



Hypotheek aflossen of niet voor expats?

Er is in 2014 een enorme discussie losgebarsten over het al of niet vervroegd aflossen van (een deel) van uw hypotheek. Deze discussie wordt enerzijds aangejaagd door de lage rente op spaarrekeningen en anderzijds door wetswijzigingen die voor nieuwe hypotheeklen alleen nog annuïtair of lineair aflossen toestaan. Consumentenorganisaties propageren op grote schaal aflossen en zelfs Tros Radar sloot zich hier recent bij aan. Dan moet het wel kloppen denken veel mensen, maar is dat wel zo? Persoonlijk vind ik het altijd vreemd, dat iets wat lange tijd goed was nu ineens niet meer deugt. Dat geldt zeker als dat komt door de waan van de dag en de korte termijn visie van onze tweede kamer.

In deze versie ga ik specifiek in op de situatie van **expats**. Voor hen gelden namelijk andere fiscale regels. We beginnen met een beperkte uitleg van die regels. Daarna komen we op het al of niet aflossen. Eerst echter een tweedeling.

1. U heeft uw huis (voormalig eigenwoning)verhuurd
2. U heeft uw huis nog nooit verhuurd

Ad1: U heeft uw huis verhuurd

Veel expats verhuren hun huis en dat betekent fiscaal dat hun huis en hun hypotheek verhuizen van box 1 naar box 3. Dit heet een effectieve vervreemding in fiscale termen. De belangrijkste consequentie daarvan is dat er geen hypotheekrenteaftrek meer is.

Er zijn er echter meer gevolgen en die zijn zeer ingewikkeld en vallen buiten het kader van deze notitie. Er kan bijvoorbeeld in deze situatie een zogenaamde eigenwoningreserve ontstaan. Ook als u een gekoppelde polis heeft bij een spaar of beleggingshypotheek moet u opletten. Deze polissen worden gedeblokkeerd en ook dit is zeer ingewikkelde materie.

De huur is in box 3 onbelast maar je moet wel aangifte doen. Je betaald namelijk VRH (vermogensrendementsheffing) over de WOZ waarde minus de hypotheekschuld plus € 2.900 per persoon. Er geldt geen vrijstelling voor de VRH(normaal ongeveer € 21.000) **Let op u moet in dit geval zelf aangifte doen ook als u niets van de belastingdienst hebt gehoord.** Uw huis blijft in box 3 totdat u er zelf weer in gaat wonen. Als de verhuur stopt gaat het huis dus niet terug naar box 1. U loopt dan over een paar jaar tegen een belangrijke fiscale wijziging aan.

Sinds 2013 zijn er heel veel nieuwe hypotheekregels. Nieuwe hypotheeklen of verhogingen van bestaande hypotheeklen mogen alleen nog maar annuïtair of lineair afgesloten worden als u tenminste renteaftrek wilt. Voor bestaande hypotheeklen en alleen **als u voor 2013 bent vertrokken en uw huis hebt verhuurd**, geldt overgangsrecht waardoor de hypotheekrente toch weer aftrekbaar wordt na terugkeer en als u weer in hetzelfde huis gaat wonen.

Bij terugkeer naar Nederland, na 1-1-2021, vervalt dit overgangsrecht en is het niet meer mogelijk is om renteaftrek te krijgen voor een **aflossingvrije hypotheek of een spaar of beleggingshypotheek.**

Als u zo'n hypotheek heeft moet u die oversluiten naar een annuïtaire of een lineaire hypotheek, meer smaken zijn er niet. Spaar en beleggingshypotheek zijn trouwens AV hypotheek met een (meestal) verpand depot dus iedereen die voor 2013 heeft gekocht, heeft er een.

Bij **oversluiten** van de hypotheek wordt u opnieuw getoetst en moet o.a. uw inkomen aan nieuwe regels voldoen. Het oversluiten wordt daardoor in een aantal gevallen moeilijk of onmogelijk. Als u bijvoorbeeld (nog) geen werkgever heeft in Nederland krijgt u geen of nauwelijks een hypotheek. Ook als u weinig pensioen heeft opgebouwd en 55 jaar of ouder bent heeft u een probleem. Nieuwe maximale hypotheek zijn bovendien veel lager bij hetzelfde inkomen dan toen u uw huis kocht.

Bent u na 1-1-2013 vertrokken en verhuurd u uw huis dan loopt u al tegen dit omzetten naar annuïtair aan, aan het einde van het jaar nadat u bent vertrokken. Dus 31-12-2016 als u in 2015 bent vertrokken.

Ad2: U heeft uw huis nog nooit verhuurd

In deze situatie kunt u, onder voorwaarden, een beroep doen op de zogenaamde uitzendregeling. De belangrijkste voorwaarde is dat u minimaal 1 jaar in uw huis hebt gewoond voor u vertrok. Uw hypotheekrente blijft dan gewoon aftrekbaar maar wel met een verhoogd eigenwoningforfait van 1,25% (2015, 1,15% in 2014 en 1% daarvoor) Dit eigenwoningforfait is een percentage van de WOZ waarde en over het bedrag heeft u geen renteaftrek. (een voorbeeld vindt u verderop) Let op bij huizen die meer waard zijn dan € 1.040.000, daar gelden andere percentages voor de waarde boven dit bedrag.

