

Lenen bij uw BV

Heeft u een eigen BV, dan kunt u voor het afsluiten van een hypotheek op uw eigen woning naar een bank, maar ook naar uw eigen BV. Ook als u al een hypotheek heeft kan dit nog. Het afsluiten van de hypotheek bij uw eigen BV kan heel aantrekkelijk zijn. **Wanneer u de rente aan uw eigen BV betaalt, betaalt u in feite aan uzelf.**

Tekst: Gerco van der Spek

Politiek is saai, of beter gezegd, was saai. Binnenkort gaan we voor de vijfde keer binnen tien jaar naar de stembus om een nieuwe Tweede Kamer te kiezen. Na de val van ons kabinet is zonder nieuwe verkiezingen, tussen het kabinet en een aantal oppositiepartijen al een nieuw akkoord met ingrijpende veranderingen en bezuinigingen tot stand gekomen.

Bezuinigen is nooit leuk, misschien dat de Belastingdienst een vooruitziende blik had met haar slogan 'leuker kunnen we het niet maken, wel makkelijker'? Leuker wordt het er inderdaad niet op met de plannen die nu naar Brussel gestuurd zijn. Toch zijn er ook kansen in ons belastingstelsel. Neem bijvoorbeeld de bezuinigingen op de hypotheekrenteaftrek. Van alle hypotheekrenteaftrek van 1-1-2013 afgesloten worden is alleen de rente van een annuïteitenhypotheek nog aftrekbaar.

Bent u DGA (Directeur Groot-Aandeelhouder, red.) van een eigen BV, dan kunt u voor het afsluiten van een hypotheek op uw eigen woning niet alleen naar een bank, maar ook naar uw eigen BV. Wanneer u de rente aan uw eigen BV betaalt, betaalt u in feite aan uzelf. Terwijl de rente fiscaal bij u aftrekbaar blijft in box I. Uw BV heeft een belegging met relatief weinig risico en een goed rendement. Een rekenvoorbeeld:

Lenen bij de bank: U heeft in het verleden een woning gekocht voor € 450.000 euro en betaalt de bank 5,5% rente. Dat is € 24.750 rente per jaar. Bij een gemiddeld belastingtarief van 42 procent betaalt de Belastingdienst hier € 10.395 aan mee, zodat de financiering u jaarlijks € 14.355 kost. Daarnaast heeft uw eigen BV € 450.000 aan overtollig vermogen op de bank staan. Dit levert u 2,75% aan rente op per jaar, een bedrag van € 12.375. Na aftrek van vennootschapsbelasting en dividendbelasting blijft hier in privé € 7.425 van over. Het saldo van de renteopbrengsten in de BV en de rentekosten van de hypotheek is € 6.930 negatief.

Lenen bij de BV: We nemen het voorbeeld van hiervoor. U leent nu bij uw eigen BV. De uitgangspunten blijven hetzelfde. U heeft

een hypotheek van € 450.000 tegen 5,5% rente wat u jaarlijks een aftrekpost oplevert in box I van € 24.750. Dit kost u in privé na aftrek van het belastingvoordeel netto € 14.355. De opbrengsten bij de BV zijn nu echter heel anders. De BV heeft nu een verdubbeling van de opbrengsten naar € 24.750, namelijk de opbrengst van 5,5% rente. Na aftrek van de vennootschapsbelasting en dividendbelasting blijft hiervan in privé € 14.850 over. Het saldo van de renteopbrengsten in de BV en de rentekosten van de hypotheek is in dit voorbeeld € 495 positief. Het positieve verschil tussen het lenen bij de bank en lenen van uw eigen BV bedraagt maar liefst € 7.425. Hierbij geldt hoe hoger de rente, hoe groter het voordeel wordt.

Door het nieuwe akkoord dat nu gesloten is in de Tweede Kamer, worden uw mogelijkheden vanaf 1 januari 2013 beperkt. Het maximale voordeel uit bovenstaand voorbeeld behaalt u bij een aflossingsvrije hypotheek. Dat is nu net een van de vormen van hypotheek die vanaf 1 januari 2013 niet meer toegestaan zijn. Wanneer u denkt dat bovenstaande voorbeeld in uw specifieke situatie van toepassing kan zijn, adviseren wij u contact op te nemen met uw belastingadviseur. Mogelijk dat het voor u wel leuker gemaakt wordt. ■

Informatie:

Gerco van der Spek
Profinis Accountants en Adviseurs
Tel. 0527-681726
www.profinis.nl

