

DE ERKEND HYPOTHECAIR PLANNER VERTELT JE GRAAG

Familiehypotheek

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



Wat is een familiehypotheek?

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

Lenen binnen de familie

Bij een familiehypotheek 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 bankhypotheek.

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 ook voor leningen bij een eigen besloten vennootschap of een niet in Nederland gevestigde bank. Voor ondernemers met een BV en voor expats gelden dus dezelfde voorwaarden als in deze brochure.

In welke situaties?

- 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 familiehypotheek 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 familiehypotheek 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 familiehypothek levert voor zowel de geldnemer als de geldverstrekker concrete voordelen op — deels fiscaal, deels financieel, deels emotioneel.

VOOR DEGENE DIE LEENT

- ✓ Hypotheekrente blijft aftrekbaar als aan de Belastingdienst-eisen wordt voldaan, net als bij een bankhypothek.
- ✓ 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 geleidelijk wordt afgelost en/of teruggeschonken.

REKENVOORBEELD — SCHENKING GECOMBINEERD MET FAMILIELENING

Ouders verstrekken hun kind een familielening van € 200.000 tegen 4,5% rente. Het kind betaalt het eerste jaar circa € 9.000 aan rente — volledig aftrekbaar in box 1. De ouders ontvangen die € 9.000 als 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 hypotheekrente 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.

RELATIE EN 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.

FINANCIEEL EN FISCAAL

- ✗ 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: een latere bank ziet de schuld niet — meld de lening dus actief bij vervolffinanciering.
- ✗ Administratieve verplichtingen: jaarlijks aangifte doen en de leninggegevens doorgeven via opgaaf eigenwoningschuld.

BOX 3 IN BEWEGING — LET OP VANAF 2027

Voor de geldverstrekker geldt sinds het Kerstarrest (2021) en de 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 de fiscale gevolgen tijdig af met een belastingadviseur of Erkend Hypothecair Planner.

Levensgebeurtenissen en banktoetsing

Een familiehypotheek 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. Denk er vooraf over na.

Bij echtscheiding van de lener

Bij een scheiding maakt de familielening deel uit van de verdeling van de gemeenschappelijke schulden. Dat kan ongemakkelijk uitpakken voor de schoonfamilie. Neem daarom in de leningsovereenkomst een uitsluitingsclausule op — eventueel gekoppeld aan een schenkingsovereenkomst — zodat duidelijk is dat de lening en 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 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 gelijk te behandelen. Overlijdt de lener, dan gaat de schuld over op de erfgenamen of partner. Een overlijdensrisicoverzekering kan voorkomen dat de partner met een onbetaalbare schuld blijft zitten.

Samenloop met bank en NHG

Wordt de familiehypotheek gecombineerd met een banklening, dan telt de familielening mee als bestaande maandlast bij de inkomenstoets — de leencapaciteit bij de bank wordt kleiner. Per 2026 mag een bank in de regel maximaal 100% van de woningwaarde financieren (loan-to-value). De NHG-kostengrens 2026 bedraagt **€ 470.000**; 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; laat dit vooraf toetsen.

GOEDE AFSPRAKEN VOORAF VOORKOMEN RUZIE ACHTERAF

Besprek een familiehypotheek 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 (leningen vanaf 1 januari 2013)

- 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 — bijvoorbeeld het ontbreken van hypothecaire zekerheid (hogere rente) of een sterke onderpandwaarde (lagere rente). Een standaardopslag van 25% boven marktniveau wordt expliciet niet meer geaccepteerd.

DRIE CONCRETE CASES (BELASTINGDIENST)

Barbara & Stefan lenen € 250.000 bij ouders, met optioneel hypotheekrecht en 10 jaar vast, tegen 4,5%. *Acceptabel* — het banktarief lag tussen 4,0% en 4,5%; het 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* — de 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 de relevante referentie.

Bewerkt naar "Voorbeelden van rentepercentages voor familieleningen" (Belastingdienst, IB 818-1Z*2FD). Zie 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. De Belastingdienst accepteert deze constructie, mits de twee handelingen aantoonbaar gescheiden zijn en de rente daadwerkelijk wordt betaald.

Schenkingsvrijstellingen 2026

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

De geldverstrekker mag niet één-op-één een deel van de rente kwijtschelden of verrekenen met een schenking. Dan is de rente niet "echt" betaald — en vervalt het recht op aftrek. Een aparte schenking, op een ander moment en losgekoppeld van de rentebetaling, is wél toegestaan en 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 volstaat. Toch is het bij grote bedragen verstandig wél een notariële akte op te stellen — zeker wanneer hypothecaire zekerheid wordt gevestigd. Daarmee krijgt de geldverstrekker dezelfde positie als een bank.

Wat moet er in de overeenkomst?

- 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

- 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 Hypothecair Planner. Pas als de hoofdlijn helder is — bedrag, rente, looptijd, zekerheid, schenkingsstrategie — heeft het zin om naar de notaris te gaan. Dat scheelt kosten én voorkomt bijsturen achteraf.

Stappenplan en afwegingen

Goed begin is het halve werk. Dit stappenplan helpt je een familiehypotheek gestructureerd op te zetten.

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 t.o.v. een eventuele banklening.

3

Overeenkomst opstellen

Bedrag, looptijd (max. 360 maanden), aflosvorm, 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 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 familiehypotheek juist niet verstandig?

- ✗ De geldverstrekker mist financiële buffer. Wie het bedrag op middellange termijn 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 familiehypotheek? Laat je goed adviseren.

Een familiehypotheek 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.

Bronnen en verdieping

- ▶ Belastingdienst — Renteaftrek bij lening eigen woning bij familie, BV of buitenlandse bank (belastingdienst.nl)
- ▶ Belastingdienst — Voorbeelden van rentepercentages voor familieleningen (publicatie IB 818-1Z*2FD)
- ▶ Familiehypotheekmanager — administratieve afhandeling familielening (www.familiehypotheekmanager.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.

DEZE BROCHURE IS EEN UITGAVE VAN

Nederlandse Vereniging van Hypothecair Planners

Secretariaat NVHP · De Wel 14-16, 3871 MV Hoevelaken
info@hypothecairplanner.nl · www.hypothecairplanner.nl

...die kl  pt