



Familiehypotheek 2.0 | Koop/leen-, schenkcombinatie

A stylized graphic of a house. The roof is a large orange triangle pointing upwards. The walls are composed of several grey geometric shapes: a tall rectangle on the left, a shorter rectangle on the right, and a horizontal bar connecting them in the middle.

Wat is de **Help2Buy** familiehypotheek 2.0?

Wat is Help2Buy?

*Een **familiehypotheek 2.0** met koop/leen- en schenkcombinatie*

Een huis kopen? Voor veel starters bijna onmogelijk. De huizenprijzen zijn hoog en de maximale leencapaciteit vaak te laag – zeker voor alleenstaanden. Zonder hulp van ouders of grootouders lukt het veel starters simpelweg niet.

Heeft u spaargeld of overwaarde en wilt u helpen, maar kunt u niet direct grote bedragen schenken? Dan biedt het Help2Buy-programma van DNGB uitkomst. Met Help2Buy leent u een bedrag aan uw (klein)kind en schenkt u (een deel van) de maandlasten terug. Zo blijft de woning betaalbaar en maakt u slim gebruik van de jaarlijkse schenkvrijstelling – zonder direct grote sommen weg te geven.

U ontvangt een eerste recht van hypotheek of (gedeeld) eigendom, en DNGB verzorgt de volledige administratie en incasso. Zo blijft de financiële relatie helder en voorkomt u spanningen binnen de familie.

Wilt u bijvoorbeeld een neef of nicht helpen, maar liever niet dat het zichtbaar is dat het geld van u afkomstig is? Geen probleem – ook dat kan via Help2Buy worden geregeld.

Meer weten? In de brochure leggen we het stap voor stap uit. Vragen? Neem gerust contact op met uw Help2Buy-hypotheekadviseur.



Met vriendelijke groet,

DNGB | Olav H. Koenders | CEO



AANDACHTSPUNTEN

Aandachtspunten voor (klein)kinderen

- Een langdurige financiële afspraak binnen de familie kan impact hebben op de onderlinge relatie. Bespreek daarom vooraf open en zorgvuldig wat ieders verwachtingen en afspraken zijn.
- Laat je altijd adviseren door een onafhankelijke financieel adviseur.
- Leg afspraken helder vast, zodat er later geen misverstanden ontstaan.

Aandachtspunten voor (groot)ouders

- Informeer je goed over de fiscale gevolgen, bijvoorbeeld rondom schenkbelasting of rente-inkomsten.
- Win advies in bij een financieel adviseur, zodat je weet wat de impact is op je eigen financiële situatie.
- Bespreek je steun aan één (klein)kind ook met andere kinderen, om scheve gezichten of onduidelijkheid te voorkomen.



VOORDELEN (KLEIN)KIND

- **Toch een huis kopen** – ook als je (nog) niet genoeg kunt lenen voor de volledige koopsom.
- **Lager maandbedrag** – je betaalt minder dan bij volledige aankoop met een maximale hypotheek.
- **Geen overdrachtsbelasting** als je jonger bent dan 35 jaar.
- **Maandlasten zijn fiscaal aftrekbaar**, net als bij een gewone hypotheek.
- **Opbouwen van eigen vermogen** via het kopersdeel van de woning.
- **Flexibel**: koop later het resterende deel van de woning als je financiële situatie verbetert.
- **Geen verrassingen** – alle afspraken zijn transparant en vooraf vastgelegd.
- **Begeleiding door ervaren specialisten**, zodat alles goed geregeld is.



VOORDELEN (GROOT)OUDERS

- **Helpen zonder direct vermogen weg te geven** – je (klein)kind kan kopen, zonder dat je hoeft te schenken.
- **Spaargeld of overwaarde slim inzetten** met een goed gestructureerde lening of investering.
- **Eerste recht van hypotheek of mede-eigendom** – jouw belang is juridisch goed geborgd.
- **Maandelijkse inkomsten** in de vorm van rente of gebruiksvergoeding.
- **Inkomsten worden geïndexeerd** – jaarlijkse aanpassing aan inflatie mogelijk.
- **Deel mee in de waardestijging** van de woning via winstdeling.
- **Geen scheve gezichten** – je maakt afspraken die ook met andere kinderen besproken kunnen worden.

