen van Pluslezers zijn beknopt en toegespitst op hun situatie. In uw situatie kan het advies anders uitpakken. Raadpleeg voor een persoonlijk advies daarom altijd een financieel expert.

Niemand is in dit geval erfbelasting verschuldigd. Uw vrouw heeft als echtgenote een vrijstelling van €638.089 en uw kinderen hebben ieder een vrijstelling van €20.209 (bedragen 2017). U hoeft zich dus geen zorgen te maken en geen actie te ondernemen. Bij grotere vermogens (bijvoorbeeld als er een eigen huis is) is vaak wel erfbelasting verschuldigd. Hoe minder kinderen, hoe eerder hun vrijstelling wordt overschreden. In dat geval moet de langstlevende partner de erfbelasting voldoen. Deze 'tussentijdse' heffing is te voorkomen met een tweestaptestament. Ga hiervoor naar de notaris.