

SEH College Tour 2025

“Van ouders naar kinderen: hoe de "Familiehypotheek"
(wel) werkt”

Tjarko Denekamp, 30 oktober 2025

Voornaamste boodschappen

- Financiële hulp zal nodig blijven
- Schenken is de mooiste vorm
- Lenen staat niet gelijk aan fiscaal voordeel
- Voorkom ‘juridische voetzoekers’

De woningmarkt in 2025

- Groot tekort aan woningen
- Bouwen, bouwen, bouwen...?
- Hoog migratiesaldo
- 'Jongeren stellen ouderschap uit'
- Grote vraag naar woningen
- Vrije huursector krimpt
- Starters hebben ondersteuning nodig

Ervaring met stimuleringsmaatregelen

Dilemma 1:

Maatregelen die kopers ondersteunen blijken huizenprijzen op te drijven.

Dilemma 2:

Wat doet afbouw van de hypotheekrenteaftrek voor het aanbod van woningen?

Fiscale oplossingsrichtingen

- Afschaffen hypotheekrenteaftrek
- Bezit woning zwaarder belasten
- Waardestijging woning belasten



1.09.2025

Discussie over de
hypotheekrenteaftrek

FISCALITEITEN

HYPOTHEKEN

WONEN



Tjarko Denekamp

Hulp vanuit ouders

- Schenkingen nemen toe: van 19% naar nu 31%
- Ouders gaan sparen voor woning kinderen
- Inbreng eigen geld € 90.000+ (spaargeld, schenking, familielening)
- Familiehypotheek bij 1 op de 6

Voordelen van schenken voor het kind

- Sneller toegang tot de woningmarkt
- Eigen vermogen
- Lagere maandlasten
- Besparing erfbelasting

Schenken in 2025 – vrijstellingen en tarieven

- Jaarlijkse vrijstelling voor kinderen € 6.713
- Eenmalig verhoogde schenkingsvrijstelling € 32.195
- Vrijstelling voor anderen € 2.690
- Bedrag eerste tariefschijf € 154.197
- Tarief ouders-kinderen 10%-20%
- Tarief kleinkinderen 18%-36%
- Overigen 30%-40%

16.01.2025

Welke schenkingsvrijstelling kunt u in 2025 toepassen?

SCHENKEN



Tjarko Denekamp

Situatie bij familieleningen

- Kind leent 100% bij ouders
- Combinatie bank/ouders
 - Lenen binnen de leencapaciteit
 - Lenen boven de leencapaciteit

‘Leg het goed vast’



16.01.2025

Aandachtspunten bij een geldlening tussen een ouder en een kind

KINDEREN

VERMOGENSBEGELEIDING VOOR UW
KINDEREN



Tjarko Denekamp

De volgende onderwerpen komen aan de orde:

- 1 Helpen met een familielening
- 2 Houdt u het zakelijk?
- 3 Welke rente spreekt u af?
- 4 Legt u de afspraken goed vast?
- 5 Wat zijn de gevolgen voor de inkomstenbelasting bij de ouder?
- 6 Wat als de lening wordt vertrekt vanuit een bv?
- 7 Hoe zit het voor de inkomstenbelasting bij het kind?
- 8 Beïnvloedt de lening de relatie met uw kind?

Een 'lastenvrije lening'

Lenen boven de leencapaciteit

Vraag 1:

Hoe zit het met de jaarlijkse schenkingsvrijstelling?

Vraag 2:

Is de rente aftrekbaar?

Rente bij een familielening

- Afgesproken rente 7,3%
- Geen hypotheekrecht gevestigd
- Belastingdienst: rente zou 2,75% moeten zijn (0,6% extra)

“geen aftrek eigenwoningrente bij familielening voor onzakelijk deel”



16.01.2025

Uw kind helpen bij de aankoop
van een huis

HYPOTHEKEN

KINDEREN

SCHENKEN



Tjarko Denekamp

Positie van ouders

- Kunnen de ouders het geld missen?
- Is het geld beschikbaar?
- Zijn er andere kinderen?
- Clausules op schenkingen?
- Lenen vanuit privé => box 3
- Lenen vanuit een bv => box 2

Leesvoer:

Wat regelt de uitsluitingsclausule bij een erfenis of schenking eigenlijk precies?

**Een schenking herroepen.
Onaanvaardbaar?**

**De veranderingen in box 3 voor
familieleningen**

Positie van het kind

- Is er een partner?
- Schenken: is de schenking privé van het kind?
- Welke afspraken maken het kind en de partner?
- Lenen: alleen aan kind of ook aan partner?
- Situatie bij overlijden van de ouder?

Casus

Sandra en Twan hebben een woning gekocht van € 300.000. Ze hebben deze betaald met een gezamenlijke hypotheeklening van € 200.000 en de schenking van € 100.000 die Sandra ontvangt van haar ouders. Er zit een 'uitsluitingsclausule' op de schenking.

Wat is waar?

- A. Sandra doet Twan een cadeau van € 50.000
- B. Sandra krijgt een vergoedingsrecht op Twan van € 50.000
- C. Sandra krijgt een 'extra economisch belang' bij de woning van 33%

‘Juridische voetzoeker’

- Is er een schriftelijke overeenkomst?
- Is er een stilzwijgende overeenkomst?
- Een nominaal vergoedingsrecht?
- De beleggingsleer?
- Een natuurlijke verbintenis?
- Verjaring?

De valkuil die er niet was...

Voornaamste boodschappen

- Financiële hulp zal nodig blijven
- Schenken is de mooiste vorm
- Lenen staat niet gelijk aan fiscaal voordeel
- Voorkom ‘juridische voetzoekers’