

DE ERKEND HYPOTHECAIR PLANNER INFORMEERT JE GRAAG OVER

De ondernemer en "zijn" hypotheek



Nederland telt zo'n 1,3 miljoen ondernemers zonder personeel. Daarnaast opereren er veel ondernemers die — al dan niet als directeur-groootaandeelhouder — (mede-)eigenaar zijn van een onderneming. Wat al deze ondernemers gemeen hebben: wanneer zij een hypotheek willen afsluiten, worden zij met heel andere vragen geconfronteerd dan werknemers in loondienst. Ondernemers die overwegen een hypotheek af te sluiten, doen er daarom goed aan zich te laten begeleiden door een Erkend Hypothecair Planner.

Overkreditering is verboden

Geldverstrekkers zijn wettelijk verplicht te voorkomen dat consumenten leningen aangaan die zij feitelijk niet kunnen dragen. Overkreditering is bij wet verboden. Daarnaast hebben geldverstrekkers een eigen belang bij zekerheid dat het uitgeleende geld kan worden terugbetaald. Bij consumenten in loondienst biedt het vaste salaris houvast voor een goede inschatting van wat verantwoord geleend kan worden. Bij ondernemers is die zekerheid over het toekomstig inkomen vaak niet op die wijze vast te stellen — het inkomen kan immers sterk fluctueren.

Bestendig inkomen

Geldverstrekkers willen bij ondernemers een indicatie van het "bestendig inkomen". De meeste kijken daarbij naar het gemiddelde inkomen over de afgelopen drie jaar; steeds meer geldverstrekkers nemen genoegen met een korter trackrecord of een inkomensverklaring die door een gespecialiseerde rekenexpert wordt opgesteld. Dit gemiddelde inkomen is vervolgens het uitgangspunt bij de vaststelling van het maximale leenbedrag.

Is het inkomen in die drie jaar min of meer gelijk, dan is er weinig discussie. Maar is het inkomen in het derde jaar veel lager, dan zijn veel aanbieders geneigd alleen dat derde jaar als basis te nemen. Andersom leidt een veel hoger derde jaar niet automatisch tot een hoger leenbedrag. De berekening is deels arbitrair: tellen afschrijvingen bij een eenmanszaak mee als inkomen? Is het laatste goede jaar een toevalstreffer, of de opgaande lijn van een jonge onderneming? De Erkend Hypothecair Planner gaat in dit soort situaties één-op-één het gesprek aan met de geldverstrekker om te bepalen wat voor deze specifieke ondernemer een verantwoorde lening is.

Nog geen drie jaar ondernemer

Het komt regelmatig voor dat ondernemers die nog geen drie jaar ondernemen tóch een hypotheek willen afsluiten. Er ontbreekt dan een inkomensgeschiedenis waarmee de geldverstrekker het bestendig inkomen kan berekenen. Om hieraan tegemoet te komen wordt gewerkt met een **perspectiefverklaring**: aan de hand van objectieve gegevens wordt een betrouwbare voorspelling gedaan over het inkomen van de ondernemer — als ondernemer, of, als het ondernemerschap niet meer mogelijk is, het inkomen dat naar verwachting in loondienst kan worden verkregen. De uitkomst is belangrijk bij het bepalen of een lening verantwoord is en of de hypotheek uiteindelijk wordt verstrekt.

Sociaal vangnet voor ondernemers ontbreekt

Anders dan werknemers in loondienst kunnen ondernemers bij arbeidsongeschiktheid geen beroep doen op een sociale uitkering. Voor de geldverstrekker vormt dit een extra risico dat de lening niet kan worden afgelost wanneer de ondernemer door ziekte of ongeval arbeidsongeschikt raakt.

Maar ook voor de ondernemer privé is dit een groot risico. Kan er door arbeidsongeschiktheid geen inkomen meer worden verworven, dan kunnen ook de hypotheeklasten niet worden betaald en zal de woning — al dan niet gedwongen — verkocht moeten worden. Zelfs als het huren van een andere woning duurder is dan de lasten van de eigen woning. Zeker wanneer de ondernemer alle energie nodig heeft voor de eigen gezondheid, zijn dit situaties die voorkomen moeten worden. Juist bij ondernemers moet er bij het afsluiten van een hypotheek extra aandacht zijn voor mogelijke calamiteiten.

