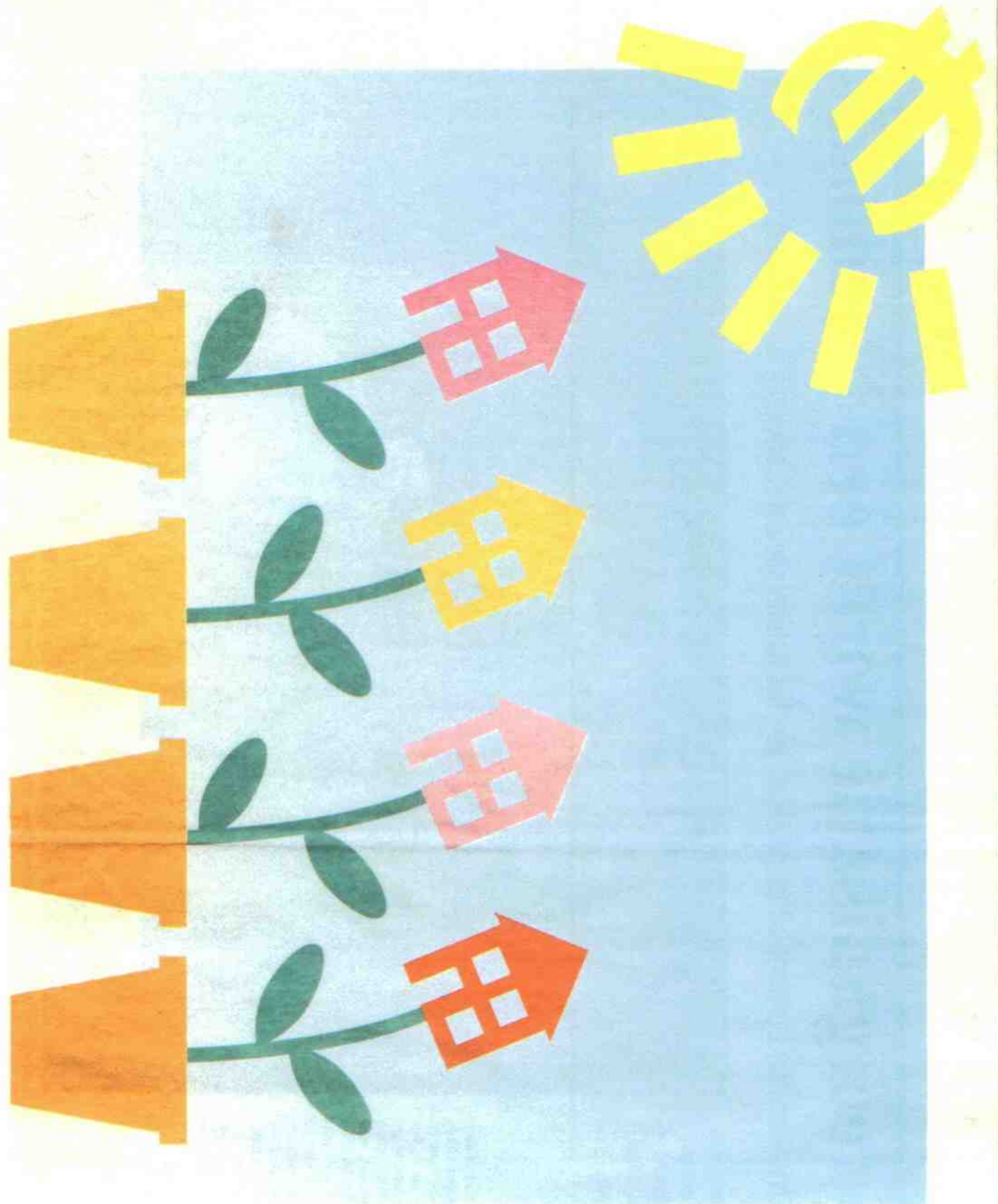


# Eigen geld



# Overwaarde woning niet in steen

**Huizenkopers trekken zich weinig aan van de nieuwe regeling die mensen verplicht de overwaarde op hun vorige woning direct te investeren in het nieuwe huis. Ze lenen gewoon maximaal.**  
**Door Carljine Vos**

dementen op beleggingen nog altijd hoger dan de gemiste belastingtrek. Zeker nu de rente zo laag staat', stelt Nynke Sutherland, hypotheekspecialist bij adviesketen De Hypotheek.

Een voorbeeld. Rob (45) en Astrid (42) hebben een overwaarde van vijftigduizend euro op hun vorige woning. Ze kopen een nieuw huis voor 250 duizend euro en sluiten tegen 7 procent rente (tweintig jaar vast) een spaarhypotheek af voor 250 duizend euro. De overwaarde brengen ze niet in mindering op de hypotheek maar gebruiken ze samen met een spaarpotje van vijftigduizend euro voor een eerste hoge storting in het spaardepot waartoe alle toekomstige premies worden voldaan. De spaarpolis heeft een gegarandeerd rendement van 7 procent en keert na twintig jaar tweehonderdduizend euro uit waarmede de hypotheekschuld grotendeels is afgelost.

