



Belastingdienst

Voorbeelden van rentepercentages voor familieleningen

Voorbeelden van rentepercentages voor familieleningen

Hieronder staan verschillende voorbeelden over de wijze waarop de inspecteur de hoogte van het rentepercentage beoordeelt bij een geldlening voor de aankoop van een eigen woning tussen familieleden.

Voor renteaftrek moet de lening contractueel en feitelijk voldoen aan de aflossingseis. Dat wil zeggen dat de lening ten minste annuïtair in maximaal 360 maanden moet zijn afgelost. Ook aan de andere voorwaarden voor renteaftrek moet zijn voldaan, zoals het in de aangifte vermelden van de gegevens van de lening.

De genoemde rentepercentages zijn voorbeeldpercentages. De voorbeelden zijn bedoeld om aan te geven welke rentepercentages onafhankelijke geldverstrekkers hanteren op het moment van afsluiten van de geldlening. In de voorbeelden is uitgegaan van rentepercentages die golden begin 2023.

Voor de hoogte van de rente kunt u uitgaan van de rente op een hypothecaire lening bij een bank of financiële instelling onder min of meer vergelijkbare omstandigheden en voorwaarden bij de meest gunstige vorm van financieren. Dit uitgangspunt hanteert de inspecteur ook bij de beoordeling van de overeengekomen rente. U mag bij het overeenkomen van de hoogte van de rente geen rekening houden met een opslag van 25% op de in de markt geldende rentepercentages. Ook niet met rentepercentages die gelden in andere wetgeving dan de inkomstenbelasting of met het rendementpercentage van box 3.

Voorbeeld 1a

Barbara en Stefan zijn starters op de woningmarkt. Zij kopen een appartement voor € 320.000. Zij leggen € 70.000 eigen geld in. De resterende € 250.000 kunnen ze bij een bank lenen, maar ze kiezen voor een lening van de ouders van Barbara. Zij maken daarvoor een leningsovereenkomst op, waarin staat dat ze de lening annuïtair aflossen in 360 maanden. Daarnaast hebben de ouders van Barbara daarin vastgelegd dat zij een recht van hypotheek krijgen als zij daar om vragen. Zij spreken een rentepercentage van 4,5% af met een rentevastperiode van 10 jaar. Barbara en Stefan leggen hun situatie voor aan de inspecteur. Ze willen zeker weten dat het rentepercentage fiscaal acceptabel is. En dat de rente aftrekbaar is in hun aangifte inkomstenbelasting.

De inspecteur kijkt bij de beoordeling eerst welk rentepercentage banken en andere financiële instellingen in deze situatie zouden aanbieden. Voor een rentevastperiode van 10 jaar is dat gemiddeld tussen de 4% en 4,5%. Dit is iets meer dan de rente voor een lening die onder de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) valt. De ouders van Barbara hebben geen hypothecaire zekerheid, maar daar staat tegenover dat de ouders wel een recht van hypotheek kunnen krijgen zodra zij dat nodig vinden. Het ontbreken van hypothecaire zekerheid leidt tot een hogere rentevergoeding. De inspecteur vindt voor de lening van € 250.000 de overeengekomen rente van 4,5% acceptabel.

Voorbeeld 1b

Barbara en Stefan zijn starters op de woningmarkt. Zij kopen samen een appartement voor € 320.000. Zij leggen € 70.000 eigen geld in. De resterende € 250.000 kunnen ze bij een bank lenen met Nationale Hypotheek Garantie (NHG), maar ze kiezen voor een lening van de ouders van Barbara zonder NHG. Zij maken daarvoor een leningsovereenkomst op, waarin staat dat ze de lening annuïtair aflossen in 360 maanden. Daarnaast wordt een recht van hypotheek gevestigd. Zij spreken een rentepercentage van 4,3% af met een rentevastperiode van 10 jaar. Barbara en Stefan leggen hun situatie voor aan de inspecteur. Ze willen zeker weten dat het rentepercentage fiscaal acceptabel is. En dat de rente aftrekbaar is in hun aangifte inkomstenbelasting.

