

Casussen fiscaliteit

In dit document biedt de AFM u als financiële dienstverleners enkele uitgewerkte praktijkvoorbeelden aan die de AFM heeft aangetroffen bij haar onderzoek. Er zijn voorbeelden die in de ogen van de AFM voldoen aan de standaarden voor een goede adviespraktijk en voorbeelden die de AFM ontoereikend vindt. Met de voorbeelden kunnen financiële dienstverleners de eigen adviespraktijk toetsen. Verdere toelichting en achtergronden kunt u vinden in het [rapport](#).

Voorbeeld gebaseerd op een goede adviespraktijk m.b.t. bruto/netto berekening:

Betreft	man, 44 jaar en vrouw, 40 jaar	
Verstreekte hypotheek in 2006	€ 195.500	
Rentevastperiode	10 jaar*	
Genoten hypotheekrenteaftrek vanaf 2001	5 jaar over volledige hypotheekbedrag	
Bruto en netto lasten berekening	ja, weergegeven over een periode van 30 jaar	
Lastenoverzicht	Bruto maandlast	Netto maandlast
Jaar 1 t/m 10	€ 823	€ 613
Jaar 17 (uitkering polis € 60.000)	€ 508	€ 393
Jaar 21 (man 65 jaar)	€ 508	€ 443
Jaar 25 (einde aftrekbaarheid rente)	€ 508	€ 508

**op het overzicht is aangegeven dat het overzicht indicatief is na het eindigen van de rentevastperiode*

Uitwerking:

In bovenstaand voorbeeld houdt de financiële dienstverlener rekening met alle relevante variabelen die gedurende de looptijd van de hypotheek gevolgen hebben voor de fiscale aftrekbaarheid. Hij heeft bij de inventarisatie van de relevante gegevens hieromtrent ook meegenomen:

- wanneer de polis met een eindkapitaal van € 60.000 tot uitkering komt;
- wat de wijzigingen in de financiële positie gedurende de looptijd van het krediet zijn, die gedurende de looptijd zijn te voorzien (man gaat met pensioen en krijgt een lager inkomen en daardoor minder fiscaal voordeel); en
- wanneer de renteaftrek eindigt in verband met het verstrijken van de 30-jaars termijn (de consument had reeds 5 jaar renteaftrek genoten vanaf 2001).

De AFM beschouwt deze advieswijze als een voorbeeld van een goede adviespraktijk.

Voorbeeld gebaseerd op een niet toereikende adviespraktijk m.b.t. bruto/netto berekening:

Betreft	man, 57 jaar en vrouw (geen inkomen), 49 jaar	
Verstreekte hypotheek in 2007	€ 176.975	
Rentevastperiode	5 jaar	
Genoten hypotheekrenteaftrek vanaf 2001	6 jaar	
Terugval fiscaal voordeel na pensionering	ja	
Bruto en netto lasten berekening	ja, weergegeven over een periode van 30 jaar	
Lastenoverzicht	Bruto maandlast	Netto maandlast
Jaar 1	€ 588	€ 203
Jaar 2 t/m 5	€ 679	€ 434
Jaar 8 (man 65 jaar)	€ 679	€ 434
Jaar 24 –30 (einde aftrekbaarheid rente)	€ 679	€ 434

Op het overzicht is aangegeven dat het overzicht indicatief is na het eindigen van de rentevastperiode.

Uitwerking:

In tegenstelling tot het eerste voorbeeld houdt de financiële dienstverlener in het tweede voorbeeld geen rekening met de relevante gegevens die gevolgen hebben voor de bruto en netto maandlasten. In het eerste jaar is wel rekening gehouden met een looptijd van de hypotheek die korter is dan 12 maanden, maar gedurende de resterende jaren blijven de bruto en netto maandlasten gelijk. Dit geeft geen reëel beeld voor de consument aangezien te verwachten valt dat na 6 jaar de financiële positie van de consument wijzigt in verband met het behalen van de pensioengerechtigde leeftijd van de man. Het fiscale voordeel over de betaalde hypotheekrente daalt dan waardoor de netto maandlast stijgt. Ook vervalt in het jaar 2031 de renteaftrek, waardoor de netto maandlast in werkelijkheid gelijk is aan de bruto maandlast. Het niet betrekken van de relevante gegevens bij het berekenen van de bruto en netto maandlasten beschouwt de AFM als een niet toereikende adviespraktijk.

