



Lenen van de bv Hypotheek van de bv

Henry Meijer

1



Rente lening bv derde

- Dga woont in villawijk.
- BV met €450.000 liquiditeit waarop voor het surplus boven €100.000 0,5% negatieve rente op van toepassing is.
- Hij heeft goede relatie met zijn vermogende buurman.
- Buurman heeft voor €500.000 een nieuwe vakantiewoning gekocht.
- Zijn huidige vakantiewoning heeft hij verkocht. Levering en betaling over 6 maanden.
- Buurman voelt er niet voor om een deel van zijn beleggings aandelen (totaal €2,5 mln) te verkopen en vraagt of hij voor 6 maanden €400.000 van BV kan lenen.
- Welke rente zou in zo'n geval worden afgesproken?

Lenen bv

2

2

Voorkomen negatieve rente



- Stel BV heeft € 1 mln liquiditeit.
- Over €900.000 is negatieve rente 0,5% verschuldigd.
- Het plan is om €100.000 bij de dga onder te brengen, hetzelfde bedrag bij echtgenote, en hetzelfde bedrag bij de 4 kinderen.
- Hoe vormgeven?

Lenen bv

3

3

Lenen van bv voor beleggen in privé is vaak optimaal



Om überhaupt (zakelijk) te kunnen lenen is privébuffer noodzakelijk

- Vuistregel 30%
- Dus bij beleggingspand € 500.000 → € 150.000
- Dus € 205.198 dividend (netto € 150.000) en € 350.000 lenen

Wat kan fiscus doen i.g.v. lenen zonder privé buffer?

- Verkapt dividend stellen?
- Rente verhogen?

Lenen bv

4

4

Welke rente?



- Maatgevend is de rente die de bv op zakelijke spaarrekening/deposito derft plus risico-opslag van 0,5%-1,5%, [HR 5 februari 1997, nr. 32.037, BNB 1997/217](#)
- Variabele rente
- In praktijk zie je vaak voor hypotheek van bv veel hogere rente dan voor de r/c
- Theoretisch onjuist, maar fiscus doet er meestal niet moeilijk over
- [Hof Den Haag 11 juli 2018, ECLI:NL:GHDHA:2018:1747](#) 7%

Lenen bv

5

5

Handreiking MFAS



| <i>privévermogen dga</i> | <i>opslag op spaarrente bank</i> |
|---|----------------------------------|
| > 130% van het geleende bedrag | 0,50% |
| 100% - 130% van het geleende bedrag | 1,00% |
| 70%-100% van het geleende bedrag | 1,50% |
| < 70% van het geleende bedrag tot eenmaal het bruto jaarloon | 2,50% |
| < 70% van het geleende bedrag, welk bedrag meer is dan eenmaal het bruto jaarloon | p.m. |

Lenen bv

6

6

Excessief lenen



- Uitgesteld
- Misschien komt er heel iets anders

Lenen bv

7

7

Hypotheek van de bv



- U heeft 5 of meer cliënten met een hypotheek van de bv.

Lenen bv

8

8

Eigen geld versus lening Tot Hillen rekensom eenvoudig

- Marginaal tarief IB box 1 52%
- Hypotheekrente 5%, netto 2,4%
- Box 3 1,2%
- Rendement box 3 4%, netto 2,8%

- Conclusie renteaftrek voordelig.
- Deze rekensom geldt nu nog voor gedeeltelijk aflossen.



Lenen bv

9

9

Wet Hillen

- Ingevoerd in 2005.
- Indien EWF minus hypotheekrente positief → 'aftrek wegens geen of geringe woningschuld', art. 3.123a IB.
- Bij relatief lage EWS en laag rendement op vermogen → voordelig EWS helemaal af te lossen.
- Uitgefaseerd in 30 jaar, vanaf 2019.



Lenen bv

10

10

Hoge WOZ-waarde

> €1.110.000

€5.550 vermeerderd met 2,35% vzw > €1.110.000

Bij €2 mln €26.465

Meestal geen fiscaal voordeel van renteaftrek

Hoe is 2,35% bepaald?



Lenen bv

11

11

Complicerend



- Rente aftrekbaar max 43% in 2021, 40% in 2022 en 37% in 2023 e.v.
- EWF belast tegen regulier tarief, meestal 49,5%.
- Effectief IB-tarief beïnvloed door inkomensafhankelijke AHK.
- EWF 2020 0,6%, 2021 en 2022 0,5% en 2023 0,45%.
- Hillen-aftrek gefaseerd afgebouwd, in 2021 voor 3/30^{ste}.
- 3 tarieven box 3 (in 2021 0,59%, 1,4% en 1,76%).

