

Aflevering 7 - Fiscaliteit

Het aangaan van een hypothecair krediet is voor consumenten een belangrijke beslissing. De kosten en aflossing van deze lening hebben voor langere termijn grote invloed op het besteedbaar inkomen van de consument. De wetgever vindt goede advisering over hypothecaire geldleningen belangrijk en heeft daarom eisen gesteld aan de kwaliteit van dit advies. Deze eisen zijn opgenomen in de Wet op het financieel toezicht (hierna: Wft)¹. De AFM heeft in het kader van het Vervolgonderzoek Hypotheken² een groot aantal hypotheekadviezen beoordeeld. De AFM wil financiële dienstverleners graag helpen om te zorgen dat deze eisen op correcte wijze onderdeel worden van het adviestraject. In zeven afzonderlijke afleveringen besteedt de AFM in de Leidraad Hypotheekadvisering aandacht aan onderwerpen uit het wettelijk voorgeschreven adviestraject. In deze leidraden beschrijft de AFM voorbeelden van elementen uit een goede adviespraktijk. Dit is een voorbeeld van hoe een financiële dienstverlener kan voldoen aan de wettelijke eisen.

In deze aflevering staat het onderwerp 'fiscaliteit' centraal. Deze leidraad biedt geen weergave van een compleet adviesgesprek, maar licht een specifiek onderwerp toe aan de hand van een praktijkvoorbeeld. Ook komt in de leidraad aan bod wat in de advisering over dit onderwerp nog kan worden verbeterd. Om een goed beeld te krijgen van het gehele adviestraject, raadt de AFM aan om alle afleveringen te lezen.

Eerder verschenen afleveringen zijn:

- [Aflevering 1 – De AFM helpt bij een goed hypotheekadvies](#)
- [Aflevering 2 – Advies over verantwoorde woonlasten](#)
- [Aflevering 3 – Advies over opbouw van vermogen](#)
- [Aflevering 4 – Advies over de rentevastperiode](#)
- [Aflevering 5 – Advies over oversluiten](#)
- [Aflevering 6 – Advies over risicoverzekeringen](#)

¹ Artikel 4:23 Wft en artikel 4:34 Wft

² De uitkomsten van het onderzoek zijn beschreven in het rapport *Stand van de hypotheekadviespraktijk in Nederland*, AFM, oktober 2010

Fiscaliteit en de verantwoordelijkheid van de adviseur

De fiscale behandeling van een hypotheek is van invloed op de betaalbaarheid van de maandlasten voor de consument. De hypotheekrenteaftrek leidt namelijk tot een verlaging van de maandlasten.

Wanneer bij het advies geen rekening wordt gehouden met de fiscale aspecten, leidt dit tot onjuiste informatieverstrekking en mogelijk zelfs tot een niet passend advies. De adviseur zal dus in zijn hypotheekadvies de fiscale gevolgen mee moeten nemen en hij moet de consument hier correct over informeren.

Opbouw van de leidraad

In deze leidraad wordt in het eerste deel een situatie geschetst waarin een gezin een hypothecair krediet wil aangaan. De lezer wordt meegenomen in de manier waarop de adviseur tot een advies komt waarin alle relevante fiscale aspecten zijn meegenomen. Het tweede gedeelte van deze leidraad beschrijft variaties op het praktijkvoorbeeld en gaat in op onderdelen waarvan uit onderzoek blijkt dat deze nog extra aandacht verdienen bij de advisering.

Praktijkvoorbeeld: Gert en Sara

Deze casus is vereenvoudigd. Ook de beschrijving van de goede adviespraktijk is vereenvoudigd. In dit voorbeeld komt niet het gehele adviesproces aan de orde.

