

Uit de praktijk van **Iris Brik**

financieel planner, echtscheidingsdeskundige & mediator en estate planner
directeur Fine Tuning Personal Finance BV

De hypotheek, een fiscaal gedrocht!

Onlangs meldde de AFM trots dat het tarief voor een hypotheekadvies tot € 1.500 was gedaald. Gefeliciteerd! Ik ben benieuwd wanneer wij massaal claims in verband met woekerhypotheeken kunnen verwachten. Want wat is er aan de hand?

De regelgeving omtrent hypotheeken is de afgelopen jaren nodeloos ingewikkeld geworden. Hoe complex deze materie is geworden blijkt wel uit het feit dat zelfs fiscalisten soms niet eens meer weten in welke box een schuld zit met alle gevolgen van dien.

Eerlijk gezegd, vind ik het soms gênant hoeveel tijd een hypotheekadvies mij tegenwoordig kost. Maar als ik mijn advieswerk goed wil doen ontkom ik daar niet aan. Daarbuiten legt de AFM adviseurs een zware zorgplicht op als het om de financiering van de eigen woning gaat. De hypotheekdossiers bleken in het verleden zo slecht in elkaar te zitten, dat de AFM het zelfs nodig achtte hierover een leidraad uit te vaardigen. Op basis daarvan is iedere adviseur verplicht de hele historie van de eigen woning en niet alleen de huidige maar ook de toekomstige financieringslasten met alle inkomensrisico's in kaart te brengen. Volkomen terecht, want mensen gaan met het afsluiten van een hypotheek tenslotte een jarenlange verplichting aan.

Dat het in de praktijk dikwijls fout gaat, blijkt wel uit het feit dat wij door advocaten regelmatig als deskundige worden ingeschakeld om de hypotheekschade vast te stellen. Spaarpolissen die nodeloos worden afgekocht en/of renteaftrek die ten onrechte in de bruto/netto woonlasten wordt meegenomen. Dat de schade flink kan oplopen blijkt wel uit een zaak waarin een adviseur van de rechter een bedrag van ruim € 35.000 aan de klant moest vergoeden. Ook zien wij regelmatig in de aangifte inkomstenbelasting dat schulden in box 1 worden aangegeven terwijl deze in box 3 thuishoren en vice versa.

Soms is daar onwetendheid bij in het spel. Maar vaker is het onzorgvuldigheid of gaat het om onkunde en/of nalatigheid van de adviseur. Was het in het verleden de perverse adviseur die de hypotheek vanwege de riante provisie nodeloos oversloot. Hebben we straks dan weer te maken met snelle jongens die voor minder dan € 1.500 wel even een hypotheekadvies op papier zetten?

Dan heb ik het hier niet over het advies aan een starter met een eenvoudige annuïteitenhypotheek, maar over een hypo-



theek van bijvoorbeeld een samengesteld gezin dat met een reeks van koopwoningen in het verleden een ingewikkelde historie kent. Hierdoor ontstaan er verschillende stukjes lening met ieder een eigen renteaftrek. Bij een scheiding is de regelgeving nog complexer. In een casus ontkwamen we er niet aan de hypotheek met negen lening delen op te tuigen vanwege het verleden en ten behoeve van een zorgvuldige aangifte inkomstenbelasting. Een heel gepuzzel waar de klant in eerste instantie weinig van begreep. En reken maar dat onze nota de € 1.500 oversteeg.

Ik vrees eerlijk gezegd dat het er niet beter op zal worden en verzoek de AFM dan ook vriendelijk maar dringend eens naar deze casus te kijken. Anders vallen deze klanten weer van de regen in de drup en mist de afschaffing van de provisie zo het bedoelde effect.

Maar wat mij nog meer zorgen baart is, dat er naast de hypotheekadviseur allerlei andere adviseurs rondlopen die ook menen een hypotheek te kunnen adviseren. Als hypotheekadviseur moet je naast een vergunning allerlei diploma's op zak hebben en jaarlijks permanente educatie volgen. Deze adviseurs mogen blijkbaar zonder vergunning en diploma zich aan allerlei adviezen over financiële producten wagen. Dan heb ik het nog niets eens over de vermeende broodroof die hierdoor ontstaat. Maar daar las ik in de discussie tussen advocaten en accountants onlangs niets over.

Schoenmaker houd je bij je leest denk ik dan, want straks hebben we er weer een woekerdossier bij. Het is de klant die uiteindelijk het gelag betaalt.

Lezing/workshop

Iris inhuren voor een lezing of workshop?

www.sprekershuys.nl of neem contact met Iris op.

AANBIEDING VERLENGD

Keep it Simple, 359 blz.

boordevol tips van Iris Brik.

Nu € 19,95 voor het boek en

€ 12,95 voor het E-boek.

Te bestellen via:

www.finetuning.nl, www.bol.com of

www.managementboek.nl



Maak vrijblijvend een afspraak met één van de financieel planners van ons kantoor.

Fine Tuning Personal Finance BV • Westersingel 92 • 3015 LC Rotterdam

Telefoon 010 - 450 46 76 • Faxnummer 010 - 450 46 45 • E-mail info@finetuning.nl • Website www.finetuning.nl