De maximale leencapaciteit van uw (klein)kind bij de bank

Stel uw kind wil een woning van € 275.000 kopen en mag op basis van zijn inkomen €786 aan woonlasten besteden. Op basis van €750 kan uw kind bij de bank €175.000 lenen en komt dus €100.000 tekort.

Rekenvoorbeeld			
	Bedrag		Woonlasten
Koopsom van de woning		€275.000,-	
De maximale lening die de bank kan verstrekken op basis van de toegestane woonlasten	AF:	€175.000,-	€786,-
Tekort		€100.000,-	
Totaal bruto maandlasten			€786,-

Toelichting

Met een bruto jaarinkomen van €38.000 mag je volgens de geldende normen maandelijks maximaal €786 aan woonlasten besteden. Op basis daarvan kun je bij de bank maximaal €175.000 lenen.

Heeft de woning energielabel A++++ (EP) tot en met D? Dan kun je mogelijk extra lenen.

(Berekening op basis van NHG-criteria 2025 en een rente van 3,5% per jaar)

Hoe beïnvloedt de familielening leencapaciteit van uw (klein)kind bij de bank?

Als u, uw (klein)kind €100.000,- leent en jullie spreken af dat hier €292,- rente per maand voor moet worden betaald, dan stijgen maandlasten naar €1.078,- (€786,- + €292,-) waardoor de bank geen €175.000,- meer kan lenen.

Rekenvoorbeeld			
		Bedrag	Woonlasten
Koopsom van de woning		€275.000,-	
Lening van de familie	AF:	€100.000,-	€292,-
De maximale lening die de bank kan verstrekken op basis van de toegestane woonlasten	AF:	€110.000,-	€494,-
Tekort		€65.000,-	
Totaal bruto maandlasten			€786,-

Toelichting

Als uw kind u 3,5% rente per jaar moet betalen – dat is €292 per maand – dan houdt de bank daar rekening mee. Van de €786 die maandelijks aan woonlasten besteed mag worden, gaat €292 naar u. De bank ziet dan nog maar €494 als beschikbaar voor een hypotheek. Op basis daarvan kan uw kind maximaal €110.000 lenen.

Spreekt u ook af dat uw kind op de lening moet aflossen? Dan wordt de maandlast hoger en kan de bank nog minder verstrekken. De maximale lening daalt dan naar ongeveer €75.000.

(Berekening op basis van NHG-criteria 2025 en een rente van 3,5% per jaar)

Help2Buy: de koop-, leen, schenkcombinatie

Als u de vergoeding voor het gebruik van uw deel van de woning aan uw kind schenkt, hoeft uw kind daar uiteindelijk niets voor te betalen. Hierdoor kan de bank het volledige leenbedrag verstrekken dat past bij het inkomen van uw kind.

Rekenvoorbeeld				
		Bedrag		Woonlasten
Koopsom van de woning		€275.000,-		
U verwerft een deel van de woning en stelt dit beschikbaar aan uw kind	AF:	€100.000,-		€292,-
U schenkt uw kind de vergoeding voor het gebruik van uw deel van de woning			AF:	€292,-
De maximale lening die de bank kan verstrekken op basis van de toegestane woonlasten	AF:	€175.000,-		€786,-
Tekort		€0,-		
Totaal bruto maandlasten				€786,-

Toelichting

Als u de maandelijkse vergoeding voor het gebruik van uw deel van de woning aan uw kind schenkt, betaalt uw kind daar uiteindelijk niets voor. Daardoor kan de bank het maximale leenbedrag van €175.000 verstrekken.

