

DE ERKEND HYPOTHECAIR PLANNER INFORMEERT U GRAAG OVER:

De ondernemer en "zijn" hypotheek



Nederland telt meer dan 1 miljoen ondernemers zonder personeel. Daarnaast opereren er veel ondernemers die al dan niet als directeur groot aandeelhouder (mede-)eigenaar zijn van een onderneming.

Wat al deze ondernemers gemeen hebben, is, dat wanneer zij een hypotheek willen afsluiten, zij met heel andere vragen geconfronteerd worden dan werknemers in loondienst, die een financiering voor de aankoop van een woning nodig hebben. 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 op grond van de wet verplicht te voorkomen, dat consumenten leningen aangaan die zij feitelijk niet kunnen dragen. Overkreditering is bij wet verboden. Daarnaast hebben geldverstrekkers ook een eigen belang om zekerheid te hebben, dat het geld dat ze uitlenen kan worden terugbetaald. Bij consumenten in loondienst is er het vaste salaris op grond waarvan een goede inschatting kan worden gemaakt van het bedrag dat verantwoord is om te lenen. Bij ondernemers is die zekerheid over het toekomstig inkomen vaak niet op die wijze vast te stellen. Immers, het inkomen van de ondernemer kan sterk fluctueren.

BESTENDIG INKOMEN

Geldverstrekkers willen bij ondernemers echter wel een indicatie hebben wat het "bestendig inkomen" van de ondernemer is. Hierbij kijken de meeste geldverstrekkers naar het gemiddelde inkomen, dat de ondernemer in de afgelopen drie jaar heeft verdiend. Een enkele geldverstrekker neemt genoegen met het gemiddelde inkomen over de laatste twee jaar. Dit gemiddelde inkomen is vervolgens het uitgangspunt bij de vaststelling van het maximale bedrag dat geleend kan worden. ►

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 in de eerste twee jaren, dan zijn veel aanbieders geneigd alleen het inkomen van dat derde jaar als basis te nemen.

Andersom, namelijk dat het inkomen in het derde jaar veel hoger is dan in de eerste twee jaren, leidt niet automatisch tot een hoger bedrag dat geleend kan worden.

De berekening van het bestendig inkomen is deels arbitrair. Zo is het bij een eenmanszaak de vraag of afschrijvingen wel of niet als inkomen worden meegeteld? Wordt het laatste goede jaar als een "toevalstreffer" aangemerkt of gewaardeerd als een opgaande lijn die de jonge onderneming te pakken heeft?

De **Erkend Hypothecair Planner** zal in dit soort situaties een-op-een het gesprek aangaan met de geldverstrekker om in goed overleg 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 ondernemer zijn toch een hypotheek willen afsluiten. Er ontbreekt dan een inkomensgeschiedenis op grond waarvan de geldverstrekker het bestendig inkomen kan berekenen. Om aan dit beletsel tegemoet te komen, wordt op dit moment bij bepaalde geldverstrekkers gewerkt met een "perspectief verklaring". Hierbij wordt aan de hand van objectieve gegevens getracht een betrouwbare voorspelling te doen over het inkomen van de ondernemer, hetzij als ondernemer dan wel indien het ondernemerschap niet meer mogelijk is, het inkomen dat naar verwachting in loondienst kan worden verkregen. De uitkomst van deze 'perspectief verklaring' is belangrijk bij het bepalen of een lening wel of niet verantwoord is en of de hypotheek uiteindelijk verstrekt wordt.

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 dus een extra risico, dat de lening niet kan worden afgelost, indien de ondernemer door ziekte of ongeval arbeidsongeschikt wordt. ►

Maar ook voor de ondernemer privé vormt dit een groot risico. Immers is er door arbeidsongeschiktheid geen mogelijkheid meer om inkomen te verwerven, dan kunnen ook de hypotheeklasten niet betaald worden en zal de woning, al dan niet gedwongen, verkocht worden. Zelfs als het huren van een andere woning duurder is, dan de lasten van de eigen woning. Zeker indien de ondernemer al zijn energie nodig heeft in verband met zijn gezondheid, zijn dit situaties die in de praktijk voorkomen moeten worden. Juist wanneer ondernemers een hypotheek afsluiten, moet er extra aandacht zijn voor mogelijke calamiteiten waardoor de ondernemer zijn hypotheeklasten niet meer kan betalen.

FINANCIERING VANUIT DE EIGEN ONDERNEMING

Indien er voldoende liquiditeiten zijn kan de ondernemer overwegen om de hypotheek geheel of gedeeltelijk te financieren uit het ondernemingsvermogen.

