

9/2019

September 2019

Vakblad Financiële Planning

E. Hoepelman LL.M. MSc

**(On)zin van een
draagplichtovereenkomst**

*Mw. ing. A. Abbenes MS MSc MFP FBS® RFEA en
R.G.J. van Beek CFP® FFP*

**Mind over Money: Geld, ons brein en
financiële besluitvorming**

*R.A. Wiersma MFP, FFP, CFP® en
A.B.A.D. van Nies MFP, FFP, CFP®*

**De box 3-hypotheek als
planningsoplossing voor uw
vermogene klant**

L. van Meel

**Het echte meetbare risico bij
beleggen**

NP/VEFC/L-1110000

 Wolters Kluwer

Auteurs

R.A. Wernsen MFP, FFP, CFP® is financieel planner en eigenaar van Financial Planning 4 All.

A.B.A.D. van Nies MFP, FFP, CFP® is financieel planner en eigenaar van ARX Financiële dienstverlening.

De box 3-hypothek als planningsoplossing voor uw vermogende klant

De eigenwoningschuld wordt standaard belast in box 1 en de rente hierover is na verrekening met het eigenwoningforfait onder voorwaarden fiscaal aftrekbaar in dezelfde fiscale box tegen maximaal 49 procent (2019). Gelet op de huidige lage rente en de verdere versoering van de hypotheekrenteaftrek in box 1 kan het voor een deel van uw klanten financieel aantrekkelijker zijn om de lening in box 3 te laten vallen. De besparing aan vermogensrendementsheffing in box 3 is dan hoger dan de teruggave aan hypotheekrenteaftrek in box 1.

De eigen woning valt standaard in box 1 van de Wet Inkomstenbelasting 2001 (hierna Wet IB). Wat allemaal onder het begrip eigen woning wordt verstaan wordt beschreven in artikel 3.111 van de Wet IB. De belastbare inkomsten uit de eigen woning zijn de voordelen uit eigen woning verminderd met de op die voordelen drukkende aftrekbare kosten (zie art. 3.110 Wet IB). De voordelen die samenhangen met het bezit van een eigen woning zijn belast en de kosten die op de eigen woning betrekking hebben zijn aftrekbaar in box 1. Onder de voordelen vallen het eigenwoningforfait (zie art. 3.112 Wet IB) en een eventueel belast rentebestanddeel in een, voor 2013, afgesloten kapitaalverzekering eigen woning, spaarrekening eigen woning of beleggingsrecht eigen woning. De aftrekbare kosten die betrekking hebben op een eigen woning staan vermeld in art. 3.120 Wet IB. Hieronder vallen onder andere de rente van schulden die behoren tot de eigenwoningschuld.

Inkomsten uit de eigen woning

De inkomsten uit de eigen woning worden forfaitair vastgesteld en bedragen een percentage van de WOZ-waarde van de eigen woning van uw klant (zie art. 3.112 Wet IB). De komende jaren zullen de percentages wijzigen. Voor de meeste woningen in ons land betekent dit een daling, voor de woning met een WOZ-waarde boven de 1.080.000 euro echter is dit niet het geval (zie figuur 1).

WOZ-waarde meer	Maar niet meer dan	Voordeel 2019	2020	2021-2022	2023
€ 0,00	€ 12.500,00	nihil	nihil	nihil	nihil
€ 12.500,00	€ 25.000,00	0,25% van deze waarde	0,20%	0,20%	0,20%
€ 25.000,00	€ 50.000,00	0,35% van deze waarde	0,35%	0,30%	0,35%
€ 50.000,00	€ 75.000,00	0,50% van deze waarde	0,45%	0,40%	0,45%
€ 75.000,00	€ 1.080.000,00	0,65% van deze waarde	0,60%	0,50%	0,45%
€ 1.080000*	en meer	€ 7.020 vermeerderd met 2,35% van de eigenwoningwaarde voor zover meer dan € 1.080.000	2,35%	2,35%	2,35%

* Het grensbedrag voor de 'villataks' wordt jaarlijks geïndexeerd. Het genoemde percentage van 2,35% geldt alleen voor de waarde boven het grensbedrag.

