

DE ERKEND HYPOTHECAIR PLANNER VERTELT JE GRAAG

Brochure **Familiehypotheek**

Voor- en nadelen van het lenen van geld bij de familie



Wat is een familiehypothek?

Wanneer je denkt aan een hypotheek, dan denk je waarschijnlijk aan een lening bij een bank. Maar het mag ook bij familie. Een familiehypothek kan voor beide partijen aantrekkelijk zijn — mits je je aan de regels houdt.

LENEN BINNEN DE FAMILIE

Bij een familiehypothek leen je het geld voor je woning niet bij een bank, maar bij een familielid. Vaak gaat het om (groot)ouders die geld uitlenen aan een (klein)kind, maar ook ooms, tantes, broers of zussen kunnen geldverstrekker zijn. Je mag het hele aankoopbedrag binnen de familie financieren, of alleen een deel — bijvoorbeeld als aanvulling op een reguliere bankhypothek.

De rente die je betaalt is — net als bij een gewone hypotheek — aftrekbaar in box 1 van de inkomstenbelasting, mits aan een aantal formele eisen wordt voldaan. Tegelijkertijd ontvangt het uitlenende familielid een rente die vaak hoger is dan de spaarrente. Een win-win, op voorwaarde dat alles netjes is vastgelegd.

OOK BIJ EEN BV OF BUITENLANDSE BANK

De Belastingdienst hanteert dezelfde renteaftrekregels niet alleen voor familielingen, maar ook voor leningen bij een eigen besloten vennootschap of een niet in Nederland gevestigde bank. Voor ondernemers met een BV en voor expats die financiering uit het buitenland willen aantrekken, gelden dus dezelfde voorwaarden als die in deze brochure aan bod komen.

IN WELKE SITUATIES?

Een familiehypothek kan in veel verschillende situaties uitkomst bieden. De meest voorkomende redenen zijn:

- **Aankoop is hoger dan de bank wil financieren.** Banken mogen op grond van wettelijke leennormen niet onbeperkt uitlenen. Een familielid kan het ontbrekende stuk aanvullen.
- **Verbouwing of verduurzaming.** Een aanvullende lening bij de bank brengt vaak kosten met zich mee. Een lening bij familie is meestal flexibeler en goedkoper.
- **Aflossen van een dure bestaande hypotheek** waarvan de rente hoger ligt dan wat actueel haalbaar is.
- **Helpen van (klein)kinderen** sinds de jubelton per 1 januari 2024 is afgeschaft. De familiehypothek is een populair alternatief geworden.
- **Aankoop van een tweede woning** of kantoorruimte aan huis (let op: dan gelden andere fiscale regels).

WIST JE DAT?

Sinds de afschaffing van de jubelton in 2024 is de familiehypothek voor veel ouders de meest gebruikte manier geworden om hun (klein)kind financieel te steunen bij de aankoop van een woning. Het bedrag dat je belastingvrij kunt schenken is aanzienlijk verlaagd, maar via een familielening blijft volwaardige financiële hulp mogelijk.

De voordelen op een rij

Een familiehypothecale leening levert voor zowel de geldnemer als de geldverstrekker concrete voordelen op. Die voordelen zijn deels fiscaal, deels financieel en deels emotioneel.

Voor degene die leent

- ✓ **Hypothekrente blijft aftrekbaar** als aan de Belastingdienst-eisen wordt voldaan, net als bij een bankhypothecale leening.
- ✓ **Vaak gunstigere voorwaarden** dan bij een bank — geen advies- en bemiddelingskosten en lagere afsluitkosten.
- ✓ **Flexibele aflossing.** Vervroegd aflossen is meestal boetevrij mogelijk.
- ✓ **Geen toetsing op inkomensnormen** bij de bank, waardoor financiering soms mogelijk is waar dat anders niet kan.
- ✓ **Aanvullende schenking mogelijk** binnen de jaarlijkse vrijstelling (€ 6.908 in 2026 van ouders aan kind), waarmee de rentelast effectief verlaagd kan worden.
- ✓ **Geen NHG-borgtochtprovisie** verschuldigd, terwijl een lichte renteopslag voor de familie nog steeds aantrekkelijk kan zijn.

