Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2026–2027

Aanhangsel van de Handelingen

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

224

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).

Antwoord van Minister **Heinen** (Financiën) en van Staatssecretaris **Eerenberg** (Financiën), mede namens de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (ontvangen 2 oktober 2026).

Vraag 1 en 2
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?
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?

Antwoord 1 en 2
Om aanspraak te maken op de hypotheekrenteaftrek gelden in principe dezelfde voorwaarden als bij een lening bij een kredietverstrekker, namelijk dat een lening is aangegaan voor de aankoop of verbetering van de eigen woning, dat contractueel is afgesproken dat deze lening ten minste annuïtair en in maximaal 30 jaar wordt afgelost, en dat aan deze verplichting van aflossing wordt voldaan. Wel geldt een extra administratieve verplichting als deze lening is aangegaan bij familieleden, namelijk dat jaarlijks in de aangifte bepaalde gegevens van de lening worden verstrekt aan de Belastingdienst. Daarnaast moet de overeengekomen rente marktconform zijn. Dit betekent dat het moet gaan om een rentepercentage dat bijvoorbeeld bij een bank onder vergelijkbare omstandigheden en voorwaarden kan worden bedongen. Ook moet de rente financieel op de belastingplichtige drukken. Het kwijtschelden van rente leidt ertoe dat de rentekosten niet op de belastingplichtige drukken en er dus geen recht op hypotheekrenteaftrek bestaat.[1] Het hangt van de omstandigheden van het geval af of bij een schenking ook sprake is van een situatie waarin de rente niet op het kind drukt. Het is al langer staande praktijk van de Belastingdienst dat geen recht bestaat op hypotheek-

[1] HR 8 juni 1994, ECLI:NL:HR:1994:ZC5683.

ah-tk-20262027-224
ISSN 0921 - 7398
's-Gravenhage 2026

renteaftrek als het vanaf het begin af aan de bedoeling is geweest dat de rente betaald wordt uit schenkingen. Er is bijvoorbeeld tussen ouder (als verstrekker van de lening) en kind (als ontvanger van de lening) gelijktijdig en in directe samenhang met het aangaan van de geldlening (schriftelijk) overeengekomen dat de rente eigenlijk niet financieel op het kind drukt.[2]

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?

Antwoord 3
Ja, het kabinet is ermee bekend dat verschillende hypotheekverstrekkers onder voorwaarden toestaan dat het bedrag dat wordt verstrekt via een familiehypotheek met een schenk-leenconstructie, kan worden geleend boven de maximale leencapaciteit. Bij dergelijke familiehypotheken verstrekt een familielid een lening voor de eigen woning. Vervolgens schenkt dit familielid periodiek bedragen aan de geldnemer, bijvoorbeeld ter grootte van de rente- en aflossingslasten.
Dit past binnen de wettelijke kaders voor verantwoorde kredietverlening. Bij het bepalen van de maximale leencapaciteit houden kredietverleners rekening met de financiële verplichtingen van de kredietnemer. Indien de rente- en aflossing van een familiehypotheek worden gecompenseerd door periodieke schenkingen van het familielid, kunnen kredietverstrekkers de financiële verplichtingen van de familiehypotheek (voor het terug geschonken deel van de maandlasten) buiten beschouwing laten bij het bepalen van de maximale leencapaciteit. De geldnemer heeft in een dergelijk geval per saldo geen of beperkte lasten die voortvloeien uit de familiehypotheek.

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.

Antwoord 4
Het kabinet onderkent dat schenk-leenconstructies ertoe kunnen leiden dat huishoudens in individuele gevallen meer financiële ruimte hebben bij de aankoop van een woning dan huishoudens die de aankoop van een woning uitsluitend financieren met een reguliere hypotheek. Verschillende kredietverstrekkers hebben beleid ontwikkeld waarbij onder voorwaarden een familiehypotheek met een schenk-leenconstructie kan worden afgesloten in aanvulling op de reguliere hypotheek.
Dat betekent echter niet zonder meer dat de wettelijke leennormen worden overschreden. De leennormensystematiek is erop gericht te waarborgen dat huishoudens hun financiële verplichtingen kunnen dragen. Indien de rente- en aflossing van een familiehypotheek (voor een deel) worden gecompenseerd door periodieke schenkingen van het familielid die de lening heeft verstrekt, hoeven kredietverstrekkers (voor dat deel) geen rekening te houden met de financiële verplichtingen die voortvloeien uit de familiehypotheek bij het berekenen van de maximale leencapaciteit.

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

[2] Zie ook de «Handreiking familieleningen», op grond van de Wet openbaarheid van bestuur bij besluit van 21 april 2021 openbaar gemaakt op open.overheid.nl.

