



משכנתא הפוכה

אצל רובנו, נתפסת המשכנתא כהלוואה הכרחית אשר עלינו לקחת לפני רכישת הדירה הראשונה שלנו. אולם, מסתבר שקיימת גם משכנתא מסוג אחר - משכנתא הפוכה. הלוואה זו פועלת דווקא לטובתם של האוכלוסיה המבוגרת מגיל 60 ומעלה שזקוקים להכנסה לכל מטר. אז מהי למעשה משכנתא הפוכה ולמי היא מיועדת? כל הפרטים המלאים בכתבה שלפניכם.

כאמור, משכנתא הפוכה היא פתרון ליצירת הכנסה כספית לאחר גיל 60. בארץ, ישנה קבוצה גדולה של אנשים בגילאי 60 ומעלה שיש בבעלותם דירה הודות לעשרות שנים של עבודה, אולם - הם זקוקים להכנסה. ההכנסה יכולה לשמש עבור הילדים (עזרה בחתונה, רכישת דירה ועוד), מחייה שוטפת, שיפוץ הדירה, או טיול גדול. אך איך דואגים להכנסה בגיל זה, כאשר רוב האנשים בשכבת הגיל הזו נמצאים לקראת פנסיה או במהלכה? ובכן, יש לכך פתרון פשוט. לאותם אנשים יש (לרוב) דירה בבעלותם אשר ניתן "לשעבד" אותה לבנק (או לגוף פיננסי אחר, לרבות חברות הביטוח) ומנגד, לקבל הלוואה/משכנתא. המשכנתא הזו לא תשולם באופן חודשי (כמו משכנתא רגילה), מכיוון שהיא נחשבת כהלוואת בלון (הריבית הנצברת מנפחת אותה), ויש להחזיר אותה רק במועד הסיום - אשר נקבע על ידי הלווים.

מי זכאי למשכנתא הפוכה?

אדם שעבר את גיל 60, שיש ברשותו נכס מגורים, ללא חובות, שיעבודים או עיקולים, וכן כאלו שיש ברשותם יתרת משכנתא נמוכה ומעוניינים להחליף אותה במשכנתא הפוכה. במקרים רבים, התנאי הוא שהדירה תהיה בשווי מינימלי מסויים (מתעדכן אחת לתקופה ותלוי בגוף נותן ההלוואה). ישנם מקרים בהם ניתן לקחת הלוואת משכנתא הפוכה גם על נכס מסחרי/משרד וכד'. על ההלוואה חייב לחתום הלווה בעצמו, ולכן הוא צריך להיות אדם המודע למעשיו.

כיצד מתבצע התהליך?

ניגשים לגורם מממן משכנתא ומגישים בקשה. את הכסף שקיבלתם אינכם חייבים להחזיר, שכן כאמור הנכס משועבד לטובת הגוף הלווה. בבוא העת, הכסף יעבור ללווה בד"כ באמצעות מכירת הנכס או תשלום המשכנתא הפוכה ע"י הלווה. אם נותרת יתרה בעת מכירת הנכס, העודף עובר ללווה. במקרה של מות הלווה, עובר העודף ליורשים.

מה גובה המשכנתא הפוכה אותו ניתן לקחת?

אחוזי המימון נעים לרוב בין 15% (בגיל 60) ועד ל- 50% (גילאי 90 ומעלה) משווי הנכס, בכפוף לגיל הלווה ולערך הנכס הנקבע על ידי שמאי. ככל שגיל הלווה גבוה יותר והנכס שווה יותר, גובה ההלוואה האפשרי כמובן גדול יותר. לדוגמה, לווה בן 70 שיש לו נכס בשווי 2 מיליון שקלים יהיה זכאי ברוב הבנקים הממנים (וחברות הביטוח) למימון של סביב 25%, כלומר יקבל משכנתא הפוכה של כ-500 אלף שקל.

חשוב לציין

כי הרווחים ממשכנתא הפוכה אינם חייבים במס וכי הלוואה אינה מוגבלת בזמן. ככל שהיא ממושכת יותר, ההחזר יהיה גבוה יותר.

משכנתא הפוכה = הלוואה ללא זכות חזרה

מה קורה אם מחיר הנכס בעת מכירתו נמוך מהשווי המוערך בעת לקיחת המשכנתא הפוכה? הדירה כמובן תימכר, אך מה עם הלוואה? האם הוא יהיה חייב בתשלום נוסף מעבר לתמורה ממכירת הדירה? התשובה היא לא. הלוואת משכנתא הפוכה היא הלוואה ללא זכות חזרה, כלומר אם יתרת הלוואה בעת מימוש הנכס גדולה מהמחיר שהתקבל עליו, לא תהיה דרישה לשלם את יתרת ההפרש בין מכירת הנכס לחוב שנותר.

לבסוף, ריכזנו לכם את כל היתרונות והחסרונות בהלוואה מסוג משכנתא הפוכה:

היתרונות העיקריים:

1. יצירת הכנסה נזילה על רכוש שנשאר בבעלותנו
2. אין דרישה להחזר חודשי (כאמור, יש באפשרות הלווים לשלם את הריבית במהלך חיי הלוואה ובכך להקטין את סכום החזר הלוואה ביום פירעונה).
3. משך הלוואה אינו מוגבל בזמן.
4. הלוואה אינה מוגבלת למטרה מסוימת.
5. הלוואה ניתנת לפירעון בכל עת ללא עמלת פירעון מוקדם.
6. אין מס על התשלום החודשי המתקבל.

החסרונות העיקריים:

1. סכום החוב בהלוואה גדל עם הזמן. לכן, קיימת אפשרות שרוב התמורה שתתקבל ממכירת הדירה לאחר שהקשיש עוזב את ביתו או נפטר תשמש להחזר החוב. לבעלי הדירה או היורשים ישאר רק חלק קטן משווי הדירה. יש הטוענים, שעדיף ללווים בגיל מבוגר מאוד למכור את הנכס שלהם ולהתגורר בשכירות.
2. חיכוכים משפחתיים הנובעים מאי שביעות רצון הילדים מהעובדה שהירושה שלהם תקטן. לכן, רצוי לבצע את המהלך בידיעת הילדים ולקבל את תמיכתם.
3. ריבית המשכנתא אמנם אינה גבוהה, אך היא איננה נחשבת נמוכה ביחס לריבית במשכנתא רגילה. במקרים רבים, רצוי למכור את הדירה ולשכור דירה אחרת (או למכור את הדירה למשקיע שרוצה להשכיר אותה).

לסיכום,

כל הכנסה כספית בכל שלב בחיים היא עניין חיובי אשר מתקבל תמיד בברכה. אנשים רבים אינם מודעים לרעיון המשכנתא הפוכה ולדרכים הנוספות בהן ניתן לייצר הכנסה מבלי לשלם מיסים וקנסות. כמו כן, רעיון המשכנתא הפוכה עשוי להתאים כמעט לכל אחד, שכן גם אם עוד לא הגענו לגיל 60, לרוב נכיר קרוב משפחה או חבר בגיל זה. אתם יכולים רק להרוויח.