Wat betekent dit financieel voor u wanneer u uw kind vanuit privé helpt?

U helpt uw kind niet alleen aan een eigen woning, maar maakt ook slim gebruik van fiscale voordelen! Wilt u weten wat dit financieel voor u betekent? Hieronder zetten we het overzichtelijk voor u op een rij!

Rekenvoorbeeld			
Koopsom van uw deel van de woning	€100.000,-		
Vergoeding voor het gebruik	x 3,5%		
U ontvangt van uw kind	=		€3.500,-
U betaalt hierover belasting in box 3	x 36,0%	AF:	€1.260,-
Uw netto inkomsten bedragen	=		€2.240,-
U schenkt aan uw kind	=	AF:	€3.500,-
Uw financiële last per jaar bedraagt			€1.260,-

Toelichting

Wanneer u samen met uw kind een woning koopt, dient uw kind u een maandelijkse vergoeding te betalen voor het deel van de woning dat hij of zij van u gebruikt. In het rekenvoorbeeld hanteren we een jaarlijkse vergoeding van 3,5% over de waarde van het door u gekochte deel.

Wat houdt het in wanneer u uw kind via uw vennootschap financieel ondersteunt?

Beschikt u over voldoende middelen in uw vennootschap? Dan kunt u uw kind ook via de BV ondersteunen bij de aankoop van een woning met Help2Buy. Hieronder vindt u een rekenvoorbeeld.

Rekenvoorbeeld			
Koopsom van uw deel van de woning	€100.000,-		
Vergoeding voor het gebruik	x 3,5%		
De BV ontvangt van uw kind	=		€3.500,-
De BV betaalt hieroverwinstbelasting (Vpb)	x 19,0%	AF:	€665,-
Netto inkomsten voor de BV bedragen	=		€2.835,-
Dividendbelasting	x 24,5%	AF:	€695,-
Privé netto te ontvangen	=		€2.140,-
U schenkt aan uw kind		AF:	€3.500,-
Uw financiële last per jaar bedraagt			€1.360,-

Toelichting

- Uw BV betaalt over de winst vennootschapsbelasting (Vpb). In 2025 is het lage Vpb-tarief 19% voor winsten tot €200.000,- en een hoog tarief van 25,8% voor winsten boven dit bedrag.
- Als de BV de winst uitkeert betaalt u dividendbelasting. Tot €67.000,- bedraagt het tarief 24,5% daarboven 31,0%