Lenen bv

12

12

Quizvraag



A heeft een box 1-inkomen van €150.000.
Hij heeft Hillen-aftrek van €1.000.

- A. Hillen-aftrek in 2021 tegen 49,5%
- B. Hillen-aftrek in 2021 tegen 43%

Lenen bv

13

13

Marginaal IB -/- eigen woning?



- Dga met salaris van €80.000 en €10.000 rente eigen woning? → 43%
- Dga met salaris van €60.000 en €10.000 rente eigen woning? →
 $37,1\% + 5,98\% = 43,08\%$

Lenen bv

15

15

Opdracht



WOZ €500.000 → EWF €3.000
Rente EWS €2.000
Hillen-aftrek in 2020?

Lenen bv

14

14

Box 1-lening naar box 3



- Besparing 0,59%, 1,40% of 1,76%.
- Effectieve voordeel van aftrek in box 1 bij lage rente veel kleiner, zeker als je Hillen-effect meeneemt.
- Bij WOZ van 1 mln, schuld van €400.000 en rente van 2% voordeel van de renteaftrek in box 1 0,24%.
- **Kun je de box 1-lening voortaan gewoon in box 3 verantwoorden.**

Lenen bv

16

16

Hypotheek naar box 3



Eigenwoningbesluit 10 juni 2010, onderdeel 3.5:

Als een belastingplichtige een eigenwoningschuld aflost en **enige tijd later** weer een lening opneemt, houdt die lening geen causaal verband meer met de oorspronkelijke verwerving, onderhoud of verbetering van de eigen woning. Dit is anders als een eigenwoningschuld na verloop van tijd wordt vervangen door of wordt omgezet in een nieuwe lening (zogenoemde herfinanciering). Die lening kan uiteraard ook bij een andere financier worden afgesloten. Bij herfinanciering is de nieuwe lening alleen ook een eigenwoningschuld als de oorspronkelijke lening wordt afgelost uit de nieuwe lening. Bij het vervangen van de lening is dat vanzelfsprekend. Bij het omzetten in een nieuwe lening (bij een andere financier) is dus alleen sprake van herfinancieren als de oude lening **direct** wordt afgelost met de nieuwe lening. In dat geval is het causale verband blijven bestaan met de oorspronkelijke kosten van verwerving, onderhoud of verbetering van de eigen woning.

Lenen bv

17

17

Kasrondje vereist



Verkopen inderdaad. Over een maand koop ik ze terug.



- WOZ €1.000.000
- EWS bank €400.000
- Box 3 (aandelen) €500.000

Stappenplan

- Verkoop voor €400.000 aandelen.
- Los bank af.
- Wacht voor de zekerheid enige tijd (hoelang?).
- Sluit nieuwe hypotheeklening af voor €400.000 (ander bedrag kan ook).
- Vul effectenportefeuille weer aan.

Lenen bv

18

18

Kern adviesconcept hypotheek bv



- Dga betaalt hypotheekrente aan bank.
 - BV heeft liquiditeit waar zij geen rente op krijgt of zelfs negatieve rente voor betaalt.
 - Dga spaart het verschil.
-
- Oversluiten ineens versus jaarlijks boetevrij bij de bank af te lossen bedrag bij bv oversluiten

Lenen bv

19

19

Welke rente hypotheek bv?



- We wilden altijd hoge rente.
- Aftrekken in IB tegen 52% en belast bij bv tegen 25%.
- Daarom was devies vaste rente.

Lenen bv

20

20

vervolg



- De praktijk is dat voor hypotheek bv hogere rente wordt gehanteerd en geaccepteerd dan voor box 3-lening bv.
- Is eigenlijk gek!
- Voor box 3 rente spaarrekening bv met opslag, voor box 1 rente hypotheek banken met opslag.
- [Besluit Wob-verzoek beleid en uitvoering familiebank, 21 april 2021.](#)
- Risico geldgever materieel beoordelen. Bij laag risico is ondanks het wellicht ontbreken van formele zekerheid geen hoge rente gerechtvaardigd.
- De Belastingdienst zonder meer akkoord met opslag van 1% voor tophypotheek.

