



Vereniging van
Nederlandse Gemeenten



FACTSHEET

Personeelslening eigen woning

De voorgestelde fiscale behandeling van de personeelshypotheek

In de Fiscale Verzamelwet 2015 heeft de staatssecretaris van Financiën besloten om het rentevoordeel voor personeelshypotheek te belasten in de loonheffing. De reden hiervoor is dat de aftrek van hypotheekrente in de inkomstenbelasting de komende jaren geleidelijk wordt afgebouwd. Tot 1 januari 2016 gold de nihil waardering voor personeelshypotheek, waardoor deze stapsgewijze verlaging van de hypotheekrenteaftrek voor personeelshypotheek geen effect had. Hierdoor hadden medewerkers met een personeelshypotheek met een inkomen in de 52%-schijf uiteindelijk maximaal 14% belastingvoordeel ten opzichte van werknemers zonder personeelshypotheek. Dat vindt het huidige kabinet ongewenst en daarom is besloten om de nihil waardering van de rentekorting op personeelshypotheek per 1 januari 2016 op te heffen.

De aangepaste fiscale behandeling van personeelshypotheek houdt verband met de afbouw van de hypotheekrenteaftrek in de inkomstenbelasting. Per 1 januari 2014 is de stapsgewijze verlaging van het aftrekpercentage voor aftrekbare kosten voor de eigen woning ingevoerd. Concreet betekent dit dat het percentage waartegen hypotheekrente in de hoogste schijf in aftrek kan worden gebracht (52%) elk jaar met 0,5% wordt verlaagd. In 2015 was dit 51,0% en in 2016 is dit gedaald naar 50,5%. Deze jaarlijkse daling met 0,5% houdt aan totdat de hypotheekrente tegen 38% in aftrek kan worden gebracht. Dat is zo ver in het jaar 2041.

Situatie Gemeenten

De nieuwe wetgeving is ook van toepassing op gemeenten. De Wet FIDO is sinds 2009 aangepast en sindsdien verstrekken gemeenten geen personeelshypotheek uit publieke middelen meer. Dit neemt niet weg dat een aantal gemeenten nog steeds een bestaande hypotheekportefeuille heeft met lopende personeelshypotheek. Het merendeel van deze gemeenten hebben destijds hypothecaire leningen verstrekt tegen de BNG-rente. De fiscus is van mening dat deze

BNG-rente een niet-marktconforme hypotheekrente betreft. Dat betekent dat sprake kan zijn van een rentevoordeel voor medewerkers.

De maatregel uit de Fiscale Verzamelwet 2015 betekent dat gemeenten vanaf 1 januari 2016 het rentevoordeel moeten rekenen tot het loon van de medewerker. Dit is alleen het geval als er sprake is van een hypotheek die niet tegen een marktconforme hypotheekrente is afgesloten. Het gevolg is dat het bedrag van het rentevoordeel als loon in natura in aanmerking moet worden genomen tegen het hoogste of marginale belastingtarief (maximaal 52%) in de loonbelasting. In de praktijk betekent dit dat het brutoloon van de medewerker wordt verhoogd, waardoor de medewerker meer loonheffing zal betalen.

Vervolgens kan de medewerker het rentevoordeel in de aangifte inkomstenbelasting opvoeren. Medewerkers met een loon in het hoogste belastingtarief (2016: € 66.422,- of meer) kunnen de hypotheekrente niet meer tegen het oorspronkelijke 52%-tarief aftrekken, maar tegen een lager belastingtarief van 50,5% in 2016 aflopend tot 38% in 2041.

Rentevoordeel

De berekening van het rentevoordeel is nu gebaseerd op het algemene artikel 13 Wet LB 1964. Niet in geld genoten loon wordt in aanmerking genomen naar de waarde die daaraan in het economische verkeer kan worden toegekend. Hierbij geldt conform lid 7 dat ingevolge de vorige leden in aanmerking te nemen waarde wordt verminderd met het bedrag dat de werknemer ter zake in rekening wordt gebracht. Het rentevoordeel is dus waarde economisch verkeer (marktrente) lid 1 -/- in rekening gebrachte rente (lid 7). Hiervoor werd het rentevoordeel berekend op basis van artikel 3.10 URLB nadrukkelijk geregeld. Dit is echter vervallen m.i.v. de Fiscale Verzamelwet 2015.