Nationale Hypotheek Garantie — ook voor ondernemers

De Nationale Hypotheek Garantie biedt belangrijke zekerheid wanneer als gevolg van bijvoorbeeld echtscheiding of arbeidsongeschiktheid de hypotheeklasten niet langer gedragen kunnen worden. Ook ondernemers kunnen van de NHG gebruikmaken.

Financiering vanuit de eigen onderneming

Zijn er voldoende liquiditeiten, dan kan de ondernemer overwegen de hypotheek geheel of gedeeltelijk te financieren uit het ondernemingsvermogen.

Bij gedeeltelijke financiering hoeft de geldverstrekker minder uit te lenen dan de waarde van de woning. De geldverstrekker loopt daardoor minder risico en zal bereid zijn met een lagere rente genoeg te nemen — een voordeel voor de ondernemer.

De ondernemer kan er ook voor kiezen de hele lening vanuit het eigen bedrijfsvermogen te financieren. De rente die hij voor deze lening betaalt, vloeit dan weer in het ondernemingsvermogen. De fiscus eist wel dat de rente die de ondernemer feitelijk met zichzelf afsprekt marktconform is.

Het besluit om de privé hypotheek te financieren uit het ondernemingsvermogen moet niet lichtvaardig worden genomen. Goed overleg tussen de ondernemer, diens accountant en de Erkend Hypothecair Planner is noodzakelijk. Daarin komen vragen aan de orde als: moet de financiering vanuit de werkmaatschappij of vanuit de holding worden gedaan, en welke rentevastperiode past hierbij? Bij een externe geldverstrekker gelden andere afwegingen rond de rentevastperiode dan bij financiering uit eigen vermogen. Ook moet worden voorkomen dat de onderneming door de lening in de toekomst in liquiditeitsproblemen komt.

Zowel privéwoning als zakelijk gebruik

Extra aandacht is vereist wanneer de ondernemer een woning koopt waarvan een gedeelte wordt gebruikt om te wonen en een ander gedeelte voor de uitoefening van de onderneming — denk aan een kantoor of praktijkruimte aan huis. In die situatie gelden allerlei specifieke fiscale regels. De Erkend Hypothecair Planner vertaalt deze naar jouw situatie.

Verlies ondernemerschap

Aan de fiscale status van ondernemer zijn tal van fiscale voordelen verbonden, die in het dagelijks leven vaak leiden tot een hoger netto besteedbaar inkomen. Maar kan de ondernemer door arbeidsongeschiktheid de onderneming niet langer uitoefenen, dan kan dat betekenen dat ook de fiscale status van ondernemer verloren gaat. Dit geldt eveneens na pensionering, of wanneer de ondernemer besluit weer in loondienst te gaan.

Bij het berekenen van aanvaardbare woonlasten moet daarom ook inzicht bestaan in de financiële gevolgen van het verlies van die fiscale status. Ook hier zet de Erkend Hypothecair Planner kennis en ervaring in om deze wijziging helder in beeld te brengen.

Over de NVHP

Ruim 1.150 Erkend Hypothecair Planners zijn verenigd in de Nederlandse Vereniging van Hypothecair Planners (NVHP). Jaarlijks investeren zij veel tijd en geld in aanvullende opleidingen en zijn zij onderworpen aan een strenge gedragscode. Deze gedragscode geeft je extra zekerheid over de professionaliteit van jouw adviseur. Het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening betreft deze gedragscode in haar oordeelsvorming wanneer een klacht over een lid van de NVHP wordt voorgelegd.

DEZE BROCHURE IS EEN UITGAVE VAN

Nederlandse Vereniging van Hypothecair Planners

Secretariaat NVHP · De Wel 14-16, 3871 MV Hoevelaken
info@hypothecairplanner.nl · www.hypothecairplanner.nl

...die kl  pt