

Fiscaal uw hypotheek verhuizen

Uw huidige lening valt in box 1. Mogelijk kan een fiscale verhuizing van uw hypotheek naar box 3 u duizenden euro's aan belastingvoordeel opleveren.

Ramón Wernsen

Als u weinig hypotheekrente betaalt, is het belastingvoordeel van de renteaftrek gering of zelfs afwezig, doordat de renteaftrek (groten-deels) wegvalt tegen de bijtelling van het eigenwoningforfait. Als u uw hypotheek dan verhuist naar box 3, heeft u meer belastingvoordeel, doordat de hypotheekschuld het vermogen in box 3 verlaagt. Hierdoor gaat u minder vermogensrendementsheffing betalen.

Als u de hypotheek gewoon zou aflossen, verlaagt u ook het vermogen in box 3 en geniet u dus ook dat fiscale voordeel. Een voordeel van 'verhuizen' ten opzichte van aflossen is echter dat u het geld nu ter beschikking houdt voor uitgaven als aanvulling van uw pensioen.

Bert Otten, van Otten Belastingadvies, geeft een voorbeeld. 'Stel, u hebt een woning van € 400.000 en een hypotheek van € 200.000. U betaalt 2% hypotheekrente. Uw salaris bedraagt € 80.000 bruto per jaar en u mag de rente aftrekken tegen het maximale tarief van 50,5%. De rekensom is dan als volgt: u betaalt € 4000 bruto aan rente per jaar, het eigenwoningforfait bedraagt € 3000, de aftrekbare rente is dan € 1000 (€ 4000 - € 3000). Hiervan ontvangt u 52% terug, minus 1,5% (tariefsaanpassing eigen woning 2016) maal € 4000, oftewel € 460 (€ 520 - € 60). Dat is dus een nettoaftrekpercentage van slechts 11,5% (€ 460/€ 4000).'

Naast een hypotheekschuld beschikt u over een vermogen van € 300.000. Per 1 januari 2017 krijgt u te maken met de nieuwe hogere rendementsheffing in de fiscale box 3. Om deze nadelige belastingregel om te zetten in uw voordeel moet u een schuld creëren in box 3, waardoor uw vermogen afneemt. Stel dat u

uw hypotheek van € 200.000 voor 1 januari verhuist naar box 3, dan zal uw vermogen in box 3 dalen naar ongeveer € 100.000. Hierdoor betaalt u op jaarbasis € 2760 ($1,38\% \times 200.000$; geen partner) minder aan box 3-belasting. Dit voordeel is een stuk groter, namelijk € 2300 op jaarbasis, dan wanneer u uw hypotheek in box 1 laat staan.

Voor 'nieuwe' hypotheeken waarvoor de annuïtaire aflossingseis geldt, kan de overgang naar box 3 relatief eenvoudig worden geforceerd door niet annuïtair af te lossen. Hierdoor zou er geen sprake meer zijn van een eigenwoningsschuld. Gezien de peildatum box 3 van 1 januari kunt u het 'overboeken' het beste aan het einde van het jaar doen. Houd wel rekening met de verwerkingstijd van de bank. Ook is het mogelijk om de lening weer terug te verhuizen naar box 1. 'Dit is anders voor leningen van voor 2013', aldus Renaldo Antonissen, belastingadviseur bij 216 accountants. 'Eenmaal in box 3, altijd in box 3.'

Wees u ervan bewust dat u op grond van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) in beginsel 50% van de marktwaarde van de woning zonder verplichting tot aflossing mag lenen. Een voorbeeld. U leent € 400.000 en u komt met de bank overeen dat er slechts € 200.000 in 30 jaar hoeft te worden afgelost volgens een annuïtair aflossings-schema. Door het overeenkomen van deze leningsvorm wordt niet voldaan aan de fiscale aflossingseis. De schuld valt daarmee in box 3. Maar er wordt wel voldaan aan de Gedragscode Hypothecaire Financieringen, die voorschrijft dat ten minste 50% van de lening in 30 jaar geheel wordt afgelost. 'Let wel op dat indien de lening niet wordt gewijzigd — oftewel: deze blijft annuïtair —, er additionele termijnen gelden in de Wet Inkomstenbelasting. De lening blijft nog in box 1 gedurende 12 maanden', aldus Antonissen.

Hop van box 1 naar 3
Door de lage hypotheekrente – minder aftrek – is het soms fiscaal aantrekkelijk om de schuld in box 3 te plaatsen

Hoe om te gaan met oude leningen

Als u een oude lening fiscaal wilt verhuizen, dan moet u deze lening aflossen en dan moet u haar na een paar maanden opnieuw aangaan. Het oogmerk van deze nieuwe lening moet het financieren van sparen/beleggen zijn, en niet van de woning. De lening kan dan in box 3 worden geplaatst. Hoe langer de tijd tussen het aflossen en het opnemen, hoe aannemelijker dit oogmerk is. Een alternatief is om eerst in box 3 te lenen, tijdelijk te beleggen en later een deel van de beleggingen te verkopen om de hypotheek mee af te lossen. Een en ander werkt naar de mening van specialisten in beginsel niet als de lening wordt aangegaan met het oog op de aflossing van de hypotheek.

'Als u momenteel een rente van 4 à 5% betaalt, dan kan het betalen van boeterente prima worden gecombineerd met een fiscale verhuizing van de hypotheek. Door het betalen van boeterente, betaalt u eigenlijk een deel van de rente vooruit. Een groot voordeel daarvan is dat de bijtelling van het eigenwoningforfait maar voor één keer van toepassing is. Als u kunt aftrekken tegen het toptarief, kunt u bovendien die rente nu nog aftrekken tegen een hoog tarief. Immers, dat tarief wordt jaarlijks steeds minder. Vervolgens gaat u na de verhuizing van uw hypotheek profiteren van het voordeel in box 3. U combineert zo dus belastingvoordeel in box 1 en box 3. Als u een rentespraak voor een lange periode maakt, kunt u bovendien momenteel een historisch lage rente krijgen en heeft u dus de zekerheid van toekomstige lage lasten', aldus Otten.



Ramón Wernsen is zelfstandig financieel planner en publicist.



ILLUSTRATIE: GARY WATERS/HH