

Voordeel familiehypothek groter dan jubelton

Het is in Nederland mogelijk om een hypotheek af te sluiten bij vrienden of familie. Daar valt een fiscaal voordeel bij te behalen. Een nieuwe dataset biedt eerste inzichten in de omvang en het gebruik van familiehypotheken.

IN HET KORT

- Een zesde van alle huishoudens met een hypotheek maakt (deels) gebruik van een familiehypothek.
- Sommige huishoudens breiden met een familiehypothek hun financieringsruimte uit, met mogelijk een prijsopdrijvend effect.
- De fiscaal gemotiveerde afwijkingen tussen de rente op de familiehypothek en de marktnorm lijken beperkt.

GERARD EIJSINK

Econoom bij De Nederlandsche Bank (DNB)

MAURO MASTROGIACOMO

Universitair hoofddocent aan de Vrije Universiteit van Amsterdam en onderzoeker bij DNB

Per 1 januari 2023 is de ‘jubelton’ afgeschaft, waardoor ouders niet langer belastingvrij een ton aan hun kind kunnen schenken om een huis te kopen. Ouders kunnen echter wel nog altijd een privé-hypothek aan hun kinderen verstrekken. Het is in Nederland namelijk mogelijk om een hypotheek af te sluiten zonder tussenkomst van een bank, verzekeraar of pensioenfonds (hierna: bancaire hypotheek), bijvoorbeeld binnen de familie. De voorwaarden voor zo’n hypotheek kunnen daarbij onderling worden afgesproken.

Om als officiële hypotheek te worden erkend door de Belastingdienst, moeten er afspraken over looptijd, omvang, annuïtaire aflossing en rente worden vastgelegd. Dit is voor de geldlener nodig om de hypotheekrente te mogen aftrekken van het belastbaar inkomen (Belastingdienst, 2023). Als de hypotheek aan deze voorwaarden voldoet, mag de betaalde hypotheekrente op de gebruikelijke manier worden afgetrokken in box 1.

Om misbruik van de familiehypothek te voorkomen, mag de hypotheekrente niet te veel afwijken van de op dat moment geldende marktconforme rente. Bij een veel lagere rente kan de Belastingdienst de hypotheek als schenking aanmerken, en moet er schenkbelasting worden betaald. Ook een hogere rente kan door de Belastingdienst als niet-marktconform worden verklaard.

De geldverstrekker kan er echter voor kiezen om (een deel van) de rentekosten jaarlijks terug te schenken, waardoor de rente in feite lager uitvalt terwijl er wel fiscaal voordeel uit de vastgelegde (hogere) hypotheekrente wordt gehaald. Het bedrag dat in 2023 belastingvrij door ouders kan worden geschonken is 6.035 euro, voor overige

personen is dit 2.418 euro. Deze leen- en schenkconstructie werd in het rapport IBO Vermogensverdeling (2022) bestempeld als een opmerkelijke belastingconstructie die in de praktijk vaak voorkomt.

Het zicht op privéhypotheken was tot nu toe beperkt, maar nieuwe microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek maken een eerste analyse mogelijk. Aan de hand van deze nieuwe data laten we in dit artikel zien hoeveel deze hypotheken voorkomen, en wat de kenmerken ervan zijn. Tot slot doen we enkele suggesties om eventueel fiscaal gemotiveerd gebruik te beperken.

Familiehypotheken komen veel voor

In Nederland maakten in 2020 645.000 huishoudens gebruik van een privéhypothek. Dat is zelden de volledige hypotheek; in bijna de helft van de gevallen gaat het zelfs om minder dan twintig procent van de totale hypotheeksom, en slechts vijf procent van de familiehypotheken heeft een omvang van meer dan zestig procent van de totale lening (figuur 1).

De totale omvang van familiehypotheken is aanzienlijk groter dan dat van de ‘jubelton’. In 2020 werd er voor 700 miljoen euro aan jubeltonnen geschonken. In dezelfde periode nam de omvang van uitstaande familiehypotheken netto toe met 1,2 miljard euro. De totale waarde van alle uitstaande familiehypotheken is ongeveer 70 miljard euro in 2020. Dat is ongeveer tien procent van de totale hypotheekschuld voor de eigenwoning in Nederland.

Huishoudens met een (gedeeltelijke) familiehypothek zijn relatief vaak directeuren-grotaandeelhouders (dga’s). Zo’n tien procent van de afnemers van een familiehypothek is een dga, versus drie procent bij de bancaire hypotheken.

