

VRAGEN AAN DE NOTARIS

Student zoekt Woonruimte

Ouders zijn van plan een woning aan te kopen in de stad waar hun kind studeert. Het kind zal dan met eventuele medestudenten de woning bewonen.

Advies van de notaris:

Ouders kopen de woning

Ouders zijn van plan de woning in de studentenstad zelf aan te kopen en de woning aan zijn kind te gaan verhuren. Hoe pakt dit fiscaal uit?

Geen aftrekposten meer.

Als de woning niet door de ouders zelf bewoond wordt, valt de woning in box 3. Dit betekent dat de hypotheekrente, de vaste lasten en overige kosten, zoals onderhoud en afschrijving, niet meer aftrekbaar zijn.

Daar staat echter tegenover dat de ouders geen belasting hoeven te betalen over de werkelijke huurinkomsten. Wel moeten de ouders jaarlijks 1,2% belasting betalen over de waarde van de woning verminderd met de daarop rustende hypotheekschuld en –voor zover deze niet gebruikt is – verminderd met de vrijstelling.

Doen? De hamvraag is of de huurinkomsten wel opwegen tegen de te betalen hypotheekrente, de vaste lasten en de overige kosten. Als een groot deel van de koopsom met een hypotheek gefinancierd gaat worden, zal het voor de ouders vaak nadelig uitpakken om de woning zelf te kopen.

Een andere mogelijkheid is om het studerend kind zelf de woning te laten aankopen.

Student koopt de woning

Eigenwoningforfait. Als het kind de woning zelf koopt en in gaat wonen, is het eigenwoningforfait van toepassing.

Dit betekent dat het kind jaarlijks het eigenwoningforfait bij zijn inkomen moet tellen en dat de betaalde rente en andere kosten van geldlening die zijn aangegaan voor aankoop, verbetering of onderhoud van de woning gedurende 30 jaar aftrekbaar zijn.

Het eigenwoningforfait wordt berekend op basis van de WOZ waarde.

Financiering. Het kind zal de aankoopssom waarschijnlijk niet zelf kunnen betalen en kan dus naar de bank stappen voor een hypotheek. De vraag is natuurlijk of de bank de koopsom wel volledig zal willen financieren. Als dat niet het geval is, zouden de ouders zelf nog financieel kunnen bijspringen. En als de ouders over voldoende vermogen beschikken, zouden zij zelfs aan hun kind, *onder hypothecaire zekerheid*, een bedrag kunnen uitlenen waarmee de volledige koopsom van de woning kan worden betaald. Hoe zit het dan met de rente die het kind moet betalen?

Betaalde rente. Het kind kan de aan de bank of aan zijn vader betaalde rente volledig in aftrek brengen. Deze aftrekpost valt in box 1 en is dus aftrekbaar tegen het progressieve tarief. Het belastingvoordeel is dan afhankelijk van het inkomen van het kind. Om belastingvoordeel te kunnen genieten, moet het kind natuurlijk wel een inkomen genieten!

Ontvangen rente. De vordering die de ouders op hun kind hebben, valt in box 3. Dit betekent dat de door het kind betaalde rente, bij de ouders niet wordt belast. De ouders betalen slechts 1,2% belasting over het uitgeleende bedrag. Maar die belasting zouden zij ook kwijt zijn geweest als zij het geld niet aan hun kind hadden uitgeleend, maar bijvoorbeeld op een spaarrekening hadden laten staan.

Tip. De ouders kunnen overwegen jaarlijks het kind een bedrag schenken. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van de jaarlijkse schenkingsvrijstelling. Verstandig is om de schenking niet afhankelijk te laten zijn van de rentebetaling. Met andere woorden: het kind betaalt maandelijks zijn verschuldigde rente. Deze rente is daarmee aftrekbaar. De ouders besluiten ieder jaar welk bedrag zij in contanten schenken (voor 2010 is het vrijgestelde bedrag € 5.000,00).

Let op! Bij kamerverhuur aan meerdere studenten kan de gemeente een vergunningsplicht opleggen. Voordat de woning gekocht gaat worden is het raadzaam bij de gemeente te informeren of een vergunning noodzakelijk is.