

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

975

Vragen van het lid **Van der Lee** (GroenLinks-PvdA) aan de Staatssecretaris van Financiën over *het artikel «Voordeel familiehypothek groter dan jubelton»* (ingezonden 12 december 2023).

Antwoord van Staatssecretaris **Van Rij** (Financiën – Fiscaliteit en Belastingdienst), mede namens de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (ontvangen 7 februari 2024). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2023–2024, nr. 694.

Vraag 1

Bent u bekend met het artikel «Voordeel familiehypothek groter dan jubelton», waarin twee economen van De Nederlandsche Bank een belastingconstructie beschrijven en kwantificeren waarbij gebruik wordt gemaakt van de hypotheekrenteaftrek?¹

Antwoord 1

Ja, ik ben bekend met het artikel «Voordeel familiehypothek groter dan jubelton».

Vraag 2

Vindt u het wenselijk dat een substantiële groep huizenbezitters gebruik kan maken van de hypotheekrenteaftrek, terwijl zij de facto geen rente betalen omdat zij betaalde rente teruggeschonken krijgen?

Antwoord 2

Het is mogelijk om een hypothecaire lening voor de financiering van een eigen woning (deels) af te sluiten bij iets of iemand anders dan een financiële instelling, dat kan bijvoorbeeld ook bij een vriend of familielid. Huizenbezitters met een lening bij een familielid kunnen ook gebruik maken van de hypotheekrenteaftrek. Bij een familiekening moet wel door de Belastingdienst worden vastgesteld of de verschuldigde rente een reële vergoeding is voor het ter beschikking stellen van de lening. De rente die op de lening wordt gerekend moet marktconform zijn. De inspecteur kijkt bij de beoordeling of sprake is van een lening en naar het overeengekomen rentepercentage. Daarbij kijkt hij onder andere welk rentepercentage financiële instellingen

¹ Eijsink, G. en Mastrogiacono, M., *Voordeel familiehypothek groter dan jubelton*, te verschijnen in *Economische Statistische Berichten*, december 2023.

zouden aanbieden bij een vergelijkbare hypothecaire lening op het moment van afsluiten van de lening. Op de website van de Belastingdienst zijn voorbeelden² te vinden van de wijze waarop de inspecteur de hoogte van het rentepercentage beoordeelt bij een geldlening voor een eigen woning tussen familieleden. Als het rentepercentage fiscaal acceptabel is en aan de overige voorwaarden is voldaan, is de betaalde rente aftrekbaar als eigenwoning-rente. In het geval de verstrekker van de lening de rente kwijtscheldt, is de rente niet aftrekbaar. De rente moet wel op de belastingplichtige «drukken» om voor aftrek in aanmerking te komen. Daarnaast is het nog van belang om op te merken dat de vordering waarop de rente wordt betaald voor de verstrekker van de lening tot de box 3-grondslag behoort.

Los van het bovenstaande kan degene die geld heeft uitgeleend een schenking doen. Voor de schenkingsvrijstelling in familieverband geldt bijvoorbeeld dat ouders hun kind jaarlijks € 6.633 (bedrag 2024) belastingvrij mogen schenken. Aan deze vrijstelling zijn geen voorwaarden verbonden, het kind mag dit bedrag vrij besteden. Rentekosten verliezen niet hun karakter als aftrekbare kosten als zij kunnen worden bestreden uit in de persoonlijke sfeer ontvangen bedragen.

Ik vind de mogelijkheid van renteaftrek voor de financiering van de eigen woning en het benutten van de schenkingsvrijstelling daarom niet onwenselijk.

Vraag 3 en 4

Valt de constructie waarbij mensen een hypotheek afsluiten bij een familielid tegen een marktconforme rente en deze rente aftrekken in box 1 volgens u dus binnen de categorie «onwenselijke fiscale constructies»?

Bent u het ermee eens dat het doorgeven van vermogen over generaties heen hiermee fiscaal gefaciliteerd wordt, en dat deze constructie daarom (het in stand houden van) vermogensongelijkheid in de hand werkt?