Rentes zijn redelijk marktconform

Om te bepalen of gebruikers van familiehypotheken een fiscaal voordeel behalen, willen we weten of de rente op de familiehypothek afwijkt van de marktconforme rente. Op basis van de dataset kunnen we echter alleen iets zeggen over het rentepercentage van de totale hypotheeksom, niet over de losse bancaire en familiedelen van de hypotheek.

De gemiddelde rente van een hypotheek met een familiedeel is drie procent. Dit is iets lager dan de gemiddelde rente van volledig bancaire hypotheken van 3,3 procent (tabel 1). Ook zien we een lager rentepercentage naarmate het privédeel toeneemt. Omdat er voordelen kunnen zitten aan beide kanten die elkaar in het gemiddelde zouden opheffen, hebben we ook naar de spreiding van hypotheekrentes gekeken. Bij familiehypotheken komt een rente tussen de 0 en 1,5 procent vaker voor dan bij bancaire hypo-

theken, terwijl familiehypotheken met een rente boven de 3,5 procent juist minder voor komen (figuur 2).

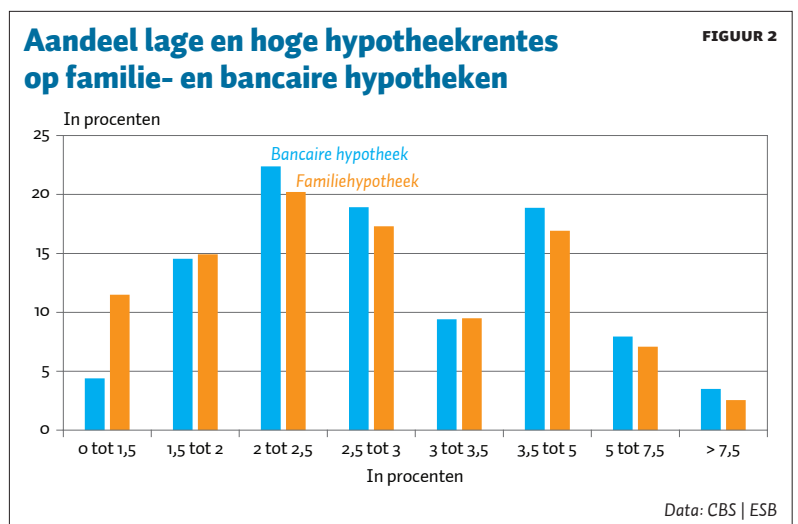
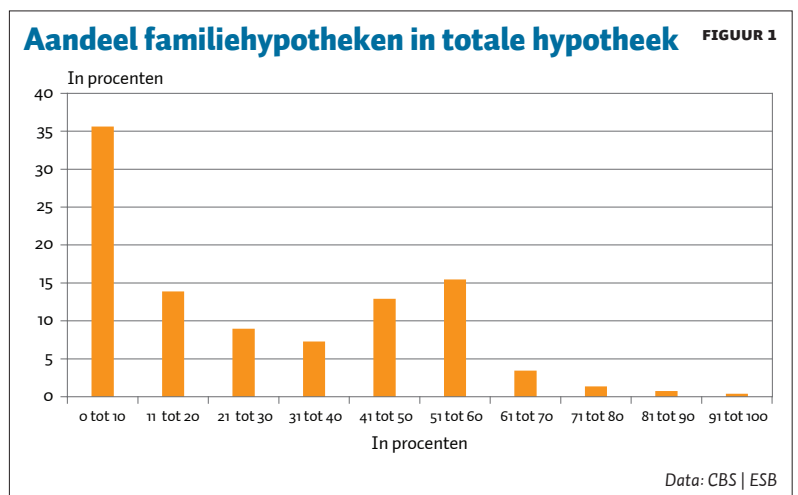
Op basis van de dataset is het lastig te zeggen of er fiscaal strategisch van de hypotheekrente gebruik wordt gemaakt. Ten eerste gebruiken we bij deze dataset cijfers van de populatie aan bestaande hypotheeken, en niet van de nieuwe productie. We weten dus niet wanneer de hypotheeken zijn afgesloten, en wat de looptijd is. Het is goed mogelijk dat familiehypotheken populairder zijn in periodes van lage rentes, omdat het spaargeld dan ook weinig oplevert. Ten tweede is het mogelijk dat ouders de betaalde hypotheekrente gelijkstellen aan het jaarlijks terug te schenken belastingvrije bedrag van 6.035 euro in 2023. De hoogte van de rente zegt dan meer over het te lenen bedrag dan over de rente zelf. Tot slot zou het kunnen dat gebruikers een familiehypotheek aanmerken als eigen geld. De bancaire hypotheek valt dan door een lagere *loan-to-value* (LTV) ook in een lagere risicocategorie, en dus wordt er met een lagere hypotheekrente gerekend (tabel 1).

