



## het h-woord

### Hoe zit het nu precies met die hypotheekrenteaftrek?



**Jacqueline:** "Je ouders hebben hun huis misschien ooit voor 150.000 gulden gekocht en kunnen er nu zo'n 300.000 euro voor krijgen. De spaarhypotheek is natuurlijk al lang met alleen het salaris van je vader afgelost, dus is er 300.000 euro overwaarde gecreëerd. Mooie investering!

Om zo'n zelfde huis van 300.000 euro nu te kopen, moeten jij en je partner allebei met een aardig salaris aankomen. Met een netto rentelast van zo'n 700 euro, blijft er weinig meer over om ook nog af te lossen. Maar door de waardestijging van je huis creëer je wel overwaarde, toch? Of is jouw WOZ-waarde dit jaar ook iets lager dan vorig jaar? En is het logisch dat de waarde stijgt als kopers gemiddeld uit 25 woningen kunnen kiezen? Zolang je geen verhuisplannen hebt, is er geen direct probleem. Maar wat nu als je ineens je huis moet verkopen, vanwege een scheiding of werkloosheid, levert het dan wel genoeg op om je hypotheekschuld af te lossen?"

### weet wat je leent

Nergens ter wereld hebben gezinnen zulke hoge schulden als in Nederland. Dankzij de ruime leennormen en de volledige hypotheekrenteaftrek hebben wij enorme schulden opgebouwd. Dus worden nu zowel de leennormen aangepast, als de mogelijkheden tot aftrek. Kijk eens naar je eigen lening. Kun je dit nog betalen als jullie inkomen minder wordt of als de rente omhooggaat?

### strenger

Vanaf 1 augustus wordt er strenger gekeken naar je lening ten opzichte van je inkomen en mag je lening maximaal 110% van de waarde van je huis zijn. Belangrijker nog is dat er dan ook nog maar maximaal 50% van de marktwaarde van je woning aflossingsvrij mag worden geleend. Voor het andere stuk moet dus een aflossingsregeling worden getroffen. Bijvoorbeeld in de vorm van banksparen, waarin je elke maand een bedrag inlegt om aan het eind van de looptijd je lening af te lossen.

### TIP: STIJGT JE HYPOTHEEKRENTE?

INFORMEER NAAR EEN RENTEKOPPELING, WAARBIJ JE DEZE HOGE RENTE OOK VERGOED KRIJGT OVER JE SPAARPOT VOOR DE AFLOSSING

### renteaftrek beperkt

Hoewel er al jaren verhitte discussies worden gevoerd over beperking van de hypotheekrenteaftrek, is deze de laatste tien jaar stiekem al flink versoberd. Zo moet je eerst de overwaarde van je vorige huis investeren; alleen over het bij te lenen bedrag heb je recht op aftrek. Ook moet het geld daadwerkelijk aan je huis besteed zijn en houdt sinds 2001 na 30 jaar het feest op. Vanaf 2031 zal dus voor veel mensen de rente al niet meer aftrekbaar zijn.

### wat nu?

Kijk eens wat je per maand kunt missen en stel in overleg met je hypotheekverstrekker

een aflossingsplan op als dat er nog niet is. Stel dat je in 30 jaar tijd € 300.000 bij elkaar wilt sparen of beleggen tegen 5% rendement, dan is er een maandelijkse inleg nodig van € 360. Wil je dit in 20 jaar bij elkaar sparen, dan moet je maandelijks € 727 opzijleggen, ruim het dubbele dus. Dit komt omdat je het rente-op-rente-effect voor een groot deel mist. Begin dus op tijd.

### eerste huis

Ga je je eerste huis kopen? Kijk dan eerst wat je per maand kwijt kunt en wilt zijn, en daarna naar het bijbehorende leenbedrag. Dit is een reëler uitgangspunt dan wat je maximaal kunt lenen.