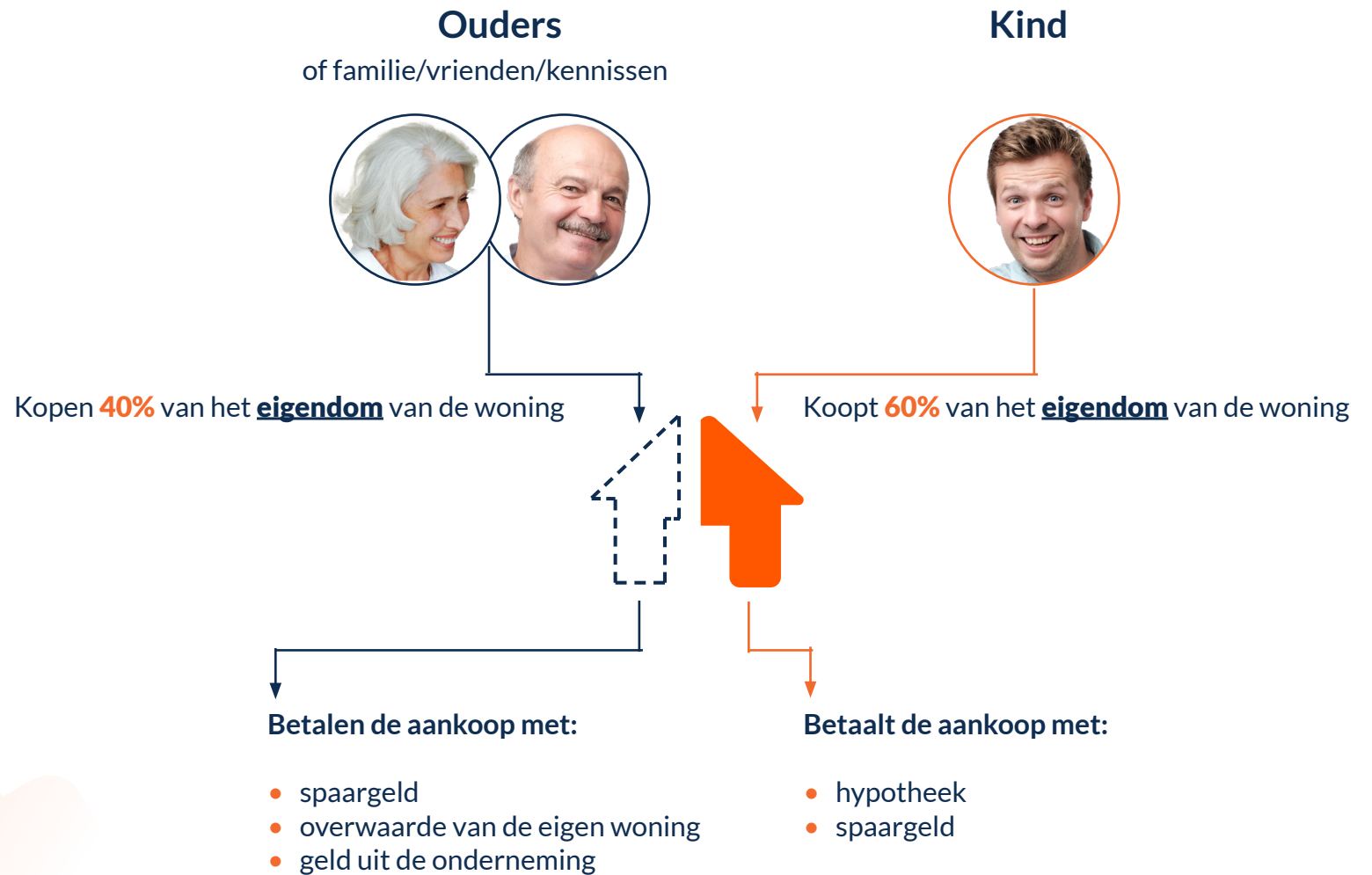
Vergelijk traditionele familiehypothek versus Help2Buy

Help2Buy lijkt in veel opzichten op een familiehypotheek, maar er zijn enkele belangrijke verschillen. De belangrijkste zetten we hieronder voor u op een rij.

	Familiehypotheek	Help2Buy
Zekerheid	• 2e recht van hypotheek	• 1e recht van hypotheek of mede-eigendom
Maandelijkse vergoeding	• Rente - moet een zakelijke rente zijn, vergelijkbaar met de hypotheekrente van geldverstrekkers	• Canon - mag worden bepaald tussen de 1,5% en 4,5%
Inflatievergoeding	• Nee	• Jaarlijks wordt de canon aangepast aan de inflatie*
Medelen in waardeontwikkeling	• Nee	• Ja
Incasso van de vergoeding	• Zelf door de ouders	• DNGB servicer B.V.

