

IS EEN AFLOSSINGS- VRIJE HYPOTHEEK NOG VOORDEELIG?

De aflossingsvrije hypotheek was de afgelopen jaren meer in trek, ook bij starters op de woningmarkt. Waardoor kwam dat? En is een aflossingsvrije hypotheek nog steeds aantrekkelijk? Jos Koets vertelt hoe het zit.



De aflossingsvrije hypotheek is de meest simpele hypotheekvorm. Bij deze hypotheekvorm wordt alleen hypotheekrente betaald en niet afgelost. Ondanks de eenvoud hebben (toekomstige) huizenbezitters (veel) vragen over de aflossingsvrije hypotheek. Bijvoorbeeld over hoeveel ze aflossingsvrij mogen lenen, of een aflossingsvrije hypotheek wel mag van de Belastingdienst en hoe

het zit met de renteaftrek. In deze bijdrage geef ik antwoord op deze en andere vragen.

Aflossingsvrij voor iedereen

Van de Belastingdienst mag iedereen een aflossingsvrije hypotheek afsluiten. Maar banken hebben via de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) afgesproken dat zij voor maximaal 50% van de waarde van de woning

een aflossingsvrije hypotheek verstrekken. Het maakt hierbij niet uit of het om een hypotheek met of zonder Nationale Hypotheek Garantie (NHG) gaat. Via een familiehypothecaire kunt u wél een volledig aflossingsvrije hypotheek afsluiten. Een voorbeeld ter verduidelijking, waarbij de waarde van de woning €200.000 is. De maximale aflossingsvrije hypotheek bij een bank is nu €100.000. De

maximale aflossingsvrije hypotheek bij een familielid is €200.000. Of de huizenbezitter nog hypotheekrenteaftrek heeft, is weer afhankelijk van de situatie. Starters kunnen hun betaalde hypotheekrente niet aftrekken als zij kiezen voor een aflossingsvrije hypotheek. Sinds 2013 zijn zij verplicht om een annuïteiten- en/of lineaire hypotheek af te sluiten om hypotheekrenteaftrek te kunnen genieten. Ook hebben starters sindsdien geen recht op NHG bij een aflossingsvrije hypotheek.

14% starters koos aflossingsvrij

In 2021 koos 14% van de starters voor de aflossingsvrije hypotheek. Voor alle duidelijkheid: 1 op de 7 starters sloot een aflossingsvrije hypotheek af terwijl zij over de betaalde hypotheekrente geen renteaftrek en recht op NHG hebben. De reden daarvoor ligt natuurlijk in de lagere maandlasten. Hieronder een rekenvoorbeeld van een starter die in november 2021 een hypotheek nodig heeft van €200.000. De hypotheekrente is 1,4% voor de annuïteitenhypotheek en 1,6% voor de aflossingsvrije hypotheek zonder NHG. Met NHG is de hypotheekrente 1% voor de annuïteitenhypotheek. Bij de keuze 50% aflossingsvrij en 50% annuïtair is de brutomaandlast voor de aflossingsvrije hypotheek van €100.000 bij een hypotheekrente van 1,6% €133. Deze hypotheek zit in box 3. Hierbij komt nog de annuïteitenhypotheek van €100.000. Bij een hypotheekrente van 1,4% is de brutomaandlast €340. Deze hypotheek zit in box 1. Hierdoor wordt de totale brutomaandlast voor deze hypotheek €473 per maand. De nettomaandlast in het eerste jaar is €453. Bij de keuze voor de annuïteitenhypotheek van €200.000 is de brutomaandlast bij een hypotheekrente van 1,0% €643. De nettomaandlast in het eerste jaar is €604.