Voorbeeld gebaseerd op een goede adviespraktijk m.b.t. bijleenregeling:

Betreft	man, 38 jaar en vrouw, 37 jaar		
Historie	Klant is van het noorden naar de Randstad verhuisd en eerst kleiner gaan wonen als overbrugging naar een nieuw te bouwen vrije sector woning, waarvan de grond nog vrijgegeven moest worden.		
	Woning 1	Woning 2	Woning 3
Afsluitjaar	1998, mei	2005, januari	2007, maart
Aankoopprijs	€ 425.000	€ 214.000	€ 829.500
Benodigde financiering ¹	€ 445.500	€ 230.750	€ 829.500
Hoogte hypotheek	€ 445.500	€ 230.750	€ 630.750
Kapitaalopbouw	polis € 445.500 einddatum 2028	polis (bestaand) € 445.500 eindda-tum 2028 in box 3	KEW € 185.250 einddatum 2037
Fiscaal aftrekbaar	€ 445.500	€ 230.750	€ 630.750
Verkoopprijs*	€ 550.000	€ 325.000	n.v.t.
Ingebrachte Eigen woning reserve bij financiering aankoop	n.v.t.	€ 0	€ 198.750
Eigen woning reserve bij verkoop	€ 104.500	€ 198.750	n.v.t.

* verkoopkosten zijn buiten beschouwen gelaten

De fiscale aftrekbaarheid is in de berekeningen als volgt meegenomen:

Vanaf jaar	Hypotheekschuld	Fiscaal aftrekbaar	Bijzonderheden
2001	€ 445.500	€ 445.500	Betreft woning 1
2005	€ 230.750	€ 230.750	Betreft woning 2
2007	€ 630.750	€ 630.750	Betreft woning 3
2028	€ 630.750	€ 630.750	Vrijval polis € 445.500 box 3
2031	€ 400.000	€ 400.000	Aflossing € 230.750 uit box 3 vermogen
2033	€ 185.250	€ 185.250	Aflossing € 214.750 uit box 3 vermogen
2037	€ 0	€ 0	Aflossing € 185.250 uit KEW uitkering

Uitwerking:

In bovenstaand voorbeeld is de hypotheekconstructie afgestemd op de fiscale wijzigingen gedurende de looptijd van de hypotheek van woning 3. De financiële dienstverlener heeft rekening gehouden bij het adviseren over de hoogte van de nieuwe hypotheek met de bijleenregeling. De

¹ Benodigd ter verkrijging van de eerste eigen woning, volledig aftrekbaar in box 1.

aflossingsvorm is zo geadviseerd dat deze aansluit op de reeds benutte renteaftrek in vorige hypotheek. Er is bewust gekozen om de kapitaalverzekering die was gesloten bij de eerste hypotheek in box 3 te plaatsen, zodat bij vrijval in 2028 geen aflossingsplicht zou ontstaan en de consument maximaal fiscaal voordeel kon hebben.

De AFM beschouwt deze wijze van advisering als een goede adviespraktijk.

Voorbeeld gebaseerd op een niet toereikende adviespraktijk m.b.t. bijleenregeling

Betreft	man, 63 jaar en vrouw, 62 jaar
Doelstelling consument	Zo laag mogelijke maandlasten en fiscaal zo gunstig mogelijk.
Dit echtpaar is in de periode 2005/2006 in bezit geweest van de volgende drie woningen:	

Woning	Hypotheek-bedrag in €	Gesloten in jaar	Aankoop-prijs in €	Verkoopprijs in €	Bijzonderheden
1	422.066	2000 februari	n.v.t.	687.500	n.v.t.
2	354.975	2005 juni	317.020	350.000	€ 33.500 van de hypotheek is gestort op een beleggingsrekening
3	587.056	2006 juni	630.322	n.v.t.	bruto rente per maand € 2.036,53

De financiële dienstverlener heeft voor de aankoop van de laatste woning (hypotheek van woning 3) eerst een uitvoerige berekening laten maken door deskundigen van de consequenties van de bijleenregeling voor de aftrekbaarheid van de rentelasten. Deze berekening, waarvan de consument een kopie heeft ontvangen, is samengevat in het volgende overzicht:

Woning	Hypotheek bedrag in €	Fiscaal aftrekbaar €	Eigen woning reserve €
Woning 1	422.066	422.066	265.434
Woning 2	354.975	321.475	293.959
Woning 3	587.059	323.995	

Hierna heeft de financiële dienstverlener de volgende berekening met betrekking tot hypotheek woning 3 voor de consument gemaakt van de bruto en netto lasten.