Bestaande hypotheek *zonder* rentevaste periode

Bij een bestaande hypothecaire lening zijn een aantal factoren van belang om een marktconforme rente te bepalen. Het moet gaan om de marktrente van een vergelijkbare lening wat betreft *omvang, hypotheekvorm, schuld-marktwaarde-verhouding en rentevaste periode* op het moment van afsluiten. Het komt voor dat bepaalde gemeenten in de hypotheekakte geen duidelijke schuld-marktwaardeverhouding of rentevaste periode hebben opgenomen. In dat geval dient de personeelshypotheek te worden behandeld als een *hypotheek met een variabele rente*.

Om het rentevoordeel per jaar te bepalen neemt de gemeente de actuele BNG-rente als maatstaf voor de hypotheekrente die de werknemer moet betalen. In feite is sprake van een personeelshypotheek met een variabele hypotheekrente. De gemeente moet dan *ieder jaar* het rentevoordeel berekenen aan de hand van het verschil tussen de actuele BNG-rente in dat jaar en de variabele markt hypotheekrente waartegen particulieren op dat moment een hypothecaire lening kunnen afsluiten met inachtneming van dezelfde hypotheekomvang, hypotheekvorm, rentevaste periode en schuld-marktwaardeverhouding.

Bestaande hypotheek *met* rentevaste periode

Bij een bestaande hypothecaire lening, waarbij afspraken zijn gemaakt over aflossing van de hypotheek en renteherziening, dient het rentevoordeel anders te worden berekend. In dat geval dient de personeelshypotheek te worden behandeld als een hypotheek met rentevaste periode. Om het rentevoordeel te bepalen neemt de gemeente de BNG-rente als maatstaf voor de hypotheekrente welke is afgesproken bij de personeelslening op het moment van afsluiten.

De gemeente moet dan het rentevoordeel berekenen aan de hand van het verschil tussen de afgesproken BNG-rente en de markthypotheekrente waartegen particulieren op dat moment een hypothecaire lening konden afsluiten met inachtneming van dezelfde omstandigheden. Het moet dan gaan om een marktrente met *dezelfde omvang, hypotheekvorm, rentevaste periode en schuld-marktwaardeverhouding*. Indien de rentevaste periode afloopt, zal het rentevoordeel door de gemeente *opnieuw* moeten worden berekend.

Bepalen marktrente

Bij het bepalen van de marktrente kunt u het principe hanteren door bijvoorbeeld bij 3 commerciële hypotheekverstrekkers een offerte op te vragen wat de actuele markt hypotheekrente is voor de hypotheek met dezelfde kenmerken. Vervolgens kan een gemiddelde worden genomen van de 3 rentepercentages. Andere mogelijkheden zijn ook mogelijk, zoals de hypotheekrentepercentages die worden gehanteerd door DNB. Ook hier geldt dat een percentage moet worden genomen met inachtneming van de kenmerken van de hypotheek zoals de *hypotheekomvang*, *hypotheekvorm*, *schuldmarkt-waardeverhouding* en *rentevaste periode*.

Het gaat erom dat de gemeente de bepaling van de marktrente duidelijk en met goede argumenten kan onderbouwen. Dit levert voor de gemeente fiscaal dan een pleitbaar standpunt op voor de berekening van het rentevoordeel.

Personeelsrente hoger dan marktrente

Het is mogelijk dat de rente van de aan de medewerker verstrekte hypothecaire lening op het moment van afsluiten of herzieningsdatum hoger of gelijk is aan de marktrente. In die situatie is er geen sprake van een rentevoordeel voor de medewerker. Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen in de situatie, waarin er sprake is van een hypotheek met een variabele hypotheekrente.

Rekenvoorbeelden

Om de situatie enigszins te concretiseren volgen vier rekenvoorbeelden.

Voorbeeld 1

Een medewerker van de Gemeente A met een inkomen in schaal 5 (maximum) heeft een annuïtaire hypotheek afgesloten van €200.000,- in 2005. De gemeente is in dat jaar met de werknemer een BNG-rente van 3,5% overeengekomen voor de hypotheek met een rentevaste periode van 20 jaar. De hypotheekrente voor een commerciële annuïtaire hypothecaire lening met een rentevaste periode van 20 jaar bedroeg in 2005 5,5% voor een hypotheek met dezelfde kenmerken (hypotheekvorm, rentevaste periode, schuld-waardeverhouding). Het rentevoordeel bedraagt tot en met 2025 jaarlijks 2% over de hoofdsom van de hypotheek ($5,5\% - 3,5\% \times €200.000$). Met ingang van 2016 wordt dat rentevoordeel (€4.000) vanaf 2016 tot en met 2025 in de loonheffing betrokken door de gewijzigde regelgeving in de Wet Loonbelasting 1964. Als de werkgever en de medewerker de rente in 2025 opnieuw overeenkomen zoals het aflopen van de rentevaste periode, dan moet de werkgever in dat jaar het voordeel opnieuw met dezelfde methodiek bepalen.

