

Dure misverstanden rond huis en hypotheek

André de Vos

vrijdag 10 juni 2016, 13:00

Update: vrijdag 10 juni 2016, 16:01

Krantentitel: 'Prijzige misverstanden rond huis en hypotheek'

Eén procent. Dat is nu de laagste hypotheekrente in de markt. Het rentebeleid van de Europese Centrale Bank (ECB) doet de Nederlandse woningmarkt op hol slaan. Huizenprijzen stijgen snel en voor gewilde woningen moet 'ouderwets' snel en liefst boven de vraagprijs worden geboden.

De lage rente doet het landelijke beleid van de laatste jaren om de woningmarkt te normaliseren grotendeels teniet. Huizenbezitters met een doorlopende hypotheek voelen zich een dief van hun eigen portemonnee doordat ze een paar jaar geleden hun rente voor lange tijd hebben vastgezet. Iedereen wil van de lage rente profiteren, maar gebrekkige hypotheek kennis leidt tot opportunistisch gedrag. En niet elke tussenpersoon zal u daarin corrigeren. Sommige aannames zijn verkeerd, of verdienen op zijn minst enige nuancering. De tien duurste misverstanden op een rij.



(Foto: HH)

1 - Rentemiddeling of oversluiten is goedkoper

Dit is het misverstand dat nu het meest speelt. Huizenbezitters die jaren geleden hun hypotheekrente voor tien of twintig jaar vast hebben gezet, zitten nu vast aan percentages van 4 of hoger. Dat is nu de helft. Met rentemiddeling of oversluiten van de hypotheek kunnen de maandlasten omlaag. Hypotheekverkopers bestoken de markt met aanbiedingen. Logisch, ze verdienen eraan.

Maar middelen of oversluiten is vaak een sigaar uit eigen doos. De bank int de gemiste toekomstige rente via de zogeheten boeterente. Bij oversluiten moet dat bedrag in één keer worden afgerekend; bij rentemiddeling wordt de boeterente verreken met de oude rente én een langere looptijd. Dat kan zich terugverdienen als de rente de komende jaren sterk gaat stijgen. Maar het kan ook geld kosten als de rente laag blijft of u uw woning verkoopt. Rentemiddeling of oversluiten is speculeren op een

rentestijging.

Middelen of oversluiten wordt onaantrekkelijker naarmate de resterende looptijd langer is omdat de boeterente dan hoger wordt. Met een (bank)sparhypothek hoeft u er al helemaal niet aan te beginnen. Dan gaat de betaalde rente omlaag, maar óók de rente op de bijbehorende spaarrekening waarmee u de hypothek moet aflossen. Dat kan netto duurder uitpakken.

2 - De fiscus betaalt de helft

De gouden jaren van de renteaftrek zijn voorbij. Aftrek kan dit jaar tegen maximaal 50,5% en dat gaat nog veel verder omlaag. Die 50,5% wekt nog steeds de indruk dat de fiscus de helft van de rente betaalt, maar ook dat is niet waar. Van de aftrekbare rente moet het eigenwoningforfait worden afgetrokken. Die bedraagt 0,75% van de WOZ-waarde; nog meer bij huizen van een miljoen euro of meer: de zogenoemde villataks. Nu de rente zo extreem laag is, hakt dat er stevig in. Wie een huis koopt van € 300.000 en in het hoogste tarief van de inkomstenbelasting valt, betaalt bij 2% hypotheekrente in het eerste jaar € 500 rente per maand en krijgt daarvan slechts € 150 terug van de fiscus: nog geen derde. En dat wordt elk jaar minder.

Wie onder de villataks valt (zie kader), heeft waarschijnlijk helemaal geen voordeel meer aan de aftrek. Het kan dan aantrekkelijk zijn om een (aflossingsvrije) hypothek te nemen in box 3. Dus zonder hypotheekrenteaftrek, maar ook zonder villataks.