Bij gedeeltelijke financiering is, een voordeel dat de geldverstrekker minder hoeft uit te lenen dan de waarde van de woning. De geldverstrekker loopt daardoor geen of minder risico om een gedeelte van de lening niet terug te krijgen, indien de ondernemer in betalingsproblemen komt. De geldverstrekker zal hierdoor bereid zijn met een lagere rente genoeg te nemen. Dat is dan dus een voordeel voor de ondernemer. De ondernemer kan er ook voor kiezen om 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 in dat geval de hoogte van de rente, die de ondernemer feitelijk met zich zelf afspreekt, marktconform is.

Het besluit om de privé hypotheek te financieren uit het ondernemingsvermogen moet niet lichtvaardig worden genomen. Hiervoor is goed overleg noodzakelijk tussen de ondernemer, dienst accountant en de **Erkend Hypothecair Planner**. In dit overleg komen vragen aan de orde of de financiering vanuit de werkmaatschappij of vanuit de holding gedaan moet worden en of ervoor een rentevast periode gekozen moet worden? ►

Bij de huidige lage rente is het bij een externe geldverstrekker vaak aantrekkelijk om te kiezen voor een lange rentevast periode. Maar bij financiering vanuit eigen ondernemingsvermogen kunnen andere afwegingen gelden.

Ook moet uiteraard het risico voorkomen worden, dat door de lening de onderneming in de toekomst in liquiditeitsproblemen komt.

NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE OOK VOOR ONDERNEMERS

De Nationale Hypotheek Garantie biedt belangrijke zekerheid indien als gevolg van bijvoorbeeld echtscheiding of arbeidsongeschiktheid de lasten van de hypotheek niet langer gedragen kunnen worden.

Ook ondernemers die een hypotheek afsluiten kunnen van deze Nationale Hypotheek Garantie gebruik maken.

ZOWEL PRIVÉ WONING ALS ZAKELIJK GEBRUIK

Extra aandacht is ook vereist voor de situatie dat de ondernemer een woning koopt, waarbij een gedeelte van de woning wordt gebuikt om te wonen en een ander gedeelte voor de uitoefening van zijn onderneming. Denk hierbij bijvoorbeeld aan kantoor of praktijkruimte aan huis. In die situatie moet rekening worden gehouden met allerlei specifieke fiscale regels. De **Erkend Hypothecair Planner** kan deze specifiek naar uw situatie vertalen.

VERLIES ONDERNEMERSCHAP

Aan de fiscale status van ondernemer zijn tal van fiscale voordelen verbonden. Deze voordelen leiden vaak in het dagelijks leven van de ondernemer tot een hoger netto besteedbaar inkomen. Maar indien door arbeidsongeschiktheid de ondernemer zijn onderneming niet langer kan uitoefenen, dan kan dit als consequentie hebben dat hij daarmee ook de fiscale status van ondernemer verliest. Dit geldt ook na pensionering, of wanneer de ondernemer toch weer besluit in loondienst te gaan. ▶

Bij het berekenen van wat voor de ondernemer aanvaardbare woonlasten zijn, moet daarom ook inzicht bestaan in de financiële gevolgen indien de fiscale status van ondernemer verloren gaat. Ook hier zal de **Erkend Hypothecair Planner** zijn kennis en ervaring inzetten om deze fiscale wijziging van de status van ondernemer helder in beeld te brengen.

DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN HYPOTHECAIR PLANNERS, NVHP

Circa 1.100 **Erkend Hypothecair Planners** en zijn verenigd in de **Nederlandse Vereniging van Hypothecair Planners, NVHP**. Jaarlijks investeren deze **Erkend Hypothecair Planners** veel tijd en geld in aanvullende opleidingen. De adviseurs zijn daarnaast onderworpen aan een strenge gedragscode. Deze gedragscode geeft u extra zekerheid voor de professionaliteit van uw adviseur. Het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening betreft in haar oordeelsvorming deze gedragscode wanneer een klacht over een lid van de NVHP wordt voorgelegd.

VOOR MEER INFORMATIE

Deze brochure is een uitgave van de **Nederlandse Vereniging van Hypothecair Planners, NVHP**.

De contactgegevens van de NVHP zijn:

- Postbus 206
- 3870 CE Hoevelaken
- Telefoon: 033-254 20 12
- E-mail: info@hypothecairplanner.nl
- www.hypothecairplanner.nl