Wanneer een lening bij de bank wordt opgegeven als 'gift' is er sprake van valsheid in geschrifte. Zolang banken er niet naar vragen, en er dus geen valse documenten worden aangeleverd, is er echter in beginsel geen sprake van valsheid in geschrifte. Het is onduidelijk of hierop gehandhaafd wordt. Omdat banken het eerste hypotheekrecht hebben, is de prikkel voor banken om te toetsen of er sprake is van een additionele familiehypotheek beperkt. Hun *loss-given-default* blijft immers gelijk. In theorie neemt de kans op *default* wel toe, maar het is de vraag of familieleden geld terug zouden eisen bij wanbetaling of faillissement.

Eigenschappen van gebruikers

De kostwinnaars in huishoudens met familiehypotheken zijn iets jonger dan de gemiddelde hypotheeknemer, met een gemiddelde leeftijd van 42,6 jaar. Voor huishoudens met een puur bancaire hypotheek is dit 46,3 jaar. Dit leeftijdsverschil kan erop wijzen dat huishoudens met behulp van een familiehypotheek eerder de woningmarkt kunnen betreden.

Verder hebben huishoudens met familiehypotheken hogere woningschulden, duurder woningen en hogere LTV's. Ze hebben gemiddeld bijna 100.000 euro meer



hypotheek dan huishoudens met een puur bancaire hypotheek. De gemiddelde waarde van de woning van deze groep is 50.000 euro meer dan voor bancaire hypotheekbezitters, en 376.000 euro ten opzichte van 326.000 euro. Samen betekent dit logischerwijs ook dat hun LTV (inclusief familiehypotheek) gemiddeld hoger is, met zo'n 15 procentpunt.

Eigenschappen (van gebruikers) van bancaire en familiehypotheken

TABEL 1

	Bancaire hypotheeken	Familiehypotheken
Hypotheekeigenschappen		
Hypotheekvoet, in euro's	178.709	274.877
Hypotheekrente	3,3%	3,0%
Loan to value-norm	54,6%	71,4%
Woonquote	25,5%	31,4%
Nibudnorm	24,4%	24,3%
Debt-Service-To-Income-ratio	11,4%	15,9%
Aandeel huishoudens boven Nibudnorm	8,9%	18,1%
Huishoudenseigenschappen		
Vermogen huishoudens, in euro's	227.382	235.658
Financieel vermogen, in euro's (excl. eigen woning)	58.495	85.690
Vermogen ouders, in euro's ¹	656.783	848.131
Financieel vermogen ouders, in euro's ¹	166.053	228.393
Aandeel huishoudens dat schenking ontvangt (2007–2020) ²	0,8%	1,3%
Grootte schenking, in euro's	72.802	107.802

¹ Bij het vermogen van ouders gaat het om het vermogen van alle (stief-)ouders van beide kanten in het geval van een stel

² Bij schenkingen gaat het om bij de Belastingdienst aangegeven schenkingen; de belastingvrije schenking van maximaal 6.035 euro in 2023 is niet meegenomen

Data: CBS | ESB

Opvallend is dat bijna een vijfde van de huishoudens met familiehypotheken een hogere financieringslast heeft dan de maximaal toegestane Nibudnorm. De financieringslast van huishoudens met een familiehypotheek is met 31,4 procent hoger dan die van huishoudens met een bancaire hypotheek (25,5 procent). Ook hun *debt service-to-income ratio* is hoger, ondanks dat hun jaarlijkse brutoinkomen 5.000 euro hoger ligt (tabel 1). Door deze relatief hoge woonlasten zit zo'n achttien procent van de huishoudens met een familiehypotheek boven de Nibudnorm. Dit is twee keer zo veel als de groep met alleen bancaire hypotheeken.

