

FISCAALVRIENDELIJK FINANCIEREN

Fiscaal gunstig lenen bij pa en ma?

Toegegeven: 'PaMa-bank' ligt niet echt lekker in het gehoor. Wat niet wil zeggen dat een lening bij pa en ma fiscaal niet heel gunstig kan uitpakken. Waar moet u dan aan denken nu het beter gaat in de woningmarkt? Hoe werkt dat?

Help kind aan eigen woning. De woningmarkt zit in de lift (en is op sommige plaatsen, zoals bijv. in Amsterdam, al weer oververhit) en de banken hebben hun toetsingsnormen voor een hypothecaire lening behoorlijk aangescherpt. Overigens zullen die eisen alleen maar verder aangescherpt gaan worden. Het is met de huidige woningprijzen (vooral voor starters, maar ook voor anderen) niet eenvoudig om de financiering voor een woning rond te krijgen. Denk in zulke gevallen dan eens aan lenen bij pa en ma, zeg maar de 'PaMa-bank'.

Rente. Met de huidige rentetarieven op spaarrekeningen (minder dan 1%) en een belastingtarief in box 3 van 1,2% (2016) is het fiscaal al snel voordelig om een woningzoekend kind een lening te geven met een rente van bijv. 4%. Bij de kinderen is deze rente aftrekbaar, bij pa en ma is enkel de vordering als vermogen in box 3 belast.

Hoe werkt dat fiscaal bekeken?

Rente bij de kinderen aftrekbaar? Belangrijk is natuurlijk dat de rente bij de kinderen aftrekbaar is, ook al hoeven ze die rente feitelijk niet aan de ouders te betalen. Dat zal u niet lukken met een renteloze lening. Wie geen rente betaalt, kan ook niets aftrekken. Dat lukt ook niet met een rentedragende lening waarvan de rente echter wordt kwijtgescholden. Kwijtschelden is nu eenmaal geen betalen.

Hoe gaat het wel goed?

Wat heeft de Hoge Raad beslist? Het gaat wel goed - volgens de Hoge Raad - als het kind gewoon de rente betaalt en de ouders een schenking doen, ter grootte van het rentebedrag. De Hoge Raad, 03.04.2015 (HR:2015:809), besliste immers vorig jaar dat als een jaarlijkse schenking van ouders wordt aangewend om de op een eigenwoningsschuld bijgeboekte rentebedragen aan te zuiveren, er geen sprake is van kwijtschelding van die rente en de met de schenking betaalde rente dus gewoon (binnen het wettelijk kader natuurlijk) aftrekbaar is.

Goede schriftelijke overeenkomst

Hoe mogelijk gedoe voorkomen? Als er tussen ouders en kinderen wordt geleend, dan kan een goede schriftelijke overeenkomst veel problemen voorkomen.

Ook zult u in deze overeenkomst afspraken moeten maken (en die ook nakomen) over de aflossing. Zonder voldoende aflossing is de rente op de lening immers niet aftrekbaar. En wat moet er met de lening gebeuren als de ouder(s) komen te overlijden. Het meest voor de hand ligt (mits er voldoende vermogen is) de lening aan het kind te laten vererven. De lening opeisbaar laten worden kan ook, mits het kind in staat is om de lening bij een bank te herfinancieren.

Tip. Denk aan een goede overlijdensrisicoverzekering. Dat kan veel problemen voorkomen, bijv. bij vooroverlijden van (schoon)zoon of -dochter.

Tip. Tot en met 2015 moest een lening bij de ouders bij de fiscus gemeld worden, op straffe van niet-aftrekbaarheid van de lening. Voor leningen vanaf 2016 volstaat het om de lening aan te geven bij de jaarlijkse aangifte inkomstenbelasting.

Met de huidige bankrentes (minder dan 1%) en een belastingtarief in box 3 van 1,2% (2016) is het fiscaal al snel voordelig om een woningzoekend kind een lening te geven met een rente van bijv. 4%. Bij de kinderen is deze rente aftrekbaar, bij pa en ma is enkel de vordering als vermogen in box 3 belast.