

Financiering eigen woning kind

Ouders met eigen vermogen kunnen hun kinderen financiële hulp bieden bij de aankoop van een eigen woning. Welke mogelijkheden kan de accountant cliënten - ouders en kinderen - adviseren? En wat zijn daarvan de voor- en nadelen?

TEKST: JESSICA LITJENS EN MITRA TYDEMAN-YOUSEF* | BEELD: MARJA BROUWER

Door de aanhoudende kredietcrisis en de aanscherping van de gedragscode voor banken sinds 1 augustus 2011 is het vooral voor starters op de huizenmarkt moeilijker geworden om een hypothecaire lening voor de eigen woning te krijgen. Goed nieuws voor de nieuwkomers is dat de huizenprijzen dalen en de overdrachtsbelasting tot 1 juli 2012 is verlaagd tot twee procent. Voor kinderen met ouders die beschikken over eigen vermogen zijn er bovendien nog andere methoden om aan de benodigde financiering te komen. Het is van belang dat de accountant als volwaardige gesprekspartner hiervan op de hoogte is. Het gaat om de volgende mogelijkheden:

- de eenmalig vrijgestelde eigenwoningsschenking;
- de zakelijke lening;
- de borgstelling/hoofdelijke aansprakelijkheid; en
- de gedoogconstructie.

De schenking van een woning (zoals de ouderlijke woning) aan het kind blijft verder buiten beschouwing.

EENMALIG VRIJGESTELDE EIGENWONING-SCHENKING

Ouders kunnen hun kind jaarlijks een bepaald bedrag onbelast schenken (2012: € 5.030). Dit vrijgestelde bedrag kunnen zij voor één kalenderjaar verhogen tot € 24.144 (2012). Het kind moet dan wel tussen de 18 en 35 jaar zijn. Met een beroep op het hardheidsclausulebeleid kan ook de partner van het kind in aanmerking komen voor deze verhoogde vrijstelling. Als de schenking is bedoeld voor een eigen woning van het kind loopt de eenmalige vrijstelling op tot € 50.300 (2012). Heeft het kind al eerder (maar wel vóór 2010) de algemene verhoogde vrijstelling toegepast, dan kunnen de ouders deze schenking volgens de overgangsregeling in één kalenderjaar belastingvrij aanvullen met een bedrag van € 26.156 (2012) voor de eigen woning van het kind. Het kind moet zelf in de aangifte schenkbelasting een beroep doen op de verhoogde vrijstelling, de aanvullen-

de verhoogde vrijstelling of de vrijgestelde eigenwoningsschenking. Voor de laatste twee vrijstellingen gelden extra voorwaarden. De schenking moet zijn gedaan:

- 1 onder de *opschortende* voorwaarde dat het begunstigde kind: een eigen woning heeft verworven, een recht van erfpacht, opstal of beklemming met betrekking tot de eigen woning heeft afgekocht, of een eigenwoningsschuld of een deel daarvan heeft afgelost;
- 2 of onder de *ontbindende* voorwaarde dat de schenking vervalt voor zover het geschonken bedrag niet in het schenkingsjaar of de twee daaropvolgende kalenderjaren is besteed aan verbetering of onderhoud van een eigen woning.

De vereiste notariële schenkingsakte moet de bestemming van het bedrag voor de eigen woning bevatten. Het kind moet de overmaking en aanwending van het bedrag voor de eigen woning schriftelijk kunnen aantonen.

Voor- en nadelen

Een voordeel is dat het kind met de schenking niet de volledige koopsom van de woning hoeft te financieren. Ook is zo een besparing op toekomstige erfbelasting mogelijk.

Daartegenover staat dat de ouders minder vermogen hebben en zo eventuele overige kinderen benadelen. Wel kunnen de ouders dit bijvoorbeeld in hun testament rechtekken. Andere nadelen zijn de kosten van de vereiste notariële akte en de beperking van de eigenwoningsschuld (en dus een hogere eigenwoningreserve bij toekomstige verkoop van de woning), omdat een groter deel van de eigen woning met eigen vermogen wordt gefinancierd.

Voor dit laatste nadeel bestaat een gedeeltelijke oplossing in de vorm van een gesplitste schenking. Een deel van de schenking is dan bestemd voor de eigen woning en een deel voor andere doeleinden (maximaal € 24.144), zoals de stoffering van de woning. Door een



lager bedrag voor de eigen woning te bestemmen, kan het verlies aan hypotheekrenteaftrek in de inkomstenbelasting worden beperkt tot de rente over dat lagere bedrag in plaats van over de volledige schenking van € 50.300.

ZAKELIJKE LENING

Ouders kunnen ook een lening verstrekken aan hun kind. Om schenkbelasting te voorkomen, moet dit wel plaatsvinden onder zakelijke voorwaarden (rente, zekerheid, aflossing en looptijd).

Er zijn drie mogelijke bronnen voor deze lening:

- het privévermogen van ouders: de rendementsgrondslag van de ouders in box 3 verandert niet;
- een extra hypothecaire lening op de eigen woning van ouders: voor de ouders is deze lening een box 3 schuld, die zij salderen met de vordering op het kind;
- de bv van ouders: een renteloze lening is af te raden, omdat dit leidt tot heffing van vennootschapsbelas-

ting bij de bv over de niet bedongen zakelijke rente, een aanmerkelijkbelangheffing (box 2) bij de ouders zonder box 1-renteaftrek bij het kind en een belaste fictieve schenking van de ouders aan het kind.

Voor- en nadelen

Het belangrijkste voordeel is dat de betaalde rente bij het kind in box 1 aftrekbaar is, terwijl deze rente bij de ouders forfaitair in box 3 wordt belast.