Het overschrijden van de Nibudnorm betekent niet altijd dat deze huishoudens overgekrediteerd zijn. Binnen de Nibud-normen zijn uitzonderingen en maatwerk mogelijk. Bovendien toetsen wij de normen nu, op basis van het huidige inkomen, maar in de Nibud-systematiek vindt de toets plaats bij aankoop van de woning.

Een andere verklaring voor de grotere hoeveelheid huishoudens boven de Nibudnorm is dat huishoudens eerst bij de bank de maximale volgens de Nibudnorm beschikbare hypotheek aangaan, en deze vervolgens ophogen met een familielening. Dit kan voor de volledige aanschaf van de woning zijn, of om op een later moment een investering te doen in de woning. Het is daarnaast mogelijk dat de familielening bij de bank wordt opgegeven als eigen geld of dat banken beperkt controleren of er sprake is van 'overige hypotheeken'.

Tot slot zijn huishoudens met familiehypotheken vermogender, en hebben ze ouders die vermogender zijn. Het eigen vermogen van mensen met een familiehypotheek is iets groter dan van de overige groep. Met name het verschil in financieel vermogen valt op – 85.690 euro voor

de huishoudens met een familiehypotheek, versus 58.495 euro voor overige huishoudens. Ook het vermogen van de ouders van de eerstgenoemde groep huishoudens is groter dan van de overige groep (tabel 1). Dat is niet verrassend, er moet immers vermogen zijn bij de ouders om een hypotheek aan het kind te verstrekken.

Effecten van gebruik familiehypotheken

Het gebruik van een familiehypotheek biedt voordelen voor de gebruikers. Via aanvullende familiehypotheken kunnen huishoudens een grotere hypotheek krijgen dan waarvoor zij op basis van hun inkomen in aanmerking komen. Daardoor maken ze mogelijk meer kans op het bemachtigen van een woning, bijvoorbeeld door eerder of meer te (over)bieden.

Het gebruik van de familiehypotheek kent echter ook maatschappelijke nadelen. Hoewel de gemiddelde grootte van deze familiehypotheken beperkt is, kan het totale gebruik in Nederland een opdrijvend effect hebben op de woningprijzen. Ook een beperkte uitbreiding van de financieringsruimte kan aan de marge leiden tot hogere huizenprijzen (Eijsink en Van Dijk, 2023). Immers, op een competitieve markt worden de prijzen bepaald door de marginale koper.

Om een eventueel prijsopdrijvend effect te voorkomen, zouden banken beter moeten toetsen of er sprake is van overige (familie)leningen. Door hypotheekverstrekkers beter te laten checken of er sprake is van een familiehypotheek – of consumenten te vragen om aan te tonen dat er sprake is van een gift of eigen geld – wordt de mogelijkheid verkleind om hypotheeken aan te gaan die de Nibudnormen overschrijden. Natuurlijk moeten in sommige gevallen maatwerk en uitzonderingen mogelijk blijven.

Ten slotte kan gebruik van de familiehypotheek tot onbedoelde belastingvoordelen leiden. Huishoudens die met een familiehypotheek boven de Nibudnormen lenen, ontvangen meer hypotheekrenteafrek dan mogelijk zou zijn op basis van de maximale hypotheek volgens het Nibud. Een grove schatting op basis van de beschikbare data komt uit op een extra renteaftrek boven de Nibudnorm van tussen de 150 en 200 miljoen euro. Deze extra belastingkorting is een ondoelmatig en onbedoeld belastingvoordeel, dat voornamelijk terecht komt bij de meer vermogende huishoudens. Om alleen de hypotheekrente te mogen aftrekken van de maximale hypotheek volgens het Nibud zou hier uitkomst voor bieden, maar levert waarschijnlijk veel operationele uitdagingen op voor de Belastingdienst. Een verdergaand alternatief is om de hypotheekrenteafrek voor familiehypotheken volledig af te schaffen.

Literatuur

Belastingdienst.nl (2023) *Voor mijn eigen woning leen ik geld bij familie, een bv of een buitenlandse bank – mag ik rente aftrekken?* Informatiebericht, 27 juli. Te vinden op www.belastingdienst.nl.

Eijsink, G.J., D.W. van Dijk (2023) *Financieringsruimte en huizenprijzen*. Te vinden op dnb.nl.

IBO Vermogensverdeling (2022) *Licht uit, spot aan: de vermogensverdeling*. IBO Vermogensverdeling, juli. Te vinden op www.rijksoverheid.nl.