

Simpele vraag, lastig antwoord!

Een vraag die de laatste tijd vaak gesteld wordt, is: "Is het verstandig om op mijn hypotheek af te lossen? Een begrijpelijke vraag want als u nog geen 2 % rendement maakt op het vermogen op de spaarrekening terwijl u 6 % aan hypotheekrente betaalt, lijkt aflossen op de hypotheek voor de hand liggend. Aflossen dan maar?"

Wat veel mensen zich echter niet realiseren is dat eenmaal afgelost vaak afgelost blijft. Als u in de toekomst het geld in de stenen weer wilt verzilveren krijgt u dit geld er niet zomaar uit. In de eerste plaats omdat de banken minder scheutig zijn met lenen. Kon u vroeger met gemak tot zes keer het jaarinkomen lenen, thans is dit nog maar vier keer het inkomen. Een gezonde zaak overigens! Als het al lukt om het geld in de stenen via een (aanvullende) financiering los te krijgen is de rente alleen nog aftrekbaar indien het geld in de woning wordt geïnvesteerd.

Daarbuiten veranderen vanaf 2013 de spelregels voor hypotheekleningen. Vanaf dan dient u een nieuwe hypotheek tenminste op basis van annuïteiten af te lossen. Behalve de rente die u betaalt, gaat u direct aflossen op de hypotheek. Voor degenen die per 31 december 2012 een eigen woning schuld hebben zal er echter overgangsrecht komen. Zij mogen de bestaande schuld vanaf 2013 op basis van de oude spelregels voortzetten. Zij kunnen dus vanaf 2013 nog steeds maximaal profiteren van de renteaftrek. Zij hoeven immers pas op de einddatum van de hypotheek af te lossen, normaliter na een periode van 30 jaar. Als u maximale renteaftrek zoekt tijdens de looptijd van de hypotheek moet u dus niet aflossen op de hypotheek. Niet aflossen dan maar? Maar is het niet zo dat u de rente die u in aftrek brengt altijd eerst nog zelf hebt betaald?

Tevens blijven bestaande fiscale vermogensopbouwvormen ook vanaf 2013 gerespecteerd. Dit betreffen de aflosvrije leningen waarbij de hypotheek op de einddatum wordt afgelost met het kapitaal dat vrijkomt uit een levensverzekering, kapitaalverzekering of spaarrekening eigen woning en beleggingsrecht eigen woning. Als u een hoge hypotheekrente betaalt kan het juist interessant zijn om de huidige aflosvrije lening dit jaar nog om te zetten in een spaarhypotheek (kapitaalverzekering of spaarrekening eigen woning). Het rendement bij dit soort constructies is immers gelijk aan de

te betalen hypotheekrente. Bij een hypotheekrente van 6 % levert dit een gegarandeerd rendement van 7,2 % op. Wie wil dit nu niet?

Dus toch maar aflossen? Maar dan op basis van een premie in een kapitaalverzekering of inleg op de spaarrekening eigen woning?

Kortom, of u wel of niet moet aflossen op de hypotheek is niet zomaar te zeggen. Een dergelijke keuze hangt onder meer af van uw persoonlijke situatie, uw woonwensen, de huidige hypotheekconstructie, renteontwikkelingen, rentevisie en gewenste flexibiliteit. Maatwerk dus!

Wist u trouwens dat de aller-goedkoopste hypotheek de lineaire hypotheek is? Altijd al geweest!

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



Iris Brik

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