	Hypotheekdelen		Totaal
Hypotheek			
Hoofdsommen	€ 327.372	€ 259.684	€ 587.059
Rentevaste periode	11 jaar	variabel	
Rentetarieven	4,3%	3,99%	
Rente nieuwe hypotheek	€ 1.220,58	€ 863,46	€ 2.036,53
Belastingvoordeel box I hypotheekrente	€ 592,90	€ 449,--	€ 1.059,-- +/-
Nieuwe netto maandlast	€ 627,67	€ 414,46	€ 1.042,13

Uitwerking:

In bovenstaand voorbeeld is voor een periode van één jaar berekend: een netto rente van € 1.042,13 per maand bij een maandelijks bruto hypotheekrente van € 2.036,53. Er is dus gerekend met een belastingvoordeel van 52% (€ 1.059 / € 2.036,53) over de volledige hypotheekrente van € 587.059 terwijl er slechts fiscale aftrek was over € 323.995. Er is ook geen rekening gehouden met het eigen woningforfait. De berekende consequenties van de bijleenregeling zijn niet verwerkt in het overzicht van de bruto en netto lasten. Het werkelijke

belastingvoordeel is aanzienlijk lager dan de berekende € 1.059, waardoor de netto maandlast uiteindelijk aanzienlijk hoger uitkomt.

Er is door de financiële dienstverlener ook geen berekening van de lasten gedurende de looptijd van het krediet opgesteld. Hiermee is niet inzichtelijk gemaakt wanneer de renteaftrek eindigt.

De uitgangspunten van de berekening van de netto lasten, op verzoek van de financiële dienstverlener door deskundigen opgesteld, zijn niet correct overgenomen. Dat de consument een kopie heeft ontvangen van de berekening van de consequenties van de bijleenregeling voor de aftrekbaarheid van de rentelasten, vrijwaart de financiële dienstverlener niet om de juiste uitgangspunten bij zijn berekening te hanteren.

Tevens is niet duidelijk hoe de geadviseerde constructie aansluit bij de doelstellingen van de consument “zo laag mogelijke maandlasten en fiscaal zo gunstig mogelijk”. De AFM beschouwt een dergelijk advies als een voorbeeld van een niet toereikende adviespraktijk.

Voorbeeld gebaseerd op een goede adviespraktijk m.b.t. fiscale aftrekbaarheid 30 jaar:

Betreft	man, 57 jaar en vrouw, 52 jaar	
Woning 1 in 1996	hypotheek € 120.250, aflossingsvrij	
Woning 2 in 2006	hypotheek € 355.000, aflossingsvrij	
	rente 4,7%	
	eigen woning forfait € 1.632	
Bruto en netto lasten berekening	ja, weergegeven over een periode van 30 jaar	
<u>Lastenoverzicht</u>	<u>Bruto maandlast</u>	<u>Netto maandlast</u>
Jaar 1	€ 1.390	€ 907
Jaar 8 (man 65 jaar)	€ 1.390	€ 934
Jaar 13(vrouw 65 jaar)	€ 1.390	€ 1.000
Jaar 25 (einde aftrek hypotheek 1)	€ 1.390	€ 1.132
Jaar 30 (einde aftrek hypotheek 2)	€ 1.390	€ 1.390

Uitwerking:

In bovenstaand voorbeeld houdt de financiële dienstverlener rekening met de reeds genoten renteaftrek van de hypotheek die in 1996 was gesloten. De renteaftrek over dit hypotheekdeel (€ 120.250) vervalt in 2031. Behalve dat de financiële dienstverlener rekening houdt met de reeds genoten renteaftrek, heeft de financiële dienstverlener tevens de aanpassing van de financiële positie van de consument in de berekening meegenomen, die gedurende de looptijd is te verwachten. In jaar 8 wordt, in verband met het bereiken van de 65-jarige leeftijd van de aanvrager, het inkomen verlaagd en wordt het fiscale voordeel hierdoor verkleind. Het jaar daarna gebeurt hetzelfde in verband met het bereiken van de 65-jarige leeftijd van de partner. Ook heeft de financiële dienstverlener rekening gehouden met het eigen woningforfait. De consument heeft goed in beeld wat de gevolgen voor de aftrekbaarheid van de hypotheekrente gedurende de looptijd is.

De AFM beschouwt deze wijze van advisering als een voorbeeld van een goede adviespraktijk.

