



Nationale
FAMILIELENING



Geld lenen van familie of vrienden

met de Nationale Familielening

An infographic featuring a large orange circle in the center. Inside this circle, the text 'Nationale Familielening' is written in white. To the top-left of the orange circle is a smaller blue circle containing the text 'Goed geregeld geen gedoe!'. To the bottom-right of the orange circle is another smaller blue circle containing the text 'met Proffesionele hulp'.

Nationale Familielening

Goed
geregeld
geen
gedoe!

met
Proffesionele
hulp

Inleiding

Steeds meer ouders helpen hun kinderen bij het kopen van een huis. Eén op de zes huizenkopers leent geld van familie. Meestal gaat het om starters die bij de bank nét niet genoeg kunnen lenen.

Een familielening kan een mooie oplossing zijn, maar het goed regelen ervan vraagt tijd en kennis. Als afspraken niet duidelijk zijn vastgelegd, kan dat tot onduidelijkheid of zelfs spanningen in de familie leiden. Niet voor niets zeggen mensen: *“Met familie moet je wandelen, niet handelen.”*

Heeft u spaargeld of overwaarde op uw woning en wilt u helpen, maar zonder gedoe of risico's? Dan is de Nationale Familielening iets voor u.

Wij nemen al het werk uit handen:

- we zorgen voor duidelijke en juridisch correcte leen- en schenkovereenkomsten;
- we regelen de administratie en incasso's;
- we zorgen dat de betalingen tussen ouders en kind goed verlopen.

Zo blijft de relatie goed, en weet u zeker dat alles netjes en professioneel is geregeld.

Slim, snel en zorgeloos – dat is de kracht van de Nationale Familielening.

Helpen met een goed gevoel én goed geregeld

Voor veel starters is een familielening, eventueel gecombineerd met een schenking, dé manier om hun eerste woning te kunnen kopen. Ouders willen hun kinderen graag helpen, vaak op basis van vertrouwen en goede bedoelingen. Toch wordt het belang van een goede juridische en fiscale vastlegging vaak onderschat.

Een familielening is, hoe persoonlijk ook, nog steeds een zakelijke overeenkomst. Ook tussen ouder en kind moeten de afspraken voldoen aan de wettelijke en fiscale regels. Een te eenvoudige of onvolledige overeenkomst kan later vervelende gevolgen hebben, zowel voor de ouders als voor het kind.

Onze adviseurs werken door het hele land en helpen u graag. Zij nemen u het werk uit handen, door het opstellen van de juiste contracten en zorgen dat alles goed geregeld is. Is de lening eenmaal afgesloten? Dan zorgen wij voor de incasso van rente en aflossing en maken deze netjes aan u over. Zijn er betalingsproblemen, dan lossen wij dat op een zorgvuldige en nette manier voor u op.

Wij willen onze kinderen graag helpen

en het goed regelen, zodat er geen gedoe van komt

Kijk voor meer informatie op:

www.familielening.nl

Waar het vaak mis gaat

Onvoldoende zakelijke onderbouwing

De Belastingdienst stelt dat de rente “zakelijk” moet zijn, vergelijkbaar met wat een reguliere geldverstrekker voor een vergelijkbare lening rekent. Zonder duidelijke onderbouwing is later moeilijk aan te tonen dat het gekozen rentetarief correct was, met mogelijke fiscale sancties tot gevolg.

Geen sluitende administratie

Rente en aflossing moeten aantoonbaar worden betaald. Het simpelweg tegen elkaar wegstrepen van bedragen (“u schenkt, ik betaal niet”) is niet toegestaan. Ontbreekt een sluitende administratie, dan kan de Belastingdienst betalingen tot een schenking herkwalficeren of renteaftrek weigeren.

Fouten bij renteaftrek

De hypotheekrenteaftrek geldt alleen als de lening binnen 30 jaar volledig wordt afgelost én betalingen consequent worden gedaan. Wat als een termijn wordt gemist, of de administratie niet wordt bijgehouden? Wie zorgt voor het jaarlijkse fiscaal overzicht?

