

Voorbeeld van een leenovereenkomst voor eigen woning met aflossing

Ondergetekenden:

	Geldgever 1	Geldgever 2
Naam en voorletters:		
Adres:		
Postcode en Woonplaats:		
BSN-nummer:		

Hierna te noemen 'geldgever'

	Geldlener 1	Geldlener 2
Naam en voorletters:		
Adres:		
Postcode en Woonplaats:		
BSN-nummer:		

Hierna te noemen 'geldlener'

Ondergetekenden wensen op zakelijke basis een leenovereenkomst te sluiten en verklaren als volgt te zijn overeengekomen.

1. Geldlener heeft op (datum) van de geldgever een bedrag geleend ter grootte van €
Zegge, euro (leensom).

2. De lening zal annuïtair lineair worden afgelost in maanden.

Als de lening niet op de eerste van de maand wordt afgesloten, dan wordt over de maand waarin de lening is afgesloten alleen rente gerekend. De annuïtaire aflossing start dan in de maand daarna.

3. Over de lening is geldlener aan geldgever een jaarlijkse rente verschuldigd van %, zegge procent. De rentevaste periode is: 360 maanden maanden

4. De rente en aflossing zullen maandelijks achteraf worden betaald. De hoogte van de rente en aflossing per maand blijkt uit de aan deze overeenkomst gehechte aflossingschema.

5. De restant hoofdsom zal door geldgever onmiddellijk kunnen worden opgeëist wanneer het faillissement van geldlener wordt aangevraagd, geldlener in surséance van betaling geraakt of beslag wordt gelegd op aan geldlener toebehorende zaken.

6. De geldlener is altijd bevoegd om de restantlening zonder boeterente of andere kosten af te lossen.

7. Bij verkoop van de woning en bij overlijden van geldlener moet de lening volledig te worden afgelost.

Voorbeeld van een leenovereenkomst voor eigen woning met aflossing

8. Geldlener is verplicht de gegevens over de lening en het BSN-nummer van geldgever door te geven aan de Belastingdienst in zijn aangifte inkomstenbelasting.

Aldus overeengekomen en ondertekend te:

Plaatsnaam:	Datum:
-------------	--------

Handtekening geldlener 1	Handtekening geldlener 2
Voorletter en achternaam	Voorletter en achternaam

Handtekening geldgever 1	Handtekening geldgever 2
Voorletter en achternaam	Voorletter en achternaam

Voorbeeld van een leenovereenkomst voor eigen woning met aflossing

Tips leenovereenkomst eigen woning

1. De maximale looptijd is 360 maanden in verband met mogelijke hypotheekrenteaf trek. Een looptijd korter dan 30 jaar is mogelijk, de lening moet dan echter in de kortere looptijd geheel annuïtair of lineair worden afgelost. Een kortere looptijd beperkt dus de renteaftrek.
2. Banken mogen geen afsluitprovisie rekenen, maar dat verbod geldt niet voor leningen tussen particulieren. Afsluitprovisie is onder voorwaarden fiscaal aftrekbaar. De afsluitprovisie mag niet hoger zijn dan 1,5% van de geldlening met een maximum van € 3.630, -.

De fiscus accepteert afsluitprovisie niet zomaar. Er moet voldoende reden zijn voor het rekenen van afsluitprovisie, bijvoorbeeld de geldgever zelf de hypotheek heeft verhoogd om de lening te kunnen verstrekken. Als je alleen spaargeld uitleent, dan is het niet reëel om afsluitprovisie te rekenen.

3. LET OP: De maandlasten van de familiebanklening kunnen de leencapaciteit bij reguliere hypotheekverstrekkers verlagen.
4. Rente voor een lening voor een eigen woning is pas aftrekbaar als er daadwerkelijk rente is betaald. Het kwijtschelden van rente heeft, fiscaal gezien, geen zin. Niet alleen de rente betalen is verplicht, maar ook de annuïtaire- of lineaire aflossing is verplicht om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaf trek.
5. De meest praktische rentevaste periode is 30 jaar.
6. Als de lening wordt aangepast, moet opnieuw aan de fiscale informatieplicht worden voldaan.
7. **Hoogte rente.** Het is fiscaal voordelig de rente zo hoog mogelijk vast te stellen als de lening gebruikt wordt voor een eigen woning. De rente is namelijk voor de geldlener aftrekbaar in box 1 en voor de geldgever onbelast in box 3.

De fiscus heeft bepaald dat er een 'zakelijke rente' moet worden betaald. Maar wat is zakelijk? Zakelijk is naar onze inschatting de gemiddelde hypotheekrente vermeerderd met 0,2% tot maximaal 1,5% vanwege het ontbreken van hypothecaire zekerheid.

Hanteer je een hoge(re) rente dan wordt de kans groter op een discussie met de Belastingdienst over de hoogte van de rente. Ook geldt bij een hoge(re) rente dat je de te hanteren rente goed moet kunnen onderbouwen.