Geen wonder dat er steeds meer stemmen opgaan om de hypotheekrenteaftrek maar helemaal af te schaffen. Nu is het moment.

Aftrek verder omlaag
De gouden jaren van de renteaftrek zijn voorbij. Aftrek kan dit jaar tegen maximaal 50,5% en dat gaat nog veel verder omlaag

3- Aflossen is verstandig

Sparen kost nu geld door de combinatie van lage rente en vermogensrendementsheffing. Zeker met een oude hypothek met een rente van 4% of meer, is het rekensommetje snel gemaakt: aflossen! Dat verlaagt de maandlasten en betekent minder rente over de hele looptijd van de hypothek. Toch waarschuwt financieel planner Andrea Middel dat aflossen niet altijd de beste oplossing is. 'Het is vaak een goed idee, maar er moet wel een plan achter zitten. Veel mensen, zoals zzp'ers, hebben een matige pensioenopbouw. Als je dan je hele vermogen in je huis stopt, heb je geen vermogen meer om te kunnen interen. Alles zit vast in je huis. Pas na een goede liquiditeitsprognose kun je een aflosplan maken. En als je aflost, zorg dan ook dat je de overschotten die ontstaan, opzij zet. Anders wen je ongemerkt aan een hoger uitgavenpatroon.'

Er is nog een andere reden waarom aflossen misschien niet zo slim is. In de politiek leven plannen om vermogensrendementsbelasting te heffen op de overwaarde van het huis. Dan is een hypothekvrij huis ineens veel minder lucratief.

4 - Variabel is goedkoper

Normaal is de variabele hypotheekrente lager dan de rente bij een rentevaste periode. Maar rente en normaal passen al een tijdje niet meer samen in één zin. Vijf jaar vast is nu beduidend goedkoper dan een variabele rente, tien jaar vast is amper duurder. Logisch dat veel kopers de rente lang vastzetten. In maart 2016 koos iets meer dan de helft van de Nederlandse huishoudens bij een nieuwe hypothek voor een rentevaste periode tussen de vijf en tien jaar. Een vijfde koos een nog langere periode.

Tegen lang vastzetten wordt gewaarschuwd. Gemiddeld loopt een hypothek geen dertig jaar, maar nog niet de helft daarvan. Dus met erg lang vastzetten ben je een dief van je portemonnee, want het voordeel op lange termijn wordt mogelijk niet verzilverd.

Maar Hendrik Schakel van adviesbureau Viisi vindt het onzin om te beweren dat variabele rente goedkoper is. 'In de periode 1980-2016 heeft de hypotheekrente zich bewogen tussen de 2% en 13%. Zet je nu de rente voor twintig jaar vast tegen 3%, dan blijft die de hele periode 3%. Als de rente naar 6% of 8% stijgt, ben je heel blij met die 3%.'

Hypotheekrente
Dus met erg lang vastzetten ben je een dief van je portemonnee, want het voordeel op lange termijn wordt mogelijk niet verzilverd

Bij een lange rentevaste periode is het verstandig om te onderzoeken of de lage rente kan meeverhuizen naar een nieuw huis. Nog interessanter is het als de hypothek kan worden meeverkocht met het huis, bijvoorbeeld omdat u zelf naar een huurhuis gaat. Dat kan bij partijen als Obvion en Aegon. Het is een sterk verkoopargument als de rente fors stijgt, maar er wordt mondjesmaat gebruik van gemaakt. Want waarom zou je juist bij een lage rente je hypothek

willen meeverkopen? Nu niet, maar op termijn kan zo'n hypotheek een prachtige persoonlijke 'rentehedge' zijn.

5 - Een aflossingsvrije hypotheek hoef je niet af te lossen

'Over aflossingsvrije hypotheeken bestaan misschien wel de meeste misverstanden', schrijft een adviseur van De Hypotheekshop. 'Een klant van een grote bank had ooit al zijn rentebetalingen opgeteld. De som was gelijk aan de hoogte van de hypotheek en de man belde met de bank wat de procedure was nu de hypotheek was afgelost. De bankmedewerker had een nare mededeling voor hem.'