Figuur 1: Eigenwoningforfait 2019 t/m 2023

Aftrekbare kosten eigen woning

De rente die uw klant betaald over de eigenwoningschuld is fiscaal aftrekbaar. Het begrip renten van schulden die behoren tot de eigenwoningschuld (zie art. 3.120, lid 1 onder a) houdt in de rente die

tussen een geldgever en uw klant als geldnemer is overeengekomen als vergoeding voor het ter beschikking stellen van een hoofdsom gedurende een bepaalde looptijd (HR 16 januari 2000, nr. 33 795, ECLI:NL:HR:2000: AA4799, BNB/2001/173, onderdeel 3:4). Verder is het belangrijk dat een lening fiscaal alleen wordt beschouwd als een eigenwoningschuld als de lening is aangegaan door uw klant ter verwerving, onderhoud of verbetering van een eigen woning. Er moet een direct (historisch) verband bestaan tussen de schuld en de verwerving, onderhoud of verbetering van de eigen woning.

Het 'H-woord' was lang taboe in Den Haag, maar die tijd lijkt voorbij. Vanaf 1996 is de wetgever langzaam maar zeker bezig om de hypotheekrenteaftrek te beperken (zie figuur 2). Voor al uw klanten die al een eigenwoningschuld hadden op 31 december 2012 is het overgangsrecht van toepassing. De wetteksten die golden in 2012 zijn opgenomen in het nieuwe hoofdstuk 10bis Overgangsrecht ten gevolge van de Wet herziening fiscale behandeling eigen woning.

Voor klanten die voor de eerste keer een eigenwoningschuld aangaan vanaf 1 januari 2013 geldt het nieuwe regime. Dit houdt in dat zij ten minste annuïtair en in maximaal 30 jaar hun eigenwoningschuld moeten aflossen (zie art. 3.119a en 3.119c) ervan uitgaande dat zij in aanmerking willen komen voor hypotheekrenteaftrek in box 1.

Sinds 1 januari 2014 wordt het maximale bedrag waartegen de aftrekbare kosten met betrekking tot de eigen woning kunnen worden afgetrokken jaarlijks verlaagd. Als gevolg van het Belastingplan 2019 gaat deze afbouw sneller dan oorspronkelijk de bedoeling was volgens het Belastingplan 2013. Dit jaar bedraagt het hoogste belastingtarief in box 1 51,75 procent, de eigenwoningrente en de overige aftrekbare kosten zijn daarentegen nog slechts aftrekbaar tegen 49 procent. Dit percentage zal verder dalen tot uiteindelijk 37,05 procent vanaf 2023 (zie figuur 3). De afbouw van het maximale percentage geldt niet voor het saldo van eigenwoningforfait verminderd met de aftrekbare kosten, maar alleen voor de aftrekbare kosten zelf. Ofwel de bijtelling van het eigenwoningforfait wordt nog wel maximaal tegen het toptarief in box 1 belast (2019, 51,75 procent).

Jaar	Maatregel	Wetstekst
2001	Hypotheekrenteaftrek alleen voor de eigen woning	art. 10bis.1 Wet IB
2001	Invoering dertigjaarstermijn	art. 10bis.10 Wet IB
2005	Invoering bijleenregeling	art. 3.119aa
2013	Verplichte aflossing eigenwoningschuld in dertig jaar	art. 3.119a t/m 3.119b Wet IB
2014	Beperking hypotheekrenteaftrek hoogste inkomens	
2019	Beperking aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld (Wet Hillen)	art. 3.123a Wet IB

Figuur 2: Versobering hypotheekrenteaftrek verleden, heden en toekomst

Jaar	Maximaal aftrektarief	Eigenwoningforfait belast tegen
2014	51,5%	52,0%
2015	51,0%	52,0%
2016	50,5%	52,0%
2017	50,0%	52,0%
2018	49,5%	51,95%
2019	49,0%	51,75%
2020	46,0%	50,5%
2021	43,0%	49,5%
2022	40,0%	49,5%
2023	37,05%	49,5%

Figuur 3: Beperking hypotheekrenteaftrek hogere inkomens

Overgangsrecht

In uw adviespraktijk zult u te maken hebben met veel klanten die al een hypotheek hadden voor 1 januari 2013. Zij vallen onder het zogenoemde overgangsrecht. Dit overgangsrecht speelt vandaag de dag nog altijd een belangrijke rol aangezien veel fiscale spelregels die tot en met 2012 golden, nog altijd gelden en wel tot en met 31 december 2043. Het is daarom belangrijk om te beoordelen of uw klant al een bestaande eigenwoningschuld had op 31 december 2012. Zo ja, dan zal u eerst naar de wetgeving van 2013 moeten kijken en vervolgens moeten beoordelen of er afwijkende bepalingen uit het overgangsrecht van hoofdstuk 10bis van toepassing zijn (zie figuur 4).