Berekening voorbeeld 1:

De hypotheekrente bedraagt dan € 9.000 zonder rentekorting. Deze medewerker krijgt van zijn werkgever 1/3 korting op zijn personeelslening en betaalt dus feitelijk 3,0% rente. De rente bedraagt dan € 6.000 met rentekorting. Hij heeft dus een rentevoordeel van in totaal € 3.000 (1,5%), welke als loon in natura in de loonheffingen op grond van de Wet Loonbelasting 1964 belast dient te worden. Teneinde de effecten te compenseren, kan de medewerker in de inkomstenbelasting het belaste rentevoordeel opvoeren bij de betaalde hypotheekrente. De medewerker kan ervoor kiezen om een maandelijkse teruggave bij de Belastingdienst te verzoeken.

Inkomstenbelasting-Loonbelasting voorbeeld 1

Het te belasten rentevoordeel is 1,5% van € 200.000,- = €3.000,-. Dit is op maandbasis

€ 250,- per maand en wordt in de loonheffing tegen het marginale tarief van 40,2% betrokken. Dit rentevoordeel is voor € 100,50 belast in de loonheffing. In de inkomstenbelasting kan het belaste rentevoordeel van €100,50 worden opgevoerd bij de maandelijkse of jaarlijks voorlopige teruggave inkomstenbelasting. Dit belaste rentevoordeel kan in de inkomstenbelasting tegen 40,2% worden afgetrokken. Dit is €100,50 ($€250 \times 40,2\%$). Per saldo is zowel mét als zonder nihilwaardering dezelfde inkomstenbelasting verschuldigd. De hogere ingehouden loonbelasting zonder nihilwaardering ten opzichte van met nihilwaardering komt terug naar de belastingplichtige in de vorm van een hogere teruggave in de inkomstenbelasting. De medewerker dient deze wijziging zelf door te voeren in de voorlopige teruggave inkomstenbelasting.

Voorbeeld 2 (vergelijking situatie 1(oud) en 2(nieuw) loon € 30.000)

Medewerker X heeft een loon van € 30.000. Daarnaast heeft hij een personeelslening met een marktrente van jaarlijks € 8.000 waarop hij van de gemeente een rentekorting krijgt van € 2.000. Er geldt een belastingtarief van (gemiddeld) 40% op het gehele inkomen en betreft een vereenvoudigd fiscaal voorbeeld.

1. Verschuldigde belasting tot 2016 (met nihilwaardering rentekorting in de loonbelasting):

Verschuldigde loonbelasting:

40% van € 30.000 loon = € 12.000

Verschuldigde inkomstenbelasting:

40% van (€ 30.000 loon – € 6.000 rente) = € 9.600

2. Verschuldigde belasting vanaf 2016 (zonder nihilwaardering rentekorting in de loonbelasting):

Afgedragen loonbelasting:

40% van € 32.000 loon (inclusief € 2.000 rentekorting) = € 12.800

Verschuldigde inkomstenbelasting:

40% van (€ 32.000 loon – € 6.000 aftrekbare rente – € 2.000 aftrekbare rentekorting) = € 9.600

Conclusie voorbeeld 2

Per saldo is zowel mét als zonder nihilwaardering dezelfde inkomstenbelasting verschuldigd. De hogere ingehouden loonbelasting zonder nihilwaardering ten opzichte van met nihilwaardering vloeit terug naar de medewerker in de vorm van een hogere teruggave bij de aanslag inkomstenbelasting.

Voorbeeld 3

Een medewerker van de gemeente B met een inkomen in schaal 12 (maximum) heeft een lineaire hypotheek afgesloten van € 200.000,- in 2010 en geen rentevaste periode of renteherziening afgesproken. Het gaat dus in dit geval om een hypotheekrente met een variabele hypotheekrente met een rentepercentage dat jaarlijks wijzigt. Met ingang van 2016 wordt dat rentevoordeel vanaf 2016 in de Wet op de Loonbelasting 1964 in aanmerking genomen. De gemeente dient in 2016 dan het rentevoordeel te berekenen aan de hand van de actuele BNG-rente van 2,5% die is overeengekomen voor de hypotheek zonder rentevaste periode. De actuele hypotheekrente in 2016 voor een commerciële hypothecaire lening met een variabele hypotheekrente bedraagt op dat moment 3,5% voor een hypotheek met dezelfde kenmerken (hypotheekvorm, rentevaste periode, schuld-marktwaardeverhouding). Het rentevoordeel bedraagt dan in 2016 jaarlijks 1% (€2.000) over de hoofdsom (3,5%-2,5%) en dient bij een personeelshypotheek met variabele rente jaarlijks opnieuw te worden vastgesteld.

