

Eigen woning straks melkkoe voor de belasting?

Aflossen op de hypotheek op de eigen woning is momenteel hot! Aanleiding daarvoor is de huidige rente op spaartegoeden en de lage inflatie.

In 2005 onderscheiden met de titel Financieel Planner van het Jaar. In haar boek *Keep it Simple* komen de eigen woning & hypotheek en het nalaten van vermogen uitgebreid aan de orde en behandelt Iris Brik de belangrijkste thema's tijdens leven: relatie, wonen, inkomen & pensioen, vermogen en vrije tijd.



Klanten nemen nog te vaak ad hoc financiële beslissingen. Daarbij laten ze zich leiden door de waan van de dag en de emotie van het moment. Met als gevolg dat klanten vanwege de lage rente massaal aflossen op hun hypotheek. Maar is dat wel zo slim en wie zegt dat de rente zo laag blijft? En wat als de woning straks weer meetelt voor de vermogensbelasting?

Waar men niet bij stil staat, is dat eenmaal afgeloste bedragen niet zomaar weer opgenomen kunnen worden. De bank zal de aanvraag weer als een geheel nieuwe hypotheek beoordelen. Wanneer u het geld niet aan de verbouwing of verbetering van uw woning besteedt, is de rente bovendien niet langer aftrekbaar.

Als u van plan bent binnen afzienbare tijd te verhuizen is dat niet erg, want dan komen de afgeloste eigen middelen weer vrij bij verkoop. Maar wat als u besloten heeft om samen oud te worden in de woning?

Ik ben absoluut een voorstander van het aflossen van schulden, maar wat mij zorgen baart is dat men soms onvoldoende stil staat bij de effecten op langere termijn. Voordat u gaat aflossen zult u dus ook uw wensen en doelstellingen op langere termijn moeten afwegen. Waar heb ik in de toekomst geld voor nodig? Ik ken genoeg relaties die in een prachtig huis vrij van hypotheek wonen maar op een houtje bijten omdat ze een karig pensioen hebben. Of ze willen hun kinderen financieel op weg helpen maar kunnen niet bij het geld omdat het vast zit in de stenen. Wachten tot de dood erop volgt. Voor dit soort relaties bedenken we overigens een omgekeerde estate planning. Kinderen lenen dan bijvoorbeeld geld aan de ouder(s)



en krijgen het geld met rente terug als de nalatenschap bij overlijden van de langstlevende ouder openvalt.

Maar andersom kan ook, wanneer u naast een prachtig huis vrij van hypotheek wel een goed pensioen heeft. De belastingdienst is dan de lachende derde. Vanwege uw riante pensioenvoorziening kan de vrijstelling voor de langstlevende partner voor de erfbelasting teruglopen tot € 162.071. Terwijl uw partner dacht met een huis van € 400.000 en een effectenportefeuille van € 200.000 binnen de vrijstelling voor de erfbelasting van thans € 627.367 te kunnen blijven en zodoende geen erfbelasting verschuldigd te zijn.

De erfbelasting is voor velen dan ook reden om bij leven te schenken. Maar wat als u het geld op termijn zelf nodig heeft? Wat men vaak niet weet is, dat zonder ook maar één euro te schenken al erfbelasting kan worden bespaard. In bovenstaand praktijkvoorbeeld (een echtpaar met één kind en een vrije woning van € 400.000 en een effectenportefeuille van € 200.000) hebben we de erfbelasting bij het eerste en tweede overlijden van ruim € 80.000 tot circa € 40.000 kunnen reduceren en dat zonder te schenken!

De moraal van het verhaal? Denk ook na over uw wensen en doelstellingen op de langere termijn voordat u gaat aflossen. Als u de hypotheek eenmaal heeft afgelost, kunt u ook zonder te schenken met een paar eenvoudige stappen de belastingdienst buiten de deur houden.

Hiermee zal estate planning voor meer mensen belangrijk worden. Door de verplichte aflossing op de hypotheek zit menig vermogen na dertig jaar immers in de stenen!

De uitwerking van de casus vindt u op onze website www.finetuning.nl.