

ERNST LOENDERSLOOT

# De familiebank

5e druk, november 2022

© 2022 Consumentenbond, Den Haag

Auteursrechten op tekst, tabellen en illustraties voorbehouden

Inlichtingen: Consumentenbond

**Oorspronkelijke auteurs:** Jennifer Fluitman-Marinussen (notaris en estate planner) en Martijn van Valburch (kandidaat-notaris en estate planner)

**Bewerking huidige editie:** Ernst Loendersloot (notaris - toegevoegd)

**Verder werkten mee:** Danielle Driessen (senior kandidaat-notaris), Reinout van der Heijden (hoofdredacteur Geldgids)

**Eindredactie:** Dieneke Hengeveld

**Grafische verzorging:** Puur Publishers

**Illustratie omslag:** Puur Publishers

ISBN 978 905951 5239

NUR 822

Behoudens uitzonderingen door de wet gesteld, mag zonder schriftelijke toestemming van de rechthebbende op het auteursrecht c.q. de uitgever van deze uitgave, door de rechthebbende(n) gemachtigd namens hem op te treden, niets uit deze uitgave worden veeleenvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins, hetgeen ook van toepassing is op de gehele of gedeeltelijke bewerking. De uitgever is met uitsluiting van ieder ander gerechtigd de door derden verschuldigde vergoedingen voor kopiëren, als bedoeld in artikel 17 lid 2, Auteurswet 1912 en in het KB van 20 juni 1974 (Stb. 351) ex artikel 16B Auteurswet 1912, te innen en/of daartoe in en buiten rechte op te treden. Hoewel de gegevens in dit boek met grote zorgvuldigheid zijn bijeengebracht, aanvaardt de uitgever geen aansprakelijkheid voor eventuele (zet)fouten of onvolledigheden. De uitgever alsmede de auteurs hebben ernaar gestreefd de rechten van derden zo goed mogelijk te regelen; degenen die desondanks menen zekere rechten te kunnen doen gelden, kunnen zich tot de uitgever wenden.

# Inhoud

|  |           |
|--|-----------|
| Inleiding .....  | 9         |
| <b>1 Wat is een familiebank? .....</b>                 | <b>11</b> |
| 1.1 Voor wie? .....                                    | 12        |
| 1.2 Waarvoor? .....                                    | 14        |
| 1.3 Waarom? .....                                      | 14        |
| 1.4 Scheve ogen .....                                  | 15        |
| 1.5 Levenstestament .....                              | 16        |
| <b>2 Geld lenen van de familiebank .....</b>           | <b>17</b> |
| 2.1 Verantwoord (uit)lenen .....                       | 19        |
| 2.1a Eigen verantwoordelijkheid .....                  | 19        |
| 2.1b Tijdelijke regeling hypotheclair krediet .....    | 20        |
| 2.1c Mogelijkheden bij erfpacht .....                  | 21        |
| 2.1d Toekomstige situaties bij de schuldenaar .....    | 23        |
| 2.1e Behoeften van de schuldeisers .....               | 23        |
| 2.2 Voordeel voor ouders .....                         | 23        |
| 2.3 Voordelen voor kind .....                          | 24        |
| 2.3a Rente komt misschien ooit terug .....             | 24        |
| 2.3b Geen incassokosten bij late betaling .....        | 24        |
| 2.4 Voordeel voor ouders én kind .....                 | 25        |
| 2.4a Verzilverhypotheek binnen de familie .....        | 26        |
| 2.5 Rente .....  | 26        |
| 2.5a Wanneer een lage rente? .....                     | 27        |
| 2.5b Welke rente is zakelijk? .....                    | 28        |
| 2.5c Hoe ver kun je gaan? .....                        | 29        |
| 2.5d Rente betalen .....                               | 30        |
| 2.5e Geen hypotheclair zekerheid .....                 | 31        |
| 2.5f Vervallen lening vijf jaar na opeisbaarheid ..... | 33        |