Voorbeeld gebaseerd op een niet toereikende adviespraktijk m.b.t. fiscale aftrekbaarheid 30 jaar

Betreft	man, 56 jaar en vrouw, 58 jaar	
Woning 1 in 1998	hypotheek € 189.395, aflossingsvrij	
Woning 2 in 2002	hypotheek € 380.000, aflossingsvrij	
Woning 2 in 2006 (zie doelstelling)	hypotheek € 525.000, aflossingsvrij	
	waarvan € 120.450 consumptief	
	rente 5,3%, 15 jaar vast	
	eigen woningforfait € 2.200	

Doelstelling	herfinanciering woning met de zekerheid van lange vaste rente en extra financiële ruimte	
Bruto en netto lasten berekening	ja, weergegeven over een periode van 30 jaar	
<u>Lastenoverzicht</u>	<u>Bruto maandlast</u>	<u>Netto maandlast</u>
Jaar 1 t/m jaar 30	€ 2.319	€ 2.073

Uitwerking:

In bovenstaand voorbeeld houdt de financiële dienstverlener wel rekening met het eigen woning forfait en het consumptieve deel van de hypotheek, maar gaat hij bij de berekening van de lasten voorbij aan:

- de reeds genoten fiscale renteaftrek van de voorgaande hypotheek; en
- de gevolgen voor de financiële positie in verband met het bereiken van de 65-jarige leeftijd van de consumenten.

Ondanks dat de gegevens wel geïnventariseerd zijn, heeft de financiële dienstverlener ze niet meegenomen bij het inzichtelijk maken van de lasten gedurende de looptijd van de hypotheek. De consument krijgt hierdoor onterecht de indruk dat de netto maandlast gedurende de volledige 30 jarige looptijd gelijk blijft.

De AFM beschouwt een dergelijk advies als een niet toereikende adviespraktijk.

Voorbeeld gebaseerd op een goede adviespraktijk m.b.t. consumptief krediet

Betreft	Man, 26 jaar en vrouw, 24 jaar	
Rentevastperiode	20 jaar	
Financieringsbehoefte	Aankoop eerste woning	€ 192.250
	Kosten koper	€ 12.514
	Oversluiten consumptief krediet	€ 10.290
	Afsluitprovisie	€ 2.080
	Taxatie	€ 500
	<u>Notariskosten</u>	<u>€ 656 +</u>
	Financieringsbehoefte	€ 218.290
Hypothecair krediet	€ 218.290	
Fiscaal aftrekbaar in advies	€ 208.000	
Rente	5%	
<u>Lastenoverzicht</u>	<u>Bruto maandlast</u>	<u>Netto maandlast</u>
Jaar 1 t/m jaar 30	€ 910	€ 624

Op het overzicht is aangegeven dat het overzicht indicatief is na het eindigen van de rentevastperiode.

Uitwerking:

In het voorbeeld heeft de financiële dienstverlener rekening gehouden met het consumptieve gedeelte in de hypotheek van € 10.290. De berekende netto maandlasten geven de consument een goed beeld van de werkelijke netto rentelast. De AFM beschouwt deze wijze van advisering als een goede adviespraktijk.

Voorbeeld gebaseerd op een niet toereikende adviespraktijk m.b.t. consumptief krediet

Betreft	Man, 21 jaar (alleenstaand)	
Financieringsbehoefte	Aankoop eerste woning	€ 73.500
	Overdrachtsbelasting	€ 4.410
	Oversluiten consumptief krediet	€ 2.000
	Afsluitprovisie	€ 888

	Taxatie	€ 271
	Notariskosten	€ 550
	<u>Koopsom AOV*</u>	<u>€ 4.793+</u>
	Financieringsbehoefte	€ 86.412
Hypothecair krediet	€ 88.875	
Fiscaal aftrekbaar in advies	€ 88.875	
Rente	4,6%	
<u>Lastenoverzicht</u>	<u>Bruto maandlast</u>	<u>Netto maandlast</u>
Jaar 1 t/m jaar 30	€ 341	€ 239

**Arbeidsongeschiktheidsverzekering: koopsom niet aftrekbaar, uitkering AOV is onbelast.*

Uitwerking:

De financiële dienstverlener heeft een overzicht gemaakt van de bruto en netto maandlast gedurende de 30-jarige looptijd van de hypotheek. Deze maandlast is gebaseerd op een hypotheek van € 88.875 waarvan het volledige bedrag als fiscaal aftrekbaar is beschouwd. De financiële dienstverlener heeft geen rekening gehouden met het niet aftrekbaar zijn van de hypotheekrente van:

- het overgesloten consumptief krediet;
- de meegefinancierde koopsom voor de woonlastenverzekering of AOV; en
- het bedrag van € 2.463 (88.875 -/ - 86.412) dat mogelijk een consumptief karakter heeft.