Uitleg maandlasten

De maximale aflossingsvrije hypotheek die bij een bank afgesloten kan worden, is 50%

van de waarde van woning. In dit voorbeeld is dit €100.000. De hypotheekrente voor de aflossingsvrije hypotheek is 0,2% hoger dan die van de annuïteitenhypotheek. Bij de aflossingsvrije hypotheek is er sprake van een hypotheek zonder NHG met een risicoklasse tot 100% van de marktwaarde van de woning. Tijdens de rentevaste periode van 10 jaar kan de hypotheekrente nog lager worden als de lopende hypotheek in een lagere risicoklasse komt. De totale brutomaandlasten voor de aflossingsvrije en annuïteitenhypotheek samen zijn €473 per maand. Deze starter had ook kunnen kiezen voor een 100% annuïteitenhypotheek met NHG. De NHG zorgt er voor dat de hypotheekrente lager is, namelijk 1%. De brutomaandlasten voor de hypotheek worden dan €643 per maand. Het voordeel is dat de gehele hypotheek in 30 jaar wordt afgelost. Het nadeel is dat de brutomaandlasten tijdens de rentevaste periode van 10 jaar €170 hoger zijn. Dat is natuurlijk maandelijks een leuk bedrag. Het verschil in de nettomaandlasten is in het eerste jaar €151.

Ook nu nog aflossingsvrij?

Helaas is de hypotheekrente in 2022 flink gestegen. Dit betekent dat ook voor de starters het financiële plaatje er heel anders uit gaat zien. Is het nu nog verstandig of aantrekkelijk om een aflossingsvrije hypotheek af te sluiten als starter? Ik neem dezelfde situatie als in het eerdere voorbeeld met de hypotheek afgesloten in november 2021. De hypotheekrente is nu beduidend hoger, namelijk 4,4% of 4,6% voor de hypotheek zonder NHG en 3,9% voor de hypotheek met NHG. Kiest de starter ook nu voor een 50% aflossingsvrije hypotheek, dan komt de maandlast bij een hypotheekrente van 4,6% uit op bruto €383 euro. Deze hypotheek zit in box 3. Hierbij komt nog de annuïteitenhypotheek van €100.000. Bij een hypotheekrente van 4,4% is de brutomaandlast is €501. Dit is een

box 1-hypotheek. Hierdoor wordt de totale brutomaandlast voor deze hypotheek €884 per maand. De nettomaandlast in het eerste jaar is €770. Bij een volledige annuïteitenhypotheek van €200.000 tegen een hypotheekrente van 3,9% komt de brutomaandlast uit op €943. Deze hypotheek komt in box 1. De nettomaandlast in het eerste jaar is €726. De starter die nu kiest voor een aflossingsvrije en annuïteitenhypotheek betaalt ruim €400 bruto per maand meer dan de starter die in 2021 een woning heeft gekocht. Dit is een stijging van 86,8%! Het verschil in brutomaandlasten tussen een volledige annuïteitenhypotheek en een 50% aflossingsvrije hypotheek is nu maar €59 (€943 in plaats van €884). Als we de brutomaandlasten doorberekenen naar nettomaandlasten dan zijn de nettomaandlasten bij een 100% annuïteitenhypotheek zelfs lager dan bij de combinatie van de aflossingsvrije hypotheek en annuïteitenhypotheek. Dat komt doordat bij een 100% annuïteitenhypotheek alle betaalde hypotheekrente fiscaal aftrekbaar is. Bij de combinatie van aflossingsvrije hypotheek en annuïteitenhypotheek is alleen de betaalde hypotheekrente voor de annuïteitenhypotheek fiscaal aftrekbaar. In deze situaties kiezen starters altijd voor een 100% annuïteitenhypotheek.

Afschaffing wet Hillen

'Woningbezitters hebben te maken met het eigenwoningforfait. Het eigenwoningforfait is een bedrag dat zij bij hun inkomen moeten optellen. Hierop komt de betaalde hypotheekrente in mindering. Tweede Kamerlid Hillen wilde woningeigenaren belonen die hun schuld bijna hadden afgelost. Bij deze woningbezitters is het eigenwoningforfait (EWF) meestal hoger dan de betaalde hypotheekrente. Dankzij de wet Hillen hebben zij recht op "Aftrek vanwege geen of kleine eigenwoningsschuld". Per saldo krijgen zij dan geen bijtelling over de waarde van hun woning.