Voor degene die uitleent

- ✓ **Hoger rendement** dan op een spaarrekening, zeker bij langere looptijden.
- ✓ **Voorspelbare cashflow** uit rente en aflossing, met zekerheid van een vooraf vastgelegd contract.
- ✓ **Mogelijkheid tot hypothecaire zekerheid** via inschrijving bij de notaris — vergelijkbaar met de positie van een bank.
- ✓ **Vermogen overhevelen** naar de volgende generatie binnen fiscaal aantrekkelijke kaders.
- ✓ **Mogelijkheid om jaarlijks (een deel van) de rente terug te schenken** via een afzonderlijke schenking — niet via verrekening — binnen de schenkingsvrijstelling.
- ✓ **Erfbelasting beperken** doordat het uitgeleende bedrag in de loop der tijd geleidelijk wordt afgelost en/of teruggeschonken.

REKENVOORBEELD VOORDEEL — SCHENKING GECOMBINEERD MET FAMILIELENING

Stel: ouders verstrekken hun kind een familielening van € 200.000 tegen 4,5% rente. Het kind betaalt dat eerste jaar circa € 9.000 aan rente. Die rente is volledig aftrekbaar in box 1. De ouders ontvangen die € 9.000 als belastbaar inkomen uit vermogen (box 3). Vervolgens schenken zij — via een aparte schenkingsovereenkomst — € 6.908 belastingvrij terug. Per saldo betaalt het kind effectief slechts ± € 2.092 netto, terwijl de ouders het verschil tussen spaarrente en hypothekrente als rendement behouden. Beide partijen profiteren — fiscaal en financieel.

De nadelen en aandachtspunten

Naast de voordelen zijn er ook reële risico's. Wie ze van tevoren onder ogen ziet en goede afspraken maakt, kan ze grotendeels ondervangen — maar onderschat ze niet.

Risico's voor de relatie en bij life events

- ✗ **Verstoorde verhoudingen** wanneer aflossing of rentebetaling onverhoopt niet lukt door bijvoorbeeld werkloosheid of arbeidsongeschiktheid.
- ✗ **Spanning binnen de familie** als andere kinderen of kleinkinderen niet dezelfde behandeling krijgen.
- ✗ **Conflict bij echtscheiding** van het lenende koppel — wie blijft verantwoordelijk voor de schuld aan de (schoon)familie?
- ✗ **Bij overlijden van de geldverstrekker** valt de vordering in de nalatenschap; mede-erfgenamen worden mede-schuldeiser en kunnen aflossing eisen.
- ✗ **Bij overlijden van de lener** gaat de schuld over op partner of erfgenamen; zonder overlijdensrisicoverzekering kan dat tot een onbetaalbare last leiden.
- ✗ **Onduidelijke afspraken** over kwijtschelding, doorbetaling of opeising bij life events maken het probleem alleen maar groter.

Financiële en fiscale aandachtspunten

- ✗ **Vermogen voor lange tijd vastgelegd.** De geldverstrekker kan niet zomaar over het bedrag beschikken.
- ✗ **Het uitgeleende bedrag telt mee in box 3** bij de geldverstrekker — er kan inkomstenbelasting verschuldigd zijn over een fictief rendement.
- ✗ **Risico op herclassificatie als schenking** bij een te lage rente, met schenkbelasting tot gevolg.
- ✗ **Renteopslag van meer dan 25%** wordt door de Belastingdienst niet geaccepteerd — het meerdere is dan niet aftrekbaar.
- ✗ **Geen automatische BKR-registratie**, wat lijkt op een voordeel, maar betekent ook dat een latere bank de schuld niet ziet — meld de lening dus actief bij vervolffinanciering.
- ✗ **Administratieve verplichtingen:** jaarlijks aangifte doen en de gegevens van de lening doorgeven via opgaaf eigenwoningsschuld.