Als u verder geen inkomsten heeft in Nederland krijgt u door de hypotheekrenteaftrek een negatief inkomen en u kunt dit negatieve inkomen verrekenen met uw Nederlandse inkomen van de 3 jaren daarvoor (Carry back regeling) en daarna maar liefst 9 jaren vooruit. (Carry forward regeling)

Een speciale situatie ontstaat als u uw huis (eigenwoning) te koop zet na uw vertrek en u geen gebruik heeft van de uitzendregeling hierboven beschreven. Ook dan houdt u, mits het huis leeg en te koop staat) uw recht op hypotheekrenteaftrek en in dit geval is er geen eigenwoningforfait maar de aftrek is gemaximeerd tot het lopende jaar plus de volgende 3 jaren. Daarbij geldt dan ook die carry back regeling.

Denk dus goed na over de consequenties voordat u uw huis verhuurd.

Dan de hamvraag aflossen of niet

Op de vraag: Wat is de meest risicovolle hypotheek? antwoord bijna iedereen: de beleggingshypotheek. Dat is fout want het goede antwoord is de aflossingsvrije(AV) hypotheek. Dat is zo omdat de AV hypotheek, de enige hypotheek is, waarbij je zeker weet dat je **niets** aflost. Een AV hypotheek moet daarom altijd samengaan met een traject van vermogensopbouw. Tenzij u natuurlijk bereid bent uw huis te verkopen als de 30 jaar looptijd erop zit. De AV hypotheek is, als u vermogen opbouwt, de beste hypotheek die er is. Dat was zo en dat is niet veranderd. Graag wil ik hierna onderbouwen, dat uw hypotheek aflossen in de meest gevallen helemaal niet zo gunstig is en soms zelfs erg riskant. Aflossen wordt altijd onderbouwt met een sommetje, dat op dit moment, niet deugt. Wat verandert er eigenlijk als u aflost? We kijken naar uw balans. (Bezittingen en schulden.)

Uw balans:

Bezittingen		Schulden	
Waarde woning (WOZ waarde)	€ 500.000	Eigen vermogen	€ 230.000
Spaargeld	€ 100.000	Hypothec	€ 400.000
Beleggingspolis of spaardepot	€ 30.000		
Totaal	€ 630.000	Totaal	€ 630.000

Nu lossen we af:

Bezittingen		Schulden	
Waarde woning (WOZ waarde)	€ 500.000	Eigen vermogen	€ 230.000
Spaargeld	€ 0	Hypothec	€ 300.000
Beleggingspolis of spaardepot	€ 30.000		
Totaal	€ 530.000	Totaal	€ 530.000

Het enige verschil is dat u uw balans heeft ingekrompen. Uw eigen vermogen verandert niet. Wat natuurlijk wel verandert zijn uw lasten maar u ontvangt ook geen rente over uw spaargeld of rendement van uw beleggingen. **Wat echter nog veel meer verandert is uw vermogen om tegenslagen op te vangen.** Als u (tijdelijk) werkeloos of arbeidsongeschikt wordt bent u nu meteen de pineut. Zelfs als de wasmachine stuk gaat heeft u een probleem in dit voorbeeld. Dat geldt eigenlijk dubbel voor ZZP'ers en ondernemers en driedubbel als die geen AO verzekering of woonlastenbeschermer hebben. **Flexibiliteit zou het toverwoord** moeten zijn in uw financiële planning. Een onbetrouwbare overheid en een per definitie onzekere toekomst maken het noodzakelijk dat u **flexibiliteit** zoveel mogelijk inbouwt. Een gekrompen balans helpt daarbij in ieder geval niet, omdat u daarmee **uw toekomstige mogelijkheden en keuzes beperkt**.

Aflossen kan altijd nog en het kan maar een keer. Aflossen is een "one way street".

Dan hebben we het nu over die veranderde lasten en over dat sommetje wat wordt gebruikt om aflossen te onderbouwen. We splitsen hier weer in box 1 en box 3 scenario's. Voordat ik het sommetje met u doe, is het nog van belang te weten dat de hypotheekrenteaftrek in de hoogste schijf van de inkomstenbelasting wordt beperkt met 0,5% per jaar. Die beperking is gestart in 2014 en houdt in dat u niet meer mag aftrekken tegen 52%. In 2014 was de aftrek dus 51,5% en in 2015 is het 51%. Dat gaat zo door totdat we over 26 jaar op 38% zitten. Daarom geef ik de rekenvoorbeelden met 50% aftrek, het gemiddelde in de hoogste schijf van de komende 5 jaar. De aftrek in de lagere schijven laten we buiten beschouwing maar zijn wel relevant als u een laag inkomen heeft. (Onder de +-€ 45.000 in dit voorbeeld)

