

florius

Familiehypothek

Risico's en aandachtspunten

Januari 2025

flo

Geld lenen van familie: de familiehypothec

U heeft interesse in het afsluiten van een lening bij uw familie voor de financiering en/of verbouwing van uw woning. Dit noemen wij de familiehypothec. Naast de voordelen die het lenen bij familie (mogelijk) voor u heeft, willen we u op een aantal risico's en aandachtspunten wijzen. Deze leest u in deze brochure. Ook leest u welke zaken u zou kunnen opnemen in de leenovereenkomst van de familiehypothec.

**Andere mogelijkheid voor de familiehypothec:
de leen-schenk-combinatie**

Wilt u naast de familiehypothec ook een schenkingsovereenkomst afsluiten om de maandlasten van de familiehypothec te verlagen? Vraag uw adviseur dan ook om de brochure 'Leen-schenk-combinatie'.

Heeft u nog vragen of behoefte aan advies?

U heeft de risico's en aandachtspunten van de familiehypothec met uw adviseur besproken. Deze brochure kunt u gebruiken om de informatie op een later moment nog een keer rustig door te nemen. Heeft u op een later moment nog vragen? Neem dan contact op met uw onafhankelijk hypothecadviseur. Als u advies wilt over de afspraken die u maakt met familieleden, kunt u terecht bij een notaris of belastingadviseur.

florius

Familiehypotheek

Risico's en aandachtspunten

Inhoudsopgave

Meerjarige financiële overeenkomst	4
Risico's en aandachtspunten bij onverwachte (levens)gebeurtenissen	6
Aandachtspunten voor de belasting	8

Meerjarige financiële overeenkomst

Leg afspraken vast

Bij een familiehypotheek gaan uw familieleden en u een meerjarige financiële overeenkomst met elkaar aan. Tijdens de looptijd van de familiehypotheek kunnen verschillende (levens)gebeurtenissen voorkomen bij de uitlenende partij (uw familie als geldgever) en de lenende partij (u als geldnemer). Om vervelende situaties te voorkomen is het belangrijk dat er afspraken worden vastgelegd in een overeenkomst.

Vraag advies

U bent zelf verantwoordelijk voor het vastleggen van de onderlinge afspraken. Neem voor hulp of advies bij het vastleggen van afspraken contact op met een notaris of belastingadviseur.

Gelijke behandeling

Ontvangt u de lening van uw ouders en heeft u broers of zussen? Dan is het verstandig dat uw ouders nadenken over gelijke behandeling tussen de kinderen en de mogelijke gevolgen als er in de toekomst iets met een van hen gebeurt. Dit geldt ook als u de lening met uw grootouders afsluit.

Zorg voor genoeg inkomen

Voor de persoon die het geld aan u leent, is het daarnaast belangrijk dat hij nadenkt of zijn vermogen en inkomen na het uitlenen nog genoeg is om van te leven. Het uitgeleende geld kan meestal niet direct opgeëist worden.

Tip:

Bespreek de familiehypotheek regelmatig onderling. Is de familiehypotheek nog gewenst of wilt u de familiehypotheek aanpassen? Of is het mogelijk om de familiehypotheek (voor een deel) over te sluiten naar Florius?



Wat kunt u in de overeenkomst opnemen?

In de overeenkomst is het belangrijk om minimaal de volgende zaken op te nemen:

De **persoonsgegevens** van de geldgever en de geldnemer.

- Denk hierbij aan NAW-gegevens en geboorteplaats.

Het **doel van de familiehypothec**, bijvoorbeeld voor:

- De aankoop en/of verbouwing van de woning. Benoem het adres van de te financieren woning.
- De aflossing (van een deel) van de hypothec.
- Benoem de geldverstrekker.
- Iets anders. Let op: In dat geval zal de lening normaal gesproken niet in aanmerking komen voor renteaftrek.

De **gegevens van de familiehypothec** zoals:

- De hoogte van de lening.
- De looptijd in maanden, aangevuld met de ingangsdatum en einddatum.
- De hoogte van de rente.
- De periode dat de rente vast staat.
- De hypothecvorm. Annuïteit, lineair of aflossingsvrij.
- De betalingstermijn (maandelijks of jaarlijks).
- Welke dag van de maand de betaling gedaan wordt.
- Het rekeningnummer waar het (maand)bedrag op betaald moet worden.

