

De KEW-polis nader onder de loep.



Door: Dhr. J. Koets, eigenaar van Assurantiekantoor Groenord te Vlaardingen.

Vanaf 1 januari 2001 is het mogelijk een KEW-polis af te sluiten. Deze polis geeft recht op een onbelaste uitkering als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- 1 De uitkering moet worden gebruikt om de eigenwoningsschuld af te lossen.
- 2 Er dient tenminste 15 jaar premie te worden betaald en de bandbreedte van 1:10 mag niet worden overschreden. De hoogste premie mag dus niet meer zijn dan 10 keer de laagste premie in een jaar.
- 3 De verzekering moet recht geven op een eenmalige uitkering bij leven en/of overlijden.
- 4 De verzekering moet ondergebracht zijn bij een professionele verzekeraar.
- 5 Degene die de polis sluit, moet beschikken over een eigen woning die hem als hoofdverblijf ter beschikking staat. De eigen woning mag ook eigendom zijn van de echtgeno(o)t(e) of van degene met wie hij of zij duurzaam een gemeenschappelijke huishouding voert.
- 6 De polis moet betrekking hebben op de eigen woning van de verzekeringnemer, zijn echtgeno(o)t(e), of diegene met wie hij/zij duurzaam een gezamenlijke huishouding voert.
7. Bovendien mag de looptijd van de polis niet langer zijn dan 30 jaar. Dit laatste wordt nog wel eens vergeten door menig adviseur. Vooral als een hypotheek wordt overgesloten of als mensen uit elkaar gaan. Om aan lagere maandlasten te komen, wordt dan een nieuwe KEW-polis gesloten met een nieuwe duur van 30 jaar.

Oversluiten.

Een hypotheek oversluiten gebeurt om diverse redenen. Meestal wil de klant lagere maandlasten en wordt tevens besloten een bedrag aan verbouwen mee te nemen. De oversluitkosten zijn eenmalig fiscaal aftrekbaar. Als deze kosten worden meegefinancierd in de hogere hypotheek wordt het even rekenen welke bedragen voor box 1 en box 3 van toepassing zijn. Een rekenvoorbeeld ter verduidelijking:

Huidige hypotheek (box 1)	200.000
Bedrag voor verbouwen	3.000
Taxatiekosten	360 **
Hypotheekaktekosten	700 **
Kosten NHG	840 **
Afsluitprovisie	2.100 **
Boeterente	3.000 **

Nieuwe hypotheek wordt	210.000

Eenmalig aftrekbaar zijn de kosten met een ** wat een bedrag oplevert van 7.000 euro. Van deze 7.000 euro is 3.000 boeterente en 4.000 euro oversluitkosten. De oversluitkosten moeten pro rata (uitgaande van het verbouwingsbedrag van 3.000) worden doorberekend voor het bedrag in box 1. Het bedrag wordt dan slechts 57 euro ($3.000 / 210.000 \times 4.000$). Het totale bedrag in box 1 wordt nu:

Pro rata ($3.000 / 210.000 \times 4.000$)	57
Hypotheekbedrag	200.000
Verbouwingskosten	3.000

Totaal box 1	203.057
Totaal box 3	6.943

Veel adviseurs en belastingmedewerkers zijn het niet volledig eens met bovenstaande berekening. Zo vinden sommigen dat het volledige en niet het pro rata bedrag van de taxatiekosten in box 1 valt. Zij zijn van mening dat deze altijd moeten worden gemaakt en even hoog zijn (ook bij een tweede hypotheek). Zolang het kabinet niet een uitgebreid rekenvoorbeeld onder de wettekst vermeldt, zal deze discussie voortduren. De hypotheekadviseur begeeft zich op glad ijs, omdat zijn advies altijd terzijde kan worden geschoven door de belastingdienst.



Oversluiten met verhoging voor onderhoud of verbetering

Kosten	Eenmalig aftrekbaar	Meegefinancierd in de hypotheek
Taxatie	Ja	Pro rata
Hypotheekakte	Ja	Pro rata
NHG	Ja	Pro rata
Afsluitprovisie	Ja	Pro rata
Boeterente	Ja	Nee

30 jaar-termijn.

De nieuwe eigenwoningsschuld is nu bekend, maar wat te doen met de “nieuwe” KEW-polis. Doordat veel maatschappijen ook de polis eisen, is het verstandig om de waarde van de oude polis over te hevelen naar de nieuwe polis. Dit moet rechtstreeks van maatschappij naar maatschappij gebeuren en niet via de rekening van de klant. De fiscus ziet dit laatste als een uitkering en zal om de hoek komen kijken als deze uitkering hoger is dan de betaalde premies.

De uitkering beïnvloedt echter niet de vrijstelling omdat de polis korter dan 15 jaar heeft gelopen.

Hierna is het belangrijk om dezelfde einddatum te handhaven om de vrijstelling te waarborgen. Ervan uitgaande dat het oversluiten na precies vijf jaar (1-1-2007) is gebeurd, zijn de box 1 bedragen als volgt te splitsen:

- 200.000 euro tot 1-1-2032
- 3.057 euro tot 1-1-2037

De KEW-polis mag dus niet later uitkeren dan 1-1-2032. Indien toch een nieuwe duur van 30 jaar wordt afgesloten voor de KEW-polis is de vrijstelling slechts 1.019 euro en zal over het meerdere het rentebestanddeel belast zijn. Deze wordt dan als volgt berekend:

$$U - V$$

$$R = \frac{\quad}{U} \times S$$

R = Belastbare deel rentebestanddeel

U = Uitkering inclusief winst

V = Vrijstelling (de 15 of 20 jaarsvrijstelling)

S = Uitkering minus betaalde premies
(= saldomethode).