Wettekst t/m 2012 (overgangsrecht)	Omschrijving	Wettekst vanaf 2013 t/m 2043
art. 3.110 Wet IB	Belastbare inkomsten uit eigen woning	art. 10bis.3 Wet IB
art. 3.119a Wet IB	Eigenwoningschuld en eigenwoningreserve	art. 10bis.1 en 10bis.9 Wet IB
art. 3.120 Wet IB	Aftrekbare kosten eigen woning	art. 10bis.10 Wet IB
art. 3.122 Wet IB	Aftrekbare kosten na eerder gebruik vrijstelling	art. 10bis.11 Wet IB
	KEW, SEW, BEW	

Figuur 4: Transponeringstabel overgangsrecht

Beperking Wet Hillen

Sinds 2005 bestaat er een aftrekpost voor uw klanten met een kleine hypotheekschuld, of zonder hypotheek, de zogeheten aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld (zie art. 3.123a Wet IB). Uw klanten hebben er recht op als zij geen hypotheekschuld op de woning hebben als de betaalde hypotheekrente over een jaar minder is dan het bedrag aan eigenwoningforfait. In de aangifte wordt het inkomen uit eigen woning – het eigenwoningforfait – dan tot nul teruggebracht. Deze regeling is ingevoerd om het aflossen van hypotheekschulden te stimuleren. De wet staat bekend als de Wet Hillen, genoemd naar het toenmalige Tweede Kamerlid Hans Hillen die de regeling bedacht.

Maar aan de voordelen van de Wet Hillen is per 2019 een eind gekomen. De regeling wordt in dertig jaar afgebouwd. Jaarlijks gaat de omvang van de aftrek met 3 1/3 procentpunt omlaag. De aftrek is op die manier vanaf 2048 in zijn geheel vervallen. Uw klanten zonder hypotheek of met een kleine hypotheek betalen daardoor de komende jaren telkens iets meer aan belasting over het eigenwoningforfait.

Wat betekent dit voor uw klant?

Veruit de meeste consumenten met een hypotheek zullen er naar verwachting nauwelijks op achteruitgaan. Dit komt omdat zij de rente nu tegen 38,1 procent kunnen aftrekken en in de toekomst tegen 37,05 procent. Dit nadeel wordt grotendeels gecompenseerd door de lagere bijtelling van het eigenwoningforfait (zie figuur 5).

Wel zullen de hiervoor besproken maatregelen impact hebben op die klanten die de hypotheekrenteaftrek momenteel nog kunnen aftrekken tegen 49 procent, maar in de toekomst nog tegen 37,05 procent (zie figuur 6). Als deze klanten ook nog in een eigen woning wonen met een WOZ-waarde boven de 1.080.000 euro dan zal het financieel nadeel nog groter worden (zie figuur 7).

Jaar	Hypotheek	WOZ	EFW	Belasting	Brutorente	Voordeel	Nettorente	Nettorente	Brutorente
2019	€ 250.000	€ 350.000	€ 2.275	38,10%	€ 5.000	€ 1.038	€ 3.962	1,585%	2,00%
2020	€ 250.000	€ 365.000	€ 2.190	37,80%	€ 5.000	€ 1.062	€ 3.938	1,575%	2,00%
2021	€ 250.000	€ 380.000	€ 1.900	37,05%	€ 5.000	€ 1.149	€ 3.851	1,541%	2,00%
2022	€ 250.000	€ 395.000	€ 1.975	37,05%	€ 5.000	€ 1.121	€ 3.879	1,552%	2,00%
2023	€ 250.000	€ 410.000	€ 1.845	37,05%	€ 5.000	€ 1.169	€ 3.831	1,532%	2,00%
2024	€ 250.000	€ 425.000	€ 1.913	37,05%	€ 5.000	€ 1.144	€ 3.856	1,542%	2,00%
2025	€ 250.000	€ 440.000	€ 1.980	37,05%	€ 5.000	€ 1.119	€ 3.881	1,552%	2,00%
2026	€ 250.000	€ 455.000	€ 2.048	37,05%	€ 5.000	€ 1.094	€ 3.906	1,562%	2,00%
2027	€ 250.000	€ 470.000	€ 2.115	37,05%	€ 5.000	€ 1.069	€ 3.931	1,572%	2,00%
2028	€ 250.000	€ 485.000	€ 2.183	37,05%	€ 5.000	€ 1.044	€ 3.956	1,582%	2,00%
2029	€ 250.000	€ 500.000	€ 2.250	37,05%	€ 5.000	€ 1.019	€ 3.981	1,592%	2,00%
2030	€ 250.000	€ 515.000	€ 2.318	37,05%	€ 5.000	€ 994	€ 4.006	1,602%	2,00%
2031	€ 250.000	€ 530.000	€ 2.385	37,05%	€ 5.000	€ 969	€ 4.031	1,612%	2,00%

