

## **Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2016-083 (mr. E.L.A. van Emden, voorzitter en mr. L.T.A. van Eck als secretaris)**

Klacht ontvangen op : 25 juni 2015  
Ingesteld door : Consument  
Tegen : De Hypothekers Associatie B.V., gevestigd te Rotterdam, verder te noemen de  
Tussenpersoon  
Datum uitspraak : 23 februari 2016  
Aard uitspraak : bindend advies

### **Samenvatting**

Consument is - na advies van de tussenpersoon - in 2012 een bankspaarhypothec aangegaan. In 2014 is gebleken dat hij niet is geïnformeerd over de belastingheffing aan het einde van de looptijd van de lening. De tussenpersoon dient de door Consument te lijden schade, rekening houdend met de omstandigheden en vast te stellen naar redelijkheid, te vergoeden.

### **1. Procesverloop**

De Commissie beslist met inachtneming van haar reglement en op basis van de volgende stukken:

- het door Consument ondertekende klachtformulier met bijlagen;
- het verweerschrift van de Tussenpersoon met bijlagen;
- de repliek van Consument met bijlagen;
- de dupliek van de Tussenpersoon met bijlagen.

De Commissie stelt vast dat partijen haar advies als bindend zullen aanvaarden.

Partijen zijn opgeroepen voor een mondelinge behandeling op 18 februari 2016 te Den Haag en zijn aldaar verschenen. Naar aanleiding van hetgeen besproken ter zitting, zijn partijen na de zitting wederom met elkaar in gesprek gegaan om tot een oplossing van het geschil te komen. Op 17 respectievelijk 18 februari 2016 hebben partijen de Commissie verzocht uitspraak te doen.

### **2. Feiten**

Bij de beoordeling van de klacht gaat de Commissie uit van de volgende feiten.

2.1 De Bank heeft op 23 maart 2012 een offerte (hierna: de offerte) aan Consument uitgebracht voor een hypotheecaire geldlening voor een bedrag van € 313.925,- ten behoeve van de aankoop van de woning (hierna: de geldlening). Aan de geldlening is een Spaarrekening Eigen Woning met een doelkapitaal van € 313.925,- gekoppeld, op welke spaarrekening Consument bij de hypotheekverstrekking eenmalig € 45.000,- heeft gestort. De geldlening heeft een looptijd van twintig jaar.

2.2 Consument heeft de offerte op 27 maart 2012 voor akkoord ondertekend.

2.3 Op 28 maart 2012 heeft de Tussenpersoon een adviesrapport aan Consument verzonden. In dit rapport staat voor zover relevant:

**“Banksparhypotheek**

*Een banksparhypotheek bestaat uit een hypothecaire lening met daaraan gekoppeld een geblokkeerde Spaar- of Beleggingsrekening Eigen Woning (SEWIBEW). Uw maandlasten bestaan uit hypotheekrente en periodieke stortingen op uw spaar- of beleggingsrekening. Het eindsaldo op de rekening wordt gebruikt voor de aflossing van de hypotheekschuld. Daarnaast bent u eventueel premie verschuldigd voor een overlijdensrisicoverzekering waarmee de hypotheekschuld geheel of gedeeltelijk kan worden afgelost bij eerder overlijden.*

2.4 Op 1 mei 2012 is de woning bij de notaris gepasseerd en heeft de bank de geldlening aan Consument verstrekt.

2.5 Consument heeft op 4 november 2014 een emailbericht aan de Tussenpersoon verstuurd met onder meer de volgende inhoud:

*“Ter voorbereiding op ons gesprek van d.d. 14 november, wilde ik je alvast het vraagstuk van het gesprek sturen.*

*Onlangs heb ik met [de bank] een oriënterend gesprek gehad over mijn hypotheek. De aanleiding hiervoor was een eventuele verhoogde inleg op het spaarsaldo van mijn banksparhypotheek.*

*Tot mijn grote verbazing wees de bank mij op het feit dat deze hypotheek met deze constructie eigenlijk niet zo aanbevolen had mogen worden, en dat de bank een dergelijke constructie nooit zo op zou zetten. Feit is namelijk dat, met de huidige constructie en fiscale wetgeving, ik tegen een enorme belastingheffing aanloop op het moment van aflossing. Een grove berekening laat zien dat deze al snel in de tienduizenden euro's kan lopen op het moment van aflossing. Hier ben ik bij het afsluiten van de hypotheek niet op gewezen, anders had ik dit product nooit afgenomen.*

*Op 14 november wil ik dan ook graag met jou volgende doornemen:*

- 1) exacte belasting naheffing op huidige product met huidige belastingvrije voet van 160.000 Euro*
  - 2) eventuele oplossingen voor deze situatie en bijbehorende consequenties*
- Mocht je voor die tijd nog aanvullende vragen hebben, dan verneem ik deze graag.”*

2.6 Partijen hebben op 14 november 2014 met elkaar gesproken. Consument heeft naar aanleiding van dit gesprek het volgende emailbericht aan de Tussenpersoon verzonden.