Berekening voorbeeld 3:

De hypotheekrente bedraagt € 7.000 zonder personeelskorting. De medewerker krijgt van zijn werkgever korting op zijn personeelslening en betaalt 2,5% rente. De rente bedraagt dan € 5.000 met rentekorting. Hij heeft dus in het kalenderjaar 2016 een rentevoordeel van € 2.000 (1%), welke als loon in natura in de loonheffingen op grond van de Wet Loonbelasting 1964 belast dient te worden. Teneinde de effecten te compenseren, kan de medewerker in de inkomstenbelasting het belaste rentevoordeel opvoeren bij de betaalde hypotheekrente.

Inkomstenbelasting-Loonbelasting voorbeeld 3

Het te belasten rentevoordeel is rekenkundig 1,0% van € 200.000,- = € 2.000,-. Dit is op maandbasis € 166.67,- per maand en wordt in de loonheffing tegen het marginale tarief van 52% betrokken. Dit rentevoordeel wordt voor € 86.67 per maand belast in de loonheffing. In de inkomstenbelasting kan het belaste rentevoordeel worden opgevoerd bij de maandelijkse voorlopige teruggave. Dit belaste rentevoordeel kan in de inkomstenbelasting tegen 50,5% (2016) worden afgetrokken. Dit is € 84,17 (€166.67 x 50,5%)- per maand. Per saldo betaalt medewerker X zonder de nihilwaardering € 30 per jaar (€ 86.67-€ 84.17 x 12 maanden) meer belasting dan met de nihilwaardering. Dit verschil neemt in de komende

jaren toe naarmate het renteaftrekpercentage in de inkomstenbelasting stapsgewijs verder wordt afgebouwd. De medewerker dient deze wijziging zelf door te voeren in de voorlopige teruggave inkomstenbelasting.

Voorbeeld 4

Werknemer X heeft een loon van € 70.000. Hij heeft een personeelslening met een marktrente van jaarlijks € 8.000 waarop hij van zijn werkgever een rentekorting krijgt van € 2.000. Er geldt een belastingtarief van 40% op het inkomen tot € 56.000, daarboven geldt een tarief van 52%. Het aftrektarief voor de hypotheekrente bedraagt maximaal 51% (maximale aftrekpercentage 2015).

Berekening voorbeeld 4 (vergelijking situatie 1 (oud) en 2(nieuw) loon €70.000)

1. Verschuldigde belasting met nihilwaardering rentekorting in de loonbelasting:

Afgedragen loonbelasting:

40% van € 56.000 loon = € 22.400

52% van € 14.000 loon = € 7.280 +

Totaal = € 29.680

Verschuldigde inkomstenbelasting:

40% van € 56.000 loon = € 22.400

52% van € 14.000 loon = € 7.280

€ 6.000 renteaftrek tegen 51% = € 3.060 -/-

Totaal = € 26.620

2. Verschuldigde belasting zonder nihilwaardering rentekorting in de loonbelasting:

Afgedragen loonbelasting:

40% van € 56.000 loon = € 22.400

52% van € 16.000 loon (inclusief € 2.000 rentekorting) = € 8.320 +

Totaal = € 30.720

Verschuldigde inkomstenbelasting:

40% van € 56.000 loon = € 22.400

52% van € 16.000 loon (inclusief € 2.000 rentekorting) = € 8.320

€ 8.000 renteaftrek (€ 6.000 rente + € 2.000

rentekorting) tegen 51% = € 4.080 -/-

Totaal = € 26.640

Conclusie voorbeeld

Per saldo betaalt medewerker X zonder de nihilwaardering per jaar € 20 (€ 26.640 – € 26.620) meer belasting dan met nihilwaardering. Dit verschil neemt in de komende jaren toe naarmate het renteaftrekpercentage stapsgewijs verder wordt afgebouwd.