De rente die de ouders betalen over de extra opgenomen hypothecaire lening is daarentegen niet aftrekbaar in box 1. Als ouders tot zekerheid van terugbetaling van de lening een hypotheekrecht willen krijgen, is daarvoor een notariële akte vereist. De 'positieve/negatieve hypotheekverklaring' als onderhandse akte is echter een goedkoper alternatief. Uit bewijstechnisch oogpunt is het essentieel om de afspraken schriftelijk vast te leggen. Verder beperkt deze optie de ouders in een eventuele toekomstige financieringsaanvraag voor zichzelf.

Tot slot moet het kind voor de hypotheekrenteaftrek de rente daadwerkelijk betalen. Ouders kunnen daarvoor echter onbelaste schenkingen aan het kind doen ter grootte van maximaal de jaarlijkse vrijstelling. Kwijtschelding of verrekening van de verschuldigde rente door de ouders blokkeert de renteaftrek van het kind. In de praktijk eisen banken dat in de leningsovereenkomst is vastgelegd dat de ouders een jaarlijkse schenking aan het kind doen. Maar dit heeft nadelige gevolgen voor het kind wat betreft renteaftrekrecht en schenkbelasting. Het kind zou dan schenkbelasting zijn verschuldigd over de contante waarde van alle toekomstige schenkingen omdat de schenking alle bedragen in volgende jaren zou omvatten. Een beter alternatief is borgstelling door de ouders voor de rente die het kind is verschuldigd aan de bank. Een andere mogelijkheid is een opschortende voorwaarde aan de schenking in volgende jaren te verbinden, zodat de schenking pas tot stand komt zodra aan de voorwaarde is voldaan.

BORGSTELLING/HOOFDELIJKE AANSPRAKELIJKHEID

Een andere mogelijkheid is dat ouders zich jegens de geldschieter borg stellen voor (een deel van) de rente en aflossing van een schuld van hun kind. Zij zijn dan geen contractspartij. Wordt de lening afgesloten op naam van zowel het kind als de ouders, dan zijn de ouders medeschuldenaar. Voor optimale renteaftrek is het raadzaam de interne draagplicht zo te regelen dat het kind de hoofdschuldenaar voor de rente en aflossing is en de ouders hoofdelijk aansprakelijk zijn. Er zijn dan drie situaties te onderscheiden:

Als het kind de rente zelf betaalt maar dit bijvoorbeeld financiert met een schenking van de ouders is de rente bij het kind in box 1 aftrekbaar.

Als de ouders de door het kind verschuldigde rente namens hun kind betalen, heeft het kind in principe renteaftrek, tenzij zij niet van plan zijn hun rentebetaling te verhalen op of te verrekenen met het kind.

Als de ouders de rente van het kind betalen omdat de bank dat van hen als hoofdelijk aansprakelijke/medeschuldenaar verlangt of omdat ze als borg worden aangesproken, heeft het kind pas renteaftrek zodra het de ouders de rentebetaling vergoedt.

Voor- en nadelen

Het kind heeft recht op renteaftrek en kan meer lenen. Daarnaast is ook de eventueel aan de ouders betaalde borgstellingsprovisie bij het kind aftrekbaar als eigenwoningkosten, terwijl die voor de ouders onbelast is. De ouders worden daarentegen beperkt in een eventuele toekomstige financieringsaanvraag voor zichzelf en hun rentebetaling aan de bank is niet aftrekbaar als eigenwoningrente.

GEDOOGCONSTRUCTIE

Tot slot bestaat er een gedoogconstructie voor de ouders. Zij kopen dan een (tweede) woning als belegging en laten hun kind bij gebrek aan een betalende huur-

der hier tijdelijk gratis in wonen. Een andere situatie ontstaat wanneer ouders een woning compleet naar de wensen van het kind inrichten en die voor langere tijd aan het kind kosteloos ter beschikking stellen. Dan zal voor het kind eerder sprake zijn van een gebruiksrecht, dat in box 3 valt.

Aangezien een niet bedongen huur- of gebruiksvergoeding voor het kind veel meer een besparing dan een vermogensstijging oplevert, wordt in de literatuur aangenomen dat geen sprake is van schenking. Voor schenking is immers een verrijking van de begiftigde vereist.

Voor- en nadelen

Voor het kind is de gedoogconstructie financieel voordelig omdat de ouders de kosten van de woning dragen. Een belangrijk nadeel voor het kind is dat gedogen geen zelfstandig verblijfsrecht geeft.

Een box 3-gebruiksrecht voor het kind heeft voor de ouders als voordeel dat de WOZ-waarde van de woning in box 3 lager wordt. Bovendien kan het kind hiervoor zijn heffingsvrije vermogen (2012: € 21.139) benutten. In beide gevallen hebben noch de ouders noch het kind recht op renteaftrek in box 1 en worden de ouders beperkt in een eventuele toekomstige financieringsaanvraag voor zichzelf.

CONCLUSIE

Ouders hebben verschillende mogelijkheden om hun kinderen te ondersteunen bij de financiering van de eigen woning. Wat de beste optie is, hangt af van de specifieke omstandigheden van de betrokken partijen. Zij moeten de voor- en nadelen per optie afwegen en rekening houden met de belangen van de eventueel aanwezige overige kinderen. Het zal duidelijk zijn dat een goede fiscale begeleiding onontbeerlijk is. □



Zie ook
Accountant.nl/
Vaktechniek

Noot

* Jessica Litjens en Mitra Tydeman-Yousef zijn werkzaam bij het Technical Office (Private Wealth) van het PwC Knowledge Center Tax & HRS. Litjens is tevens verbonden aan de Universiteit Maastricht en de Universiteit van Amsterdam.