BOX 3 IN BEWEGING — LET OP VANAF 2027

Voor de geldverstrekker geldt sinds het Kerstarrest (2021) en de daaropvolgende herstelwetgeving een overgangsregime in box 3. Per 2026 wordt de vordering nog op nominale waarde gewaardeerd; de werkelijk ontvangen rente telt mee in de heffing. Vanaf 2027 staat het nieuwe stelsel op basis van werkelijk rendement gepland. Vorderingen worden daarin anders behandeld dan spaargeld. Stem deze fiscale gevolgen tijdig af met een belastingadviseur of Erkend Hypothecair Planner — de uiteindelijke heffing kan per situatie aanzienlijk verschillen.

Levensgebeurtenissen en banktoetsing

Een familiehypothecaire loopt vaak dertig jaar. In die periode kan veel gebeuren — scheiding, overlijden, een nieuwe baan of de wens om alsnog over te stappen naar een banklening. **Dénk er vooraf over na.**

BIJ ECHTSCHEIDING VAN DE LENER

Bij een scheiding van een lenend stel maakt de familielening onderdeel uit van de verdeling van de gemeenschappelijke schulden. Dat kan ongemakkelijk uitpakken voor de schoonfamilie: een ex-partner kan zich op deze schuld beroepen, of de schuld blijft bij de ex liggen terwijl het familielid dat het geld heeft uitgeleend met lege handen achterblijft.

Neem daarom in de leningsovereenkomst een **uitsluitingsclausule** op — eventueel gekoppeld aan een schenkingsovereenkomst — zodat duidelijk is dat de lening en eventuele teruggeschonken bedragen privévermogen zijn. Spreek vooraf af wat er gebeurt bij scheiding: vervroegd opeisen, doorlopen op één naam, of herfinancieren.

BIJ OVERLIJDEN

Overlijdt de geldverstrekker, dan valt de vordering in de nalatenschap. Erfgenamen — vaak ook andere kinderen of kleinkinderen — worden mede-eigenaar van de vordering en kunnen in beginsel aflossing en rente blijven vragen. Via een testament kan de schuld geheel of gedeeltelijk worden kwijtgescholden, of worden gebruikt om kinderen onderling gelijk te behandelen.

Overlijdt de lener, dan gaat de schuld over op de erfgenamen of de partner. Een overlijdensrisicoverzekering — zoals ook bij een gewone hypothecaire ge-

bruikelijk is — kan voorkomen dat de partner met een onbetaalbare schuld blijft zitten. Bespreek dit als integraal onderdeel van het hypotheekplan.

SAMENLOOP MET BANK EN NHG

Wordt de familiehypothecaire *gecombineerd* met een banklening, dan houdt de bank rekening met deze extra schuldverplichting bij de inkomensstoets. De familielening telt mee als bestaande maandlast, waardoor de leencapaciteit bij de bank kleiner wordt.

Per 2026 mag een bank in de regel maximaal 100% van de woningwaarde financieren (loan-to-value). Daarnaast geldt de inkomensstoets (loan-to-income), waarbij de familielening dus meeweegt. De NHG-kostengrens 2026 bedraagt € 470.000 — voor een woning die daaronder valt is de banklening tegen NHG-tarieven mogelijk, mits aan alle NHG-voorwaarden wordt voldaan. Bij meefinanciering van energiebesparende voorzieningen ligt de grens 6% hoger op € 498.200. Een aanvullende familielening kan de toepasbaarheid van NHG soms in de weg zitten; vraag een adviseur dit vooraf te toetsen.

GOEDE AFSPRAKEN VOORAF VOORKOMEN RUIZIE ACHTERAF

Bespreek een familiehypothecaire niet alleen met de directe lener, maar ook met andere kinderen of erfgenamen. Een korte familievergadering of een notarieel vastgelegde regeling neemt veel onuitgesproken zorgen weg en voorkomt verrassingen na overlijden.

Voorwaarden voor renteaftrek

Een familielening levert pas fiscaal voordeel op als de Belastingdienst de rente accepteert als aftrekbare hypotheekrente. Dat vraagt om strikte naleving van een aantal eisen.

