VAN KOOTEN
Financiële Raadgevers

whitepaper

Hulp van ouders bij het kopen van een huis

Hoeveel mogen mijn ouders schenken?

Vanaf 2026 gelden - waarschijnlijk - de volgende schenkingsmogelijkheden. Eind december '25 worden deze bedragen definitief gemaakt:

- Ouders mogen € 6.908 per jaar belastingvrij schenken. Het kind bepaalt zelf waaraan dit wordt besteed.
- Aan iemand anders mag je € 2.769 schenken.
- Wij kunnen je een format toesturen voor de schenkingsovereenkomst.
- Partners worden als één schenker gezien, ook bij scheiding.
- Ouders kunnen eenmalig een verhoogd bedrag belastingvrij schenken als je tussen 18 en 40 jaar bent. De dag van de 40e verjaardag telt nog mee.
- Deze verhoogde schenking is maximaal € 69.009 bij een dure studie, vrij besteedbaar is dit maximaal € 33.129.

Hoe werkt een familiehypotheek?

Een familiehypotheek is mogelijk als je ouders voldoende vermogen hebben dat ze op lange termijn niet nodig hebben. Hierbij geldt:

- Je mag niet extra lenen op basis van je maximale leencapaciteit.
- Je mag wel meer lenen op basis van de woningwaarde.
- De lening is fiscaal aftrekbaar als je de regels volgt.
- Er moet een overeenkomst worden getekend met maximaal 30 jaar annuïtaire aflossing.
- De rente moet marktconform zijn.

Wij kunnen je helpen met het aflosschema en het bepalen en onderbouwen van de rente.
Let op wanneer er meerdere kinderen in het spel zijn.

Wat is een hypotheek met een aanvullende leen-schenk overeenkomst?

Deze constructie bestaat uit een leenovereenkomst en een schenkovereenkomst door een natuurlijk persoon. De belangrijkste kenmerken:

- Je kunt dit bovenop je maximale leencapaciteit lenen.
- Niet alle geldverstrekkers keuren deze constructie goed.
- De maandlast wordt betaald en teruggeschonken binnen de jaarlijkse kindvrijstelling. Als het bedrag hoger is dan de jaarlijkse vrijstelling, dan is er schenkbelasting verschuldigd.
- Notariële vastlegging is raadzaam, maar niet verplicht.
- De rente is aftrekbaar bij marktconforme rente en minimaal 30 jaar aflossing.

Kunnen mijn ouders voor mij garant staan / meetekenen op de hypotheekakte?

Enkele hypotheekverstrekkers bieden deze mogelijkheid. Aandachtspunten:

- Alleen familie mag garant staan, soms alleen ouders.
- De nieuwe vorm heet 'meetekenen van ouders' op de hypotheekakte. Zij zijn ook hoofdelijk aansprakelijk wanneer jij de hypotheek niet betaalt. Zij gaan uiteraard pas betalen als jij dat echt niet meer kunt.
- Je moet aantoonbaar een deel van de maandlast al zelf kunnen betalen.
- Er geldt een maximale termijn voor de garantstelling.
- De garantstelling vervalt zodra je de hypotheek zelf kunt dragen.
- Deze hypotheek is zonder NHG.

Wil jij een vrijblijvend hypotheekadvies?
Maak dan een afspraak via 033 - 747 00 20 of ga naar vankooten.nu en laat je gegevens achter.