*“Na aanleiding van ons gesprek van afgelopen vrijdag, vond ik het voor mezelf nog even prettig een korte samenvatting op te stellen.*

*Ik wilde je nog even bedanken voor de constructieve benadering en erkenning van jouw kant dat er in de opzet van mijn hypotheek fouten zijn gemaakt en dit product op deze manier niet zo aangeboden had mogen worden.*

*De hypotheek zit op dit moment" klem":*

- Looptijd kan niet verlaagd worden (staat al op 20 jaar)*
- Er kan verder weinig ingelegd worden vanwege de 1:10 verhouding (max nog 17.000 Euro)*
- We hebben met de ABN gebeld en het is helaas uitgesloten dat mijn vrouw toe te voegen aan de banksparrekening*
- Mocht er geen verdere actie ondernomen worden, dan bedraagt de fiscale naheffing in 2032 met huidige vrijstelling van 160.000 Euro, ongeveer 35.000 Euro*

*Dit laat dan de volgende 2 opties open:*

- 1) Huidige product omzetten naar een Annuïteiten Hypotheek, Je hebt me hiervoor berekeningen voorgelegd.*
- Dit zou betekenen dat de opgebouwde waarde van de banksparrekening als aflossing op de annuïteiten hypotheek gebruikt zal worden. Over het opgebouwde deel zal echter wel progressieve inkomstenbelasting betaald moeten worden. Een door jou gemaakte berekening liet zien dat het om een belastingheffing over circa 7.000 euro zal gaan*
  - Als er voor deze optie gekozen zou worden dan zitten blijven de looptijd, rente-%, rentevaste periode en andere voorwaarden ongewijzigd*
  - Je gaf ook aan dat er geen oversluitkosten aan mij berekend zullen worden*

- Dit zou betekenen dat het fiscale voordeel zou dalen
  - 2) niets doen, alles laten zoals het is
- Dit heeft als implicatie dat ik met de huidige vrijstelling een forse naheffing zal krijgen van circa 35.000 Euro*  
*Zoals besproken zal ik met bovenstaande opties gaan rekenen en laat ik de vervolgstappen aan je weten.*  
*Mocht je nog verdere aanvullingen hebben of mochten er onjuistheden in bovenstaande geschreven zijn, dan verneem ik deze graag van je.”*

2.7 Partijen hebben vanaf november 2014 tot medio 2015 gecorrespondeerd over een mogelijke oplossing, maar hebben geen overeenstemming bereikt.

### **3. Vordering, klacht en verweer**

#### *Vordering*

3.1 Consument vordert dat de Tussenpersoon wordt veroordeeld tot betaling van een bedrag van € 35.000,-.

#### *Grondslagen en argumenten daarvoor*

3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag. Consument heeft op advies van de Tussenpersoon een bankspaarhypothek afgesloten. Bij deze hypotheekvorm wordt aan het einde van de looptijd van de geldlening het opgebouwde vermogen op de geblokkeerde spaarrekening gebruikt voor de aflossing van het geleende bedrag. Het doelkapitaal van € 313.925,- overschrijft de belastingvrijstelling (in mei 2015 € 161.500,-), waardoor Consument aan het einde van de geldlening geconfronteerd zal worden met een fiscale naheffing. De Tussenpersoon heeft Consument niet gewezen op deze fiscale naheffing. Daarnaast is het betrekken van zijn partner bij de geldlening (en daarmee aanspraak te kunnen maken op een dubbele vrijstelling) niet besproken in het adviesgesprek. Het omzetten van de bankspaarhypothek in een annuïteitenhypothek leidt tot verminderde fiscale voordelen en additionele kosten. Hiermee dient bij het bepalen van eens schadevergoeding rekening te worden gehouden. Consument vordert de fiscale naheffing aan het einde van de door looptijd van de geldlening, welke door de Tussenpersoon in het verweerschrift is begroot op € 36.491,-.

#### *Verweer van de Tussenpersoon*

3.3 De Tussenpersoon heeft, kort en zakelijk weergegeven, de volgende verweren gevoerd. Zij erkent dat het op de weg van de Tussenpersoon had gelegen om Consument erop te wijzen dat het doelkapitaal boven de belastingvrijstelling lag en het meerdere volgens het geldende tarief van de inkomstenbelasting aan het einde van de looptijd van de geldlening zal worden belast. Van Consument mag echter wel worden verwacht dat hij de schade beperkt. De Tussenpersoon heeft aangeboden om 1) de huidige situatie te behouden met betaling van een schadevergoeding van € 2.801,- dan wel 2) de geldlening om te zetten in een annuïteitenhypothek en de belastingheffing, omzettings- en bemiddelingskosten te vergoeden.

