

# Tussentijdse aanpassing speelt huiskoper parten

Pas op met fiscaal gestuurde producten

André de Vos

Stefanie Lebeau\* kocht in 1992 samen met haar man een huis van f350.000 (€160.000). Ze sloten een hypotheek af voor diezelfde waarde, en een kapitaalverzekering. Daarmee kun je sparen voor de hypotheekaflossing zonder dat dat ten koste gaat van de renteaftrek. De kapitaalverzekering werd vanaf 2001 aangemerkt als een kapitaalverzekering eigen woning.

In 2009 scheidde Lebeau. Het huis was flink in waarde gestegen en werd in 2010 voor €620.000 verkocht. Na aftrek van de tussentijds tot €320.000 verhoogde hypotheek was er een overwaarde van drie ton te verdelen. De kapitaalverzekering eigen woning (KEW) ging mee met Lebeau. Geen handige keuze. Lebeau kocht dit jaar een nieuw huis van €270.000. Financieel was dat prima op te brengen.

Lebeau had echter geen rekening gehouden met de bijleenregeling, en dan met name met de afschaffing in 2010 van de goedkoperwonenregeling. De bijleenregeling dwingt huizenkopers de overwaarde van hun verkochte huis in hun nieuwe huis te stoppen. De goedkoperwonenregeling was een uitzondering voor mensen die een goedkoper huis kochten. Zij mochten tot 2010 een nieuwe hypotheek nemen ter waarde van die op hun oude huis.

Als de goedkoperwonenregeling er nog was geweest, had Lebeau €160.000 mogen lenen. Nu moet ze de overwaarde van haar oude huis in haar nieuwe huis steken en bedraagt haar hypotheek slechts €120.000. Haar kapitaalverzekering keert straks €160.000 uit; meer dan de eigenwoningsschuld. Dat betekent dat Lebeau over de meerwaarde van €40.000 inkomstenbelasting moet betalen. 'Een bijzondere situatie waar duidelijk geen rekening mee is gehouden door de wetgever', zegt financieel planner Iris Brik, aan wie Lebeau advies vroeg. 'Als Stefanie dezelfde hypotheek had mogen houden, was er geen probleem geweest. Nu wordt ze gedwongen minder te lenen dan haar kapitaalverzekering waard is.'

Brik heeft het probleem voorgesteld aan de Belastingdienst en is in overleg met de verzekeraar waar de kapitaalverzekering loopt, tot 2022. Als de resterende premies omlaag kunnen of de looptijd bekort, wordt ook de uitkering lager. Dan is het dilemma mogelijk opgelost. Stefanie heeft echter een zogenoemde hoog-laagregeling, waarbij een deel van de premies vooruit is betaald. Er zijn strenge



Door wetswijziging kloppen de sommen niet meer. Foto: HH

eisen aan een kapitaalverzekering eigen woning om aan de fiscale vrijstelling te kunnen voldoen. Een daarvan is dat de hoogste en de laagste premie in de looptijd niet meer dan een factor tien mogen verschillen. Als de verzekeraar al wil meewerken, is het wettelijk misschien niet eens mogelijk om het verzekerd bedrag omlaag te krijgen.

Brik vindt dat de wetgever met een oplossing moet komen voor Lebeau, en andere mensen met

een KEW die (gedwongen) kleiner gaan wonen. 'Iemand wordt hier buiten haar eigen schuld met extra belastingen geconfronteerd. Dat krijg je met al die wijzigingen van wetten. De consequenties op detailniveau worden niet altijd goed doorzien.'

De financieel planner acht het waarschijnlijk dat veel huisbezitters een KEW hebben die meer waard is dan de eigenwoningsschuld. Aanpassing van het verzekerd kapitaal kan alleen binnen de fiscale bandbreedte en is dus niet altijd mogelijk. 'Veel ouderen gaan kleiner wonen en kunnen met deze problematiek te maken krijgen. Ook mensen die vrijwillig aflossen op hun hypotheek moeten uitkijken. Je raakt namelijk niet alleen je aftrek kwijt, maar loopt ook het risico aan het eind van de rit extra belasting te moeten betalen over je kapitaalverzekering eigen woning.'

\*Niet haar echte naam. Iris Brik is lid van de Vereniging Onafhankelijke Financieel Planners.

## Bijleenproblemen

- **Case:** vrouw moet belasting betalen over 'belastingvrije' kapitaalverzekering eigen woning
- **Financiële moraal:** fiscaal gestuurde producten worden soms door nieuwe wetgeving onderuitgehaald