DE FORMELE EISEN

Voor leningen afgesloten vanaf 1 januari 2013 gelden onder andere de volgende voorwaarden:

- De lening wordt gebruikt voor aankoop, verbouwing of onderhoud van de eigen woning, of voor de afkoop van rechten van erfpacht.
- Volledige aflossing binnen maximaal 360 maanden, annuïtair of lineair, met vooraf vastgelegd aflosschema.
- De rente is marktconform en wordt daadwerkelijk betaald (niet kwijtgescholden of "verrekend").
- Lener en geldverstrekker zijn geen fiscale partners van elkaar.
- De gegevens van de lening worden via de aangifte inkomstenbelasting doorgegeven aan de Belastingdienst.

MARKTCONFORME RENTE

Het rentepercentage moet liggen op het niveau dat een bank onder vergelijkbare omstandigheden zou rekenen. Een afwijking is toegestaan, mits gemotiveerd door bijvoorbeeld het ontbreken van hypothecaire zekerheid (hogere

rente) of een sterke onderpandwaarde (lagere rente). Een standaardopslag van 25% boven het marktniveau wordt sinds enkele jaren expliciet niet meer geaccepteerd.

VOORBEELDEN UIT DE PRAKTIJK

DRIE CONCRETE CASES (BELASTINGDIENST)

Barbara & Stefan lenen € 250.000 bij ouders, met optioneel hypotheekrecht en 10 jaar vast. Rente: 4,5%. *Acceptabel* — banktarief lag tussen 4,0% en 4,5%; ontbreken van directe zekerheid rechtvaardigt het hogere percentage.

Delano sluit € 405.000 bij de bank en € 95.000 bij ouders zonder zekerheid, tegen 5,5%. *Acceptabel* — ouders staan achtergesteld bij de bank, dat verdient een hogere vergoeding dan het bankgemiddelde van 4,3–4,8%.

Jurgen & Martin lenen € 25.000 voor verduurzaming tegen 6%. *Niet acceptabel* — bij het Nationaal Warmtefonds was 4,1% beschikbaar, dat is dan de relevante referentie.

*Bewerkt naar de voorbeelden in de publicatie "Voorbeelden van rentepercentages voor familieleningen" (Belastingdienst, IB 818-1Z*2FD). Zie ook de bronnenlijst op de achterzijde.*

Slim combineren: lenen én schenken

De kracht van een familiehypothek zit vaak in de combinatie met een jaarlijkse schenking. Zo blijft de rente fiscaal aftrekbaar én profiteert de lener van een feitelijk lagere maandlast.

HOE WERKT DAT IN DE PRAKTIJK?

Het familielid leent geld uit en ontvangt rente. Het lenende familielid trekt die rente af in de aangifte inkomstenbelasting. Vervolgens — apart en niet rechtstreeks gekoppeld — schenkt de geldverstrekker een bedrag terug, bijvoorbeeld rond Kerst of op een verjaardag. Het kind kan die schenking gebruiken om de rente van het volgende jaar te betalen. De Belastingdienst accepteert deze constructie, mits de twee handelingen aantoonbaar gescheiden zijn en de rente daadwerkelijk wordt betaald.

SCHENKINGSVRIJSTELLINGEN 2026

Sinds de afschaffing van de jubelton per 1 januari 2024 gelden alleen nog de reguliere vrijstellingen. Voor 2026 zijn de bedragen iets verhoogd ten opzichte van 2025:

| Soort vrijstelling | Bedrag 2026 |
|---|-------------|
| Jaarlijks van ouders aan kind | € 6.908 |
| Jaarlijks van anderen (o.a. grootouders) | € 2.769 |
| Eenmalig verhoogd, vrij besteedbaar (kind 18–40 jr) | € 33.129 |
| Eenmalig verhoogd, dure studie | € 69.009 |

De eenmalig verhoogde vrijstellingen vervangen de jaarlijkse vrijstelling in het jaar van de schenking. Wie een eenmalige vrijstelling benut, kan in datzelfde jaar dus geen € 6.908 daarbovenop schenken.

