

Bij brief van 1 mei 2015 heeft de vaste commissie voor Financiën verzocht te reageren op de recente oproep van de Vereniging Eigen Huis aan geldverstrekkers om rentemiddeling aan te bieden aan alle hypotheekklanten met een lopend rentecontract en daarbij ook te informeren over de fiscale aspecten van rentemiddeling.

### **Reactie op de recente oproep van de Vereniging Eigen Huis aan geldverstrekkers om rentemiddeling aan te bieden aan alle hypotheekklanten met een lopend rentecontract.**

Er zijn vanuit de Wet op het financieel toezicht geen belemmeringen voor het aanbieden van rentemiddeling. Wel is het zo dat uitvoeringstechnische aspecten een rol kunnen spelen bij het aanbieden van rentemiddeling, hiervoor verwijs ik naar onderstaande beantwoording over de fiscale aspecten. Met betrekking tot het boetebeleid van geldverstrekkers ben ik van mening dat het belang van de klant bij de berekening van zogenoemde boeterente centraal moet staan. Dit houdt onder meer in dat de berekening van de netto contante waarde gebeurt op een transparante manier en op basis van een passende rente, zonder dat verrekeningen van kortingen of onjuiste afrondingen het klantbelang schaden. Dit geldt ook voor de berekening van de kosten van rentemiddeling. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) houdt toezicht of geldverstrekkers zich hieraan houden.

Het zal niet voor alle hypotheekklanten het meest passend zijn om gebruik te maken van rentemiddeling. Of het in individuele gevallen voordelig is om van rentemiddeling gebruik te maken, is afhankelijk van verschillende factoren zoals de resterende looptijd van de rentevastperiode, de hypotheekvorm, de specifieke hypotheekvoorwaarden, eventuele bijkomende advies- en administratiekosten, etc.

Het aanbieden van de mogelijkheid van rentemiddeling is een van de manieren om klanten keuzemogelijkheden te bieden en dienstbaar te zijn. Het is aan de kredietverstrekker om (hypotheek)producten te ontwikkelen en voorwaarden te introduceren waarvan zij verwachten dat die aansluiten bij de behoefte van de consument. De keuze en argumenten om wel of niet rentemiddeling aan te bieden laat ik aan de kredietverstrekkers in interactie met hun klanten.

### **Fiscale aspecten van rentemiddeling**

Bij rentemiddeling wordt de huidige rentevastperiode afgebroken en gaat een nieuwe rentevastperiode gelden. Vanwege het vroegtijdig afbreken van de rentevastperiode wordt door de geldverstrekkers doorgaans een bedrag aan boeterente in rekening gebracht. Dit bedrag kan ineens worden betaald. Bij rentemiddeling wordt deze boeterente echter in feite over de nieuwe rentevastperiode verdeeld en in termijnen betaald. Doorgaans wordt op het

actuele marktconforme rentepercentage een opslag bepaald, die op verschillende manieren door de banken wordt berekend.

Deze opslag bestaat uit twee elementen: i) het “uitsmeren” van de boeterente (die normaliter ineens moet worden betaald) over de nieuwe rentevaste periode en ii) andere opslagen, zoals bijvoorbeeld een vergoeding voor het risico van vroegtijdig volledig aflossen bij verkoop.. Laatstgenoemde opslag betreft een compensatie voor het geval de hypotheek voor het verlopen van de nieuwe rentevastperiode wordt afgelost waardoor de geldverstrekker niet het volledige bedrag aan (uitgesmeerde) boeterente ontvangt.

In beginsel moeten opslagen die geen betrekking hebben op het ter beschikking stellen van de hoofdsom, maar zien op andere rechten en verplichtingen met zelfstandige betekenis, gesplitst worden van de eigenlijke rentevergoeding voor het ter beschikking stellen van de hoofdsom. Het is echter bestaand beleid dat dergelijke opslagen niet tot splitsing van het rentepercentage leiden, wanneer de opslagen verwaarloosbaar zijn<sup>1</sup>. Hiervan is sprake wanneer het totaal van alle opslagen een maximum van 0,2 procentpunt niet overschrijdt<sup>2</sup>. Het percentage dat uit de opslagen onder i) en ii) gezamenlijk ontstaat, zal veelal boven dit maximum uitkomen. De betreffende opslagen dienen daarom gesplitst te worden van de eigenlijke rentevergoeding en op hun eigen merites te worden beoordeeld.

Reële boeterente die bij het afsluiten van een hypothecaire geldlening door de bank in rekening wordt gebracht, is aftrekbaar als kosten van geldleningen die behoren tot de eigenwoningschuld. Het uitsmeren van deze reële boeterente over een nieuwe rentevaste periode via een opslag op de te betalen rente maakt dit niet anders. De opslag onder i) is in een dergelijk geval dan ook aftrekbaar als kosten van geldleningen.

De opslag onder ii) betreft als het ware een vergoeding voor het risico van vroegtijdig volledig aflossen bij verkoop. Een dergelijke opslag is niet te kwalificeren als rente of kosten van geldleningen. De opslag onder ii) is dan ook niet aftrekbaar.

Bovenstaande leidt tot de conclusie dat er geen overwegende fiscaaltechnische belemmeringen bestaan om tot rentemiddeling over te gaan. Evenwel zullen de uitvoeringstechnische aspecten van het moeten splitsen van eventuele opslagen van de eigenlijke rentevergoeding voor geldverstrekkers een rol spelen in de overweging om rentemiddeling aan te bieden. De Staatssecretaris

---

<sup>1</sup> Besluit van 10 juni 2010, nr. DGB2010/921, Stcrt. 2010/8462, paragraaf 9. Complexe overeenkomsten van geldlening.

<sup>2</sup> Als er bijvoorbeeld al een opslag in het product is verwerkt in verband met de koppeling aan een kapitaalverzekering eigen woning of een spaarrekening eigen woning, moet daarmee ook rekening worden gehouden bij de beoordeling van deze 0,2 procentpunt.

van Financiën en ikzelf zijn uiteraard bereid om eventuele onduidelijkheden bij de uitvoering van de (fiscale) regels weg te nemen.