1) Uitgangspunt is dat WOZ-waarde elk jaar stijgt

Figuur 5: Hypotheekrenteaftrek tegen 38,1 procent (2019)

Jaar	Hypotheek	WOZ	EFW	Belasting	Brutorente	Voordeel	Nettorente	Nettorente	Brutorente
2019	€ 425.000	€ 600.000	€ 3.900	49,00%	€ 8.500	€ 2.254	€ 6.246	1,470%	2,00%
2020	€ 425.000	€ 625.000	€ 3.750	46,00%	€ 8.500	€ 2.185	€ 6.315	1,486%	2,00%
2021	€ 425.000	€ 650.000	€ 3.250	43,00%	€ 8.500	€ 2.258	€ 6.243	1,469%	2,00%
2022	€ 425.000	€ 675.000	€ 3.375	40,00%	€ 8.500	€ 2.050	€ 6.450	1,518%	2,00%
2023	€ 425.000	€ 700.000	€ 3.150	37,05%	€ 8.500	€ 1.982	€ 6.518	1,534%	2,00%
2024	€ 425.000	€ 725.000	€ 3.263	37,05%	€ 8.500	€ 1.940	€ 6.560	1,543%	2,00%
2025	€ 425.000	€ 750.000	€ 3.375	37,05%	€ 8.500	€ 1.899	€ 6.601	1,553%	2,00%
2026	€ 425.000	€ 775.000	€ 3.488	37,05%	€ 8.500	€ 1.857	€ 6.643	1,563%	2,00%
2027	€ 425.000	€ 800.000	€ 3.600	37,05%	€ 8.500	€ 1.815	€ 6.685	1,573%	2,00%
2028	€ 425.000	€ 825.000	€ 3.713	37,05%	€ 8.500	€ 1.774	€ 6.726	1,583%	2,00%
2029	€ 425.000	€ 850.000	€ 3.825	37,05%	€ 8.500	€ 1.732	€ 6.768	1,592%	2,00%
2030	€ 425.000	€ 875.000	€ 3.938	37,05%	€ 8.500	€ 1.690	€ 6.810	1,602%	2,00%
2031	€ 425.000	€ 900.000	€ 4.050	37,05%	€ 8.500	€ 1.649	€ 6.851	1,612%	2,00%

1) Uitgangspunt is dat WOZ-waarde elk jaar stijgt

Figuur 6: Hypotheekrenteaftrek tegen 49 procent (2019)