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>3</b>   | <b>Wat er nog meer bij een lening komt kijken</b> | <b>35</b> |
| <b>3.1</b> | <b>Geldlening en inkomstenbelasting</b>           | <b>36</b> |
|            | 3.1a Vordering van de schuldeiser altijd in box 3 | 36        |
|            | 3.1b Schuld van de schuldenaar in box 3 of 1      | 37        |
| <b>3.2</b> | <b>Hypotheekrenteaf trek</b>                      | <b>38</b> |
|            | 3.2a Voorwaarden                                  | 39        |
|            | 3.2b Gevolgen betalingsachterstand                | 40        |
|            | 3.2c Herfinancieren bestaande lening              | 40        |
|            | 3.2d Herfinancieren restschuld                    | 41        |
| <b>3.3</b> | <b>Geld uitlenen aan een ondernemer</b>           | <b>42</b> |
|            | 3.3a Aan wie uitlenen?                            | 42        |
| <b>3.4</b> | <b>Geld uitlenen aan kind met partner</b>         | <b>43</b> |
|            | 3.4a Gemeenschap van goederen                     | 43        |
|            | 3.4b Uitlenen aan kind, of aan kind en partner?   | 45        |
|            | 3.4c Kind en partner gaan uit elkaar              | 45        |
|            | 3.4d Fiscale partners of niet?                    | 49        |
| <b>3.5</b> | <b>Wat moet je regelen?</b>                       | <b>50</b> |
|            | 3.5a Aflossen                                     | 51        |
|            | 3.5b Opeisbaarheid                                | 52        |
|            | 3.5c Zekerheden                                   | 52        |
|            | 3.5d Onderhands of notarieel?                     | 53        |
|            | 3.5e Wel of geen hypotheek vestigen?              | 54        |
|            | 3.5f Wel of geen levensverzekering?               | 56        |
|            | 3.5g Nationale Hypotheek Garantie                 | 56        |
| <b>3.6</b> | <b>Geld lenen vanuit de bv</b>                    | <b>57</b> |
|            | 3.6a (Per ongeluk) geld schenken vanuit de bv     | 58        |
| <b>4</b>   | <b>Schenken binnen de familie</b>                 | <b>61</b> |
| <b>4.1</b> | <b>Schenkbelasting</b>                            | <b>62</b> |
|            | 4.1a Tarieven                                     | 62        |
|            | 4.1b Vrijstellingen                               | 64        |
|            | 4.1c Aandachtspunten                              | 68        |
| <b>4.2</b> | <b>Manieren om te schenken</b>                    | <b>70</b> |
|            | 4.2a Schenken in contanten                        | 70        |
|            | 4.2b Kwijtschelden op geldlening                  | 70        |

|                       |   |           |
|-----------------------|---|-----------|
| 4.2c                  | Schenken op papier .....                                | 72        |
| <b>4.3</b>            | <b>Schenken onder voorwaarden .....</b>                 | <b>74</b> |
| 4.3a                  | Uitsluitingsclausule .....                              | 74        |
| 4.3b                  | Bewind .....  | 77        |
| <b>4.4</b>            | <b>Schenken en de bijleenregeling .....</b>             | <b>78</b> |
| <b>4.5</b>            | <b>Schenken als onderdeel van estate planning .....</b> | <b>79</b> |
| 4.5a                  | Testament .....   | 80        |
| <b>5</b>              | <b>Als het misgaat .....</b>                            | <b>81</b> |
| <b>5.1</b>            | <b>Kind en partner gaan uit elkaar .....</b>            | <b>82</b> |
| 5.1a                  | Na schenken .....                                       | 82        |
| 5.1b                  | Na lenen .....  | 82        |
| <b>5.2</b>            | <b>Kind komt in financiële moeilijkheden .....</b>      | <b>83</b> |
| 5.2a                  | Na schenken .....                                       | 83        |
| 5.2b                  | Na lenen .....  | 84        |
| <b>5.3</b>            | <b>Kind overlijdt .....</b>                             | <b>84</b> |
| 5.3a                  | Na schenken .....                                       | 84        |
| 5.3b                  | Na lenen .....  | 86        |
| <b>5.4</b>            | <b>Waardedaling woning .....</b>                        | <b>86</b> |
| 5.4a                  | Lening kan niet geheel worden afgelost .....            | 86        |
| <b>5.5</b>            | <b>Zelf geld nodig .....</b>                            | <b>87</b> |
| 5.5a                  | Eigenwoningschuld ouders .....                          | 88        |
| 5.5b                  | Zorgkosten en schenking .....                           | 88        |
| 5.5c                  | Zorgkosten en lening .....                              | 89        |
| <b>5.6</b>            | <b>Overlijden ouder(s) .....</b>                        | <b>89</b> |
| 5.6a                  | Na schenken .....                                       | 89        |
| 5.6b                  | Na lenen .....  | 90        |
| <b>6</b>              | <b>Andere vormen van financiering .....</b>             | <b>93</b> |
| <b>6.1</b>            | <b>Crowdfunding .....</b>                               | <b>94</b> |
| <b>6.2</b>            | <b>'(Even) meetekenen' .....</b>                        | <b>95</b> |
| <b>6.3</b>            | <b>Derdenhypotheek .....</b>                            | <b>96</b> |
| 6.3a                  | Geld lenen om uit te lenen .....                        | 97        |
| <b>Register .....</b> |   | <b>99</b> |



