



Door mr. Marco F.J. van der Wereld LL.M.

4 maart 2013

FISCOTIP

Hypotheek oversluiten naar eigen BV

Als directeur-grotaandeehouder wilt u graag controle over uw vermogen. Minder afhankelijkheid van de bank en fiscale planning zijn daarin belangrijke ingrediënten. Wat is er mogelijk met de hypotheek voor uw eigen woning?

Bestaande eigenwoninglening. Op basis van overgangsrecht blijft de rente op aflossingsvrije eigenwoningleningen die op 31 december 2012 bestonden, aftrekbaar in box 1. In veel gevallen heeft u deze lening bij een bank afgesloten met als zekerheid een hypotheek op uw huis.

Overbrengen naar BV. Door deze lening de komende jaren over te sluiten naar uw eigen BV wordt u minder afhankelijk van de bank en kunt u een beter rendement op het geld in uw BV krijgen. Vanuit privé gaat u namelijk een rente aan uw BV betalen die vergelijkbaar is met de hypotheekrente van een bank. Dat is een rente die uw BV op dit moment meestal niet zal krijgen op een gewone spaarrekening.

Gedeeltelijk oversluiten

De wetgever staat toe dat een bestaande aflossingsvrije eigenwoninglening in delen kan worden overgeheveld van de bank naar uw BV met behoud van het aflossingsvrije karakter. Met andere woorden: ook bij het gedeeltelijk oversluiten van uw eigenwoninglening naar uw eigen BV blijft in beginsel de wetgeving van toepassing zoals die op 31 december 2012 bestond.

Renteaftrek blijft. Dit betekent dat u de rente die u voortaan aan uw BV gaat betalen, in box 1 kunt blijven aftrekken en niet hoeft af te lossen.

Doseren. Afgezien van het feit dat veel directeuren-grotaandeehouders niet de liquiditeiten hebben om hun hypotheek in één keer over te sluiten van de bank naar hun BV, is het zaak om geen overhaaste stappen te zetten. Zo is het bijvoorbeeld verstandig om door uw BV de aflossing aan de bank te laten betalen en op dezelfde dag met uw BV een leningsovereenkomst op te stellen waarin u zich beroept op het overgangsrecht.

Vermogenspositie van de BV

Let op. Kijk eerst naar de vermogenspositie van uw BV voordat u besluit om geld uit uw BV te halen voor aflossing van uw hypotheek.

Pensioen en stamrecht in eigen beheer. Als in uw BV een pensioen en/of een stamrecht in eigen beheer zit, is er sprake van 'flattering' van het eigen vermogen. Dat komt omdat deze verplichtingen tegen fiscale boekwaarden worden gewaardeerd, terwijl de commerciële marktwaarde van deze voorzieningen doorgaans veel hoger ligt. U heeft dan in feite minder eigen vermogen in de BV dan u ziet. Stel dat op deze manier het vermogen zelfs negatief wordt, dan loopt u het risico dat u tegen een fiscale correctie aanloopt.

Zakelijke voorwaarden

Zekerheden. De Belastingdienst toetst of de eigenwoninglening bij uw BV zakelijk is. Er wordt dan nagegaan of een onafhankelijke kredietverstrekker zich op dezelfde manier zou opstellen. Één van de belangrijkste elementen waar naar gekeken wordt, is de door u gegeven zekerheid voor terugbetaling.

Let op. Onlangs heeft de fiscus aangegeven dat een positieve/negatieve hypotheekverklaring niet afdoende is bij een stamrecht-BV. U doet er verstandig aan om bij het gedeeltelijk oversluiten alleen die liquiditeiten in uw BV te gebruiken die niet nodig zijn voor uw pensioen of stamrecht. Uiteraard kunt u ook besluiten om wel gewoon hypotheek te vestigen ten behoeve van uw BV.

Gedeeltelijk oversluiten van de op 31 december 2012 bestaande eigenwoninglening van de bank naar uw BV blijft mogelijk. Zorg wel dat uw BV zich als een onafhankelijke kredietverstrekker gedraagt door reële zekerheden te bedingen.

Reacties

Geschreven op 5 maart 2013 door M.F.J. van der Wereld

De personeelslening werkt alleen indien duidelijk is dat de DGA de pet op heeft van werknemer en niet die van aandeelhouder. Daarbij komt dat de personeelslening voor DGA's die in de 52%-IB-schijf zitten doorgaans onvoordeliger is vergeleken met een 'gewone' eigenwoninglening bij de eigen BV.

Geschreven op 4 maart 2013 door P J van Rijn

Duidelijk artikel en een aanrader voor iedere DGA met voldoende reserves.

Jammer dat U niets zegt over de hoogte van de rente. Als werkgever heb je toch de mogelijkheid om je personeel een voordelige lening te geven.

Denk aan bankmedewerkers die dat voordeel ook genieten.