Administratieve verwerking

Bij de totstandkoming van de regeling is onderkend dat er administratieve lasten zijn. De omvang van dergelijke rentevoordelen op personeelsleningen kan, bijvoorbeeld bij een hypotheek met variabele rente, per tijdvak wisselen. Dit maakt verwerking in de administratie voor de inhoudingsplichtige bewerkelijk en tijdrovend. De afspraken die u met uw medewerker hebt gemaakt over de aflossing van de lening, bepalen wanneer u het rentevoordeel moet aangeven. Als de medewerker bijvoorbeeld maandelijks aflost door betaling of verrekening, moet u het rentevoordeel ook maandelijks aangeven. Lost uw medewerker ergens in het jaar een gedeelte af, dan geeft u het rentevoordeel aan in de aangifte over dat tijdvak.

De in artikel 9.8 van de URLB 2011 op te nemen maatregel maakt het ook mogelijk het rentevoordeel op een personeelslening gedurende het kalenderjaar in aanmerking te nemen op basis van een in redelijkheid geschat bedrag, gevolgd door afrekening in het laatste loontijdvak van het jaar. Deze mogelijkheid kan desgewenst ook worden gebruikt om bij een annuïtaire lening het jaarbedrag naar evenredigheid te verdelen over de loontijdvakken. In het geval de personeelslening eerder dan in het laatste loontijdvak van het kalenderjaar eindigt, kan de eindafrekening fiscaal plaatsvinden in het laatste loontijdvak dat het rentevoordeel wordt verstrekt.

Ex-medewerkers

Het rentevoordeel dat een ex-medewerker geniet, moet u individueel blijven belasten bij deze ex-medewerker voor zover de personeelshypotheek nog loopt. Zolang het rentevoordeel blijft bestaan, blijft u daarom inhoudingsplichtig voor deze medewerker. Alleen voor een rentevoordeel dat doorloopt na pensionering kan dit anders zijn. U kunt de inhoudingsplicht voor dit rentevoordeel verleggen naar een pensioenuitvoerder, zoals bijvoorbeeld het ABP. De pensioenuitvoerder kan dan rekening houden met de loonheffingen.

Rentevoordeel aanwijzen als eindheffingsloon is niet meer toegestaan

Het rentevoordeel inclusief de kosten van een personeelslening voor een eigen woning mag u niet meer aanwijzen als eindheffingsloon als het gaat om een lening waarvan de rente aftrekbaar is in de inkomstenbelasting met ingang van 1 januari 2016. Deze mogelijkheid is in de werkkostenregeling niet meer mogelijk gemaakt in artikel 31, vierde lid, onderdeel h en i, Wet op de Loonbelasting 1964. Het rentevoordeel inclusief de kosten is en blijft door dit aanwijzingsverbod altijd loon van de medewerker. De medewerker kan het belaste rentevoordeel en de kosten aftrekken in de aangifte inkomstenbelasting bij de eigenwoningregeling onder de voorwaarden die daarvoor gelden.

Oversluiten kan gunstig zijn

Gezien de huidige lage hypotheekrente en de hoge administratieve lasten kunnen gemeenten samen met de medewerker overwegen om de personeelshypotheek over te sluiten bij een commerciële hypotheekverstrekker. Uiteraard kunnen de mogelijkheden voor het oversluiten per personeelshypotheek verschillen, omdat een hypotheek voor een medewerker maatwerk is. Hierbij zijn ook de voorwaarden van de personeelshypotheek zoals de resterende looptijd, boeteclausule en de waarde van de eigen woning bepalend voor een eventuele mogelijkheid tot oversluiten.

Indien de commerciële hypotheekverstrekker een mogelijkheid ziet tot oversluiten, biedt deze mogelijkheid voor zowel de gemeente alsmede de medewerker een voordeel. De gemeente hoeft namelijk vanaf het moment van het oversluiten van de hypotheek naar een markthypotheek niet langer het rentevoordeel te berekenen en fiscaal te verantwoorden. Op deze wijze kunnen administratieve lasten voor gemeenten worden afgebouwd. Voor de medewerker is de huidige markthypotheekrente dermate gunstig dat het voor de medewerker financieel voordelig kan zijn om de personeelshypotheek over te sluiten.

Nog twijfel, vraag uw inspecteur

Deze handleiding beoogt u een handreiking te geven over de gewijzigde fiscale regelgeving van de personeelslening van de eigen woning. Uiteraard heeft iedere personeelslening weer eigen kenmerken en bijzonderheden, die wellicht niet direct in deze handreiking zijn opgenomen. Indien u nog vragen heeft over dit onderwerp, dan kunt u contact opnemen met uw lokale belastinginspecteur.