Bij een aflossingsvrije hypotheek betaal je tijdens de looptijd alleen rente. De hypotheek moet in één keer worden afgelost als de hypotheek afloopt, doorgaans na dertig jaar. Dan zult u dus het hele bedrag moeten hebben – of uw huis verkopen en hopen dat dit genoeg oplevert. U kunt misschien een nieuwe hypotheek afsluiten als u daarvoor nog in aanmerking komt. De rente is dan waarschijnlijk niet aftrekbaar meer.

Omdat tijdens de looptijd niet wordt afgelost, kent de aflossingsvrije hypotheek hoge rentelasten. 'De aflossingsvrije hypotheek is per saldo de duurste hypotheekvorm', aldus De Hypotheekshop.

6 - Een hypotheek met lagere maandlasten wordt altijd toegekend

Nee dus, zo laat De Hypotheker aan de hand van een praktijkvoorbeeld zien. Een oudere klant met een hypotheek van € 150.000, 5% rente en maandlasten van € 625 wilde verhuizen naar een appartement. Hij wilde weer € 150.000 lenen, tegen 2,5% rente en veel lagere maandlasten van € 312,50. Maar hij kreeg de hypotheek niet vanwege zijn lagere inkomen. Volgens de bank kon hij maximaal € 120.000 lenen. 'Mijn klant viel bijna van zijn stoel.'

7 - Lineair is duur

Bij een annuïtaire hypotheek blijven de bruto maandlasten gelijk en stijgen de nettokosten gedurende de looptijd. In het begin betaalt u vooral rente, later vooral aflossing. Bij een lineaire hypotheek lost u elke maand evenveel af. Doordat u in het begin nog veel rente betaalt, is een lineaire hypotheek aan het begin veel duurder en wordt daarna steeds goedkoper. De meeste mensen kiezen voor een annuïtaire hypotheek. Dat is dom: lineair is over de hele looptijd goedkoper omdat er minder rente wordt betaald. Dat kan tienduizenden euro's schelen, beaamt ook De Hypotheekshop.

Hendrik Schakel plaatst een kanttekening. 'Bij de huidige lage rente is het verschil niet zo groot meer. En als de inflatie stijgt, kan een lineaire hypotheek juist duurder zijn, omdat er in het begin veel wordt afgelost.' Schakel heeft het uitgerekend. Bij meer dan 3% inflatie is een annuïtaire hypotheek goedkoper. 'Het maakt natuurlijk ook uit wat je doet met het geld dat je bij een annuïtaire hypotheek in de eerste jaren bespaart.'

Annuïtaire vs. Lineair
De meeste mensen kiezen voor een annuïtaire hypotheek. Dat is dom: lineair is over de hele looptijd goedkoper omdat er minder rente wordt betaald

8 - Kies voor lagere netto maandlasten

Natuurlijk is het aantrekkelijker om lagere maandlasten te krijgen, maar pas op: lagere maandlasten nu kunnen straks veel geld kosten. Bekijk een (nieuwe) hypotheek over de hele looptijd, zelfs al is de kans dat u die hele termijn uitzit niet zo gek groot. Rentemiddeling is een voorbeeld van hoe lagere maandlasten duurder uit kunnen pakken.