Jaar	Hypotheek	WOZ	EFW	Belasting	Brutorente	Voordeel	Nettorente	Nettorente	Brutorente
2019	€ 800.000	€ 1.100.000	€ 7.490	49,00%	€ 16.000	€ 4.170	€ 11.830	1,479%	2,00%
2020	€ 800.000	€ 1.150.000	€ 8.157	46,00%	€ 16.000	€ 3.608	€ 12.392	1,549%	2,00%
2021	€ 800.000	€ 1.200.000	€ 8.815	43,00%	€ 16.000	€ 3.090	€ 12.910	1,614%	2,00%
2022	€ 800.000	€ 1.250.000	€ 9.462	40,00%	€ 16.000	€ 2.615	€ 13.385	1,673%	2,00%
2023	€ 800.000	€ 1.300.000	€ 10.098	37,05%	€ 16.000	€ 2.187	€ 13.813	1,727%	2,00%
2024	€ 800.000	€ 1.350.000	€ 10.723	37,05%	€ 16.000	€ 1.955	€ 14.045	1,756%	2,00%
2025	€ 800.000	€ 1.400.000	€ 11.338	37,05%	€ 16.000	€ 1.727	€ 14.273	1,784%	2,00%
2026	€ 800.000	€ 1.450.000	€ 11.941	37,05%	€ 16.000	€ 1.504	€ 14.496	1,812%	2,00%
2027	€ 800.000	€ 1.500.000	€ 12.533	37,05%	€ 16.000	€ 1.284	€ 14.716	1,839%	2,00%
2028	€ 800.000	€ 1.550.000	€ 13.114	37,05%	€ 16.000	€ 1.069	€ 14.931	1,866%	2,00%
2029	€ 800.000	€ 1.600.000	€ 13.682	37,05%	€ 16.000	€ 859	€ 15.141	1,893%	2,00%
2030	€ 800.000	€ 1.650.000	€ 14.238	37,05%	€ 16.000	€ 653	€ 15.347	1,918%	2,00%
2031	€ 800.000	€ 1.700.000	€ 14.782	37,05%	€ 16.000	€ 451	€ 15.549	1,944%	2,00%

1) Uitgangspunt is dat WOZ-waarde elk jaar stijgt

2) Uitgangspunt is dat het bedrag van 1.080.000 euro jaarlijks wordt geïndexeerd met 2%

Figuur 7: Hypotheekrenteaftrek tegen 49 procent (2019) plus WOZ-waarde villataks

Box 3

Box 3 is de fiscale box waarin het vermogen van uw klant wordt belast: spaargeld, beleggingsgeld, maar ook de waarde van huizen die niet de eigen woning zijn. Zoals een vakantiewoning of een beleggingspand. Deze box kent een heffingsvrij vermogen. Uw klant betaalt over de eerste 30.360 euro van zijn vermogen geen belasting. Heeft uw klant een fiscale partner, dan bedraagt de gezamenlijke vrijstelling tweemaal dit bedrag ofwel 60.720 euro (2019).

Bij de belastingheffing gaat de Belastingdienst niet uit van het werkelijke rendement dat uw klant behaalt, maar van een fictief rendement tussen de 0,13 en 5,6 procent (zie figuur 8). Over dit

rendement betaalt uw klant 30 procent belasting. Dit wordt de vermogensrendementsheffing genoemd. De hoogte van het forfaitaire rendement is afhankelijk van het totale box 3-vermogen. Het uitgangspunt: hoe meer vermogen, hoe hoger het forfaitaire rendement, hoe hoger de belastingaanslag.

Het saldo van box 3 kan vrij tussen partners worden verdeeld. Vanwege de progressie van het tarief is 50/50-toerekening tussen de partners in de regel optimaal. Verder wijzen wij u erop dat u door een slimme toerekening kan zorgen voor een optimale benutting van heffingskortingen voor uw klant.

Belasting op box 3-vermogen				
Schijf	Box 3 grondslag sparen & beleggen	Forfaitair rendement	Forfaitair rendement	30% belasting
		5,60%	0,13%	effectief
0	eerste € 30.360 (partners € 60.720)	heffingsvrij	heffingsvrij	0,00%
1	boven vrijstelling vanaf € 1 t/m € 71.650 (partners € 143.300)	67%	33%	0,58%
2	van € 71.651 t/m € 989.736 (partners € 1.979.472)	21%	79%	1,34%
3	vanaf € 989.736 (partners € 1.979.472)	0%	100%	1,68%

Figuur 8: belasting op box 3-vermogen (artikel 5.2 Wet IB)

Klantcasus

Het belastbare inkomen uit sparen en beleggen is het voordeel uit sparen en beleggen in box 3 verminderd met de persoonsgebonden aftrek (art. 5.1 Wet IB). Stel, uw klant Piet Jansen (60) en zijn partner Petra (58) zijn in gemeenschap van goederen getrouwd en hebben samen twee kinderen Jens (30) en Nora (28). Voorts bezit het echtpaar 1,2 miljoen euro aan spaargeld. Zij hebben geen box 3-schulden en ook geen posten die onder de persoonsgebonden aftrek vallen (art. 6.1 e.v. Wet IB). Wel hebben zij in box 1 een woning met een WOZ-waarde van 1,1 miljoen euro en sinds 2001 een aflossingsvrije hypotheek van 800.000 euro tegen een rente van 2 procent. Het huidige inkomen bedraagt gezamenlijk 150.000 euro bruto per jaar en het pensioeninkomen naar verwachting 75.000 euro bruto per jaar inclusief AOW. Het benodigde uitgavenpatroon bedraagt minimaal 90.000 euro netto per jaar (2% indexatie per jaar om de koopkracht te behouden).

