

# Hyperventileren over de hypotheek?

**Het rommelt op de Nederlandse huizenmarkt. De woningprijzen dalen en de politiek morrelt aan de renteaftrek. Daarnaast komen er nieuwe regels voor hypotheek. Frank Hofstee van VvAA financieel-economisch adviesbureau beantwoordt hier veelgestelde vragen.**

## Ik hoor veel over de hypotheek. Moet ik me zorgen maken?

Ten opzichte van de piek in 2008 dalen de woningprijzen nu met zo'n 15 procent. Daarnaast groeit de politieke wil om de hypotheekrenteaftrek te versoberen. Of u zich daarover zorgen moet maken, hangt af van uw situatie. Wilt u niet uw huis op korte termijn verkopen; verandert er weinig in uw gezins- of werksituatie; bouwt u vermogen op en heeft u geen moeite uw maandelijkse hypotheekverplichtingen te blijven voldoen, dan zijn zorgen nergens voor nodig. Wel is het verstandig om periodiek na te gaan of u de maandlasten ook in de toekomst kunt blijven opbrengen. Wat zou het gedeeltelijk wegvallen van de hypotheekrenteaftrek bijvoorbeeld voor u betekenen? Hoe zien uw inkomen en maandlasten eruit na pensionering?

## Wat zijn de belangrijkste veranderingen op hypotheekgebied?

Belangrijkste nieuwe wetgeving is dat aflossingsvrije hypotheekrenteaftrek tot maximaal de helft van de waarde

van uw woning. Koopt u een huis van vier ton, dan mag nog maar twee ton worden gefinancierd met een aflossingsvrije hypotheek. Positief nieuws is dat de overdrachtsbelasting van 6 procent



Wat zou het gedeeltelijk wegvallen van de hypotheekrenteaftrek voor u betekenen?

naar 2 procent is verlaagd (bij een huis van vier ton scheelt dit € 16.000,-). Ook nieuw, en populair, is de bank-spaarhypotheek. Die lijkt op de aloude spaarhypotheek, maar kent in de regel wat minder kosten.

## Ik wil een nieuwe hypotheek afsluiten. Hoe hoog mag deze maximaal zijn om van de hypotheekrenteaftrek te profiteren?

Sinds enige tijd mag u 104 procent lenen plus het percentage van de overdrachtsbelasting (2 procent). Een verbouwing mag u meefinancieren. Maar let op: de marktwaarde van uw woning na verbouwing telt voor het bepalen van de hoogte van uw hypotheek. Stel dat u een woning koopt voor € 200.000,- en voor € 200.000,- laat verbouwen. De toekomstige marktwaarde van de woning bedraagt echter geen € 400.000,- maar bijvoorbeeld € 350.000,-. U kunt dan maximaal 104 procent van € 350.000,- lenen plus 2 procent overdrachtsbelasting. Dat is € 368.000,-.

## Is vervroegd aflossen slim?

Ook dat hangt af van uw situatie. Het vereist enig rekenwerk. Vergelijk het bedrag dat u betaalt aan hypotheekrente met het rendement dat u kunt behalen door te sparen of te beleggen. Is de betaalde netto-hypotheekrente (dus met

het fiscale voordeel van de hypotheekrenteaftrek) lager dan het ontvangen rendement, dan lijkt vervroegd aflossen niet zo slim. Maar betaalt u meer hypotheekrente dan u aan rendement kunt ontvangen op uw vermogen, dan is aflossen wellicht aan te raden. Hou ook rekening met de vermogensrendementsheffing van 1,2 procent die u betaalt over spaargeld (boven een drempel van € 21.139,- per belastingplichtige). Let op, los alleen af met vermogen dat u de komende tijd niet nodig heeft. Hou een buffer aan voor onvoorziene uitgaven.

