



Hypotheek.....

Voor consumenten doorgaans een noodzakelijk kwaad  
Voor mij als adviseur een leuk en dynamisch financieel product

===== Baarn, najaar 2017 =====

Geachte heer, mevrouw,

In onze administratie is aangetekend dat u via ons kantoor in het verleden een hypotheek hebt afgesloten. Ik vraag graag uw aandacht voor actuele ontwikkelingen en alert te zijn op ongewenste situaties en kansen. Onderstaande informatie betreft:

1. Aflossingsvrije hypotheek mag niet meer??
2. Beperking aftrek hypotheekrente
3. Nieuwe trends

#### 1. Aflossingsvrije hypotheek

In het verleden was het gebruikelijk om de maandlast laag te houden door de hypotheek aflossingsvrij te maken. Er werd verondersteld dat er voldoende overwaarde was om bij verkoop van de woning de hypotheek af te lossen. Tevens werd aangenomen dat de hypotheekinstelling de hypotheek ongemoeid zou laten, ook al was in de akte bij het afsluiten van de hypotheek een looptijd van 30 jaar genoemd.

Momenteel is het de trend bij overheid en hypotheekinstellingen om na de looptijd van 30 jaar de hypothecaire lening op te eisen.

Enkele voorbeelden.

##### 1.1. Aflossingsvrije hypotheek

De hypotheek is in 1996 afgesloten en 'loopt' nu ruim 20 jaar. In 2006 is de hypotheek omgezet van 'spaar' naar aflossingsvrij. Het hypotheek bedrag werd toen verlaagd naar € 120.000,- en dat is het nu nog. In 2026 (over 9 jaar) wordt u geacht dit bedrag terug te betalen.

##### 1.2. Combinatiehypotheek

Ook is het vele jaren gebruikelijk geweest om een hypotheek in twee delen te splitsen. Eén spaarhypotheek of met levensverzekering en een aflossingsvrij deel. Bijvoorbeeld:

Datum hypotheekakte 01-01-2004 € 180.000,-, looptijd 30 jaar

Aflossen uit polis € 90.000,-

Aflossingsvrij € 90.000,-

Het aflossingsvrije hypotheekdeel € 90.000,- zal dus in 2034 terugbetaald moeten worden



Hypotheek.....

Voor consumenten doorgaans een noodzakelijk kwaad

Voor mij als adviseur een leuk en dynamisch financieel product

===== Baarn, najaar 2017 =====

### 1.3. Hypotheek en een beleggingsverzekering

Resultaten van een beleggingsverzekering zijn moeilijk in te schatten. Waakzaamheid is geboden om na te gaan of de verzekeringsuitkering aan het einde van de looptijd (doorgaans na 30 jaar) voldoende is om het hypotheekbedrag af te lossen. Indien de uitkering te laag is zal de hypotheekinstelling de restschuld opeisen.

#### En als het na 30 jaar zo ver is, wat dan?

De hypotheekinstelling oppert doorgaans drie mogelijkheden

- a. U lost de hypotheek af uit spaargeld
- b. U vraagt een nieuwe hypotheek aan (overwaarde en inkomen moeten voldoende zijn \*)
- c. U verkoopt uw woning en lost de hypotheek af

(\*) "Inkomen" voor het beoordelen van de maximale hypotheek is aan overheidsregels gebonden. Bij (startende) ondernemers, 57-plussers (AOW-leeftijd minus 10 jaar) en AOW/pensioengerechtigden kan het maximale hypotheekbedrag tegenvallen.

**Misschien heeft u al signalen van overheid en/of hypotheekinstellingen ontvangen. Wees alert op de impact op langere termijn, want er wordt niet voor niets 'gewaarschuwd'.**

## 2. Beperking aftrek hypotheekrente

In de afgelopen jaren zijn fiscale regels ingevoerd die aftrek van hypotheekrente beperken, zoals o.a.

### a. Maximale duur 30 jaar

Nadat een woninghypotheek is afgesloten mag de betaalde rente 30 jaar verreken worden met fiscaal inkomen. Voor hypotheekinstellingen die zijn afgesloten vóór 01-01-2001 geldt deze datum als looptijd renteaftrek 30 jaar. Na 30 jaar vervalt de renteaftrek, ongeacht wat er tussentijds is gebeurd.

Voorbeelden,

- In 2002 sluiten twee partners bij aankoop van een woning een hypotheek af van € 200.000,-. In 2008 wordt vanwege verhuizen de hypotheek van € 200.000,- bij een andere hypotheekinstelling afgesloten en na 6 jaar (in 2014) wordt nogmaals i.v.m. verhuizen een nieuwe hypotheek van € 200.000 afgesloten. LET OP.... In 2032 vervalt de hypotheekrenteaftrek.
- Een variant op bovenstaand voorbeeld.... in 2014 gaan de partners uit elkaar. Elke partner heeft fiscaal gesproken dus nog een hypotheek van € 100.000,- uit 2002. Wordt door één van de partners in 2014 een woning gekocht met een hypotheek van bijvoorbeeld € 150.000,-, dan geldt voor € 100.000,- einddatum 2032 en € 50.000,- einddatum 2044.



Hypotheek.....

Voor consumenten doorgaans een noodzakelijk kwaad  
Voor mij als adviseur een leuk en dynamisch financieel product

===== Baarn, najaar 2017 =====

#### **b. Tussentijds aflossen en opnieuw afsluiten**

Hypotheekrente is alleen aftrekbaar als de hypotheek bestemd is voor de eigen woning. Als op deze hypotheek (extra) is afgelost kan onder bepaalde voorwaarden weer hypotheekgeld opgenomen worden. Als dit geld voor aankoop van een recreatiebungalow of auto wordt gebruikt is de rente niet aftrekbaar.

#### **c. Aftoppen op inkomensgrens**

Renteaftrek is interessant bij hoog inkomen. Iemand met een salaris van € 150.000,- per jaar betaalt voor een groot deel hiervan 52% inkomstenbelasting. Dat is voor renteaftrek interessant. Echter, sinds enkele jaren wordt de aftrek jaarlijks met 0,5% verlaagd en thans is de aftrek beperkt tot 50%. Uiteindelijk zal aftrek beperkt zijn tot 38%

### **3. Nieuwe trends**

De overheid, in overleg met andere instanties, zoekt naar oplossingen voor continuïteit in betaalbaar wonen. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn) biedt (hypothecaire) leningen aan waarmee de huiseigenaar geholpen kan zijn. Financiële producten, zoals

- Starterslening
- Blijverslening
- Duurzaamheidslening
- Restschuldening

Er zijn meer voorbeelden en uiteraard is over elk type lening veel toe te lichten. Om consumenten op weg te helpen is de website [SVn | Stimuleringsfonds Volkshuisvesting | SVn.nl](http://SVn.nl) beschikbaar.

Tot zo ver e.e.a. over hypotheeken. Bovenstaande informatie is (uiteraard) niet volledig en details kunnen complex zijn. Maar ik hoop dat u op weg bent geholpen om uw hypotheek te toetsen aan de ontwikkelingen. Desgewenst kunnen wij afstemmen of ik u met advies van dienst kan zijn.

**D. (Dirk) Kooiman**

Financieel Adviesbureau Kooiman & 't Hooght