GEVOLGEN AFBOUW WET HILLEN VOOR STARTERS

Situatie 1: annuïteitenhypothec €100.000

Hieronder ziet u eerst de berekening bij een 100% annuïteitenhypothec van €200.000. De WOZ waarde is ook €200.000 euro. Bij een hypotheekrente van 1,0% is de brutomaandlast €643.

jaren	brutomaandlast	belastingvoordeel	nettomaandlast
1	643	39	604
5	643	32	611
15	643	13	630
21	643	0	643
25	643	-6	649
30	643	-20	663

Het belastingvoordeel neemt elk jaar af. Na 21 jaar is er geen teruggave meer. Vanaf jaar 22 worden nettomaandlasten zelfs hoger dan de brutomaandlasten.

Situatie 2: annuïteiten- en aflossingsvrije hypothec

En nu de berekening bij een combinatie van een annuïteitenhypothec van €100.000 tegen 1,4% rente en een aflossingsvrije hypothec van €100.000 tegen 1,6% rente.

jaren	brutomaandlast	belastingvoordeel	nettomaandlast
1	473	20	453
5	473	16	457
15	473	3	470
17	473	0	473
25	473	-12	485
30	473	-21	494

Vanaf het 17e jaar is de brutomaandlast gelijk aan de nettomaandlast. Hierna worden de nettomaandlasten zelfs hoger dan de brutomaandlasten. Dit heeft te maken dat de betaalde hypotheekrente steeds minder wordt. Deze wordt zelfs lager dan het bedrag van het eigenwoningforfait waardoor er een bijtelling plaatsvindt. Bij een lage hypotheekrente is het fiscale voordeel beperkt. Het gaat dan vaak over een paar tientjes per maand. Dat bedrag kunnen veel

huizenbezitters wel missen. Tijdens de periode van de lage hypotheekrente kregen de heren en dames in Den Haag het advies om de hypotheekrenteaf trek maar helemaal af te schaffen. Dat ging niet door, maar in de toekomst kan het kabinet nog wel draaien aan de knop van de afschaffing van de Wet Hillen. Als dat gebeurt, zal de bijtelling bij veel huizenbezitters eerder plaatsvinden. Dit betekent ook dat het belastingvoordeel in de eerdere jaren minder wordt.

Deze regeling wordt in 30 jaar afgebouwd. Dat begon in 2019 en loopt door tot 2048. Het percentage neemt ieder jaar af met 3,33%. Dit betekent dat huizenbezitters in 2023 nog 83,33% van het verschil tussen hun eigenwoningforfait en de betaalde hypotheekrente in box 1 voor hun eigen woning als aftrek krijgen. Een voorbeeld maakt dit duidelijk. Een belastingbetaler heeft een eigenwoningforfait van €1.500 euro, de betaalde hypotheekrente is €1.000. Het eigenwoningforfait minus de betaalde hypotheekrente is (€1.500 - €1.000 =) €500. Hierop wordt in mindering gebracht €500 voor de aftrek kleine eigenwoningsschuld. In 2018 zorgt de Wet Hillen er voor dat deze huizenbezitter niets hoeft te betalen. In 2023 zorgt de afbouw van de Wet Hillen er voor dat deze huizenbezitter wel moet betalen over het verschil tussen het eigenwoningforfait en de betaalde hypotheekrente (€500). Hierop wordt in mindering gebracht (83,33% van €500 =) €417 voor de aftrek kleine eigenwoningsschuld. Onderaan de streep volgt er een bijtelling bij het inkomen uit werk en woning van €83.

Hillen en aflossingsvrije lening

Wat zijn de gevolgen van de afbouw Wet Hillen voor de starters die een aflossingsvrije hypothec in box 3 nemen of een volledige annuïteitenhypothec? Dat laat ik zien in het kader 'Gevolgen afbouw Wet Hillen voor starters'. Uit de berekeningen in dat kader blijkt dat de hoogte van de hypotheekrente bepaalt welke hypotheekvorm een huizenbezitter zal kiezen.



