

Hypotheek

Aflossen voor lagere lasten

Je vaste lasten naar beneden brengen is altijd een goed idee. Wie de middelen heeft, kan dat doen door af te lossen op zijn hypotheek.



● Door extra af te lossen op je hypotheek verlaag je niet alleen je huidige maandlasten, maar beperk je ook het risico op grote stijgingen van je hypotheeklasten in de toekomst. Daarnaast vermindert de kans op restschuld bij verkoop van je woning, zeker nu het erop lijkt dat de huizenmarkt aan het afkoelen is.

Fiscale beperkingen

Een bijkomend voordeel van lagere lasten is dat je andere keuzes kunt maken, zoals minder werken of eerder stoppen. Veel jongere huizenbezitters lossen al af. Sinds 2013 moeten nieuwe hypotheeklenamelijk binnen 30 jaar ten minste annuïtair worden afgelost om de betaalde hypotheekrente van de inkomstenbelasting te mogen aftrekken.

Ook als de pensioendatum dichtbij is, blijft extra aflossen op je hypotheek aantrekkelijk. Je hebt dan minder inkomsten nodig als je vanaf de AOW-datum minder te besteden hebt. Wie zijn hypotheek vóór 2013 heeft afgesloten, krijgt mogelijk last van een andere wijziging. In 2001 is de hypotheekrenteaftrek gemaximeerd op 30 jaar, waardoor in 2031 voor veel oude hypotheeklen de renteaftrek vervalst. Dat betekent hogere maandlasten. Dat is natuurlijk ook het geval als de rentevastperiode van je hypotheek in de komende jaren afloopt en je een hogere rente gaat betalen.

Risico-opslag

Een bijkomend voordeel van aflossen kan zijn dat je hypotheek in een lagere risicoklasse valt, waardoor je rentetarief daalt. Als je geen NHG-hypotheek hebt, bestaat je rentetarief uit een basisrente en een risico-opslag. Hoe lager je hypotheek is ten opzichte van de waarde van je woning, hoe lager de opslag. Het verschilt per aanbieder wanneer de opslag in rekening wordt gebracht. Sommige geldverstrekkers hanteren een opslag als de hypotheek meer dan 40% van de woningwaarde is, anderen pas vanaf 65%.

Door de ontwikkelingen in huizenprijzen kan dit percentage veranderen gedurende de looptijd van je hypotheek, maar de opslag wordt vaak niet automatisch aan-

gepast. In veel gevallen moet je erom vragen en bewijzen aanleveren. Als je aflost op je hypotheek passen sommige geldverstrekkers wel automatisch de risico-opslag aan. Denk je dat ook de waarde van jouw woning gestegen is, dan loont het de moeite je hypotheekaanbieder daarover te informeren. Soms is een WOZ-opgave voldoende bewijs. Andere aanbieders vragen om een desktoptaxatie (ongeveer €100) of taxatierapport (ongeveer €600). Via geldgids.nu/aandeslag vind je een overzicht van de aanbieders en hun voorwaarden.

Renteaftrek

Aflossen betekent minder hypotheekrenteaftrek. Of dat je moet weerhouden, is de vraag. De hypotheekrenteaftrek is flink beperkt. Als je inkomstenbelasting tegen het hoogste tarief betaalt, is je aftrek in

2023 beperkt tot 36,93%. Dat betekent niet dat je over elke euro betaalde rente €0,36 terugkrijgt, want er wordt ook gekeken naar de waarde van de woning.

Het zogeheten eigenwoningforfait is volgend jaar 0,35% van de WOZ-waarde. Dit bedrag wordt opgeteld bij je inkomen, terwijl je de hypotheekrente mag aftrekken. Je krijgt alleen geld terug als een bedrag overblijft nadat je het eigenwoningforfait van de hypotheekrenteaftrek hebt afgetrokken. Betaal je minder hypotheekrente dan het eigenwoningforfait, dan krijg je te maken met een extra aftrekpost bekend onder de naam Wet Hillen. Die wet is bedacht om te voorkomen dat je belasting over je woning moet betalen, maar deze aftrek wordt sinds 2019 in 30 jaar afgebouwd. Toch levert het aflossen van het laatste restje hypotheek nog extra voordeel op. ▶



Alternatieven

Wie extra aflost, krijgt vaak de keuze om daarmee het maandbedrag te verlagen of de looptijd te verkorten. De meesten zullen kiezen voor de eerste optie, maar het verkorten van de looptijd levert meer op. Los je af omdat je in de toekomst weinig pensioen krijgt? Dan kan het zinvol zijn te kiezen voor het inkorten van de looptijd.

Je kunt je maandlasten – in theorie – ook verlagen door over te sluiten. Dan betaal je wel boeterente, maar die is fiscaal aftrekbaar. Vanwege de huidige hypotheekrente (zie pagina 65) zal dat vaak geen besparing opleveren. Maar oversluiten is een optie als je rentevastperiode nog een paar jaar loopt en je de rente liever nu vastzet.

Datzelfde geldt voor rentemiddeling. Vanwege de gestegen hypotheekrente levert het meestal geen lagere maandlasten op. Maar het is een mogelijkheid als je de rente langer wilt vastzetten omdat je verdere stijging verwacht. Je huidige hypotheekrente wordt gemiddeld met de actuele hypotheekrente. En de boete wordt verwerkt in je nieuwe hypotheekrente. Niet elke geldverstrekker biedt rentemiddeling aan.

Tot slot: je hoeft niet aan je hypotheek te sleutelen om lagere maandlasten te realiseren. Je kunt je geld ook investeren in het verduurzamen van je woning. Je bent dan minder kwijt aan energiekosten. Bovendien nemen de waarde en verkoopbaarheid van je huis toe.

