Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2025–2026

Vragen gesteld door de leden der Kamer

2026Z16210

Vragen van de leden **Oosterhuis** en **Schoonis** (beiden D66) aan de Minister en Staatssecretaris van Financiën over *het fiscale voordeel van familiehypotheken in relatie tot de maximale leencapaciteit* (ingezonden 14 juli 2026).

Vraag 1
Klopt het dat de rente die wordt betaald op een hypotheek bij een familielid mag worden afgetrokken van de inkomstenbelasting? Onder welke voorwaarden mag dit?

Vraag 2
Klopt het dat wanneer de geldverstrekker (het familielid) de rente kwijtscheldt, er geen recht meer is op hypotheekrenteaftrek? Kan kwijtschelding van rentebetalingen gelijk worden gesteld als een jaarlijkse schenking van de rentebetaling?

Vraag 3
Bent u er mee bekend dat veel banken via een «schenk-leenconstructie», waarbij in een schriftelijke overeenkomst wordt vastgelegd dat de hypotheekverstrekker jaarlijks de rente (en aflossing) terug schenkt, toestaan dat een familiehypotheek boven op de maximale leencapaciteit komt? In hoeverre past dit binnen de wettelijke kaders?

Vraag 4
Hoe kijkt u naar de mogelijke effecten van overkreditering doordat banken deze eis stellen? Wordt op deze manier niet effectief de leencapaciteit van met name starters met vermogende ouders vergroot, verder dan wettelijk via leennormen (LTI) toegestaan is? Ter illustratie: ABN Amro biedt tot 50% extra LTI-ruimte bij familiehypotheken, Rabobank accepteert familieleningen tot 50% van de woningwaarde.

Vraag 5
Welk effect heeft deze feitelijke vergroting van de leencapaciteit op de huizenprijzen?

Vraag 6
In hoeverre is er in bovengenoemde constructie – het terugschenken van de rentebetalingen – sprake van een marktconforme lening? Kunt uitleggen in hoeverre deze «schenk-leenconstructie» effect heeft op de aanspraak op hypotheekrenteaftrek bij familiehypotheken? Is er nog steeds sprake van een marktconforme rente, of is er dan sprake van een onzakelijke lening of schenking waarbij het recht op hyptheekrenteaftrek vervalt?

Vraag 7
Bent u van mening dat het tegenstrijdig is dat de bank de familiehypotheek boven op de maximale leencapaciteit laat komen, omdat de betaalde rente wordt terug geschonken, terwijl over de betaalde rente wel hypotheekrenteaftrek wordt genoten? Zo nee, waarom niet?

Vraag 8
Deelt u de mening dat de «schenk-leenconstructie» evenals de afgeschafte «jubelton» zorgt voor een grotere ongelijkheid op de woningmarkt, omdat kinderen van vermogende ouders hierdoor een grotere leenruimte dan starters die alleen een hypotheek bij een commerciële kredietverstrekker hebben?

Vraag 9
Ziet u aanleiding om deze constructie te onderzoeken: hoe kredietverstrekkers hiermee omgaan, hoe de belastingconstructie wordt toegepast en welke beleidsopties er zijn om deze constructie tegen te gaan?