# Inleiding

Als je een woning koopt, kun je daarvoor sinds 1 januari 2018 ‘nog maar’ 100% van de waarde van de woning lenen. Dat betekent dat je de kosten koper uit eigen zak moet betalen: overdrachtsbelasting, notariskosten, advies- en bemiddelingskosten voor de hypotheeklening, taxatierapport, bouwkundige keuring en courtage voor een eventuele aankoopmakelaar. Deze kosten lopen al gauw op tot boven de €10.000. Kopers die dat bedrag niet hebben, kloppen vaak aan bij familieleden. Daar komt bij dat een spaarrekening, als gevolg van gedaalde – en soms zelfs negatieve – rentes, niet langer de meest vanzelfsprekende plaats is om geld te stallen. Geld uitlenen aan de kinderen of aan andere familieleden kan dan een mooi alternatief zijn. Zeker als de lening slim is ingericht en gecombineerd wordt met een schenking. Sinds 24 december 2021 is duidelijk dat de heffing over vermogen (de vermogensrendementsheffing) op een andere wijze plaats moet vinden. Geld schenken voor een woning kan ook in de toekomst de belastingdruk op het familievermogen verlagen. Maar belastingvrij schenken voor een woning behoort binnenkort tot het verleden. De familiebank kan een alternatief zijn.

In dit boek gaan we met name in op geld lenen of schenken binnen de familie, niet alleen voor een woning, maar ook voor bijvoorbeeld een dure studie of het starten van een onderneming. Zowel de civiel- als fiscaalrechtelijke gevolgen komen daarbij aan bod. Daarnaast staan we stil bij de niet-juridische aspecten. Want juist bij transacties binnen de familie is het zaak om problemen en discussies te voorkomen. Dat begint met het bespreken van zaken waar soms een taboe op rust: mensen geven nu eenmaal niet graag inzicht in hun inkomen en vermogen. Toch is dit juist bij zaken doen binnen een familie heel belangrijk: door alles vooraf te bespreken en helder op papier te zetten, weten beide partijen waar ze aan toe zijn. Bij een familiebank is het extra belangrijk goed na te denken, omdat er geen professional van de bank bij betrokken is die vragen kan stellen over de haalbaarheid van een lening en op risico's wijst.

Hoofdstuk 1 beschrijft in het kort wat een familiebank precies is, voor wie en waarvoor zij bedoeld kan zijn. Hoofdstuk 2 gaat over welke voordelen een geldlening van ouders aan hun kind kan hebben, zowel voor de ouders als het kind. Ook de hoogte van de rente komt hier aan bod.

In hoofdstuk 3 besteden we aandacht aan andere belangrijke aspecten van een lening: wat moet er allemaal geregeld worden? Het gaat hier bijvoorbeeld over de fiscale gevolgen van een lening, zoals de hypotheekrenteaftrek. De laatste jaren is er op dit punt veel veranderd. Zo wordt de maximale hypotheekrenteaftrek in de hoogste belastingsschijf sinds enkele jaren geleidelijk afgebouwd. Daarnaast ben je verplicht om de hypotheek in 30 jaar volledig en ten minste annuïtair af te lossen om gebruik te kunnen maken van de hypotheekrenteaftrek.