De inspecteur kijkt eerst welk rentepercentage banken en andere financiële instellingen in deze situatie zouden aanbieden met NHG. Voor een rentevastperiode van 10 jaar is dat gemiddeld tussen de 3,8% en 4,2%. Dit is iets minder dan de rente voor een lening die niet onder NHG valt. Doordat de ouders meer risico lopen (dan een bank met NHG), vragen zij een iets hogere rente. Doordat Barbara en Stefan geen borgtochtprovisie voor NHG verschuldigd zijn, is deze hogere rente desondanks aantrekkelijk voor ze. De inspecteur vindt voor de lening van € 250.000 de overeengekomen rente van 4,3% acceptabel. De kosten van het vestigen van het recht van hypotheek zijn aftrekbaar.

Voorbeeld 2a

Delano koopt zijn eerste woning voor € 500.000. Hij sluit een hypotheek af bij de bank van € 405.000 tegen 4%. Dat is het maximale bedrag dat geleend kan worden met NHG. Hij kan € 500.000 bij de bank lenen, maar dan bedraagt de rente over de volledige lening 4,4%. Daarom leent hij de ontbrekende € 95.000 van zijn ouders. De ouders vragen hiervoor geen hypothecaire zekerheid. Wel maakt hij met zijn ouders een leningsovereenkomst op, waarin staat dat hij de lening annuïtair aflost in 360 maanden. Ook spreken ze een rentepercentage af van 5,5% met een rentevastperiode van 10 jaar. Delano legt zijn situatie voor aan de inspecteur. Hij wil zeker weten dat het rentepercentage fiscaal acceptabel is. En dat de rente aftrekbaar is in zijn aangifte inkomstenbelasting.

De inspecteur kijkt eerst welk rentepercentage banken en andere financiële instellingen zouden aanbieden als de lening € 500.000 zou zijn met een rentevastperiode van 10 jaar. Gemiddeld ligt dat tussen de 4,3% en 4,8%. Ook weegt hij mee dat de ouders van Delano geen hypothecaire zekerheid hebben. Hierdoor hebben zij bij betalingsproblemen een achtergestelde positie ten opzichte van de bank. Dit rechtvaardigt dat de ouders van Delano een hogere rentevergoeding mogen vragen dan de bank. De inspecteur kijkt verder naar het lagere rentepercentage waar de bank van uitgaat als de lening wordt afgezet tegen de waarde van de woning. En ook welk rentepercentage geldt als de gehele lening bij de bank zou zijn afgesloten. Hij vindt voor de lening van € 95.000 de overeengekomen rente van 5,5% acceptabel.

Voorbeeld 2b

Kees koopt zijn eerste woning voor € 300.000. Hij kan € 250.000 bij de bank lenen tegen 4%. Zijn ouders zijn bereid om hem de resterende € 50.000 te lenen tegen een rentepercentage van 5% met een rentevastperiode van 10 jaar. Zij hoeven geen hypothecaire zekerheid. In de leningsovereenkomst met zijn ouders is opgenomen dat Kees de lening annuïtair aflost in 360 maanden. Omdat hij wil weten of het rentepercentage fiscaal acceptabel is en dat de rente aftrekbaar is, legt hij zijn situatie voor aan de inspecteur.

De inspecteur kijkt eerst welk rentepercentage banken en andere financiële instellingen zouden aanbieden als de lening € 300.000 zou zijn met een rentevastperiode van 10 jaar. Gemiddeld ligt dat tussen de 4,3% en 4,8%. Ook weegt hij mee dat de ouders van Kees geen hypothecaire zekerheid hebben. Hierdoor hebben zij bij betalingsproblemen een achtergestelde positie ten opzichte van de bank. Dit rechtvaardigt dat de ouders van Kees een hogere rentevergoeding mogen vragen dan de bank. De inspecteur kijkt verder naar het lagere rentepercentage waar de bank van uitgaat als de lening wordt afgezet tegen de waarde van de woning. En ook welk rentepercentage geldt als de gehele lening bij de bank zou zijn afgesloten. Hij vindt voor de lening van € 50.000 de overeengekomen rente van 5% acceptabel.