De grondslag sparen en beleggen in box 3 waarover de belasting wordt berekend is 1,2 miljoen euro minus 60.720 euro heffingsvrij vermogen is 1.139.280 euro. Uw klant en zijn partner geven ieder de helft van dit bedrag op in hun belastingaangifte. Een berekening leert ons dat uw klant en zijn partner per peildatum 1 januari elk 7.066 euro moeten betalen, ofwel gezamenlijk 14.132 euro. In een percentage is dit 1,18 procent (14.132 euro/ 1,2 miljoen euro). Zie verder figuur 9.

Laten we ervan uitgaan dat uw klant en zijn partner over het spaargeld een rendement ontvangen van momenteel 0,1 procent, ofwel 1.200 euro. Dan bedraagt het rendement op hun spaargeld na belasting -12.932 euro, ofwel een rendement van -1,08 procent. Houden we ook nog rekening met een verwachte inflatie over 2019 van 2 procent dan komt het reële rendement op het spaargeld uit op -3,08 procent.

De peildatum voor de vermogensrendementsheffing is 1 januari 2020. Gebruikelijke manieren om uw klant box 3-heffing te besparen is om de hypotheekschuld (deels) af te lossen of om het geld over te boeken naar de bv, alwaar het werkelijke rendement belast wordt met vennootschapsbelasting. Een andere mogelijkheid is te streven naar meer rendement door middel van beleggen of investeren. Afhankelijk van het verwachte rendement kan deze belegging of investering rekenkundig beter in box

3 of in de bv plaatsvinden. Nog een andere manier is om de kijken of de hypotheekschuld van box 1 als schuld naar box 3 kan worden verplaatst. Immers door de versnelde verlaging van de aftrek in de hoogste schijf wordt het voordeel van box 3 de komende jaren alleen maar groter.

	1e schijf	2e schijf	3e schijf
	€ 71.650,00	€ 497.990,00	€ 0,00
Sparen	€ 62,41	€ 136,00	€ 0,00
Beleggen	€ 1.324,09	€ 22.031,00	€ 0,00
	€ 1.386,50	€ 22.167,00	€ 0,00
Totaal forfaitair rendement	€ 23.553,50		
Percentage van grondslag (max. 5,6%)	4,13%		
Box 3-heffing per persoon	€ 7.066,05		
Box 3-heffing gezamenlijk	€ 14.132,10		
Box 3-heffing in een %	1,18%		

Figuur 9: berekening box 3-belasting fiscaal partner over 1,2 miljoen euro vermogen

Rendementsgrondslag box 3

De rendementsgrondslag is de waarde van de bezittingen minus de waarde van de schulden in box 3 (zie art. 5.4 Wet IB). Onder de schulden vallen onder andere (hypotheek)schulden die uw klant niet in box 1 mag aftrekken, omdat de schuld niet tot de eigenwoningschuld hoort. De eigenwoningschuld is het deel van de hypotheek of lening waarover uw klant de rente mag aftrekken. Dit is alleen een hypotheek of lening die betrekking heeft op de eigen woning, bijvoorbeeld om de woning aan te kopen, te verbeteren of te onderhouden. Gebruikt uw klant een deel van de hypotheek of lening om bijvoorbeeld zijn huis in te richten of voor een andere consumptieve uitgave? Dan hoort dit deel niet bij zijn eigenwoningschuld en valt zodoende niet in box 1, maar in box 3. In het voorbeeld van Piet en Petra gaan wij ervan uit dat de volledige hypotheek is aangewend voor de aankoop en verbetering van de eigen woning. Ervan uitgaande dat zij niets doen zal hun aflossingsvrije hypotheek in 2031 automatisch naar box 3 verhuizen.

Realiseren inkomensdoelstelling

De belangrijkste doelstelling van klanten is vaak het zolang mogelijk kunnen voortzetten van hun uitgavenpatroon. Zo ook die van Piet en Petra. Op basis van de huidige financiële situatie kunnen zij naar verwachting tot 2039 (zij zijn dan respectievelijk 80 en 78 jaar oud) in hun inkomensdoelstelling voorzien. Daarna is het liquide vermogen op en resteert nog de woning met overwaarde.