Verstandig

Als je wilt aflossen, is het goed om na te gaan of dat in jouw situatie verstandig is. Allereerst: zorg dat je voldoende geld overhoudt. Op de website van Nibud kun je berekenen wat in jouw geval een goede buffer is. Daarnaast wil je misschien extra geld reserveren voor grote uitgaven, zoals een nieuwe keuken of auto. Of heb je een extra buffer nodig, omdat je inkomen gaat dalen. Geld dat je gebruikt om je hypotheek af te lossen, kun je niet (makkelijk) opnemen. En bij verkoop van de woning moet je de overwaarde in je nieuwe woning stoppen of vervalt de renteaftrek ter hoogte van dat bedrag.

Ten tweede: aflossen op een spaarhypotheek wordt niet aangeraden. Bij deze vorm spaar je om je hypotheek aan het einde van de looptijd in een keer af te lossen. De

Laat je niet leiden door fiscaal voordeel, maar doe wat je zelf het best uitkomt

spaarrente is gelijk aan je hypotheekrente, vaak hoger dan de marktrente. En je betaalt gedurende de looptijd geen belasting over dit tegoed. Als je door aflossen meer spaargeld in je potje hebt zitten dan hypotheekschuld, betaal je over dat deel van de uitkering belasting. Dat is zonde. Een extra storting in je spaarpotje kan soms wel. Vraag advies aan je geldverstrekker.

Boetevrij

Je mag meestal maar een deel van de hypotheek boetevrij aflossen: 10 tot 20% per jaar. In bepaalde situaties kun je meer

aflossen zonder boete, bijvoorbeeld bij een variabele rente, als je een schenking krijgt of als je rentevastperiode is afgelopen. Als je partner overlijdt, is het ook een korte periode mogelijk boetevrij af te lossen of de rente te herzien.

Door de oplopende hypotheekrente vervalt het maximum voor veel klanten. Je mag namelijk (alles) aflossen als de actuele rente hoger is dan je eigen hypotheekrente. Dat werkt als volgt. Als je in december 2017 de rente voor 20 jaar hebt vastgezet voor 3%, dan zijn inmiddels vijf jaren voorbij. De resterende rentevastperiode is 15 jaar. Voor de actuele rente kijk je naar de rentevastperiode van 15 jaar. Als die rente hoger is dan jouw rente van 3% mag je boetevrij aflossen. Neem bij twijfel contact op met je bank of verzekeraar. Als je hypotheekschuld daalt, kun je overwegen de dekking van je overlijdensrisico- en woonlastenverzekering naar beneden bij te stellen. Dat scheelt weer premie.

Box 3

Je hypotheek aflossen stond de laatste jaren extra in de belangstelling vanwege de lage spaarrente in combinatie met de vermogensheffing in box 3. Als je spaargeld had, kreeg je nauwelijks rente. Maar de Belastingdienst ging ervan uit dat je ook beleggingen had, waardoor je – boven de vrijstelling – veel belasting betaalde in box 3. Door af te lossen betaalde je minder aan de Belastingdienst én aan je geldverstrekker.

Door de uitspraak van de Hoge Raad eind 2021 is de vermogensheffing veranderd. De fiscus kijkt nu hoeveel je daadwerkelijk aan spaargeld en ander vermogen hebt. Het rendement op spaargeld is voor 2021 op 0,01% vastgesteld. Daardoor lijkt vermogensheffing geen rol meer te spelen bij de vraag of je extra wilt aflossen. Maar als je ook ander vermogen hebt, zoals beleggingen, een recreatiewoning of box 3-hypotheek, betaal je soms meer belasting

dan voorheen. Bovendien gaat het percentage dat je moet betalen over het veronderstelde rendement stapsgewijs omhoog van 31% naar 34% in 2025.

Rekenvoorbeeld

Lara en Sam hebben €125.000 spaargeld en €75.000 aan beleggingen en overige bezittingen.

De Belastingdienst berekent hun rendement – volgens de nieuwe box 3-regeling (cijfers 2021) – als volgt:

*Spaargeld €125.000 x 0,01% = 12
Overig €75.000 x 5,69% = 4267*

*Gemiddeld rendement:
4279/200.000 x 100% = 2,14%*

*200.000 – 100.000 vrijstelling =
100.000 x 2,14% = 2140. Daarover
betalen zij 31% belasting.*

Ondanks dat een groot deel van het vermogen op een spaarrekening staat, is het gemiddelde rendement (2,14%) hoger dan volgens de oude berekening (1,89%).

Wat de fiscale toekomst brengt, is onduidelijk. In principe wil het kabinet vanaf 2026 het werkelijke rendement belasten. Tegelijkertijd gaan er stemmen op om vermogen zwaarder te belasten. Ook wordt soms gesuggereerd de eigen woning naar box 3 te verplaatsen. De hypotheek mag dan van de waarde worden afgetrokken. Als je die hypotheek hebt afgelost om heffing in box 3 te besparen, kom je wellicht van een koude kermis thuis. Of dat werkelijkheid wordt en hoe dat eruit gaat zien, blijft afwachten. Laat je niet leiden door fiscaal voordeel, maar doe wat je zelf het best uitkomt. ■

Aan de slag

Meer weten over aflossen of zelf een berekening maken?
Bekijk onze handige links op geldgids.nu/aandeslag.

Laat je niets wijismaken

Met de onafhankelijke tips en adviezen uit de Geldgids maak je zelf de juiste financiële keuzes. Probeer nu met korting.

Bekijk de aanbieding

