

Heilig huisje omvergeblazen

Veranderingen in de hypotheekrenteaftrek per 2013

De hypotheekrenteaftrek bestaat al tientallen jaren. De regeling wordt gezien als een manier om eigenwoningbezit te stimuleren. Hoe hoger het inkomen én hoe hoger de eigenwoning-lening, hoe meer men profiteert. De hypotheekrenteaftrek was tot voor kort een heilig huisje, waaraan politici zich niet durfden te wagen. Toch is de laatste jaren de hypotheekrenteaftrek al ingeperkt door de 30-jaars-termijn, de bijleenregeling en het afschaffen van de goedkoperwonenregeling.

Met het Lenteakkoord dat begin dit jaar tot stand is gekomen, lijkt de afschaffing van de hypotheekrenteaftrek dichterbij te komen. De in het akkoord voorgestelde maatregelen hebben, zeker voor starters, een forse verhoging van de netto maandlasten tot gevolg. Vanaf 2013 zullen nieuwe hypotheeken in 30 jaar volledig en tenminste annuïtair moeten worden afgelost om nog in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek. Voor een aflossingsvrije hypotheek of een hypotheek met een uitgestelde aflossing vervalt dus het recht op hypotheekrenteaftrek. Nadeel van de annuïteitenhypotheek ten opzichte van bijvoorbeeld een bankspaarhypotheek is dat de netto maandlasten langzaam stijgen. Over de gehele looptijd gezien is een annuïteitenhypotheek bij dezelfde rente duurder dan een bankspaarhypotheek. En als de rente tijdens de looptijd stijgt, gaan de lasten van een annuïteitenhypotheek nog verder omhoog. Met name voor starters betekent dit dat zij met ingang van 2013 met dezelfde maandlasten een minder duur huis kunnen kopen.

Voor mensen die al huiseigenaar zijn blijft de hypotheekrenteaftrek voor bestaande hypotheeken ongewijzigd. Ook de fiscale behandeling van de aan de hypotheek gekoppelde spaar- en verzekeringsproducten blijft gelijk. De eigenwoningsschuld op 31.12.2012 wordt gezien als "een bestaande hypotheek" en blijft dat in beginsel tot het moment waarop de 30 jaarstermijn eindigt. Een bestaande lening mag worden overgesloten naar een andere geldverstrekker of bij verhuizing naar een nieuwe woning. Ook na het opnieuw afsluiten blijft sprake van een bestaande lening, zolang er geen extra bedrag wordt bijgeleend. Indien de eigenwoningsschuld echter wordt verhoogd (bij aankoop van een duurdere woning of verbouwing/verbetering van de woning) geldt dat het extra geleende bedrag volledig

en tenminste annuïtair moet worden afgelost in 30 jaar om recht op hypotheekrenteaftrek over dat deel van de lening te krijgen.

De behandeling van de beperking van de hypotheekrenteaftrek door de Tweede Kamer is uitgesteld tot na de verkiezingen. Er kan dus nog veel wijzigen. Dat de hypotheekrenteaftrek zijn langste tijd gehad heeft is echter wel duidelijk.

Voor een nieuw af te sluiten lening geldt overigens al dat de hypotheek niet hoger mag zijn dan 104 % (vermeerderd met 2 % overdrachtsbelasting) van de marktwaarde van de woning. Het plan is het percentage van 104 % vanaf 2013 in zes gelijke stappen af te bouwen tot 100 % van de marktwaarde van de woning in 2019.

Naar verwachting zullen al deze maatregelen tot gevolg hebben dat de woningmarkt in eerste instantie verder op slot komt te zitten, waardoor de huizenprijzen op termijn nog meer zullen dalen. Aflossen van de hypotheek wordt dus ook voor bestaande huiseigenaren van belang!

Voor vragen, reacties of advies naar aanleiding van dit onderwerp kunt u een e-mail sturen aan info@finetuning.nl ter attentie van Miek Bouwes.



Miek Bouwes

Fine Tuning
Personal Finance
Westersingel 92
3015 LC Rotterdam
T: (010) 450 46 76
I: www.finetuning.nl