Ervan uitgaande dat Piet en Petra niet willen beleggen kan het vermogen worden overgezet naar een bv, kan de hypotheek (deels) worden afgelost of kan worden bekeken of de hypotheek naar box 3 verhuisd kan worden. In figuur 10 ziet u wat de verschillende opties betekenen voor de haalbaarheid van de gewenste inkomensdoelstelling. Op basis van de gehanteerde uitgangspunten is de optie 'aflossen van de hypotheek financieel het nadeligst' en de optie 'hypotheek naar box 3' het voordeligst. Op deze manier kan de klant maximaal zes en minimaal een jaar langer voorzien in het gewenste uitgavenpatroon van geïndexeerd 90.000 euro netto per jaar.

Haalbaarheid	
Inkomensdoelstelling	Tot jaar
Huidige situatie	2039
Aflossen hypotheek	2034
Vermogen naar bv	2038
Hypotheek naar box 3	2040

Figuur 10:

Hypotheek van box 1 naar 3

Zoals uit voorgaande blijkt levert de box 3-hypotheek bij voldoende vermogen meer op dan de overige opties. Maar hoe krijgen Piet en Petra de hypotheek van box 1 naar box 3?

Hun hypotheek dateert van voor 2013. De aangewezen weg is het aflossen van de lening van 800.000 euro uit het spaargeld van 1,2 miljoen euro, enige tijd wachten en het vervolgens opnieuw opnemen van de lening. Op deze manier wordt het historisch verband waarover we eerder in dit artikel spraken verbroken. Het nadeel van deze methode voor is dat tijdelijk het spaargeld moet worden aangewend. Een alternatief kan zijn dat uw klanten eerst in box 3 lenen, tijdelijk beleggen en later een deel van de beleggingen te verkopen om de hypotheek mee af te lossen. Een en ander werkt volgens ons in beginsel niet als de lening wordt aangegaan met het oog op de aflossing van de hypotheek. Daarvoor kan de fiscus het oogmerk criterium van stal halen.

In het Eigenwoningbesluit (10 juni 2010, nr. DGB2010/921) wordt over het aflossen gevolgd door het opnieuw opnemen van een lening het volgende opgemerkt:

"3.5. Herfinanciering en herbesteding. Als een belastingplichtige een eigenwoningschuld aflost en enige tijd later weer een lening opneemt, houdt die lening geen causaal verband meer met de oorspronkelijke verwerving, onderhoud of verbetering van de eigen woning. Dit is anders als een eigenwoningschuld na verloop van tijd wordt vervangen door of wordt omgezet in een nieuwe lening (zogenoemde herfinanciering). Die lening kan uiteraard ook bij een andere financier worden afgesloten. Bij herfinanciering is de nieuwe lening alleen ook een eigenwoningschuld als de oorspronkelijke lening wordt afgelost uit de nieuwe lening. Bij het vervangen van de lening is dat vanzelfsprekend. Bij het omzetten in een nieuwe lening (bij een andere financier) is dus alleen sprake van herfinancieren als de oude lening direct wordt afgelost met de nieuwe lening. In dat geval is het causale verband blijven bestaan met de oorspronkelijke kosten van verwerving, onderhoud of verbetering van de eigen woning."

Andere methoden voor Piet en Petra om hun hypotheek naar box 3 te krijgen zijn de volgende.

Piet en Petra hebben twee meerderjarige kinderen Jens en Nora die beiden een flink bedrag aan spaargeld hebben. Het stel zou nu kunnen overwegen om de lening in box 3 over te sluiten bij de kinderen. Het voordeel voor de kinderen is dat zij op deze manier een hogere rente ontvangen dan de huidige spaarrente. De schuld van Piet en Petra aan hun kinderen kan eventueel na overlijden worden verrekend met de erfenis. Belangrijk is het dat Piet en Petra de lening bij de bank aflossen met spaargeld en niet met het bedrag dat zij van de kinderen hebben geleend. Als de lening van de bank wordt afgelost met de lening ontvangen van de kinderen dan wordt deze lening automatisch weer een box 1-lening. In deze situatie is namelijk sprake van oversluiten bij een andere geldgever en geldt het oogmerk criterium. Door de lening in box 3 over te sluiten bij de kinderen worden twee voordelen behaald: een fiscale besparing bij Piet en Petra en een hogere rente voor de kinderen ten opzichte van de spaarrente.