SCHENKEN MAG, VERREKENEN NIET

Een belangrijk fiscaal aandachtspunt: de geldverstrekker mag niet één-op-één een deel van de in rekening gebrachte rente kwijtschelden of verrekenen met een schenking. Dat zou betekenen dat de rente niet "echt" is betaald — en dan vervalt het recht op aftrek. Een aparte schenking, op een ander moment en losgekoppeld van de rentebetaling, is wél toegestaan en zelfs uitdrukkelijk door de Belastingdienst erkend.

ONTHOUD GOED

Hou geldstromen gescheiden. Het kind betaalt rente in januari op rekening van de ouders. De ouders schenken in december. Twee aparte transacties, twee aparte momenten, twee aparte boekingen. Zo houdt de constructie fiscaal stand.

Hoe regel je het in de praktijk?

Een familiehypothecaire vraagt om zorgvuldige afspraken. Niet alleen om de fiscus tevreden te houden, maar ook om de familieverhouding te beschermen.

ONDERHANDS OF VIA EEN NOTARIS?

Wettelijk hoeft een familielening niet via een notaris. Een schriftelijke onderhandse overeenkomst tussen lener en geldverstrekker volstaat. Toch is het in de praktijk verstandig om bij grote bedragen wél een notariële akte op te stellen — zeker wanneer hypothecaire zekerheid wordt gevestigd. Daarmee krijgt de geldverstrekker dezelfde positie als een bank en is het recht op het onderpand juridisch geborgd.

WAT MOET ER IN DE OVEREENKOMST?

Onafhankelijk van de vorm — onderhands of notarieel — moet de overeenkomst minstens de volgende elementen bevatten:

- De hoofdsom in euro's en het doel van de lening (aankoop, verbouwing, verduurzaming).
- De looptijd van maximaal 360 maanden.
- De aflosvorm (annuïtair, lineair) inclusief het jaarlijks vastgelegde aflosbedrag.
- Het rentepercentage, de rentevastperiode en het betaalmoment.
- Eventuele zakelijke opeisingsgronden — bijvoorbeeld bij verkoop, niet-nakomen of overlijden.
- Afspraken over zekerheid (wel/geen hypothecaire, eerste of tweede recht).
- Een uitsluitingsclausule — om te voorkomen dat de lening of bijbehorende schenking bij scheiding moet worden gedeeld.

ROL VAN DE ERKEND HYPOTHECAIR PLANNER

Een familiehypothecaire raakt aan fiscaliteit, hypothecaire recht, schenkings- en erfrecht én vermogensplanning tegelijk. Een Erkend Hypothecaire Planner is opgeleid om al deze gebieden integraal te overzien en kan onder andere helpen met:

- Het beoordelen of een familiehypothecaire in jouw situatie verstandig is — financieel én relationeel.
- Het vaststellen van een marktconforme rente die door de inspecteur wordt geaccepteerd.
- Het juist combineren met een gewone bankhypothecaire waar dat voordeliger is.
- Het opstellen of laten opstellen van een waterdichte leningsovereenkomst.
- Het inrichten van een schenkingsstrategie die de erfbelasting beperkt.
- De administratieve afhandeling, waaronder het correct doorgeven van de leninggegevens aan de Belastingdienst.

EERST GOED NADENKEN — DAARNA PAS NAAR DE NOTARIS

Begin altijd met een gesprek met een Erkend Hypothecaire Planner. Pas als de hoofdlijn helder is — bedrag, rente, looptijd, zekerheid, schenkingsstrategie — heeft het zin om naar de notaris te gaan om alles vast te leggen. Dat scheelt kosten én voorkomt dat je achteraf moet bijsturen.

Stappenplan en afwegingen

Goed begin is het halve werk. Dit stappenplan helpt je om een familiehypothec gestructureerd op te zetten — en eronder vind je de situaties waarin een familiehypothec juist *niet* verstandig is.

