



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

10 oktober 2013

FISCOTIP

Levenslang lenen van de BV

Banken lenen in principe geen geld meer aan bijvoorbeeld oudere mensen die niet willen aflossen en de rente levenslang op de lening willen laten bijschrijven. Uw BV mag echter op die manier wel geld aan deze 'babyboomers' uitlenen.

Babyboomers. In de periode 1946 - 1955 zijn er in ons land 2,4 miljoen kinderen geboren, de 'babyboomers'. De komende jaren zorgt deze groep jaarlijks voor ruim 200.000 nieuwe 65-jarigen.

Vermogen zit vast in stenen. Dat zijn voor een deel huiseigenaren met een eigen woning die vrij is van hypotheek of waarop een relatief kleine hypotheek rust. Op papier zijn deze huiseigenaren verhoudingsgewijs vrij vermogend, hoewel een deel van hen dat niet zo ervaart omdat hun vermogen vastzit in stenen.

Kapitaal in eigen woning vrijspelen

Banklening. Banken zijn tegenwoordig zeer terughoudend bij het verstrekken van leningen aan gepensioneerden als de rente- en aflossingsverplichting een te groot beslag legt op het maandelijks besteedbare inkomen, ook als er voldoende zekerheden kunnen worden verstrekt in de vorm van een hypotheek op de eigen woning. De bank eist vrijwel altijd dat er maandelijks wordt afgelost en dat er rente wordt betaald.

Huis opeten. Hierdoor zal menig babyboomer afhaken en op zoek willen gaan naar een andere geldverstrekker die hem wel in staat stelt zijn eigen huis 'op te eten'. Bent u voor uw BV op zoek naar goede beleggingen op de wat langere termijn, dan zou dit een mooie 'match' kunnen zijn.

Rood tot aan je dood

Aflossingsvrij en rente bijschrijven. Bij deze vorm van lenen wordt niet afgelost en wordt de rente bijgeschreven op de hoofdsom.

Stel dat uw BV tegen 6% een lening van € 150.000,- met een looptijd van 15 jaar verstrekt aan een familielid of een derde die beschikt over een vrij huis (zonder hypotheek) met een WOZ-waarde van € 450.000,-. Na 15 jaar levert dat dan een rendement na vennootschapsbelasting op van circa € 155.000,-. Als de BV dit bedrag op een spaarrekening zet tegen 2% rente, dan bedraagt het rendement na vennootschapsbelasting maar zo'n € 40.000,-.

Woning aan de BV overdragen

Zakelijke condities. Naast het vestigen van een hypotheek met de gebruikelijke voorwaarden waaronder een aflossing bij overlijden, kan worden overwogen om de woning verplicht aan de BV over te dragen zodra de hoofdsom, met de bijgeschreven rente, op enig moment gelijk is aan bijvoorbeeld de WOZ-waarde.

Tip. Stel een notariële volmacht op waardoor de BV deze overdracht zelfstandig kan regelen.

Woonrecht 'om niet'. Bij deze overdracht kan worden afgesproken dat de bewoner (ex-geldlener) een woonrecht 'om niet' (gratis) verkrijgt tot aan zijn dood. Afhankelijk van de hoogte van de rente, de leeftijd van de geldlener, zijn gezondheidstoestand bij het afsluiten van de lening en de waarde(ontwikkeling) van de woning is er sprake van een zakelijk kanscontract met min of meer gelijke kansen voor beide partijen. Dit zal vermoedelijk niet snel tot fiscale correcties aanleiding geven. Let op. Uiteraard resteert er dan een beleggingsrisico als de bewoner onverhoopt (veel) ouder wordt dan zijn statistische levensverwachting deed vermoeden.

Het kan interessant zijn om vanuit uw BV geld te lenen aan babyboomers die hun eigen huis willen 'opeten'. Deze structuur past alleen bij langetermijnbeleggingen, waarbij de BV in normale situaties een rendement kan realiseren dat, na belastingheffing, ruim boven de (huidige) spaarrente ligt.