Hoofdstuk 4 gaat over schenken: welke manieren zijn er om te schenken, hoe zit het met de schenkbelasting en welke voorwaarden kun je aan een schenking verbinden? En wat gebeurt er bij ingrijpende veranderingen in de situatie van de schenker (schuldeiser) of de begiftigde (schuldenaar)? Wat moet er gebeuren als het kind gaat scheiden, in financiële moeilijkheden komt of overlijdt? En wat als de ouders het geld zelf nodig hebben? Daarover gaat hoofdstuk 5.

In hoofdstuk 6 tot slot krijgen andere vormen van financieringshulp aandacht, namelijk crowdfunding, 'meetekenen' voor een schuld van iemand anders en een derdenhypotheek.

De familiebank kan een waardevolle aanvulling zijn op de traditionele bank (of zelfs vervanging daarvan), mits je van tevoren goed over een aantal zaken nadenkt. Dit boek helpt daarbij. De inhoud van deze uitgave is algemeen van aard en niet bedoeld als vervanging van een persoonlijk advies door een deskundige. Wel helpt de informatie om goed voorbereid het gesprek met een deskundige in te gaan.

### **Over de auteur**

- ▶ **Ernst Loendersloot is notaris (toegevoegd). Hij levert regelmatig bijdragen aan de Geldgids van de Consumentenbond.**



# 1

## **Wat is een familiebank?**

De term ‘familiebank’ is inmiddels een begrip.  
Maar wat is het precies? En voor wie is  
het handig?

De ‘familiebank’ is een verzamelnaam voor verschillende aanvullende of alternatieve financieringen (anders dan de bank), die met name bij aankoop van een woning veel gebruikt worden. Het belangrijkste verschil met een traditionele bank is dat het primaire doel van de geldverstrekker bij de familiebank niet winst maken is, maar het helpen van de schuldenaar. Liefst op een manier die voor beide partijen voordelen biedt.

Meestal gaat het bij de familiebank om geldleningen en schenkingen tussen familieleden, maar het kan ook een geldlening van of aan een vriend of bekende zijn. Of een geldlening van of aan een vennootschap waarvan een familielid, vriend of bekende directeur-grootheidhouder (dga) is, zoals een persoonlijke holding of een stamrecht-bv. De term ‘familiebank’ is dus eigenlijk iets te beperkt.

In de praktijk komt de situatie dat ouders geld uitlenen aan hun kinderen het meest voor. Omdat het kind doorgaans ook erfgenaam van de ouders is – en het uitgeleende geld uiteindelijk dus toch ooit (geheel of gedeeltelijk) bij het kind terecht zal komen – wordt de geldlening vaak gecombineerd met een geleidelijke overheveling van vermogen via een schenking in de vorm van een kwijtschelding. Ouders kiezen er ook vaak voor om (een deel van) het benodigde bedrag rechtstreeks aan het kind te schenken, waarbij het kind een beroep doet op een speciale vrijstelling voor de schenkbelasting. Helaas wordt deze vrijstelling met ingang van 1 januari 2023 fors verlaagd. Een jaar later, in 2024, komt deze zelfs helemaal te vervallen.

Waar een traditionele bank de geldlening tot op de laatste cent en met rente terugbetaald wil zien, kan de familiebank er juist op gericht zijn om het vermogen direct te schenken of de vordering van de schuldeiser(s) op de schuldenaar langzaam te laten verdwijnen.

In dit boek lees je over de verschillende mogelijkheden om de geldlening te combineren met kwijtscheldingen en andere vormen van vermogensoverheveling. De familiebank kan in bepaalde gevallen een mooi instrument zijn voor *estate planning* (nalatenschapsplanning).