Gert (51) en Sara (46) zijn sinds 2002 eigenaar van een bovenwoning. Ze zouden graag naar een benedenwoning met een tuin verhuizen en zijn erg enthousiast over een woning die ze pas hebben bekeken. Ze hebben met een adviseur een afspraak gemaakt om te bespreken of hun wens haalbaar is. Hun vorige adviseur is gestopt met adviseren en daarom hebben ze een andere adviseur benaderd. Op hoofdlijnen is hun situatie als volgt:

Inkomen Gert	€ 65.000
Inkomen Sara	€ 42.000
Koopsom woning (incl. kosten)	€ 375.000
Gewenst hypotheekbedrag (incl. kosten)	€ 300.000
Bestaande hypotheek (eigenwoningschuld)	€ 200.000
Verwachte verkoopwaarde huidige woning	€ 275.000

De beeldvorming

Gert werkt als manager op de marketingafdeling van een groothandel. Sara is communicatiemedewerkster. Ze zijn getrouwd en hebben geen kinderen. Tijdens het eerste adviesgesprek dat Gert en Sara met de adviseur hebben gehad, hebben ze gesproken over hun financiële situatie, kennis en ervaring, doelstellingen en de risicobereidheid.

De adviseur heeft bij de afspraakbevestiging per e-mail aan Gert en Sara verzocht een aantal documenten mee te nemen. Zij hebben dit gedaan zodat hij hier meteen mee aan de slag kan.

Inventariseren van de huidige hypotheeksituatie

Gert en Sara hebben onder andere de volgende documenten meegenomen: de afrekening van de notaris van de aankoop in 2002, de getekende offerte van destijds, de hypotheekakte en een kopie van de polis van de kapitaalverzekering. Uit deze stukken maakt de adviseur op dat de ingangsdatum van de bestaande hypotheek 1 november 2002 is en dat de termijn van 30 jaar, waarbinnen de rente aftrekbaar is, afloopt op 1 november 2032.

Gert en Sara geven aan dat ze hun huidige woning al hebben laten taxeren; de voorzichtig geschatte verkoopwaarde is, na aftrek van verkoopkosten, € 275.000. Bij verkoop van hun woning ontstaat in dat geval een eigenwoningreserve van € 75.000 (€ 275.000 -/- € 200.000). Gert en Sara hebben geen eigen geld om in te brengen in de nieuwe hypotheek en willen het volledige bedrag van € 375.000 lenen. Hiervan wordt € 75.000 via een overbruggingskrediet gesloten, zodat (naar verwachting) na de verkoop van de woning een hypotheek van € 300.000 overblijft. Fiscaal gezien bedraagt de maximale eigen woning schuld (het bedrag waarover de rente aftrekbaar is) in het geval van Gert en Sara € 300.000 (€ 375.000 -/- € 75.000). De adviseur neemt deze gegevens over de huidige hypotheeksituatie als uitgangspunt voor de verdere berekeningen die hij maakt.

De opbouwverzekering

De adviseur verdiept zich vervolgens in de kapitaalverzekering die destijds bij de hypotheek is afgesloten. Uit de stukken maakt de adviseur op dat Gert en Sara een spaarhypotheek hebben afgesloten van € 200.000. Hieraan is een Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW) gekoppeld. De KEW heeft een doelkapitaal van € 200.000 en bouwt vermogen op in box 1. De adviseur geeft aan dat hij de (afkoop)waarde van de polis zal opvragen om een goed advies te kunnen geven over de voortzetting van deze polis.

De toekomstige financiële positie van de consumenten

De adviseur heeft Gert en Sara ook gevraagd hun pensioengegevens mee te nemen. Uit de Uniforme Pensioen Overzichten (UPO's) is af te leiden wat de inkomens op de pensioendatum zijn naast de wettelijke regelingen. Er zijn in dit geval geen aanvullende verzekeringen afgesloten. Gert betaalt nu in de hoogste belastingschijf 52% inkomstenbelasting en ontvangt op pensioenleeftijd een inkomen van € 40.000 (inclusief AOW). Het pensioeninkomen van Sara bedraagt € 26.000 euro (inclusief AOW).

Gert is nu 51 jaar. Om die reden vindt de adviseur dat hij er verstandig aan doet om de verandering van het inkomen bij zijn advies te betrekken. Hij berekent of Gert en Sara hun woonlasten nog kunnen opbrengen na de pensioendatum. De adviseur maakt inzichtelijk welke consequenties een verandering van het belastingtarief heeft op de netto maandlasten.