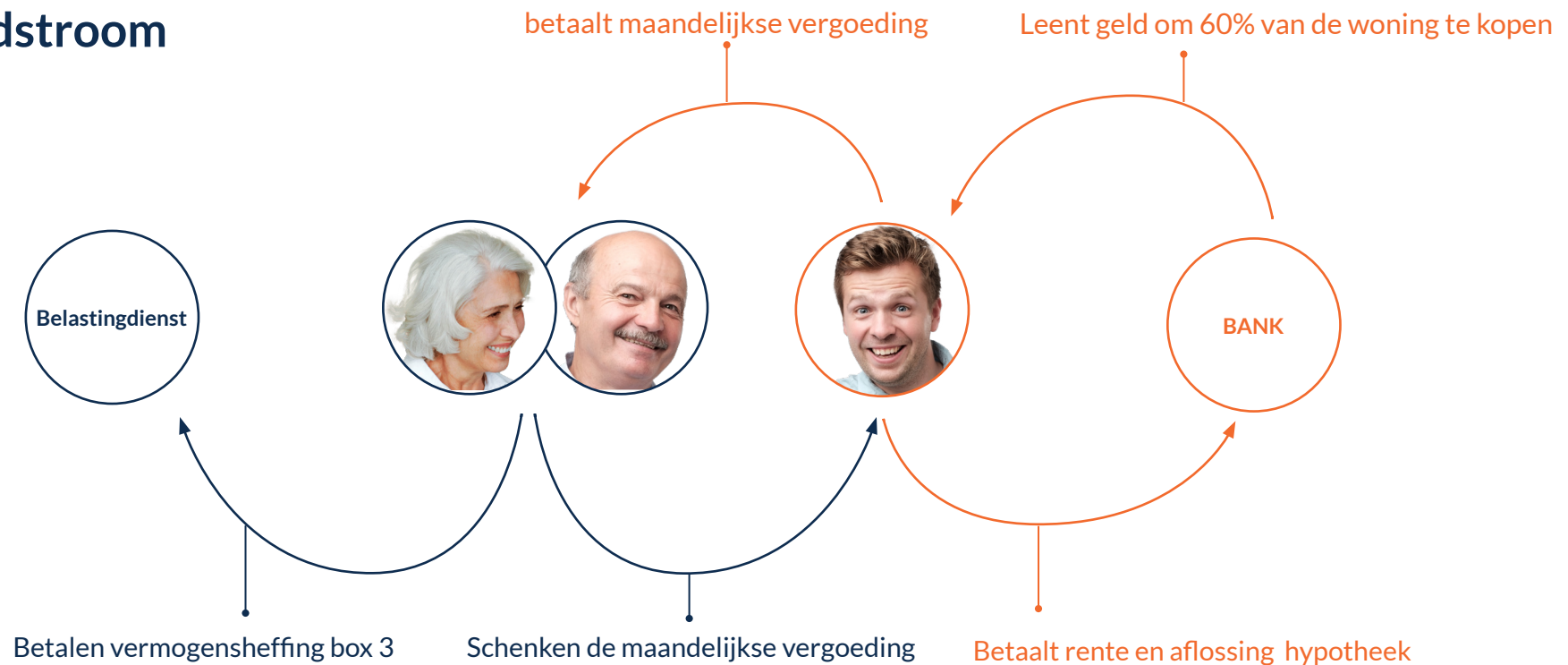
* Dit is niet verplicht – in de voorwaarden kan worden opgenomen dat de canon niet wordt geïndexeerd.

Schematisch overzicht van een Help2Buy-constructie



Zo lopen de geldstromen als u uw kind privé helpt

Geldstroom



- Doordat de ouders de ontvangen **canon terugschenken** aan hun kind, is de bank bereid om het kind de **maximale hypotheek** te verstrekken.
- Zodra het inkomen van het kind stijgt, kan het het **aandeel van de ouders overnemen** en zo het **volledige eigendom van de woning** verkrijgen. Bij deze aankoop betaalt het kind de overeengekomen koopprijs aan de ouders.

Help2Buy geen gedoe

Geld is een onderwerp dat meer dan eens ruzie in families veroorzaakt. *“Familiëruzies over geld zijn heel ingrijpend”*, zegt familietherapeut en onderzoeker Else-Marie van den Eerenbeemt.