Onjuiste of ontbrekende schenkingsafspraken

Wanneer ouders de maandlasten binnen de schenkvrijstelling schenken, moet dit goed worden vastgelegd in een schenkovereenkomst.

Als dat niet gebeurt, kan de Belastingdienst achteraf oordelen dat alle schenkingen samen één grote schenking vormen, met mogelijke belastingheffing tot gevolg.



Emotionele en aansprakelijkheidsrisico's

Een familielening die niet goed is vastgelegd kan leiden tot spanningen binnen de familie.

De oplossing: de Nationale Familielening

Met de Nationale Familielening voorkomt u onzekerheid en risico's. Wij nemen de volledige administratieve en juridische zorg uit handen en zorgen voor een professioneel opgestelde leenovereenkomst met een duidelijk aflossingsschema, een fiscaal onderbouwde rente en heldere voorwaarden.

Alle belangrijke situaties zijn vooraf goed doordacht en vastgelegd, zoals wat er gebeurt bij een relatiebreuk, onverwachte kosten, werkloosheid, arbeidsongeschiktheid, overlijden of

betalingsproblemen.

Zo hoeft u niet pas na te denken als er iets misgaat, maar weet iedereen van tevoren precies waar hij aan toe is.

Tijdens de looptijd verzorgen wij de volledige administratie en betalingsafhandeling van de familielening. Wij innen de maandlasten bij het kind en betalen deze netjes door aan de ouders.

Mocht er toch een betalingsprobleem ontstaan, dan treffen wij namens de ouders een regeling – discreet, professioneel en zonder familiedruk.

Met de Nationale Familielening voorkomt u niet alleen financiële en fiscale risico's, maar ook spanningen binnen de familie. Zo blijft hulp ook echt hulp.



De familielening in 2020



645.000
Huishoudens



€70
Miljard



10%
van de hypotheekschuld

Samenvatting – Familiehypotheek in Nederland (website DNB, december 2023)

Eén op de zes huishoudens met een hypotheek maakt gebruik van een familiehypotheek, vaak om meer te kunnen lenen dan bij een bank of verzekeraar mogelijk is. In 2020 hadden 645.000 huishoudens zo'n lening, goed voor ongeveer €70 miljard (10% van de totale hypotheekschuld in Nederland). In bijna de helft van de gevallen betreft het minder dan 20% van de totale hypotheeksom.

Huishoudens met een familielening hebben gemiddeld een hogere woningschuld (circa €100.000 meer) en een duurdere woning met een gemiddelde WOZ-waarde van €376.000 tegenover €326.000 bij bancaire hypotheek.

Ongeveer 18% van deze huishoudens zit boven de Nibud-norm, wat twee keer zo hoog is als bij reguliere hypotheek. Hun gemiddelde financieringslast bedraagt 31,4% van het inkomen, tegenover 25,5% bij alleen bancaire leningen.

Hoewel het gebruik van familiehypotheek starters helpt om de woningmarkt te betreden, kan het ook leiden tot hogere huizenprijzen en onbedoelde belastingvoordelen. **DNB concludeert dat strengere toetsing op familieleningen kan helpen om prijsopdrijving en fiscaal voordeel te beperken.**

kijk voor meer informatie op de website van de Nederlandse Bank (DNB)

Praktijkvoorbeeld

Linda



Linda's situatie

Linda is net afgestudeerd en werkt als mondhygiënist bij een gezellige tandartsenpraktijk in het midden van het land. Ze verdient **€38.000 bruto per jaar**, inclusief vakantiegeld.

Volgens de normen van de bank mag Linda maximaal **€786 per maand** aan woonlasten besteden. Daarmee kan ze een hypotheek krijgen van ongeveer **€175.000**.

Het appartement waar ze haar oog op heeft laten vallen, kost echter €275.000. Ze komt dus **€100.000 tekort** om haar eerste stap op de woningmarkt te zetten.

Gelukkig willen haar ouders haar graag helpen. Ze hebben wat spaargeld opgebouwd voor hun pensioen en besluiten Linda tijdelijk €100.000 te lenen, zodat ze de woning kan kopen.

