

Hypothek onder water? Aflossen!

in het voordeel van aflossen. De spaarrente is laag, de variabele rente ligt onder de twee procent. Dus €10.000 levert nog geen €200 rente op. De meeste huizenbezitters met een aflossingsvrije hypotheek hebben een hypotheekrente van minimaal 4 procent. €10.000 hypotheek kost dus bruto €400 per jaar. Maar omdat de rente aftrekbaar is van de belasting, is dat netto veel minder: €232 euro bij 42 procent belasting. Aflossen levert dan dus minimaal €32 per jaar op per €10.000. Maar er zijn een aantal factoren die dit rekensommetje beïnvloeden.

Inkomen

Hoe hoger het inkomen, hoe meer voordeel van de hypotheekrenteaf trek. 51,5 procent inkomstenbelasting - vanaf dit jaar gaat er elk jaar een half procent van af - telt harder aan dan 42 procent. Maar niet alleen het huidige inkomen is belangrijk. Door de hypotheek af te lossen, komt vermogen vast te zitten in 'stenen'. Wellicht is dat geld in de toekomst weer nodig, bijvoorbeeld als pensioenaanvulling. Wie zijn huis dan niet wil verkopen, moet opnieuw een hypotheek afsluiten. Als dan het inkomen laag is, kan ook maar een klein deel van de waarde van het huis worden vrijgemaakt. Verkopen is dan misschien de enige optie.

Vermogen

Wie veel vermogen heeft, moet over het niet-vrijgestelde deel (alles boven de €42.278 voor echt)paren) 1,2 procent vermogensrendementsheffing betalen. Dat gaat in het rekensommetje dus nog af van de spaarrente. Hoe meer vermogen, hoe aantrekkelijker aflossen. Veel vermogen betekent ook dat er voldoende geld is om eventuele financiële tegenvallers te compenseren.

Rente

Hoe hoger de rente op spaargeld, hoe onaan trekkelijker aflossen. Bij een hoge rente levert spaargeld immers meer op en weegt het belastingvoordeel op de hypotheekren-

te zwaarder mee. Lastig wel dat niemand de hoogte van rente kan voorspellen.

Inflatie

Inflatie is gunstig voor mensen met grote schulden. Die schulden worden immers minder waard. Bij een hoge inflatie is aflossen doorgaans ongunstig. Nadeel van inflatie is dat spaargeld eveneens minder waard wordt. Als de inflatie stijgt, stijgt ook de rente. Dus de verwachte inflatie is heel belangrijk voor de keuze van aflossen of niet. Probleem, net als bij de rente: niemand weet wat de inflatie gaat doen.

Boetes

Aflossen mag niet altijd. Dat klinkt raar. Maar wie aflost, ontnemt de hypotheekverstrekker toekomstige inkomsten. Die zal daar, zeker bij een hoge hypotheekrente, niet erg happig op zijn. Doorgaans mag elk jaar 10 procent van de originele hypotheeksom zonder boete worden afgelost, soms veel meer. Check vóór het aflossen de boeteclausule en of banken daar strikt aan houden. Dat beleid wisselt momenteel nogal.

Onder water

Als de hypotheek meer waard is dan het huis, staat het huis 'onder water'. Bij verkoop is er dan te weinig geld om de hypotheek af te lossen. Zolang de maandelijke lasten kunnen worden betaald, hoeft onderwaarde geen probleem te zijn. Maar als de bank extra financiële garanties eist (bijvoorbeeld hogere rente), is aflossen verstandig. Onderwaarde voelt bovendien bijzonder onaangenaam.

Eigenwoningforfait

Naast hypotheeklasten betaalt elke eigenhuseigenaar het eigenwoningforfait: vanaf dit jaar 0,7 procent van de WOZ-waarde. Dit forfait weegt zwaarder

naarmate er meer wordt afgelost. Maar als de jaarlijkse hypotheeklasten onder de hoogte van het forfait dalen, daalt het forfait mee. Bij kleine hypotheek wordt aflossen juist weer gunstiger.

€100.000 euro

Tot eind dit jaar mag iedereen belastingvrij een gift ontvangen van maximaal €100.000 euro die kan worden gebruikt bij het aflossen van de hypotheek. Zo'n forse aflossing scheelt veel hypotheekrente, maar de gift moet van tevoren goed worden bestudeerd. Wordt er wel voordeel behaald op gebied van schenkbelasting? Ook zijn er mogelijk negatieve effecten voor de kapitaalverzekering of (bank)spaarrekening eigen woning en moet er misschien boete worden betaald.

Gemoedsrust

Een hypotheek is een schuld, en een grote ook. Niet iedereen is daar even gelukkig mee. Daarom kan aflossen verstandig zijn, zelfs al is dat financieel niet het voordeligst. Hoe minder schulden, hoe meer flexibiliteit en hoe meer gemoedsrust.

De toekomst

Een hypotheek moet hoe dan ook worden afgelost. De aftrekbaarheid van de rente geldt sinds 2001 maar voor maximaal dertig jaar. Of vervroegd aflossen slim is, hangt ook af van toekomstige wensen. Wordt het huis na pensionering verkocht (zodat al het geld weer vrijkomt), overweegt u schenkingen aan de kinderen, is er geld nodig voor verzorging of juist mooie reizen? Wie serieus werk wil maken van aflossen, moet eerst zijn financiële huishouding op orde hebben. <

Met dank aan onafhankelijk financieel planners Iris Brik (Fine Tuning), Andrea Middel (Lyncs) en Jacqueline van der Vorm, allen VOFP.

Check voor je aflost of je bank een boeteclausule heeft