Antwoord 5
In algemene zin geldt dat verruiming van financieringsmogelijkheden aan de vraagzijde, zonder gelijktijdige vergroting van het woningaanbod, de potentie heeft prijsopdrijvend te werken. De uiteindelijke prijseffecten hangen echter af van de omvang waarin dergelijke constructies worden toegepast, de doelgroep die hiervan gebruikmaakt en de bredere marktomstandigheden. Het kabinet beschikt momenteel niet over gegevens waaruit kan worden afgeleid bij welk deel van de woningtransacties gebruik wordt gemaakt van een schenk-leenconstructie in combinatie met een familiehypotheek. Daardoor kan niet worden vastgesteld welk effect deze specifieke constructie heeft op de ontwikkeling van de woningprijzen.

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?

Antwoord 6
Een onafhankelijke geldverstrekker zal niet bereid zijn de rente op een lening terug te schenken, waardoor de lening in dat opzicht niet marktconform is. Bij de bedoelde schenk-leenconstructie neemt de Belastingdienst het standpunt in dat de rente over de familiehypotheek niet aftrekbaar is, als het vanaf het begin af aan de bedoeling is geweest dat de rente betaald wordt uit schenkingen waardoor de rente niet financieel drukt op de ontvanger van de lening. Dit zal bij de bedoelde constructie vaak het geval zijn, omdat juist deze schenkingen ervoor zorgen dat het kind per saldo geen of lagere renteverplichtingen heeft en daardoor meer kan lenen bij de geldverstrekker dan zonder de schenkingen.
Feit blijft wel dat of sprake is van een situatie waarin de betaalde rente niet op het kind drukt, zal afhangen van de voorwaarden die een bank stelt om de familiehypotheek boven op de maximale leencapaciteit te laten komen en van de feitelijke voorwaarden van de familiehypotheek. Naast gevolgen voor de maximale leencapaciteit en de aftrek van eigenwoningrente is de vormgeving ook van belang voor het beoordelen van de eventuele gevolgen voor de schenkbelasting.

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?

Antwoord 7
Zoals hiervoor is aangegeven in de antwoorden op vraag 2 en vraag 6 neemt de Belastingdienst het standpunt in dat de betaalde rente bij de bedoelde schenk-leenconstructie niet aftrekbaar is. Zoals aangegeven bij vraag 6 zal dit vaak het geval zijn, omdat juist deze schenkingen ervoor zorgen dat het kind geen of lagere renteverplichtingen heeft en daardoor meer kan lenen bij de geldverstrekker dan zonder de schenkingen. Er is naar mijn mening dan geen sprake van tegenstrijdigheid.

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?

Antwoord 8
Financiële hulp van ouders in de vorm van schenkingen of schenk-leenconstructies kunnen helpen bij de aankoop van een woning. Schenk-leenconstructies kunnen ertoe leiden dat huishoudens in individuele gevallen meer financiële ruimte hebben bij de aankoop van een woning dan huishou-

dens die de aankoop van een woning uitsluitend financieren met een reguliere hypotheek.

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?

Antwoord 9
Op dit moment ziet het kabinet geen aanleiding voor een afzonderlijk onderzoek naar familiehypotheken en schenk-leenconstructies. Het kabinet volgt de ontwikkelingen op de hypotheekmarkt, waaronder de wijze waarop kredietverstrekkers omgaan met familiehypotheken en schenk-leenconstructie. Daarbij is van belang dat kredietverstrekkers handelen binnen de geldende wettelijke kaders voor verantwoorde kredietverlening. Wel blijft het kabinet signalen uit de markt en eventuele inzichten van toezichthouders betrekken bij de monitoring van ontwikkelingen op de hypotheekmarkt. Indien daartoe aanleiding bestaat, bijvoorbeeld wanneer blijkt dat deze constructies leiden tot ongewenste effecten voor de toegang tot de woningmarkt, zal worden bezien of nadere analyse wenselijk is.
De Belastingdienst is bekend met deze constructie en neemt zoals opgenomen in het antwoord op vraag 2 het standpunt in dat de betaalde rente niet aftrekbaar is als het vanaf het begin af aan de bedoeling is geweest dat de rente betaald wordt uit schenkingen. Gelet hierop is er op dit moment ook geen aanleiding voor nader onderzoek in de fiscaliteit naar deze constructie. In het jaarlijkse traject van opmerkelijke belastingconstructies bij de Voorjaarsnota[3] kan overigens elk jaar bekeken worden of er aanleiding bestaat om een schenk-leenconstructie op te nemen in de lijst. Voor het opnemen van de schenk-leenconstructie uit deze set vragen in de lijst met opmerkelijke belastingconstructies zie ik, gelet op het voorgaande, ook geen aanleiding.

[3] Kamerstukken II 2022/23, 36 200 IX, nr. 4