Lenen bv

21

21

N.C.G. Gubbels, FTV 2021/4-13



Wat zijn de gevolgen als de afgesproken rente te hoog is? Voor de inkomstenbelasting is het deel dat uitgaat boven een rente die zou zijn verschuldigd bij een financiële instelling, niet aftrekbaar bij het kind. Bij de ouders zou de onzakelijk hoge rente ertoe kunnen leiden dat de vordering die zij moeten aangeven in box 3 op een hoger bedrag moet worden gesteld dan nominale waarde van de vordering.⁵ Daarnaast kan een te hoge rente bij de ouders ook gevolgen hebben voor de schenkbelasting.⁶ Het verschil tussen de werkelijke rente en de lagere 'zakelijke' rente is ten tijde van het verstrekken van de lening een gift waarvan de omvang wordt vastgesteld door het jaarlijkse voordeel gedurende de looptijd contant te maken aan de hand van art. 5 of art. 6 Uitvoeringsbesluit Successiewet 1956 (hierna: UB SW). ~~De normrente uit art. 10 UB SW van 6% speelt hierbij geen rol omdat er geen sprake is van een schenking van een genotsrecht. Daarvan is alleen sprake als een te lage rente is verschuldigd. In dat geval heeft de Hoge Raad geoordeeld dat er sprake is van een schenking van een genotsrecht waarbij de normrente van 6% de forfaitaire vrucht is die men jaarlijks ontvangt.⁸ Hiervan kan de eventuele werkelijk verschuldigde rente worden afgetrokken op het moment dat de belastingdienst op de hoogte is van de betaling van het uitvoeringsbesluit van de~~

Lenen bv

22

22

Te hoge rente → informeel kapitaal



- Hoofdsom €500.000.
- Looptijd/renteherzieningsperiode 10 jaar.
- Rente 4%.
- Stel, fiscus vindt 2% toelaatbaar.
- Jaarlijkse rentesurplus dus €10.000.
- Bij een disconteringsvoet van 1,5% is contante waarde 10 jaar €10.000 €92.222.
- Schuld aan bv box 3.
- BV boekt vordering op dga.
- Dit standpunt nog niet gezien in de praktijk.

Lenen bv

23

23

Uitfasering aftrek in hoogste schijf



- In 2023 rente aftrekbaar tegen 37%.
- Bij de bv belast tegen 37,87% of 45,18% (op basis van nominale box 2-tarief).
- Aflossen eerder voordelig.
- Lage rente van bijvoorbeeld 0,5% zou kunnen worden overwogen.
- **Hoe laag kunnen we gaan?**
- Lage rente → Hillen-voordeel

Lenen bv

24

24



Bij dga zit aflossingskapitaal in bv

- Rekenmodel 01-11 Hypotheek bv
- Stel EWS €500.000, WOZ €1,5 mln, in bv zit liquiditeit dat geen rendement oplevert → aflossen!
- Eerst netto €500.000 dividend uitkeren.
- Bruto $\text{€}500.000 / (100\% - 26,9\%) = \text{€}683.995$.
- Voor vergelijkbaarheid bij de verschillende scenario's met dit bedrag rekenen!

Lenen bv

25

25



Volledig aflossen tot 2019 0-scenario

- In privé geen last en geen belastingheffing.
- In de bv geen opbrengst en geen belastingheffing.
- Door gefaseerde afbouw Hillen betaal je nu beetje IB.

Lenen bv

26

26



Stamrecht-bv

- Bij stamrecht-bv werkt uitdividenden niet.
- Idem als hypotheek u/g staat tegenover pensioen- of ODV-verplichtingen.

| | | | |
|------------|---------|-----------------------|-----------|
| lening dga | 550.000 | aandelenkapitaal | 1.000 |
| | | algemene reserve | -/- 9.000 |
| | | stamrechtverplichting | 557.150 |
| | | diverse passiva | 850 |

Lenen bv

27

27



Hypotheek bv naar box 3

- Kasronde organiseren.
- Let op excessief lenen!

Dga heeft r/c van €400.000, EWS bij bv van €300.000 en box 3-bezittingen van €800.000

Hij gaat EWS omkatten naar box 3

In 2023 voor €200.000 excessief lenen

Hoeft geen ramp te zijn; handhaven box 3-schuld, afrekenen excessieve lening in box 2, je kunt later fiscaal neutraal schuld aflossen met dividend

Lenen bv

28

28

Hypotheek bv oversluiten bank, aflossen bv, bv belegt (scenario 1)



- Potentieel aantrekkelijk scenario nu hypotheekrente zo laag is.
- Voordelig als rendement op beleggen > hypotheekrente.