Uitkering na 30 jaar (1-1-2037)	200.000
Vrijstelling	3.057 (bedrag in box 1)
Betaalde premies	70.000
Rentebestanddeel wordt	$200.000 - 3.057 : 200.000 \times (200.000 - 70.000)$
Rentebestanddeel is	128.013 euro
Bij 52% belasting ontvangt de fiscus	66.567 euro

Buiten het spekken van de fiscus is er vijf jaar eerder een consumptief bedrag ontstaan van 200.000 euro. De 30-jarige termijn is per 1 januari 2032 verlopen, waardoor vanaf die datum geen renteaftrek meer van toepassing is. De fiscus controleert trouwens pas als

een KEW-polis tot uitkering komt. De fiscus moet wel weten tot wanneer een klant renteaftrek heeft over zijn eigenwoningschuld. Hierdoor is het mogelijk dat er al vanaf 1 januari 2032 aan de bel wordt getrokken bij deze klant. De waarde van de polis is dan echter beduidend minder dan 200.000 euro omdat de polis slechts 25 jaar heeft gelopen.

Box 3-polis.

Om bovenstaande problemen te voorkomen, wordt meestal gekozen om te sparen in box 3. De flexibiliteit is veel groter en de klant beslist zelf waarvoor hij de uitkering gebruikt. Nadeel is de vermogensrendementsheffing die eventueel jaarlijks om de hoek komt kijken. Deze is slechts 1,2% en geldt alleen voor het bedrag boven de vrijstelling. Het is ook mogelijk om later de box 3-polis om te zetten in een box 1-polis. De fiscus controleert dan wel of de box 3-polis aan de voorwaarden van box 1 heeft voldaan.

Andere woning kopen.

Als mensen uit elkaar gaan en er is sprake van een KEW-polis kan het flink fout gaan. Meestal blijft een van beiden in de oude woning achter en wordt de vertrekkende ex-partner uitgekocht. De lopende polis wordt aangepast of zelfs afgekocht voor een nieuwe polis. Zolang de nieuwe polis geen nieuwe duur van 30 jaar krijgt, lijkt er niets aan de hand! Het tegendeel kan echter waar zijn omdat de vrijstelling voor een alleenstaande wordt gehalveerd. Hieronder een rekenvoorbeeld van iemand die de polis heeft overgenomen, maar de spaarpremie niet heeft aangepast. De eigenwoningschuld van 200.000 euro wordt volledig bij elkaar gespaard door middel van de KEW-polis.

Uitkering na 30 jaar	200.000
Vrijstelling (alleenstaande)	143.000
(langer dan 20 jaar premie betaalt)	
Eigenwoningschuld	200.000
Betaalde premies	70.000
Rentebestanddeel wordt $200.000 - 143.000 : 200.000 \times (200.000 - 70.000)$	
Rentebestanddeel is	37.050

Andere woning.

Het komt ook regelmatig voor dat de vertrekkende ex-partner direct een andere woning koopt. Voor de renteaftrekperiode is van belang of de persoon eerder renteaftrek heeft genoten. Indien dit niet zo is, gaat er een nieuwe periode van 30 jaar gelden. Een eventuele eigenwoningreserve moet wel worden verrekend. Zo is het mogelijk dat een lopende KEW-polis wordt

meegenomen naar de andere koopwoning. Door verrekening van de eigenwoningreserve ontstaat er een lagere eigenwoningschuld dan de uitkering van de KEW-polis, zie onderstaand voorbeeld.

Uitkering na 30 jaar	200.000
Vrijstelling (alleenstaande)	143.000
Eigenwoningschuld	100.000
Betaalde premies	70.000
Rentebestanddeel wordt $200.000 - 100.000 : 200.000 \times (200.000 - 70.000)$	
Rentebestanddeel is	65.000

Conclusie.

Een KEW-polis heeft als grote voordeel dat er onbelast gespaard kan worden. Door veranderingen in de toekomst, kan de onbelaste uitkering wel belast worden. Een klant is volledig afhankelijk van het advies van zijn adviseur. Helaas zijn er nog tal van adviseurs die graag een hypotheek oversluiten om daarmee hun eigen portemonnee te spekken. Om een rooskleurig beeld te krijgen voor zijn klant wordt dan een nieuwe KEW-polis met een nieuwe duur van 30 jaar afgesloten. Door deze 'truc' is de klant de dupe in de toekomst. Oversluiten is dus minder aantrekkelijk geworden, maar de cijfers tonen dit helaas nog niet aan. Geldgevers kunnen trouwens het bovenstaande voorkomen, door bij het afgeven van de hypotheek-offerte de IB-aangifte en een kopie van de lopende polis op te vragen. Hiermee kan een medewerker controleren wat de hoogte van de eigenwoningschuld en lopende polis is en wanneer deze beide precies zijn ingegaan. Wel extra werk die eigenlijk een adviseur moet doen, maar het voorkomt klachten in de toekomst.

De heer J.Koets is eigenaar van Assurantiekantoor Groenord te Vlaardingen en columnist van de website iex. Bovendien heeft hij drie hypotheekboeken geschreven (www.hoekoopikeenhuis.nl).