Informereren aan de hand van een overzicht van bruto- en netto maandlasten

Nadat Gert en Sara zijn vertrokken gaat de adviseur aan de slag met de gegevens. Hij raadpleegt de actuele rentetarieven bij de geldverstrekkers om inzichtelijk te kunnen maken wat de maandlasten zullen worden. Aan de hand van een maandlastenoverzicht krijgen Gert en Sara inzicht in de gevolgen van de verschillende keuzes voor hun maandlasten. Hieruit is voor de komende 30 jaar af te leiden wat de bruto en de netto maandlasten zijn per jaar.

De adviseur rekent een aantal scenario's door zodat hij tijdens het volgende gesprek per situatie de gevolgen en het verschil in maandlasten kan laten zien. Eén van de mogelijkheden is de bestaande hypotheek en KEW in standhouden en een verhoging van € 100.000 bij dezelfde geldverstrekker bijsluiten. De adviseur houdt bij het opstellen van een bruto/netto overzicht rekening met de volgende gegevens:

- De adviseur gaat uit van de inkomens van Gert en Sara aan de hand van een recente loonstrook, werkgeversverklaring en het meest recente jaaroverzicht.
- De inkomens op pensioendatum zoals de adviseur deze heeft geïnventariseerd en berekend, worden in het overzicht verwerkt. Dit houdt in dat de adviseur vanaf 2024, wanneer Gert 65 jaar³ wordt, rekent met een lager jaarinkomen. Vanaf 2029 neemt ook het inkomen van Sara af en ook dit blijkt uit de tabel. De berekening van de bedragen in het overzicht is gebaseerd op het belastingtarief dat geldt bij de betreffende inkomens. Wanneer de inkomens van Gert en Sara dalen is er minder fiscaal voordeel te behalen door een lager belastingtarief. Uit het overzicht is onder meer af te leiden dat de netto maandlasten voor Gert en Sara vanaf 2024 (het pensioenmoment van Gert) vanwege de inkomensdaling zullen toenemen in vergelijking met het jaar ervoor.
- Gert en Sara hebben in 2002 voor € 200.000 een hypotheek afgesloten. De rente over dit bedrag is voor maximaal 30 jaar aftrekbaar. Uit het overzicht blijkt dat in 2032 het deel van de renteaftrek over € 200.000 vervalft. Maar op dat moment keert ook de bestaande KEW voor €200.000 uit. Hierdoor wordt de hypotheek met € 200.000 afgelost, waardoor de woonlasten afnemen (Gert en Sara hoeven op dat moment ook geen inleg meer te betalen voor deze KEW).
- De rente over de verhoging van de hypotheek van € 100.000 is voor maximaal 30 jaar aftrekbaar, gerekend vanaf 2010. Uit het overzicht blijkt dat de rente hierover nog tot 2040 aftrekbaar is.

Aan de hand van het overzicht met de bruto en netto maandlasten controleert de adviseur bij Gert en Sara of zij deze maandlasten acceptabel vinden. De adviseur gebruikt hiervoor een softwareprogramma dat alle aspecten die van invloed zijn op de nettomaandlasten doorrekent, en in de nettomaandlast verwerkt.

Wat gaat er in de praktijk nog niet goed?

In onderzoeken naar hypotheekadvies komt de AFM op het onderdeel 'fiscaliteit' onderdelen van de adviespraktijk tegen waarvan blijkt dat deze nog extra aandacht verdienen. Hieronder staan enkele aandachtspunten waarmee de adviespraktijk verder kan worden geoptimaliseerd.

³ In dit voorbeeld wordt uitgegaan van de pensioenleeftijd van 65 jaar. De adviseur moet uitgaan van de meest recente regelgeving hieromtrent.

Inventariseer het hypotheekverleden

Het is belangrijk dat de adviseur zich verdiept in de bestaande hypotheeksituatie van de consument. Wat is de looptijd van de bestaande hypotheek, de hoogte, de vorm, vindt er opbouw plaats en zo ja, in welke vorm en is er sprake van een eigenwoningreserve?

Wanneer Gert en Sara in het verleden al een hypotheek bij deze adviseur hadden afgesloten, had de adviseur informatie uit zijn eigen (digitale) dossier kunnen opzoeken. In dit geval heeft de adviseur vooraf aan de consumenten gevraagd om specifieke documenten mee te nemen. Het voordeel hiervan is dat de consument zich waarschijnlijk beter in zijn bestaande situatie zal verdiepen.