| Variabel | Rendement | Opmerking |
|--------------|-----------|--|
| 1 jaar vast | 0.70% | Voor een belegger met een looptijd van 10 jaar daalt door de genoemde aanpassingen het verwachte jaarlijkse rendement voor een defensief profiel van 2,6% naar 2,2% en voor een neutraal profiel van 3,9% naar 3,2%. Voor een offensief profiel is het verwachte rendement gedaald van 5,1% naar 4,3% en voor een zeer offensief profiel van 6,4% naar 5,3%. Bron: Rabobank |
| 5 jaar vast | 0.75% | |
| 10 jaar vast | 0.86% | |
| 20 jaar vast | 1.16% | |
| 30 jaar vast | 1.41% | |

Lenen bv

29

29

Hypotheek bv oversluiten bank, omkatten box 3, aflossen bv, bv belegt (scenario 5)



Bij veel box 3-vermogen en positieve rendementsverwachting beleggingen bv meestal het gunstigste scenario

Lenen bv

30

30

Prelabelle vraag



- Hoe verhoudt hypotheekrente van bank zich tot rendement op spaargeld?
- Fiscaliteit minder van belang.
- **Risico pro-cyclisch handelen!**
- Bij de dga ook nog de vraag of het beste in bv of in privé kan worden belegd.
- Ik heb de hypotheek van de bv altijd gepromoot als prudente vorm van financiële planning (in feite financier je met eigen geld). Die prudentie raak je kwijt door weer extern te financieren en risicovol te gaan beleggen.

Lenen bv

31

31

Alternatieve scenario's



dga sluit over bij bank, lost bv af, leent van bv, belegt in privé **excessief lenen nieuw rekenmodel 04-01b**

dga sluit over bij bank, lost bv af, bv keert dividend uit, dga belegt in privé. **cliënt voelt niet voor afrekenen over dividend, aantrekkelijk bij rendement > box 3/VPB**

**Bij 1,4% box 3 en 15% VPB bv voordelig bij meer rendement dan 9%
1,4% box 3 en 25% VPB 5,6%
1,76% box 3 en 15% 11,73%
1,76% box 3 en 25% VPB 7%**

Lenen bv

32

32

Boeterente bij hypotheek bv



- Grote aftrekpost IB
- Voordeel wellicht nu nog (deels) aftrekbaar tegen 43%, terwijl renteaftrek vanaf 2023 maximaal tegen 37%
- Keerzijde: belast bij bv
- Kan dga boeterente vanuit privé betalen? Misschien moet hij het schuldig blijven of via dividend.

Lenen bv

33

33

Aflossen of rente verlagen?



- Boeterente in combinatie met aflossen.
- Boeterente in combinatie met verlagen rente.
- Alternatief rentemiddeling.

Lenen bv

34

34

Wanneer boeterente?



- Als geldleningsovereenkomst bepaalt dat aflossen te allen tijde mogelijk is → geen boeterente.
- Aflossingsvrij eigenlijk onzakelijk bij vaste rente.
- Als geldleningsovereenkomst hier niets over bepaalt → boeterente.

Lenen bv

35

35

Hoe boeterente berekenen?



- Contante waarde verschil contractrente en actuele markterente.
- Probleem bij hypotheek bv is dat de rente vaak is gefiscaliseerd.
- Daarom hebben wij in onze modelovereenkomst de boeterente gebaseerd op mutatie u-rendement.
- Bij negatief u-rendement leidt discontering tot hoger bedrag dan nominaal.
- Bij extreme uitkomst Haviltexen.

Lenen bv

36

36

Aflossen met boeterente



- WOZ-waarde €1.000.000.
- Hypotheek bv €400.000.
- Afgesloten in 2006 met looptijd 25 jaar, 6% rente.
- Resterende looptijd/renteherziening 10 jaar.
- U-rendement augustus 2006 3,89%, u-rendement nu -0,38%.
- Boeterente €174.114, eventueel beperken €155.600 (u-rendement; de fictieve rentetermijnen nominaal).
- Salaris €100.000.

Lenen bv

37

37

Negatief box 1 door boeterente



- Belastingteruggaaf door carry back.
- Middeling.
- Aflossing 50% dit jaar en 50% in 2022 ter benutting heffingskortingen.
- Rekenmodel financiële planning.

Lenen bv

38

38

Einde



Lenen bv

39

39

Casus bank



- WOZ 1,5 mln
- EWS 500K
- Rente bv 1%
- Rente bank 1%
- Rendement conform voorspelling Rabo offensief profiel
- Rente box 3 1%
- VPB 15%
- Ab-claim 26,9%
- Box 3-vermogen €800K
- Box 1 exclusief eigenwoningposten €90K

Lenen bv

40

40