## Rekenvoorbeeld

Stel dat u 5 procent hypotheekrente betaalt en daarvan de helft terugkrijgt via de hypotheekrenteaftrek. Dat is een renteverplichting van netto 2,5 procent. Vervroegd aflossen lijkt dan niet nodig omdat uw hypotheekverplichting lager is dan uw rentevergoeding op een spaarrekening. Maar stel dat u bent getrouwd en 100.000 euro op de bank heeft. Hierover betaalt u in 2013 circa € 700,- vermogensrendementsheffing. Aan uw spaargeld 'verdient' u per jaar dus € 3000,- (rente) - € 700,- (belasting) = € 2300,-. Dat is een rendement van 2,3 procent; minder dan de hypotheekrente die u betaalt. Vervroegd aflossen kan dan financieel slim zijn. Door 10 procent af te lossen op een hypotheek van € 400.000,- dalen uw netto-maandlasten met ongeveer € 75,-. Dat lijkt niet veel, maar het is een besparing die maand na maand, tot het einde van de looptijd van de hypotheek, optelt.

## Hoeveel mag ik per jaar aflossen?

Bijna alle hypotheekrenteaftrek kennen een clause waarin staat hoeveel u per jaar zonder boete mag aflossen. Vaak is dit 10 procent, maar soms ook 20 procent. Bovendien kunt u afhankelijk van de actuele rentestand wellicht meer aflossen. Kijk in uw hypotheekcontract of vraag uw adviseur.



Het is pas verstandig te veranderen als u op korte termijn de oversluitkosten kunt terugverdienen

## Kan ik een (aflossingsvrije) hypotheek te allen tijde oversluiten naar een andere hypotheek?

Het kan wel, maar als de rentevaste periode van de hypotheek nog niet is verstreken, loopt u het risico een boete te moeten betalen aan uw huidige hypotheekverstrekker. Een mogelijke boete is afhankelijk van de rente die u met uw hypotheekverstrekker heeft afgesproken, de rente op het moment van aflossen en de resterende rentevaste periode. Als de rentevaste periode afloopt, kunt u wel boetevrij wisselen van hypotheekverstrekker. Uiteraard is het pas verstandig te veranderen als u op korte termijn de oversluitkosten (notaris-, bemiddelings- en taxatiekosten) die er altijd bijkomen, kunt terugverdienen.

## Mijn kind gaat studeren en ik wil een kamer of etage kopen. Hoe kan ik dit het beste financieren?

U krijgt alleen nog hypotheekrenteaftrek voor uw eigen hoofdwooning. Voor een tweede (of derde) woning ontvangt u geen hypotheekrenteaftrek meer. Daarom is het financieel het meest voordelig een woning voor een studerend kind zo veel mogelijk met eigen middelen te betalen.

## Hoe kan ik mijn kind financieel ondersteunen bij de aankoop van een eigen woning?

U mag uw kind een belastingvrije schenking doen van € 50.300,- bij de aankoop van een eigen woning. Ook is het mogelijk uw zoon of dochter een lening te verstrekken. De rente die uw kind voor deze lening betaalt, is net als bij een reguliere hypotheek fiscaal aftrekbaar. Vervolgens kunt u jaarlijks (een gedeelte van) de betaalde hypotheekrente terugschenken (tot € 5030,- per jaar). Zo zorgt u ervoor dat uw kind lage maandlasten heeft.

## Kan ik als arts in opleiding een hypotheek krijgen?

Veel hypotheekverstrekkers vragen bij tijdelijke contracten een intentieverklaring van een werkgever. Hierin moet staan dat de werkgever van plan is het contract voor onbepaalde tijd te verlengen. Artsen in opleiding krijgen deze verklaring doorgaans niet van hun werkgever. Daarom is het afsluiten van een hypotheek voor hen lastig. Via VvAA is het voor een arts in opleiding nog steeds mogelijk om gedurende de specialisatie een woning aan te kopen.



Via VvAA is het voor een arts in opleiding nog steeds mogelijk om gedurende de specialisatie een woning te kopen