Mochten Piet en Petra willen verhuizen naar een andere woning en zijn zij bereid om iets meer dan een jaar in een huurhuis te gaan wonen om daarna pas de andere woning te kopen, dan biedt dit ook mogelijkheden. Het overgangsrecht met betrekking tot de aflossingsplicht is namelijk van toepassing als uiterlijk in het kalenderjaar volgende op het jaar van verkoop een andere woning wordt gekocht en dus niet als die woning later wordt gekocht (zie art. 10bis.1, lid 3 Wet IB). De huidige aflossingsvrije hypotheek valt in dat geval in box 3 en niet in box 1.

Aangezien het echtpaar in gemeenschap van goederen is gehuwd kunnen zij ook overwegen om huwelijksvoorwaarden te laten opstellen waarbij de nieuwe woning eigendom van Petra wordt en het deel van de hypotheekschuld van Petra – zijnde de helft van de oorspronkelijke hypotheekschuld nu zij eerder in gemeenschap van goederen waren gehuwd – aan Piet wordt toegedeeld. Petra wordt dan dus overbedeeld en krijgt een schuld aan Piet. Gezien het nieuwe historische verband is dit de lening die betrekking heeft op de woning. De hypotheekschuld verliest zodoende zijn binding met de woning. Omdat de nieuwe schuld een partnerschuld is, valt deze niet in box 1 maar in box 3 (zie art. 3.119a, lid 6 onder c Wet IB en art. 2.14, lid 3 onder a Wet IB 2001).

Ook het leningdeel van Piet kwalificeert hierna niet meer als een eigenwoningschuld, omdat hij geen eigenaar meer is van de woning. Ook dit leningdeel valt daarmee in box 3.

De meeste van uw klanten zullen een hypotheek hebben van voor 1 januari 2013, zoals hiervoor besproken. Heeft uw klant daarentegen de eerste hypotheek afgesloten na 1 januari 2013 dan kan de overgang naar box 3 eenvoudiger worden gerealiseerd door niet ten minste annuïtair of lineair af te lossen.

Een andere manier om de overgang naar box 3 te bewerkstelligen is de annuïteit te baseren op een periode van meer dan 30 jaar. Deze oplossing wordt echter door weinig hypotheekverstrekkers aangeboden. Bij een lening van de familie of de eigen bv speelt dit probleem uiteraard niet en kan wel worden geopteerd voor een langere looptijd dan 30 jaar.

Tot slot is het goed te weten dat banken als gevolg van de Gedragscode Hypothecaire Financiering (GHF) niet mogen meewerken aan een volledig aflossingsvrije hypotheek. Volgens de GHF moet een bedrag ter grootte van 50 procent van de waarde van de woning op de een of andere manier worden afgelost door middel van een effectendepot, levensverzekering of anderszins. De GHF is niet van toepassing als de lening wordt afgesloten bij de eigen bv of bij familieleden. Ook het feit dat de GHF-norm een aflossing voorschrijft voor het deel boven de 50 procent van de marktwaarde, maakt vanuit fiscaal zicht niet dat dit deel niet meer zou voldoen aan het overgangsrecht. Ook voor 1 januari 2013 waren er hypotheekaflossingen op basis van een annuïtaire- en/of lineaire aflossing.

Conclusie

Het overgangsrecht is geen keuze. Uw klant voldoet eraan, of voldoet er niet aan. Maar, al met al kan het voor een deel van uw klanten financieel aantrekkelijk zijn om de hypotheek over te hevelen van box 1 naar box 3. Zoals in dit artikel besproken is dit onder voorwaarden mogelijk, waarbij het een verschil maakt of uw klant een bestaande hypotheek heeft van voor of na 1 januari 2013.

Conclusie is dat het eenvoudiger is om de fiscale verhuizing te laten plaatsvinden voor leningen van na 1 januari 2013 dan voor leningen van voor deze datum. Ervan uitgaande dat de lening bij een bank wordt afgesloten zal vooraf moeten worden nagegaan of de betreffende bank wil meewerken aan de constructie en wat de kosten hiervoor zijn. Eenvoudiger is het om deze constructie toe te passen in combinatie met de eigen bv dan wel bij de familie.