Let op:

Bij een aflossingsvrije hypothec is er normaal gesproken geen renteaftrek.

De **voorwaarden** die gelden bij de familiehypothec, zoals:

- Kan de geldnemer zonder extra kosten de lening eerder terugbetalen?
- Wat gebeurt er als de geldnemer het maandbedrag niet op tijd betaalt?
- Wat zijn de afspraken over het tussentijds aanpassen van de gegevens van de lening?
- Wat zijn de afspraken over het opeisen van de lening door de geldgever?
- Als u samen met de geldgever een aflosschema afsprekt, dan is het belangrijk om deze ook toe te voegen. Dit is belangrijk om mogelijk in aanmerking te komen voor renteaftrek.
- De datum en ondertekening van de overeenkomst door alle partijen.

Risico's en aandachtspunten bij **onverwachte** (levens) gebeurtenissen

Tijdens de looptijd van de familiehypotheek kunnen verschillende (levens)gebeurtenissen voorkomen bij de uitlenende partij (uw familie als geldgever) en de lenende partij (u als geldnemer). Denk aan overlijden, een scheiding of werkloosheid. Het is belangrijk om te bedenken wat de gevolgen kunnen zijn en welke afspraken u hier samen over wilt maken.

Bij overlijden van de geldgever(s)

De lening kan door één of twee personen verstrekt worden. Het is verstandig om na te denken wat er gebeurt als er één geldgever overlijdt en wat er gebeurt als beide geldgevers overlijden. Het kan fijn zijn dit soort zaken ook breder binnen de familie te bespreken.

Als de geldgever tijdens de looptijd overlijdt, wordt (een deel van) de familiehypotheek mogelijk onderdeel van de erfenis. Afhankelijk hoe de erfenis is geregeld, gaat de familiehypotheek dan helemaal of in delen naar de erfgenamen. De lasten van de familiehypotheek moeten dan mogelijk betaald worden aan broers/zussen of andere erfgenamen. Een ander gevolg kan zijn dat de erfgenamen de uitstaande schuld opeisen. Hierdoor moet u als geldnemer voor de uitstaande schuld mogelijk een nieuwe lening afsluiten, als dit mogelijk is. Let op dat bij een leen-schenk-combinatie (waar de familiehypotheek onderdeel van is) de familiehypotheek niet direct opeisbaar mag zijn.

Bij uw overlijden

Als u zelf overlijdt en uw erfgenamen akkoord gaan met de erfenis, dan gaan uw bezittingen en schulden naar uw erfgenamen. Er kunnen op dat moment verschillende situaties ontstaan. Het risico bestaat dat uw erfgenamen met een schuld achterblijven.

Tip:

Om dit risico te verkleinen kunt u een overlijdensrisicoverzekering op uw leven en/ of op het leven van uw partner afsluiten. In het adviesgesprek wordt dit risico besproken.

Bij uit elkaar gaan van de geldgever(s)

Eindigt de relatie van de geldgever(s)? Dan kan dit ook voor u als geldnemer(s) gevolgen hebben. Hoe de bezittingen, het vermogen en de schulden van de geldgever(s) worden verdeeld, wordt vaak opgenomen in een (echt)scheidingsconvenant of op papier vastgelegd. Door het eindigen van de relatie is het mogelijk dat (een van) de geldgevers het uitgeleende bedrag nodig heeft/hebben. De lening kan in dat geval opgeëist worden door de geldgever(s) (als dat is afgesproken). Dit betekent dat u als geldnemer de schuld moet proberen opnieuw te financieren of in het ergste geval de woning moet verkopen. Er kunnen ook andere afspraken worden gemaakt over het uitgeleende bedrag.



Als u en uw partner uit elkaar gaan

Het kan ook zijn dat uw relatie eindigt. Het is daarom verstandig om voor het afsluiten van de familiehypotheek al na te denken hoe u, uw partner en de geldgever(s) met verschillende situaties willen omgaan. En tussen welke partijen de overeenkomst wordt gesloten. Alleen tussen u en de geldgever(s)? Of ook met uw partner?