OVERSTAPPEN VAN BOX 3 NAAR BOX 1

Een woningbezitter kocht op 1 juli 2021 een huis van €200.000. Hij financiert de helft aflossingsvrij. De andere helft is een annuïteitenhypothec.

soort hypotheek	lening	renteaf trek
annuïteitenhypothec	€100.000	renteaf trek van juli 2021 tot en met juli 2051
aflossingsvrije hypotheek	€100.000	geen renteaftrek

Op 1 mei 2027 zet hij de aflossingsvrije hypotheek om in een annuïteitenhypothec.

soort hypotheek	lening	renteaf trek
annuïteitenhypothec (1)	€100.000	renteaf trek van juli 2021 tot en met juli 2051
annuïteitenhypothec (2)	€100.000	renteaf trek van mei 2027 tot en met mei 2057

Toelichting

In 2027 wordt de aflossingsvrije hypotheek omgezet naar een nieuwe annuïteitenhypothec. Dan moet de woningbezitter bij de bank een nieuw renteaanbod aanvragen waarbij de nieuwe annuïteitenhypothec een looptijd van 30 jaar krijgt. Hierbij beoordeelt de bank de waarde van de wo-

ning en het inkomen om te bepalen of deze omzetting mogelijk is. De aflossingsvrije hypotheek in box 3 wordt dan een annuïteitenhypothec in box 1.

De AFM zal omzetting van de aflossingsvrije naar een annuïteitenhypothec toejuichen. Die heeft al diverse keren gewaarschuwd

voor de gevaren van de aflossingsvrije hypotheek. Voor bijna 80.000 huizenbezitters zou er namelijk een gedwongen verhuizing dreigen omdat de aflossingsvrije hypotheek niet meer betaalbaar is in de toekomst. In totaal zijn er ongeveer 3 miljoen aflossingsvrije hypotheeken in Nederland.

Van box 3 naar box 1

Huizenbezitters die in 2021 een aflossingsvrije hypotheek afsloten, kunnen die altijd in de toekomst omzetten naar een annuïteitenhypothec of een lineaire hypotheek. Als de hypotheek aan de regels van de eigenwoningsschuld voldoet, verhuist de hypotheek van box 3 naar box 1. De betaalde hypotheekrente wordt dan weer fiscaal aftrekbaar. Bovendien is het aantal jaren dat de aflossingsvrije hypotheek liep, niet van belang. Uit het voorbeeld in het kader 'Overstappen van box 3 naar box 1' blijkt dat er "gerommeld" kan worden met box 3- en box 1-hypotheeken. Wie bijvoorbeeld veel box 3 vermogen achter de hand heeft, kan eerst kiezen voor een box 3-hypotheek. Eigenlijk ontstaat er dan een vreemde situatie. Een starter kiest expres voor een box 3 hypotheek en zet deze bijvoorbeeld na 10 jaar om

naar een box 1-hypotheek. Het is daarna ook mogelijk om de box 1-hypotheek weer om te zetten naar een box 3-hypotheek. Een slimme huizenbezitter kan dus zelf bepalen in welke box het meeste financiële voordeel te behalen is. Ik ben benieuwd hoe de Belastingdienst naar de voorbeelden in het kader 'Overstappen van box 3 naar box 1' kijkt. Hierbij merk ik wel op dat dit alleen mogelijk is voor huizenbezitters die na 1 januari 2013 een hypotheek hebben afgesloten. We hebben het hier dan over de nieuwe eigenwoningsschuld en niet over het overgangsrecht van voor 1 januari 2013.

Jos Koets is al jarenlang eigenaar van Assurantiekantoor Groenord in Vlaardingen. Hij schrijft veel over hypotheeken, bijvoorbeeld op IEX.nl. Daarnaast heeft hij

enkele boeken over hypotheeken op zijn naam staan.

CONCLUSIE

Door de gestegen hypotheekrente is een aflossingsvrije hypotheek niet meer aantrekkelijk voor starters. Huidige huizenbezitters die een paar jaar geleden een aflossingsvrije hypotheek hebben afgesloten met een lage hypotheekrente (onder de 2%) hebben een goede beslissing genomen. Zij hebben nu lage bruto-maandlasten voor een langere periode. En in de toekomst kunnen ze de hypotheek omzetten naar box 1.