

Generatiehypotheek

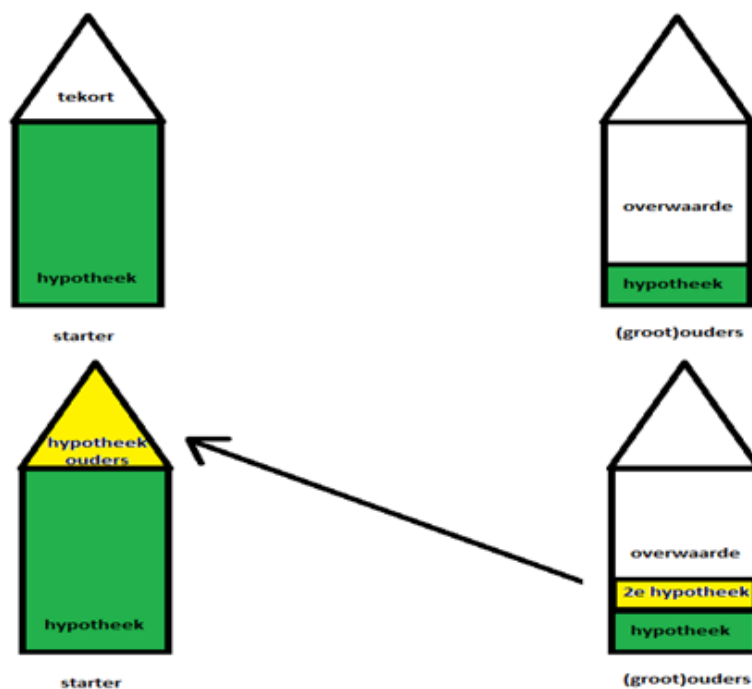
Door de in de afgelopen steeds strenger geworden normen en beperkingen voor hypotheekverstrekking, in combinatie met terughoudende banken en de in Nederland relatief wat hogere woningprijzen wordt het voor jongere mensen steeds moeilijker om uiteindelijk die felbegeerde eerste woning, of de toch wat grotere woning te verwerven. Ondanks dat het kopen van een woning per maand vaak vele malen goedkoper is, dan er eentje te huren.

Mocht je tegen deze problemen oplopen, en je zou toch graag die ene woning die net iets buiten je bereik ligt willen kopen, dan is onze **Generatiehypotheek** voor jou wellicht een oplossing.

Waar door de steeds strenger wordende hypotheekregels alle starters op de woningmarkt inmiddels met dit probleem te maken hebben, zijn er gebieden in Nederland waar deze problematiek al veel langer speelt. Doordat een van onze kantoren in Harlingen aan de rand van de Waddenzee is gevestigd, financieren wij al sinds jaar en dag veel op Terschelling. En op Terschelling speelt bovengenoemd probleem, door een door krapte overheerste woningmarkt- want wie wil daar nou niet wonen- al jaren. Ondanks door de gemeente ingevoerde vestigingsbeperkingen, is het voor lokale starters daar altijd al erg moeilijk gebleken om een eerste woning aan te kopen. Hier liepen wij vrij vaak tegenaan en op een gegeven moment hebben we met onze notaris en een slimme fiscalist de koppen bij elkaar gestoken en is daar onze **Generatiehypotheek** uit ontstaan. Een slimme hypotheekoplossing die er voor zorgt dat je op een fiscaal uiterst vriendelijke manier, die eerste woning toch kunt aankopen.

Hoe werkt dat dan precies, die **Generatiehypotheek**?

De **Generatiehypotheek** laat zich het beste uitleggen aan de hand van onderstaand schema:



Linksboven in het schema zie je jezelf als starter staan. Je wilt een woning kopen, maar krijgt door alle nieuwe regels maar een beperkt deel gefinancierd, je hebt een tekort en kunt de woning niet kopen.

Rechts in het schema staan je ouders of grootouders. Zij hebben hun woning vaak al jaren in bezit, waardoor er vaak relatief weinig hypotheek op de woning zit. Het deel wat jij tekort komt, nemen we bij de bank op bij je (groot)ouders en die lenen het weer aan jou uit. Grafisch zie je dat verwerkt, onderin het schema.

Omdat jij volgens de Gedragscode Hypothecaire financiers (GHF) niet meer mag financieren dan dat deel wat je van de bank kunt krijgen, loop je daar in eerste instantie tegen een probleem aan. Echter wanneer je (groot)ouders met een zogenaamde schenkingsverklaring aangeven jou, zolang je volgens de GHF normen inkomen tekort komt, voornemens zijn jaarlijks een schenking te geven ter hoogte van dit tekort, dan mag het weer wel.

Een voorbeeld:

Stel bij je ouders nemen we € 50.000,- op, zodat zij dat weer aan jou kunnen uitlenen. Omdat zij een beperkte bevoorschotting hebben ten opzichte van de waarde van de woning zullen ze over die opname vaak een hele lage rente betalen. Je moet momenteel denken aan een percentage tussen de 2 % en de 3 %. De opname kost ze dus per jaar € 1.000,- tot € 1.500,-.

Echter ze zijn vrij om jou dit tegen een hogere rente uit te lenen, bijvoorbeeld 6 %, dus € 3.000,- *(Hier zijn fiscaal wel wat regels aan verbonden, het mag niet te ver afwijken van de marktcondities voor commerciële leningen).*

Jij betaalt die € 3.000,- aan je ouders en volgens afspraak schenken ze je die € 3.000,- weer terug

Vervolgens kun je die betaalde rente weer aftrekken van de belasting en daar krijg je dan circa € 1.250,- van terug. Jouw netto rentelast is dus € 1.750,- Dit bedrag schenken jouw ouders je vervolgens weer vanuit de meeropbrengst van de hogere rente die ze je laten betalen.

*(vrijstelling 2015: € 5.277,- *)*

Per saldo kost de opname jou en je ouders dus € 0,-.

(Je ouders betalen in dit voorbeeld tussen de € 1.000,- en € 1.500,- en vragen € 3.000,-, de € 1.750,- 'winst' schenken ze je weer terug.)

De (annuitaire) aflossing die je hen verschuldigd bent schenken je ouders je eveneens binnen de schenkingsvrijstelling en zo voorkom je in de toekomst ook nog een deeltje erfbelasting. Vaak is de rente over zowel de bancaire hypotheek van jou als die van je ouders ook nog lager dan normaal, en zo snijdt het mes wel aan zes kanten!

Wij hebben in onze **Generatiehypotheek** de hele constructie zowel bancaire-, fiscaal en juridisch aan alle kanten dichtgetimmerd, zodat je zorgeloos en voordelig je droomhuis toch prima kunt aankopen.

Meer weten? Je kunt ons altijd even bellen op: **0517-233820**

(voor schenkingen en vrijstellingen van grootouders gelden afwijkende bedragen)*