U kunt in de overeenkomst ook opnemen dat u bij een relatiebreuk bespreekt wat er moet gebeuren met de familiehypotheek. Dit omdat u bij het afsluiten van de lening nog niet weet wat er met de woning gebeurt. Het kan zijn dat de woning wordt verkocht, waarbij het niet bekend is of de familiehypotheek helemaal kan worden afgelost. Ook kan het zijn dat u of uw partner in de woning blijft wonen.

Als de woning verkocht wordt, kan het zijn dat de verkoopopbrengst genoeg is om de familiehypotheek terug te betalen. Als de verkoopopbrengst niet genoeg is, dan zal er op dat moment bekeken moeten worden hoe de overgebleven schuld van de familiehypotheek terugbetaald wordt en door wie.

Ook als u of uw partner in de woning blijft wonen, zal er samen met de geldgever(s) gekeken moeten worden wat er met de familiehypotheek moet gebeuren. Worden de afspraken aangepast en/of voortgezet? Of moet de familiehypotheek terugbetaald worden?

Lager inkomen/hogere lasten

Tijdens de looptijd van de familiehypotheek kunnen u en uw partner te maken krijgen met een lager inkomen. Bijvoorbeeld doordat u minder gaat werken, werkloos wordt of arbeidsongeschikt raakt. Ook kunnen de vaste (en variabele) lasten tijdens de looptijd stijgen. Denk bijvoorbeeld aan een duurdere zorgverzekering of energierekening. Het gevolg kan zijn dat de u de maandlasten van de familiehypotheek niet meer (helemaal) kan betalen. Betalingsproblemen kunnen leiden tot spanningen in de familie. Het heeft mogelijk ook gevolgen voor uw belastingaangifte, zoals het verlies van renteaftrek.

Tip:

Blijf goed met uw geldgever(s) in gesprek, zeker als er betalingsproblemen zijn. Misschien kunnen de voorwaarden van de familiehypotheek aangepast worden of is een gedeeltelijke schenking mogelijk. Omdat er gevolgen voor uw belastingaangifte kunnen zijn, is het verstandig om eerst contact op te nemen met een belastingadviseur voor advies.

Aandachtspunten voor de **belasting**

Afhankelijk van uw situatie gelden er voor de familiehypotheek verschillende aandachtspunten voor de belasting. Wij adviseren u daarom om altijd in gesprek te gaan met een belastingadviseur.

Renteaftrek

Wilt u hypotheekrenteaftrek op de familiehypotheek? Dan moet de familiehypotheek voldoen aan de regels die hiervoor gelden. Dat betekent onder andere dat:

- De lening een minimaal annuïtaire aflossing heeft met een maximale looptijd van 360 maanden.
- De lening een marktconforme rente heeft. De rente moet in lijn zijn met de rente die andere geldverstrekkers vragen voor een vergelijkbare lening. De rente die wordt berekend mag dus niet te laag en niet te hoog zijn.
- Geldgever en geldnemer de betalingen moeten kunnen bewijzen, bijvoorbeeld met bankoverschrijvingen. Voor de Belastingdienst is het belangrijk dat u (als geldnemer) kunt bewijzen dat u de rente en aflossingen heeft betaald.
- De familiehypotheek in de jaarlijkse aangifte inkomstenbelasting wordt opgegeven. Elk jaar geeft u aan wat de hoogte van de schuld is. Zo kan de Belastingdienst controleren of er is voldaan aan de minimale aflossingseis. Bij de aangifte moet ook worden aangegeven dat deze lening gebruikt is voor het aankopen of verbouwen van de eigen woning of voor het terugbetalen van de hypotheek bij een geldverstrekker.

Alle regels voor hypotheekrenteaftrek

Ga voor een compleet overzicht van de voorwaarden naar de website van de Belastingdienst of neem contact op met een belastingadviseur.

Goed om te weten

De geldgever moet het uitgeleende bedrag als vermogen opgeven in de aangifte inkomstenbelasting.

Kijk voor meer informatie op **florius.nl**
Postbus 1700
3800 BS Amersfoort
033 752 50 00



florius