

## Boxhoppen

# Fiscaal verhuizen met uw hypotheek

Tom Loonen

Bij de huidige lage hypotheekrentes kan een eigenwoningsschuld in box 3 voordeel opleveren. Maar er zijn meerdere afwegingen die u moet maken.

**S**teeds vaker krijgen vermogende particulieren het advies om hun eigenwoninglening te verplaatsen van box 1 (inkomen uit werk en woning) naar box 3 (vermogen). De fiscale uitwerking in box 3 zou bij de huidige lage rentes positiever uitpakken. Maar is dat inderdaad zo voordelig? Feit is dat een hypothecaire schuld de laatste jaren fiscaal een stuk minder aantrekkelijk is geworden. Zo moeten nieuwe leningen die vanaf 1 januari 2013 zijn aangegaan, verplicht in maximaal 30 jaar annuïtair afgelost worden, wil de huiseigenaar in aanmerking blijven komen voor hypotheekrenteaftrek. Ook het oplopende eigenwoningforfait en de stapsgewijze verlaging van de maximale renteaftrek spelen een rol.

De woningeigenaar met een hypotheek én met vermogen in box 3 vraagt zich dan ook steeds vaker af: moet ik mijn lening aflossen? Zeker als het vermogen in box 3 defensief belegd wordt en laag rendeert, is dat een begrijpelijke overweging.

Maar ook zou boxhoppen in sommige gevallen soelaas kunnen bieden. Om dat goed te kunnen beoordelen, is het van belang de verschillende fiscale regelingen te bezien die samenhangen met het eigenwoningbezit en een bijbehorende hypotheek.

Allereerst is er het eigenwoningforfait. Dit bedraagt, afhankelijk van de WOZ-waarde van de eigen woning, 0,75% tot 2,05% (bij een WOZ-waarde van boven de € 1.050.000). Laatstgenoemde 'villataks' zal in 2016 nog verder stijgen tot 2,35%.

Een ander belangrijk aspect is de afbouw van de renteaftrek op hypothecaire leningen. Sowieso kunt u sinds 2013 bij nieuwe leningen hooguit de helft van de woningwaarde aflossingsvrij financieren, maar ook over het af te lossen gedeelte wordt de renteaftrek stukje bij beetje ingeperkt. Tot 2041 zal de renteaftrek jaarlijks met 0,5 procentpunt dalen van 51% nu — dat was oorspronkelijk 52%, overeenkomstig het toptarief in de inkomstenbelasting — tot uiteindelijk 38%.

Mede daarom, maar ook vanwege de lage rentestand, kan het volgens Dick Leeuw aantrekkelijk zijn om de eigenwoninglening in box 3 te stallen in plaats van de gebruikelijke box 1. Leeuw is belastingadviseur en financieel planner bij Alfa Accountants & Adviseurs. Hij heeft samen met collega-planner Ramón Wernsen hierover gepubliceerd.

Hoe werkt dit? In box 3 wordt een forfaitair rendement toegepast. Je wordt geacht een rendement van 4% te kunnen behalen op je vermogen, dat vervolgens tegen een tarief van 30% wordt belast. Over het vermogen wordt dus 1,2% betaald. Hoe hoger het rendement in box 3, hoe lager vanzelfsprekend de belastingdruk. Wordt er 6% rendement behaald, dan is de belastingdruk 20%, terwijl de belastingdruk 60% is bij 2% rendement.

Deze relatieve druk geldt ook bij schulden in box 3. Hoe lager het rentepercentage op een schuld, hoe groter het fiscale voordeel van deze schulden in box 3. Leeuw: 'Er wordt geen belasting geheven over een negatief vermogen in box 3. Het vermogen moet bij voorkeur hoger zijn dan het bedrag van de schuld én de vrijstelling in box 3. Deze vrijstelling is € 42.660 voor fiscale partners. Een belangrijk aspect is het rentetarief dat van toepassing is op de lening. Stel dat u leent tegen 2%, dan bedraagt het effectieve aftrektarief 60% in box 3 (in box 1 is dit 28%). Bij een rente over de hypothecaire lening van 4% loopt het voordeel in



**Vermogende particulieren krijgen steeds minder hypotheekrenteaftrek.**

FOTO: HH

**Villataks vervalt**  
**Verhuist u de hypotheek naar box 3, dan vervalt ook het eigenwoningforfait**

box 3 terug naar 30%, terwijl het voordeel in box 1 nu nog 39% is. Dit voordeel zal pas in 2041 onder de 30% uitkomen.'

Of het voordelig is een lening onder te brengen in box 3 hangt dus sterk af van het rentetarief. Een bijkomend voordeel van het onderbrengen van de lening in box 3 is het vervallen van het eigenwoningforfait. Dit als gevolg van de Wet Hillen, die voorschrijft dat als de genoten hypotheekrenteaftrek lager uitvalt dan het eigenwoningforfait, het forfait komt te vervallen. Bij leningen met rentepercentages van 3 of minder kan het dus voordelig zijn om deze onder te brengen in box 3.

Bij de huidige rentestand is dat goed mogelijk bij een bank, maar zeker ook bij de eigen vennootschap. Kan iedere lening dan zonder meer vanuit de ene box naar de andere worden overgeheveld? Dat is niet geheel duidelijk. Wie een oudregimelening (pre-2013) die fiscaal verbonden is aan de eigen woning in box 1 overhevelt naar box 3, kan in een later stadium wellicht niet meer terug. En let wel, het kan fiscale consequenties hebben indien er een kapitaalverzekering aan de lening verbonden is.

Leningen aangegaan na januari 2013 moeten annuïtair worden afgelost om in box 1 te huizen. Wil de lening niet kwalificeren voor box 1, zal er dus gekozen moe-

ten worden voor aflossingsvrij. Daarmee voldoet de lening niet aan de box 1-eis en kan naar box 3. Wordt de hypotheek voor de aankoop of verbetering eigen woning aangegaan bij de eigen vennootschap en vergeet de directeur-grotaandeelhouder (dga) deze lening aan te melden bij de Belastingdienst, dan verhuist de lening overigens automatisch van box 1 naar box 3.

Wel waarschuwt Leeuw: 'Doordat er wordt geleend voor de eigen woning en niet gekozen wordt voor het gebruik van eigen middelen uit box 3, wordt er in feite belegd met geleend geld.' Overigens geldt dat ook indien de lening in box 1 wordt aangehouden. Er is vermogen in box 3 dat op een spaarrekening staat of belegd wordt, terwijl het ook gebruikt had kunnen worden om de hypotheek af te lossen. Hoe dan ook dient gekeken te worden naar de verhouding tussen risico en rendement en naar de doelstelling van het vermogen.

Daarnaast moet u de fiscale ontwikkelingen kritisch blijven volgen. Het zou kunnen dat toekomstige belastingherzieningen het voordeel van box 3-leningen beperken.

**Tom Loonen is directeur Wealth Management Services bij Insinger de Beaufort en hoogleraar aan de VU-VBA opleiding Investment Management.**