1

Oriëntatie

Bespreek wensen, mogelijkheden en gevolgen met alle betrokkenen — niet alleen lener en geldverstrekker, maar ook eventuele andere kinderen of erfgenamen.

2

Marktrente bepalen

Vergelijk met actuele bankrentes onder vergelijkbare voorwaarden. Houd rekening met wel/geen hypothecaire zekerheid en de positie ten opzichte van een eventuele banklening.

3

Overeenkomst opstellen

Bedrag, looptijd (maximaal 360 maanden), aflosvorm (annuïtair of lineair), rentepercentage, rentevastperiode, opeisingsgronden en eventuele uitsluitingsclausule.

4

Notaris (indien nodig)

Voor het vestigen van een hypotheekrecht is een notariële akte verplicht. Bij grote bedragen ook zonder zekerheid aan te raden.

5

Eerste betaling & aflossing

Maak rente en aflossing per bankoverschrijving over — niet contant. Boek alles netjes met duidelijke omschrijving zodat de Belastingdienst de geldstroom kan volgen.

6

Jaarlijkse aangifte

Geef leninggegevens (bedrag, rente, aflossing, NAW geldverstrekker) jaarlijks door via je IB-aangifte. Zonder die opgave geen renteaftrek.

Wanneer is een familiehypothec juist *niet* verstandig?

- ✗ **De geldverstrekker mist financiële buffer.** Wie het bedrag op middellange termijn waarschijnlijk zelf nodig heeft, moet niet voor decennia uitlenen.
- ✗ **De familieverhoudingen staan al onder druk.** Een lening lost spanningen niet op — vaak verergert ze die.
- ✗ **De financiering betreft geen eigen woning.** Voor een vakantiehuis, beleggingspand of bedrijfspand gelden andere fiscale regels en is geen renteaftrek in box 1 mogelijk.
- ✗ **De lener kan zelf op eigen kracht een volledige hypotheek krijgen** tegen vergelijkbare voorwaarden — dan weegt het gemak van een bank meestal op tegen de fiscale winst.
- ✗ **Erfgenamen zijn niet betrokken of geïnformeerd.** Dat geeft bijna gegarandeerd discussie bij overlijden.

Een familiehypothek?

Laat je goed adviseren.

Een familiehypothek is in veel situaties aantrekkelijk, maar de formele eisen zijn streng en de fiscale regels veranderen. Wat vandaag geldt, hoeft volgend jaar niet meer hetzelfde te zijn. Een Erkend Hypothecair Planner houdt de ontwikkelingen voor je bij en zorgt dat jouw afspraken blijven passen — fiscaal én persoonlijk.

OVER DE NVHP

De Nederlandse Vereniging van Hypothecair Planners (NVHP) verenigt ruim 1.150 Erkend Hypothecair Planners. Onze leden investeren jaarlijks in aanvullende opleidingen en zijn gebonden aan een strenge gedragscode. Het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid) betreft deze gedragscode actief in zijn oordeelsvorming bij klachten over een lid.

Secretariaat NVHP

De Wel 14–16, 3871 MV Hoevelaken

E: info@hypothecairplanner.nl

W: www.hypothecairplanner.nl

BRONNEN EN VERDIEPING

- ▶ Belastingdienst — Renteaftrek bij lening eigen woning bij familie, BV of buitenlandse bank: belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/koopwoning/content/renteaftrek-hypothek-lening-eigen-woning-familie-bv-buitenlandse-bank
- ▶ Belastingdienst — Voorbeelden van rentepercentages voor familieleningen (publicatie IB 818 - 1Z*2FD)
- ▶ Familiehypothekmanager — administratieve afhandeling familielening: www.familiehypothekmanager.nl

Versie april 2026. Deze brochure beschrijft de regelgeving zoals die geldt op het moment van uitgave en is uitsluitend bedoeld als algemene informatie. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend en zij vervangt geen persoonlijk fiscaal of juridisch advies. Laat je situatie altijd toetsen door een Erkend Hypothecair Planner of een gespecialiseerd belastingadviseur.

Financiële zekerheid in een veranderende wereld