De consument heeft in werkelijkheid hogere netto maandlasten dan de berekende € 239.

Aangezien de rente over de hypotheek niet volledig fiscaal aftrekbaar is vanwege de niet aftrekbare koopsom voor de AOV en vanwege het consumptief krediet. De AFM beschouwt een dergelijk advies als een niet toereikende adviespraktijk.

Voorbeeld gebaseerd op een goede adviespraktijk m.b.t. KEW

Betreft	man, 42 jaar (alleenstaand)	
Inkomen	€ 64.583	
Doelstelling	fiscaal optimale constructie en geen restschuld op einddatum	
Hypotheek	<u>Oud</u>	<u>Nieuw</u>
Afsluitjaar	1997	2006
Bedrag	€ 111.000	€ 312.000 (aankoop nieuwe woning)
Kapitaalopbouw	kapitaalverzekering A doelkapitaal € 111.000 looptijd 30 jaar	kapitaalverzekering A (bestaand) box3 kapitaalverzekering B (nieuw) box 1 doelkapitaal € 201.000, looptijd 30 jr

Uitwerking:

De kapitaalverzekering die aan de eerste hypotheek gekoppeld is, is als box 3-polis verbonden aan de nieuwe hypotheek. Zodra deze kapitaalverzekering in 2029 uitkeert, kan gewacht worden met aflossen tot 2031 zodat optimaal van de fiscale aftrekmogelijkheden gebruik gemaakt kan worden. De financiële dienstverlener heeft rekening gehouden met de reeds genoten fiscale aftrek in de eerste hypotheek. De financiële dienstverlener heeft ook aangegeven dat de consument er in 2029 voor kan kiezen om de uitkering aan te wenden om af te lossen in verband met het behalen van de pensioengerechtigde leeftijd. De financiële positie wijzigt op dat moment. Aangezien de consument op dit moment nog behoorlijke carrièreperspectieven in het vooruitzicht heeft en daardoor niet kan voorspellen hoe haar financiële positie op pensioendatum eruit ziet, wil zij de vrijheid houden om af te lossen. De restschuld in 2031 van € 201.000 wordt in 2036 afgelost met de uitkering uit de KEW.

De AFM beschouwt een dergelijke adviespraktijk als een voorbeeld van een goede adviespraktijk.

Voorbeeld gebaseerd op een toereikende adviespraktijk m.b.t. KEW:

Een echtpaar koopt in 1999 een woning en laat deze in 2006 voor € 100.000 verbouwen.		
Hypotheek	<u>Oud</u>	<u>Nieuw</u>
Afsluitjaar	1999	2006
Bedrag	€ 150.000	€ 250.000 (i.v.m. verbouwing € 100.000)
Kapitaalopbouw aflossingsvrij		KEW, opbouw € 250.000 in 30 jaar

	Periode 2001 - 2031	Periode 2031 - 2036
Box 1 schuld	250.000	100.000
Box 3 schuld	-	150.000

Uitwerking:

Het doelvermogen van de in 2006 gesloten KEW is met een bedrag van € 250.000 gelijk aan de hoogte van de hypotheek. De consument wil de uitkering gebruiken om de schuld in het jaar 2036 af te lossen.

In het jaar 2031 zal het schuldeel van € 150.000 dat in 1999 is afgesloten naar box 3 verhuizen, aangezien dat leningdeel de maximale fiscale looptijd van 30 jaar dan is gepasseerd.

Aan de klant wordt cijfermatig inzichtelijk gemaakt wat de stijging van de nettolast is, ten gevolge van het feit dat vanaf 2031 over € 150.000 geen renteaftrek meer wordt genoten in box 1. In 2036 komt vervolgens een bedrag van € 250.000 vrij door de uitkering van de KEW. Deze opbrengst wordt aangewend voor aflossing van de gehele hypotheek. De gehele uitkering is belastingvrij, ook al dient de uitkering voor € 150.000 ter aflossing van de box 3 hypotheekschuld. Er moet dan wel voldaan zijn aan alle overige fiscale voorwaarden verbonden aan een KEW.

De AFM beschouwt een dergelijk advies als een adequate adviespraktijk.