Als u bij een traditionele familiehypothec een lagere rente hanteert dan een bank zou doen – of zelfs helemaal geen rente rekent – dan kan de Belastingdienst dit (gedeeltelijk) aanmerken als een schenking, met mogelijk schenkbelasting tot gevolg.

Hoe werkt dit bij Help2Buy? In plaats van rente betaalt uw kind bij Help2Buy een maandelijkse ‘pachtvergoeding’. Deze valt niet onder de Wet betaalbare huur, wat betekent dat u zelf het tarief kunt bepalen.

Een familiehypothec vereist een zakelijke overeenkomst. Dat houdt in dat u, als ouder, moet optreden als uw kind de rente niet betaalt – inclusief het eventueel starten van een incassotraject wat de relatie tussen u en uw kind onder druk zet.

Bij Help2Buy nemen wij dit hele proces van u over. Wij verzorgen de volledige administratie van het contract, innen de maandelijkse vergoeding bij uw kind en storten deze door naar uw bankrekening. Ontstaat er een betaalachterstand? Dan nemen wij ook het volledige traject van opvolging en incasso op ons. De vergoeding wordt in twaalf maandelijkse termijnen ingehouden op het bedrag dat wij aan u uitbetalen.

Vergelijking: bancaire financiering, familiehypotheek en Help2Buy

Hieronder vind je een vergelijking tussen volledige financiering via de bank, een familielening en Help2Buy. Ook zijn de maandlasten in elk scenario doorgerekend. *) De genoemde schenkbelasting betreft een eenmalige heffing over de schenking. Deze dient door de ouders te worden betaald, zodat dit geen invloed heeft op de leencapaciteit van het kind.

	banklening	banklening eenmalige schenking	banklening familielening jaarlijkse schenking	banklening Help2Buy jaarlijkse schenking
Financieringsdelen				
Annuïteiten hypotheek	€275.000,-	€175.000,-	€175.000,-	€175.000,-
Schenking	-	€100.000,-	-	-
Familielening	-	-	€100.000,-	-
Help2Buy	-	-	-	€100.000,-
Totaal	€275.000,-	€275.000,-	€275.000,-	€275.000,-
Maandlasten				
Aflossing banklening	€433,-	€275,-	€275,-	€275,-
Rente banklening	€802,-	€510,-	€510,-	€510,-
Rente familiehypotheek	-	-	€292,-	-
Canon Help2Buy	-	-	-	€292,-
Totaal	€1.235,-	€785,-	€1.077,-	€1.077,-
Hypotheekrente-/canonaftrek	- €259,-	- €154,-	- €154,-	- €259,-
Schenking		* €11.000,-	- €292,-	- €292,-
Netto maandlasten	€976,-	€631,-	€631,-	€527,-

” Ik ben mijn ouders zo dankbaar dat ze mij willen helpen bij het kopen van mijn eerste huis!

Met mijn inkomen van €38.000,- bruto kan ik bij de bank net iets meer lenen dan €175.000,-. Daar kan je bij ons in de regio geen huis voor kopen.

En dankzij Help2Buy zijn mijn maandlasten ook nog eens een stuk lager!!



Vergelijking: bancaire financiering, familiehypothek en Help2Buy

Hieronder vind je een vergelijking van de maandlasten bij een familielening en bij Help2Buy. Omdat de maandelijkse vergoeding bij Help2Buy volledig aftrekbaar is voor de inkomstenbelasting, vallen de netto maandlasten aanzienlijk lager uit.