Financieel planner Iris Brik kent een veel extremer voorbeeld. Ze staat een klant bij met een spaarhypotheek die werd overgesloten naar een annuïtaire hypotheek. De klant, die lagere maandlasten wilde, kreeg die ook. Maar de looptijd van de hypotheek werd verlengd, met zelfs een deel waarin de hypotheekrente helemaal niet aftrekbaar zou zijn. 'Even los van het feit dat de spaarhypotheek werd afgekocht met een fiscale boete, had mijn klant alleen maar een doorrekening gezien voor de eerste twintig jaar. Dan zou de hypotheek inderdaad goedkoper zijn. Maar de resterende tien jaar leverden, samen met die boete, een financieel nadeel van tienduizenden euro's op. En dit is echt niet het enige voorbeeld. Adviseurs zetten mensen vaak op het verkeerde been door niet te vertellen wat de effecten op lange termijn zijn van lagere maandlasten.'

9 - Annuïtair is verplicht

De verplichting tot aflossen geldt alleen voor nieuwe huizenkopers. Volgens Vereniging Eigen Huis zijn veel mensen in de verkeerde veronderstelling dat elke nieuwe hypotheek sinds 2013 annuïtair of lineair moet zijn. Maar wie al een aflossingsvrije hypotheek of spaarhypotheek had, kan die meenemen naar de nieuwe woning. Overigens kan een aflossingsvrije hypotheek altijd worden afgesloten – ook door nieuwkomers op de woningmarkt – alleen is de rente dan niet aftrekbaar. Dat hoeft geen ramp te zijn, want het eigenwoningforfait van 0,75% vervalt dan ook en de eventuele woningschuld kan als aftrekpost dienen

in vermogensbox 3. Banken hanteren wel een maximum voor een nieuwe aflossingsvrije hypotheek van maximaal 50% van de marktwaarde.

10 - Zelfstandigen krijgen geen hypotheek

Natuurlijk is het voor mensen in vaste loondienst gemakkelijker om een hypotheek af te sluiten. Zij hebben een relatief veilige en vaste bron van inkomsten. Dat vindt de bank fijn. Maar zelfstandigen die goede en stabiele jaarcijfers kunnen laten zien, krijgen echt wel een hypotheek. Maar ja, dan moet je wel al een paar jaar bezig zijn en redelijk verdienen. Anders wordt een hypotheek inderdaad lastig. Veel eigen geld meebrengen helpt natuurlijk ook.

Veranderde voorwaarden

Er is de afgelopen jaren veel veranderd op het gebied van hypotheek en renteaftrek. Een greep uit de maatregelen.

- De maximale renteaftrek daalt sinds 2013 elk jaar een 0,5%. Van 52% naar 38% in 2041. Politiek leeft de wens om die aftrek sneller af te bouwen.
- De 'loan to value' – de waarde van de hypotheek als percentage van de waarde van het huis – is dit jaar gemaximeerd op 102% en daalt komende jaren naar 100%. De Nederlandsche Bank wil dat percentage nog verder omlaag.
- De 'loan to income' – de waarde van de hypotheek in relatie tot het inkomen – is sinds de crisis drastisch verlaagd. Voor de crisis kon soms wel tien keer het inkomen worden geleend; nu is dat gemaximeerd op zo'n vijf keer het inkomen, hoewel sommige hypotheekverstrekkers daar in de praktijk creatief mee omgaan.
- Sinds 2013 is het verplicht om af te lossen op de hypotheeklening via een annuïtaire of lineaire hypotheek. Die verplichte aflossing geldt alleen voor nieuwe hypotheeken.
- Woningen duurder dan een miljoen euro (de villagrens) kennen een extra hoog eigenwoningforfait. Voor het deel boven de € 1.050.000 is dat dit jaar 2,35%.
- Belangrijke beperkende maatregel van vóór de crisis is de bijleenregeling, die bepaalt dat de overwaarde van het verkochte huis in het nieuwe huis moet worden gestoken. Sinds 2001 is de maximale periode van hypotheekrenteaftrek dertig jaar.

Deel dit artikel  1k

MEEST GELEZEN



'We zullen nooit vluchten van KLM naar Air France overhevelen. Nooit.'



Zakenbankiers vieren feestje op Damrak



Quooker verdrievoudigt productiecapaciteit