Maar hoe regelen ze dat op een goede manier?

Linda's ouders willen het geld op termijn terug ontvangen, maar vooral voorkomen dat geld tot spanningen leidt binnen de familie.

Linda kan de woning kopen met een lening en schenking van haar ouders

Wanneer Linda geld leent van haar ouders, ontstaat er een zakelijke relatie tussen hen.

Dat betekent dat haar ouders een marktconforme rente moeten rekenen en dat Linda de lening binnen 30 jaar volledig moet aflossen om in aanmerking te komen voor renteaftrek bij de Belastingdienst.

Stel dat ze een rente van 3,5% afspreken en dat de lening door Linda in 30 jaar volledig wordt afgelost. Dan betaalt Linda aan haar ouders ongeveer €449 per maand aan rente en aflossing.

Omdat Linda volgens de inkomensnormen van de bank maximaal €786 per maand aan woonlasten mag hebben, kan de bank haar nu nog maar €75.000 lenen. Zelfs met de lening van haar ouders komt ze dan nog niet aan het totale bedrag voor de woning.

Als Linda's ouders het bedrag dat ze van Linda elke maand ontvangen (€449,-) volledig terugschenken kan het wel.

In dat geval betaalt Linda per saldo niets voor de familielening, terwijl haar ouders dit bedrag belastingvrij kunnen schenken binnen de jaarlijkse vrijstelling.

Als ouders (een deel van) de maandlasten terug schenken, moet dit goed worden vastgelegd in een schenkovereenkomst. Daarin staan belangrijke afspraken om te voorkomen dat de Belastingdienst de schenking anders beoordeelt.

Met de Nationale Familielening van DNGB worden de lening én de schenking volledig volgens de regels vastgelegd, zodat Linda en haar ouders zich geen zorgen hoeven te maken over de fiscale gevolgen.

Praktijkvoorbeeld

Bart

De bank verstrekt aan Bart een hypotheek van **€250.000**.
Het gaat om een annuïtaire hypotheek met een looptijd van 30 jaar en een **rentevaste periode van 15 jaar**. De rente bedraagt 3,8% per jaar.

De bruto maandlasten zijn ongeveer € 1.165,-
Dit is het maximale bedrag dat Bart op basis van zijn inkomen mag lenen.

De hypotheek wordt door de bank hoger ingeschreven, namelijk voor €300.000 plus rente en kosten. Dat doet Bart zodat hij in de toekomst, als zijn inkomen stijgt, de lening bij de bank kan verhogen. Met dat extra bedrag kan hij dan zijn familielening bij zijn ouders aflossen.

Bart kiest voor een rentevaste periode van minstens 15 jaar. Daardoor blijft zijn toetsrente 3,8% en hoeft hij bij een eventuele verhoging binnen vijf jaar niet opnieuw te worden getoetst tegen de hogere rente van 5%.

Samenvatting



Hypotheek bij de bank

Bedrag: €250.000
Type: annuïteit
Rente 3,8% per jaar
Rentevasteperiode 15 jaar
Rente aftrekbaar voor IB



Maandelijkse schenking

Bedrag: €262,- per maand
Blijft binnen de schenkvrijstelling
Totale woonlasten €1.165,- p/mnd valt binnen de leennorm van de bank



Familielening bij ouders

Bedrag: €50.000
Type: annuïteit
Rente 4,8% per jaar
Maandlasten: €262,-
Rente aftrekbaar voor IB



Totale woonlasten

Bedrag: €1.165,- bruto/maand
Type: annuïteit. Dit bedrag valt binnen de leennorm wat de bank op dit moment op basis van zijn inkomen kan vewrstrekken



Doel

Binnen 5 jaar: Wil Bart zijn hypotheek bij de bank met €50.000 verhogen naar €300.000. Met dit extra bedrag bij de bank lost hij de familielening af.



Nationale **FAMILIELENING**

De Nationale familielening is een produkt van DNGB. Voor meer informatie over de Nationale Familielening:



Kijk voor meer informatie op:

[www.https://familielening.nl](https://familielening.nl)