

Financiële hulp aan kind bij aankoop eigen huis: drie aandachtspunten

25-11-2020 12:52

Ondanks de coronacrisis is de woningmarkt nog altijd oververhit en is het voor starters lastig om aan een koopwoning te komen. Soms is daarbij de hulp van ouders dan ook wenselijk of noodzakelijk. Enerzijds reikt de overheid de helpende hand richting starters door bijvoorbeeld de overdrachtsbelasting af te schaffen. Anderzijds neemt de overheid tegelijkertijd ook weer maatregelen die de eigenwoningbezitter raken. In verband met een aantal wetwijzigingen wijzen wij u op drie aandachtspunten die komen kijken als u als ouder uw kind helpt bij de aankoop van een woning.

Allereerst moet vooropgesteld worden dat ouders op vele manieren kunnen helpen bij de aankoop van een eigen woning. In verband met een aantal aanstaande wetwijzigingen is het verstandig bij financiële hulp onderstaande drie zaken in de gaten te houden.

1. Schenken van een woning

Door het schenken van een woning in zijn geheel aan één van de kinderen, 'verdamp't' de vrijstelling voor de overdrachtsbelasting. Dat komt doordat bij de heffing van schenkbelasting rekening wordt gehouden met geheven overdrachtsbelasting. Als er geen overdrachtsbelasting wordt geheven omdat er een vrijstelling van toepassing is, vindt er geen vermindering plaats van schenkbelasting waardoor de vrijstelling feitelijk verloren gaat.

Daarnaast stijgt het box 1 inkomen door het eigenwoningforfait en de beperking van de zogenaamde Hillenaftrek. Daarom lijkt het aanbevelenswaardig de woning niet te schenken, maar bijvoorbeeld een deel van de financiering kwijt te schelden, al dan niet gespreid in de loop der tijd. Door jaarlijks een deel te schenken kan bovendien jaarlijks gebruik gemaakt worden van de voetvrijstelling. Dit kan naast gebruikmaking van de eenmalig verhoogde vrijstelling.

2. Familiebanklening

Een zogenaamde familiebanklening voor de eigen woning kan fiscaal optimaal ingekleed worden afhankelijk van de wensen en omstandigheden. Daarnaast kan er met een familiebanklening ook een deel uitstel van belasting worden gerealiseerd, omdat de aftrek van hypotheekrenteaf trek direct geclaimd kan worden in de aangifte inkomstenbelasting, terwijl als de lening vanuit een BV is gefaciliteerd de heffing over dividenduitkeringen langdurig uitgesteld kan worden. De hypotheekrenteaf trek wordt de komende tijd stap voor stap verder versoerd, maar de familiebanklening voor de eigen woning blijft in diverse gevallen nog interessant.

3. Aflossingsvrije lening

Een aflossingsvrije lening (al dan niet verstrekt door de ouders) vanuit de familiebanklening is in bepaalde gevallen ook interessant. Omdat de hypotheekrenteaf trek wordt versoerd kan het ook juist interessant zijn een lening te alloceren in box 3 waarmee de vermogensrendementsgrondslag kan worden beperkt. Het mogelijke fiscale voordeel verschuift dan van box 1 naar box 3.

Planning noodzakelijk

Dit zijn slechts drie aandachtspunten en deze lijst is zeker niet alomvattend. De vraag is hoe ouders het beste financiële hulp aan de kinderen kunnen geven bij de aankoop van een (eerste) eigen woning. Planning vóóraf is noodzakelijk om de hulp fiscaal zo vriendelijk mogelijk in te kunnen kleden.

VASTGOED JOURNAAL

Dit was een bijdrage van de BDO branchegroep Bouw & Vastgoed en geschreven door drs. A.J. Endhoven,
Partner Belastingadvies, BDO Belastingadviseurs

www.bdo.nl/nl-nl/branches/bouw-vastgoed

Redactie