

## Hypotheekconstructie Ouder - Kind (de "Generatie-Hypotheek")

### **Uitgangspunten:**

- Uw zoon of dochter heeft extra geld nodig om aankoop woning te financieren.
- Er rust geen (of een lage) hypotheek op de ouderlijke woning.
- De ouders zijn bereid een hypothecaire geldlening op te nemen en deze ter beschikking te stellen aan zoon of dochter, of hebben voldoende geld op spaarrekening staan.
- Indien de WOZ-waarde hoog genoeg is veelal geen taxatie benodigd.

### **Te ondernemen stappen:**

- Indien geen geld beschikbaar is, lenen de ouders het geld van de bank tegen lage rente, tegen bijvoorbeeld 5%.
- Voor de ouders is deze rente niet aftrekbaar.
- Vervolgens wordt het geld uitgeleend aan het kind tegen hoogst mogelijk, maar gangbaar, rente-tarief (zeg 7%).
- Voor het kind is deze rente gewoon als hypotheekrente aftrekbaar, waardoor netto zeg 4% betaald wordt (42% belastingvoordeel meegenomen!).
- Ook een eventuele afsluitprovisie (max. 1,5%) mag in de constructie opgenomen en aftrekbaar gemaakt worden!
- Vervolgens kan de betaalde afsluitprovisie weer teruggeschonken worden.
- Omdat de ouders 7% ontvangen, zou 2% teruggeschonken kunnen worden aan het kind waardoor de constructie voor hen geen voor- of nadeel kent (behoudens evt. taxatie-, notaris-en afsluitkosten).
- De kinderen betalen dus per saldo slechts 2% netto hypotheekrente!

### **Opmerkingen:**

- Een overeenkomst van geldlening voor de fiscus kunt u via Joficon Inkomensplanning verkrijgen.
- Indien e.e.a. concreet wordt, maak ik graag een nauwkeurige berekening.
- Uiteraard is bovenstaand voorbeeld afhankelijk van de rentevaste periode en geldverstrekker waarvoor gekozen wordt.
- Ook een variabele rente (bijvoorbeeld maandelijks of halfjaarlijks) kan voor ouders een prima oplossing zijn!
- Door deze constructie komen kinderen makkelijker in aanmerking voor Nationale Hypotheek Garantie of een laag rentetarief omdat ze maar tot 75% van de Executie Waarde hoeven te lenen.
- Ook een inbreng van € 10.000,= zorgt er vaak voor dat kinderen o.b.v. hun inkomen meer zelfstandig kunnen lenen.

Peter de Jong  
Gecertificeerd Erkend Hypotheekadviseur