Voorbeeld 3a

Jurgen en Martin hebben hun woning in 2010 gekocht. In 2017 ontvingen zij een schenking van zowel de ouders van Jurgen, als die van Martin. De lening bij de bank is na aftrek van de schenkingen nog € 100.000. De WOZ-waarde van hun woning is inmiddels € 500.000. Zij willen hun woning verduurzamen en hebben daarvoor € 25.000 nodig. Ze hebben een aantal keuzes. Ze kunnen hun lening bij de bank verhogen, tegen het actuele rentepercentage van 4%. Ook kunnen ze een zogenoemde energiebespaarlening bij het Nationaal Warmtefonds afsluiten, zonder hypothecaire zekerheid, van 4,1%. Maar Jurgen en Martin kunnen ook het bedrag lenen van de ouders van Jurgen. Ze kiezen uiteindelijk voor het laatste. In de leningsovereenkomst spreken ze af dat Jurgen en Martin de lening annuïtair aflossen in 120 maanden. En dat voor de gehele looptijd een vast rentepercentage geldt van 4,2%. De ouders van Jurgen zien af van de mogelijkheid om hypothecaire zekerheid te vragen. Jurgen en Martin leggen hun situatie voor aan de inspecteur. Ze willen zeker weten dat het rentepercentage fiscaal acceptabel is. En dat de rente aftrekbaar is in hun aangifte inkomstenbelasting.

De inspecteur kijkt eerst welke rentepercentage een bank, andere financiële instellingen en het Nationaal Warmtefonds zouden aanbieden. Bij het Nationaal Warmtefonds is het rentepercentage 4,1%, zonder hypothecaire zekerheid. De inspecteur kijkt ook naar het rentepercentage als Jurgen en Martin hun lening bij de bank zouden verhogen. Voor de lening geldt dan het actuele rentepercentage. En de lening wordt afgezet tegen de waarde van de woning met een rentevastperiode van 10 jaar. Hij vindt dan voor de lening van € 25.000 de afgesproken rente van 4,2% acceptabel.

Voorbeeld 3b

Jurgen en Martin hebben hun woning in 2010 gekocht. In 2017 ontvingen zij een schenking van zowel de ouders van Jurgen, als die van Martin. De lening bij de bank is na aftrek van de schenkingen nog € 100.000. De WOZ-waarde van hun woning is inmiddels € 500.000. Zij willen hun woning verduurzamen en hebben daarvoor € 25.000 nodig. Ze hebben een aantal keuzes. Ze kunnen hun lening bij de bank verhogen, tegen het actuele rentepercentage van 4%. Ook kunnen ze een zogenoemde energiebespaarlening bij het Nationaal Warmtefonds afsluiten zonder hypothecaire zekerheid van 4,1%. Maar Jurgen en Martin kunnen ook het bedrag lenen van de ouders van Jurgen. Ze kiezen uiteindelijk voor het laatste. In de leningsovereenkomst spreken ze af dat Jurgen en Martin de lening annuïtair aflossen in 120 maanden. En dat voor de gehele looptijd een vast rentepercentage geldt van 6%. De ouders van Jurgen zien af van de mogelijkheid om hypothecaire zekerheid te vragen. Jurgen en Martin leggen hun situatie voor aan de inspecteur. Ze willen zeker weten dat het rentepercentage fiscaal acceptabel is. En dat de rente aftrekbaar is in hun aangifte inkomstenbelasting.

De inspecteur kijkt eerst welke rentepercentage een bank, andere financiële instellingen en het Nationaal Warmtefonds zouden aanbieden. Bij het Nationaal Warmtefonds is het rentepercentage 4,1%, zonder hypothecaire zekerheid. De inspecteur kijkt ook naar het rentepercentage als Jurgen en Martin hun lening bij de bank zouden verhogen. Voor de lening geldt dan het actuele rentepercentage. En de lening wordt afgezet tegen de waarde van de woning met een rentevaste periode van 10 jaar. Omdat Jurgen en Martin onder dezelfde voorwaarden een lening van 4,1% hadden kunnen krijgen, vindt de inspecteur voor de lening van € 25.000 de afgesproken rente van 6% niet acceptabel.