Verstrek een overzicht van bruto- en netto maandlasten

In dit voorbeeld rekent de adviseur een aantal scenario's door en legt deze aan de consument voor. Alleen op die manier kan hij de consumenten laten zien wat de consequenties zijn van de verschillende mogelijkheden. Door de juiste vragen aan de consument te stellen en de reactie van de consumenten te beoordelen, komt hij tot een weloverwogen advies. Een overzicht van bruto en netto maandlasten geeft een goed beeld van de financiële last van de hypotheek zodat consumenten weten waar ze nu en in de toekomst rekening mee moeten houden.

De situatie kan zich voordoen dat Gert en Sara hun eigenwoningreserve⁴ van € 75.000 (de verwachte overwaarde na verkoop van hun bestaande woning) niet inbrengen in de hypotheek, maar voor iets anders willen gebruiken. Zij zouden in dat geval dus € 375.000 willen lenen. Dan moet uit het overzicht van bruto en netto maandlasten blijken dat over dit deel van de hypotheek (€ 75.000) de rente *niet* aftrekbaar is.

Om een correct maandlastenoverzicht te kunnen verstrekken, is het belangrijk dat alle aspecten rondom het hypotheekadvies die van invloed zijn op de netto maandlast correct worden meegenomen. De adviseur moet de juiste WOZ-waarde gebruiken om de netto maandlast correct weer te geven. Als de WOZ-waarde van het aan te kopen huis onbekend is, dan is het belangrijk dat de adviseur een conservatieve inschatting doet. Omdat de WOZ-waarde de vrije verkoopwaarde doorgaans dicht nadert, ligt het voor de hand in dat geval de vrije verkoopwaarde als uitgangspunt te hanteren.

Het is ook van belang dat de adviseur voorzienbare wijzigingen in de financiële positie meeneemt. Wanneer Gert bijvoorbeeld aangeeft dat hij over drie jaar misschien 20% minder wil gaan werken, kan dit consequenties hebben voor de hoogte van de netto maandlasten als gevolg van verandering in het belastingtarief.

Houd rekening met de fiscale gevolgen...

In het geval van Gert en Sara is aan de spaarhypotheek een KEW gekoppeld. Deze moet worden beëindigd wanneer de hypotheek wordt overgesloten naar een andere geldverstrekker. De consequenties hiervan moet de adviseur bij zijn advies betrekken: de hoogte van de afkoopwaarde en de mogelijkheid dat er op het moment van de afkoop nog kosten met de consument worden verrekend. De adviseur moet zich verdiepen in de kenmerken en voorwaarden van deze polis. En welke fiscale gevolgen heeft de beëindiging van de polis?

⁴ Op het adviesmoment wordt een inschatting gemaakt van de verkoopprijs van de bestaande woning. Aan de hand van deze inschatting wordt de eigenwoningreserve bepaald. Als na verkoop van de woning de verkoopprijs afwijkt, dan heeft dit consequenties voor de aftrekbaarheid van rente. De adviseur zou de consument in het kader van nazorg kunnen informeren over de fiscale consequenties van de gewijzigde eigenwoningreserve.

Wanneer de adviseur een spaarvariant aanbeveelt, moet hij ook onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om de waarde van de oude polis fiscaal geruisloos over te dragen in het aan te bevelen spaarproduct. Op deze wijze behoudt de consument de fiscale situatie en dit kan in het belang zijn van die consument. Doet hij dat niet, dan is er sprake van afkoop of beëindiging van de polis.

....bij beëindigen van het opgebouwde kapitaal

Een kenmerk van een KEW is het opbouwen van vermogen in box 1. Doordat de polis fiscaal in box 1 valt, hoeven Gert en Sara hierover geen vermogensrendementsheffing te betalen. Gert en Sara kunnen in aanmerking komen voor de vrijstelling van € 150.500 (in 2010) per persoon bij het uitkeren van de verzekering. Eén van de fiscale voorwaarden hiervoor is dat zij minimaal 20 jaar premie betalen en aan het eind van de looptijd in 2032 hun hypotheek aflossen door middel van hun KEW.