## 4. Beoordeling

- 4.1 Vast staat dat de Tussenpersoon Consument in 2012 heeft geadviseerd een geldlening met een bankspaarvorm, een looptijd van twintig jaar en een doelkapitaal van € 313.925,- aan te gaan. In dit advies is geen rekening gehouden met de geldende fiscale vrijstelling van thans € 162.000,-. Bij het ongewijzigd voortzetten van de geldlening wordt aan het einde van de looptijd het doelkapitaal dat meer is dan de fiscale vrijstelling belast volgens het dan geldende tarief van de inkomstenbelasting.
- 4.2 De Tussenpersoon erkent Consument niet te hebben voorgelicht over de fiscale consequenties van de geldlening aan het einde van de looptijd. De Commissie overweegt dat de door Consument nog te lijden schade voor rekening van de Tussenpersoon dient te komen. Deze schade zal door de Commissie worden begroot. Daarbij neemt zij als uitgangspunt dat bij het bepalen van de schade de huidige situatie moet worden vergeleken met de hypothetische situatie zoals die nu was geweest als Consument door de Tussenpersoon in het adviestraject volledig was voorgelicht over de financiële en fiscale consequenties van de verschillende hypotheekvormen. Bij het bepalen van de schadevergoeding kan daarom niet worden uitgegaan van een annuïteitenlening met behoud van de voor een bankspaarhypotheek geldende voorwaarden (zoals fiscale voordelen), nu deze hypotheekvorm in 2012 geen keuzemogelijkheid was.
- 4.3 Ter zitting is besproken dat de Tussenpersoon Consument niet heeft gewezen op de fiscaal en financieel gunstige gevolgen van het betrekken van zijn partner bij de geldlening. De fiscale vrijstelling zou in dat geval thans € 324.000,- (twee maal de vrijstelling van € 162.000,- per persoon) geweest, waardoor Consument gelet op het doelkapitaal van € 313.925,- aan het einde van de looptijd niet zou worden geconfronteerd met een fiscale naheffing. Op de zitting is komen vast te staan dat het voor Consument fiscaal en financieel het meest gunstig was geweest om voor een bankspaarhypotheek te kiezen en deze hypotheek zowel op zijn naam als op naam van zijn partner te zetten. Het is echter niet vast komen te staan dat de geldlening, ook al was Consument volledig geïnformeerd over de (dubbele) fiscale vrijstellingen, daadwerkelijk op beide namen was verstrekt. Het is niet in geschil dat de partner van Consument in eerste instantie betrokken was bij het adviestraject. De geldlening is uiteindelijk alleen aan Consument verstrekt. Consument heeft hiervoor ter zitting als verklaring gegeven dat zijn partner het onprettig om te worden betrokken bij de geldlening, omdat zij geen werk had, zij nog niet waren getrouwd en zij geen Nederlands sprak.
- 4.4 De Commissie begroot de door de Tussenpersoon aan Consument te vergoeden schade als volgt. De Tussenpersoon heeft de belastingheffing aan het einde van de looptijd van de geldlening vastgesteld op € 36.491,-. Zij is daarbij uitgegaan van het ongewijzigd voortzetten van de geldlening, de fiscale vrijstelling per 2015 van € 161.500,- en een inkomstenbelastingtarief van 52%. Door de (jaarlijkse) indexering van de fiscale vrijstelling, zal de belastingheffing lager uitvallen. Daarnaast is onzeker of de partner van Consument bij een juist en volledig hypotheekadvies daadwerkelijk betrokken zou zijn bij de geldlening. De schadevergoeding zal, gelet op deze omstandigheden, ex aequi et boni worden vastgesteld op een bedrag van € 20.000,-.

4.5 Daarnaast ziet de Commissie aanleiding om de door Consument gevorderde advocaatkosten van € 2.353,61 toe te wijzen. Consument is immers in 2014 geconfronteerd met een in 2012 onjuist en onvolledig advies van de Tussenpersoon en door hem in de toekomst te lijden schade. Hij heeft een advocaat benaderd om zich te laten voorlichten over de (fiscale) gevolgen van de door hem gekozen hypotheekvorm en de mogelijke oplossingen van de ontstane situatie. Deze kosten komen de Commissie niet onredelijk voor en dienen daarom door de Tussenpersoon te worden vergoed.

## **5. Beslissing**

De Commissie beslist dat Aangeslotene binnen vier weken na de dag waarop een afschrift van deze beslissing aan partijen is verstuurd, aan Consument vergoedt een bedrag van € 22.353,61.

*In artikel 5 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening is bepaald in welke gevallen beroep openstaat van bindende beslissingen van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. Daarbij geldt een termijn van zes weken na verzending van deze uitspraak. Op de website van Kifid vindt u praktische informatie over het instellen van beroep. Zie hiervoor [www.kifid.nl/consumenten/hoe-wordt-uw-klacht-behandeld](http://www.kifid.nl/consumenten/hoe-wordt-uw-klacht-behandeld).*