**D**oorstromers op de woningmarkt lijken niet onder de indruk van de pogingen van het kabinet paal en perk te stellen aan het leengetrag. Ondanks de laatste beperking van de hypotheekentrek gaan huizenkopers onbekommerd door met het sluiten van een maximale hypotheek, ook al is geen volledige rentefreek meer mogelijk. Althans, dit is het beeld dat tot nog toe ontstaat, ruim een half jaar na de invoering van de Bijleentrekking Eigen Woning.

Hypotheekadviseurs merken dat consumenten wel voorzichtig en behoudender zijn, zeker als het gaat om de opbouw van aandelenportefeuilles. Maar ze zijn nog steeds niet vies van een gokje. Op de lange termijn zijn de ren-

de laatste jaren steeds vaker misbruikt voor de aanschaf van aandelen of luxeuitgaven.

Om hier een eind aan te maken werd eerder al de rentefreek op het consumptief krediet afgeschaft en de afrekeperiode tot dertig jaar beperkt. De Bijleentrekking is het sluitstuk van deze operatie.

Kern van de regel is dat bij verhuizing alleen nog hypotheekrentefreek mogelijk is over het nieuwe hypotheekbedrag minus de overwaarde op de oude woning. Iemand die een woning koopt voor driehonderdduizend euro (inclusief verwervingskosten) en een overwaarde had van vijftigduizend euro, mag nog slechts de rente over 250 duizend euro aftrekken. Leent hij meer, dan valt

De Bijleentrekking is op 1 januari van dit jaar in het leven geroepen om een eind te maken aan de ongebreidelde hypotheekrentefreek. De fiscale mogelijkheid, ooit bedoeld om het eigenwoningbezit in Nederland te stimuleren, werd

## Belastingadviseurs zien problemen

Consumenten blijven slecht geïnformeerd over de fiscale gevolgen van de Bijleentrekking. Het College Belastingadviseurs vreest dat die pas volgend jaar in volle omvang duidelijk worden bij de aangifte inkomstenbelasting over 2004.

Uit gesprekken met onze leden komt het beeld naar voren dat hypotheekadviseurs nog steeds makkelijk over de gevolgen van de regeling heen stappen', vertelt CB-afdelingsdirecteur Dennis Vecht.

dat deel van de lening in box 3 en vermindert dat de grondslag voor de 1,2 procent vermogensrendementsheffing.

Duidelijk is wel dat de Bijleentrekking behoorlijk complex is. Vooral voor stellen die uit elkaar gaan, kan de verdeling van de zogeheten eigenwoningreserve (overwaarde) bijzonder nadelig uitpakken.

Of mensen nu werkelijk minder lenen, is de vraag. Het uur van de waarheid breekt waarschijnlijk volgend jaar aan bij de aangifte inkomstenbelasting over 2004. Gegevens van het Kadaster wijzen uit dat de gemiddelde hypotheeksom in het eerste kwartaal van 2004 zelfs met 5 procent is gestegen naar dik 224 duizend euro ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder.

De Postbank bespeurt nog weinig verandering in het leengetrag. 'Mensen lenen wat ze nodig hebben, weliswaar iets minder dan een maximale hypotheek. Maar een hypotheek is nog altijd goedkoper dan een consumptief krediet, ook al is er geen rentefreek', aldus woordvoerder Mark Beers. Al met al heeft de regeling weinig effect op het gedrag van de financiële consument, denkt ook Nynke Sutherland van de Hypotheek. 'In de grote steden neemt men meer financieel risico dan in een gemeente als Veenendaal. Die regionale verschillen zie je nu nog steeds.'

de laatste jaren steeds vaker misbruikt voor de aanschaf van aandelen of luxeuitgaven. Om hier een eind aan te maken werd eerder al de rentefreek op het consumptief krediet afgeschaft en de afrekeperiode tot dertig jaar beperkt. De Bijleentrekking is het sluitstuk van deze operatie. Kern van de regel is dat bij verhuizing alleen nog hypotheekrentefreek mogelijk is over het nieuwe hypotheekbedrag minus de overwaarde op de oude woning. Iemand die een woning koopt voor driehonderdduizend euro (inclusief verwervingskosten) en een overwaarde had van vijftigduizend euro, mag nog slechts de rente over 250 duizend euro aftrekken. Leent hij meer, dan valt

## Belastingadviseurs zien problemen

Consumenten blijven slecht geïnformeerd over de fiscale gevolgen van de Bijleentrekking. Het College Belastingadviseurs vreest dat die pas volgend jaar in volle omvang duidelijk worden bij de aangifte inkomstenbelasting over 2004.

Uit gesprekken met onze leden komt het beeld naar voren dat hypotheekadviseurs nog steeds makkelijk over de gevolgen van de regeling heen stappen', vertelt CB-afdelingsdirecteur Dennis Vecht.