Bij een spaarhypotheek wordt er gedurende de looptijd rendement opgebouwd (de rente van het opbouwgedeelte is immers gekoppeld aan de hypotheek). Bij een beleggingspolis hoeft er bij tussentijdse beëindiging niet altijd sprake te zijn van een behaald rendement. Wanneer een box 1 polis tussentijds wordt afgekocht (en er is niet voldaan aan de minimale premieduur), dan is het rentebestanddeel⁵ in de uitkering in principe progressief belast in box 1. Het tussentijds beëindigen kan dus fiscaal nadelige consequenties hebben.

... bij fiscaal geruisloos voortzetten van het opgebouwde kapitaal

De adviseur zal de mogelijkheden moeten verkennen om de polis fiscaal geruisloos voort te zetten. Dit houdt in dat de KEW wordt beëindigd en bij een andere uitvoerder van vermogensopbouwproducten (verzekeraar of bank) opnieuw wordt afgesloten, zonder dat Gert en Sara hier fiscaal nadeel van ondervinden. Hierdoor blijven de voorgaande jaren waarin premie is betaald fiscaal bestaan, zodat Gert en Sara toch in aanmerking komen voor de vrijstelling na minimaal 15 of 20 jaar premie betalen. Het is wel van belang dat de oude verzekeraar het afkoopbedrag van de polis direct doorstort naar de nieuwe uitvoerder van het vermogensopbouwproduct en dat de einddatum van de nieuwe polis uiterlijk de einddatum van de hypotheek (1 november 2032) heeft.

Vooraf bij polissen die een ingangsdatum hebben vóór 14 september 1999 en die nog geen 'kapitaalverzekering eigen woning' zijn, is een fiscaal overgangsregime van toepassing, waardoor deze polissen fiscaal gunstiger kunnen worden behandeld. Dit overgangsregime blijft bij een voortzetting alleen behouden wanneer de verzekerde bedragen niet worden verhoogd en de verzekeringsduur niet wordt verlengd. De adviseur moet rekening houden met dit overgangsregime, dat voor de verzekeringnemer gunstig is. Het is dus niet vanzelfsprekend dergelijke polissen te beëindigen. De adviseur zal alle voor- en nadelen op een rijtje moeten zetten en moeten concluderen of het advies in het belang van de consument is en aansluit op zijn wensen en behoeftes.

Er kunnen verschillende nadelen aan het beëindigen van een kapitaalverzekering zitten, waaronder de afkoopkosten en een hogere overlijdensrisicopremie in een nieuwe polis. De adviseur zal zich moeten verdiepen in de fiscale eisen die gelden voor de betreffende producten. Hij zal de fiscale gevolgen moeten betrekken bij zijn advies en de consumenten over al deze aspecten goed moeten informeren.

⁵ Het rentebestanddeel is het bedrag van de uitkering min de premies die in totaal zijn betaald.

Reproduceerbaarheid

Na het afsluiten van de hypotheek moet de adviseur inzichtelijk kunnen maken hoe hij tot zijn advies, inclusief alle fiscale aspecten, is gekomen en hoe hij de consument daarover heeft geïnformeerd. De motivatie en welke fiscale aspecten hierbij een rol hebben gespeeld, zal moeten blijken uit berekeningen en het klantdossier. Dit kan zowel digitaal als op papier worden bewaard.

Samenvattend

Samengevat zijn de belangrijkste punten rondom het thema 'fiscaliteit' binnen een hypotheekadvies:

1. Blijf op de hoogte van alle actuele fiscale ontwikkelingen.
2. Win voldoende informatie in over de financiële positie van de consument, zijn persoonlijke omstandigheden en toekomstwensen.
3. Win informatie in over de bestaande hypotheeksituatie (de lening en het opbouwdeel) en de kenmerken hiervan aan de hand van bij de consument opgevraagde documenten.
4. Betrek de toekomstige financiële positie van de consument bij de berekeningen.
5. Informeer de consument over alle relevante fiscale aspecten, onder andere aan de hand van (meerdere) overzichten van bruto en netto maandlasten.
6. Houd bij het advies rekening met alle relevante fiscale aspecten en de wensen van de consument.
7. Leg alle relevante informatie in het dossier vast.