## 1.1 Voor wie?

De familiebank wordt vaak opgezet tussen ouders en kinderen, maar is ook in andere situaties te gebruiken. Sinds enkele jaren is de vrijstelling voor de zogenoemde eigenwoningsschenking niet langer beperkt

tot schenkingen van ouders aan kinderen, maar kunnen ook anderen profiteren van zo'n schenking. Voor elke situatie gelden specifieke aandachtspunten: zowel praktisch, civielrechtelijk als fiscaal. Met name voor transacties tussen familieleden gelden soms speciale fiscale regels om belastingontwijking te voorkomen. Het is dus belangrijk om steeds na te gaan of de (familie)relatie tussen de schuldeiser en schuldenaar bijzondere gevolgen heeft. Zo is er bij een geldlening voor de eigen woning ('eigenwoningschuld') tussen mensen die fiscale partners van elkaar zijn geen recht op hypotheekrenteaftrek.

### **Fiscale partners**

**Als je getrouwd bent of een geregistreerd partnerschap hebt, is je echtgenoot of partner automatisch ook je fiscale partner. Maar ook als je geen huwelijks- of geregistreerde partners bent, kan sprake zijn van een fiscaal partnerschap, onder meer als je op hetzelfde adres staat ingeschreven en:**

- ▶ allebei meerderjarig bent en een notarieel samenlevingscontract hebt;
- ▶ samen een kind hebt of de een het kind van de ander erkend heeft;
- ▶ je bij een pensioenfonds bent aangemeld als pensioenpartners;
- ▶ je samen eigenaar bent van een eigen woning;
- ▶ allebei meerderjarig bent en een minderjarig kind van een van jullie beiden staat ingeschreven op hetzelfde adres (samen-gesteld gezin); en/of
- ▶ je het jaar ervoor al fiscale partners was.

**Kijk voor meer informatie op [consumentenbond.nl/partners](https://consumentenbond.nl/partners).**

Als je geld leent van of aan een vennootschap, moet je met nog meer regels rekening houden. Stel dat een vader vanuit zijn holding geld uitleent aan zijn zoon. De bv zet de lening als vordering of lening uitgeleend geld (u/g) op de balans. De rente die de bv daarvoor ontvangt draagt bij aan de winst van de bv, die dan is belast met 15 of 25,8% vennootschapsbelasting (2022).

Het is bij geld lenen van of aan een vennootschap raadzaam om vooraf met je accountant te bespreken wat de gevolgen zijn. Vooral als de

fiscus de voorwaarden van de lening als ‘niet zakelijk’ beschouwt, of als de voorwaarden op papier wel zakelijk zijn, maar deze in de praktijk niet netjes worden nagekomen, kan dat ingrijpende fiscale gevolgen hebben. In dit boek gaan we ook kort in op crowdfunding (par. 6.1). Dit heeft als overeenkomst met de familiebank dat de schuldeiser vaak niet uit louter winstbejag, maar (mede) uit sympathie voor de schuldenaar of diens project (onderneming, product of bouwplan) geld uitleent.

## 1.2 Waarvoor?

Je kunt een geldlening nodig hebben voor allerlei zaken. Bijvoorbeeld om een woning te kopen. Maar ook voor een auto of motor, verbouwing van het huis of studie. Soms gelden bijzondere regels als geld wordt geleend voor een bepaald doel. Het bekendste voorbeeld daarvan is de lening die wordt aangegaan voor het kopen of verbouwen van een eigen woning. Er is dan sprake van een ‘eigenwoningschuld’, zie par. 3.2. In par. 3.3 staan we kort stil bij het uitlenen van geld voor een onderneming.



### **Duurzaam lenen**

**In een financieel gezonde huishouding leen je alleen geld voor duurzame investeringen, zoals een huis, studie of onderneming.**

**Maandelijks uitgaven, zoals boodschappen en de energierekening, kun je beter uit maandelijks inkomsten (zoals salaris) betalen in plaats van met geleend geld.**

## 1.3 Waarom?

Geld lenen of schenken aan een kind dat niet bij de bank kan lenen, geeft een goed gevoel. Maar er is nog een reden waarom de familiebank zo'n opmars heeft gemaakt. Mensen leven steeds langer. Tegen de tijd dat de ouders overlijden, zijn de kinderen vaak ver in de zestig. Ze zitten dan niet echt meer op het geld van hun ouders te wachten; ze gaan binnenkort zelf met pensioen en hebben vaak een (grotendeels) afbetaald huis. Hun kinderen zijn het huis uit en afgestudeerd.