		Familielening		Help2Buy
Aflossing lening van de bank		€275,-		€275,-
Rente te betalen op de lening van de bank		€510,-		€510,-
Rente te betalen op de lening van (groot)ouders		€292,-		€292,-
Bruto maandlasten		€1.077,-		€1.077,-
Renteaftrek	AF:	€183,-	AF:	€287,-
Netto maandlasten		€894,-		€790,-
Schenking van (groot)ouders aan het (klein)kind	AF:	€292,-	AF:	€292,-
Maandelijks te betalen		€602,-		€498,-

Belangrijke aandachtspunten & risico's

Rendementsberekening | De Belastingdienst werkt standaard met een forfaitair rendement voor vermogen in box 3. In 2025 is dit vastgesteld op 5,88%. Dit percentage wordt gebruikt bij de reguliere belastingaangifte. Vanaf medio 2025 kun je een verzoek indienen bij de Belastingdienst om box 3 op basis van werkelijk rendement te laten berekenen.

Lenen vanuit een vennootschap | Wanneer de lening vanuit een BV wordt verstrekt, moet deze door een notaris worden opgesteld en ondertekend. Dit brengt extra kosten met zich mee. Daarnaast gelden er strengere fiscale regels, zoals de gebruikelijkloonregeling en mogelijke impact op het vermogen van de vennootschap. Risico: Een onjuist opgezette lening kan leiden tot fiscale correcties, zoals het aanmerken van de lening als verkapte winstuitkering.

Eigenwoningforfait | In de rendementsberekeningen is geen rekening gehouden met het eigenwoningforfait. Dit is een fiscale bijtelling bij het inkomen voor woningbezitters, wat van invloed kan zijn op het uiteindelijke netto belastingvoordeel.

Belastingvrije schenking | De jaarlijkse vrijstelling voor schenkingen aan kinderen bedraagt in 2025 €6.713. Voor kleinkinderen en anderen is de vrijstelling lager. Let op: indien je boven dit bedrag schenkt, moet over het meerdere schenkbelasting worden betaald.

Terugschenken van maandlasten | Wanneer je als ouder of grootouder de maandlasten schenkt aan je kind of kleinkind, moet dit voor een periode van minimaal 10 jaar worden volgehouden. Hiervoor wordt een schenkingsakte opgesteld.

Belangrijke risico's om mee te nemen in je overweging | 1) Verlies van inkomen door pensioen, arbeidsongeschiktheid of werkloosheid, 2) Veranderende gezinssituaties of scheiding, 3) Stijgende kosten van levensonderhoud en 4) Overlijden van de schenker – wat fiscale gevolgen kan hebben als de schenking niet is gecontinueerd.

Duokoop-regeling | Het Help2Buy-programma maakt gebruik van de Duokoop-regeling, waarbij het recht van erfpacht wordt gebruikt om afspraken vast te leggen. Dit betekent dat het kind niet de gehele woning koopt, maar een deel. Het overige deel wordt gekocht door de ouders/grootouders.

Terugschenken & invloed op hypotheek | In de standaardberekeningen wordt ervan uitgegaan dat de volledige maandlasten worden teruggeschonken. Indien ouders of grootouders minder terugschenken, kan het kind minder lenen bij de bank.

Advies is essentieel | Om je kind of kleinkind op een verantwoorde en duurzame manier te helpen, is het cruciaal om advies in te winnen bij een financieel en fiscaal adviseur. Iedere situatie is uniek, en goede begeleiding voorkomt vervelende verrassingen achteraf.

Disclaimer | De informatie in deze brochure is bedoeld als algemene toelichting en indicatie. In de berekeningen is geen rekening gehouden met persoonlijke of fiscale omstandigheden. Aan de uitkomsten kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. DNGB aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de werking of gevolgen van de genoemde berekeningen of constructies.

Het **Help2Buy** programma is gebaseerd op de Duokoop-regeling
Duokoop is goedgekeurd door NHG en de belastingdienst heeft schriftelijk bevestigd dat de canon aftrekbaar is

Help2buy en Duokoop zijn producten van DNGB

DNGB | bro.037 - Help2Buy brochure - revisie 1.12

DNGB

DNGB

Tower 19 - 16e verdieping

Landdrostdreef 124 - 1314 SK Almere

t. 085 - 489 4850 - e. info@dn gb.nl