Antwoord 3 en 4

Zoals beschreven in antwoord 2 kunnen huizenbezitters met een (hypothecaire) lening bij een familielid onder voorwaarden gebruik maken van de hypotheekrenteaftrek. Schenkingen zijn belast volgens de regels van de schenkbelasting. In familieverband geldt een schenkingsvrijstelling waardoor ouders hun kind jaarlijks € 6.633 (bedrag 2024) belastingvrij mogen schenken. Naar de mening van het demissionaire kabinet is daarom geen sprake van een bevoordeling ten opzichte van belastingplichtigen die een lening afsluiten bij een financiële instelling (zij kunnen immers ook een schenking gebruiken voor het betalen van rente en aflossing), of belastingplichtigen die schenkingen ontvangen en de gelden besteden aan andere doeleinden. Er is naar de mening van het demissionaire kabinet geen sprake van een «onwenselijke fiscale constructie».

Vraag 5

Kunt u aangeven wat het budgettaire belang van deze constructie is? Hoeveel inkomsten loopt de Staat mis door het gebruik van hypotheekrenteaftrek bij familiehypotheken? En hoeveel ten opzichte van de situatie waarin de betreffende huiseigenaren een hypotheek bij een bank af zouden sluiten?

Antwoord 5

Het budgettaire belang van familiehypotheken waarbij de rente terug geschonken wordt, kan niet geraamd worden omdat het niet bekend is hoe vaak schenkingen plaatsvinden onder de vrijstellingsgrens van de schenkbelasting in het kader van familiehypotheken.

Naast een effect via de schenkingsvrijstelling kunnen (hypothecaire) leningen die niet zijn afgesloten bij financiële instellingen, waaronder ook familiehypotheken, ook een effect hebben op het budgettaire belang van de hypotheekrenteaftrek. Om dit te berekenen zijn twee aspecten relevant, namelijk in hoeverre consumenten met deze (hypothecaire) leningen meer of minder lenen dan wanneer zij bij een financiële instelling geleend zouden hebben en in hoeverre de hoogte van de rente op deze leningen afwijkt ten opzichte van de rente op hypotheken afgesloten bij financiële instellingen.

² Voorbeelden van rentepercentages voor familieleningen (belastingdienst.nl)

In het artikel heeft De Nederlandsche Bank (DNB) gekeken naar het leningdeel boven de wettelijke inkomensnormen bij hypotheekleningen niet afgesloten bij financiële instellingen. DNB schat de kosten voor de staat van de aftrek door deze hypotheekleningen op € 150–200 miljoen.³ Hierbij merk ik graag op dat deze berekening mogelijk een overschatting is. Ten eerste is de leennorm alleen van toepassing bij het afsluiten van een hypotheek en niet tijdens de looptijd van bestaande hypotheekleningen. Er kunnen meerdere verklaringen zijn waarom een lopende hypotheek boven de leennorm uitkomt. Zo kan een hypotheek die bij het afsluiten onder de norm valt, tijdens de looptijd boven de norm uitkomen door een daling van het inkomen van een huishouden. Ten tweede zijn er wettelijke uitzonderingen om meer te lenen voor bijvoorbeeld verduurzaming en kan bij het afsluiten van een hypotheek worden afgeweken van de norm, als dit verantwoord is en wordt onderbouwd. Een ander effect – dat niet in de berekening van DNB zit – is dat de hypotheekrente van hypotheekleningen die niet zijn afgesloten bij financiële instellingen gemiddeld lager ligt dan bij hypotheekleningen afgesloten bij financiële instellingen. Hierdoor zijn de kosten van de hypotheekrenteaftrek voor de staat door de verminderde aftrek juist circa € 200 miljoen lager.

Vraag 6 en 7

Bent u voornemens deze constructie onmogelijk te maken? Zo ja, wanneer en hoe? Zo nee, waarom niet?

Bent u bereid de hypotheekrenteaftrek te beperken tot situaties waarin er geen sprake is van familiebanden tussen de hypotheekverstrekker en degene die aanspraak maakt op de hypotheekrenteaftrek?

Antwoord 6 en 7

Omdat er naar de mening van het demissionaire kabinet geen sprake is van een «onwenselijke fiscale constructie» heeft het demissionaire kabinet geen plannen om de hypotheekrenteaftrek te beperken.

³ <https://esb.nu/voordeel-familiehypotheek-groter-dan-jubelton/>