De erfenis komt dus – oneerbiedig gezegd – te laat. De familiebank kan helpen het geld ter beschikking te stellen op het moment dat de volgende generatie dit het best kan gebruiken (of misschien zelfs: het hardst nodig heeft). Het geld kan voor de kinderen op dat moment het verschil maken tussen wel of geen achtertuin, tussen wonen in een goede of in een slechte buurt, tussen iedere maand de eindjes aan elkaar knopen of een financieel onbezorgd leven. Door het geld uit te lenen geef je dus niet alleen geld, maar iets veel waardevollers, waar de kinderen dagelijks plezier van hebben.

## 1.4 Scheve ogen

Bankieren binnen de familie heeft dus duidelijke voordelen, maar er kleven ook risico's aan. Het is belangrijk die van tevoren goed af te wegen. Daarbij moet je niet alleen stilstaan bij de financiële risico's, maar ook bij het risico op blijvend verstoorde familieverhoudingen. Juist als je zakelijk en privé niet gescheiden houdt – en dat is bij de familiebank per definitie het geval – is het extra belangrijk om alles goed te regelen. Om scheve ogen te voorkomen is het belangrijk dat ouders van tevoren goed nadenken over de gelijke behandeling van hun kinderen. Bovendien kan het helpen als ze vooraf met hun kinderen bespreken wat ze van plan zijn.

### **Teleurgestelde zus**

**Max heeft een mooi huis op het oog. Hij komt €50.000 tekort voor de financiering. Zijn ouders lenen dit bedrag aan hem uit. Twee jaar later wil zijn zus Annabel ook een huis kopen. Maar de ouders hebben dan geen geld meer om ook haar op weg te helpen. Dit zal de onderlinge verstandhouding geen goed doen.**

Los van de eisen die om fiscale redenen aan de hoogte van de rente worden gesteld (zie par. 2.5), is er nog een reden om de familiebank zakelijk te benaderen: zo voorkom je dat andere kinderen worden benadeeld.

Als ouders genoegen nemen met een lagere rente (ten opzichte van

wat ze bij de bank krijgen), kan dit door de andere kinderen worden gezien als benadeling van het vermogen van de ouders, en daarmee van hun toekomstige erfenis.

Overigens leert de ervaring dat veel onenigheid binnen de familie het gevolg is van achterdocht en – al dan niet gegronde – angst. Door al direct transparant te zijn naar alle kinderen en de zaken in alle openheid te bespreken, kunnen ouders veel problemen voorkomen. Vroeg of laat (bijvoorbeeld als een ouder overlijdt) zullen de andere kinderen immers toch wel op de hoogte raken van de situatie.



### **Niet alle rente terugschenken**

Als ouders geld uitlenen aan een kind, schenken ze de rente die het kind betaalt soms terug aan het kind (zie par. 2.4). De ouders kunnen ervoor kiezen om niet alle rente terug te schenken, maar slechts een zodanig deel dat ze over het uitgeleende geld per saldo een rente ontvangen die vergelijkbaar is met de rente op een spaarrekening. Zo heeft het kind wel een voordeel, maar ondervinden de ouders geen echt nadeel.

## **1.5 Levenstestament**

In een levenstestament kun je laten vastleggen wie je zaken gaat regelen als je dat – bijvoorbeeld als gevolg van dementie – zelf niet meer kunt. Vaak zal dit een fase van je leven zijn waarin je niet meer thuis kunt wonen en je woning wordt verkocht. Er komt dan geld vrij waar je zelf waarschijnlijk niet zoveel meer mee zult doen. In je levenstestament kun je laten vastleggen of je het in die situatie goed vindt dat er met dat geld leningen worden verstrekt en schenkingen worden gedaan. Juist voor die situatie is het zeer belangrijk om goed te beschrijven welke regels en uitgangspunten daarbij gevolgd moeten worden. Op die manier voorkom je dat de gevolmachtigde ruzie krijgt omdat hij bijvoorbeeld een schenking doet of juist de hand op de knip houdt.

Meer informatie over het levenstestament is te vinden in onze gelijknamige uitgave. Zie [consumentenbond.nl/levenstestament](http://consumentenbond.nl/levenstestament).