Het **box 1** sommetje gaat op dit moment ongeveer als volgt:

Mijn hypotheekrente is **5%** en op mijn spaarrekening krijg ik maar **1,5%** (als u nog minder krijgt, spaart u bij de verkeerde bank) Sommetje: rente (5% van € 400.000) = 20.000 – EWWF 6.250 (Eigenwoningforfait 1,25% van € 500.000 in 2015) Aftrekbare rente 20.000-6.250 = € 13.750

Belastingvoordeel bij 50% aftrek € 6.875 dus netto lasten zijn € 1.094 per maand. (20.000-6.875)/12)

Uw "echte" rente na belastingvoordeel is 3,4%. U verliest dus 1,5% - 3,4% = **-1,9%** per jaar.

In de Nederlandse situatie zou dit ongeveer **1,35%** zijn omdat het eigenwoningforfait dan lager is. Blijft u niet lang expat dan moet u hier rekening mee houden. Bij de te koop staan situatie is het slechts **1%**.

In box 3 is het veel simpeler. Als u 5% rente betaald is dit € 20.000 per jaar en u betaald aan belasting 1,2% over (WOZ – hypotheek-2x2900) € 1.130 en als u aflost betaald u € 2.330 dus **€ 1,200 per jaar meer**. Ook ontvangt u dan die 1,5% rente niet meer en dat is € 1.500. U levert dus € 2.700 bij aflossen. De huur is belasting vrij en u moet dus minimaal € 1.760 (resp. € 1.986 bij aflossen) aan huur vangen om uw hypotheek, belastingen en renteverlies af te dekken.

Wat gaat hier nu fout in beide situaties?

We vergelijken **appels met peren** namelijk de **spaarrente van nu met de hypotheekrente van toen**. Beiden variëren in de tijd en we nemen nu een moment opname, op het meest ongunstige moment. **Dit is de waan van de dag en dus niet slim.**

U zou bij dit sommetje de lange termijn gemiddelden moeten nemen en bij de spaarrente is dat ongeveer 3%. Dan ziet het sommetje er heel anders uit. In box 1 verliest u bijna niets (3% - 3,4% = **-0,4%**).

In box 3 veranderd er niets maar u ontvangt natuurlijk wel meer rente als u niet aflost. Lost u wel af dan wordt het renteverlies groter en de breakeven huur wordt dan € 2.111 (was € 1.986)

Hier rekenen we dus met oude hypotheekrente en het lange termijn gemiddelde van de spaarrente maar vroeg of laat gebeurt er nog wat. Als de rentevaste periode van uw hypotheek een keer afloopt, wordt uw rente ook ineens een stuk lager want dan gaat ook die **naar de huidige marktcondities**.

Nu hebben we dus appels en appels omdat we met de beide rentes van nu rekenen.

We doen dezelfde sommetjes nog een keer met 2,5 % hypotheekrente en 1,5% spaarrente. De uitkomst is dat u bij 50% renteaftrek maandlasten heeft van € 677 (was € 1.083 verschil € 406) en dat uw echte betaalde rente 2% is. Er is dus nog wel een nadeel maar het is veel kleiner namelijk **-0,5%** (was **-1,9%**)

In box 3 betaald u nu € 10.000 hypotheekrente en dezelfde belasting. Uw breakeven huur wordt € 928 respectievelijk € 1.028 na aflossen van die € 100.000

Maar ook dit kleine nadeel is tijdelijk want wat gebeurt er als de spaarrente weer gaat stijgen en u uw hypotheekrente nu lang vast zet?.

Waar u eigenlijk last van heeft is dat uw huidige rentevaste periode nog loopt terwijl de spaarrente gedaald is. Uw keuze in het verleden voor zekerheid in de vorm van een lange rentevaste periode pakt wat anders uit dan we met zijn allen dachten. U kunt dit veranderen door de rentevaste periode open te breken of door uw hypotheek over te sluiten (moeilijk voor expats maar te doen als u binnenkort terug gaat)).

Oversluiten brengt wat kosten met zich mee (ongeveer € 2.500) en meestal een boete die afhangt van de resterende rentevaste periode en de huidige tarieven van uw aanbieder. Die, vaak hoge, boete en kosten zijn echter aftrekbaar, dus u krijgt 52% terug maar alleen als uw huis in box 1 zit. Door de veel lagere lasten verdient u de ander helft meestal ook wel weer terug.

Oké nu heeft u die lage rente en er zijn 2 mogelijkheden, **de rente blijft lang laag of hij stijgt weer naar een “normaal” niveau** of verder. “Normaal” is hier weer het lange termijn gemiddelde van 5% hypotheekrente en 3% rente op uw spaarrekening. Als u nu uw hypotheekrente lang heeft vastgezet op 2,5% en uw spaarrente stijgt naar 3% (of meer) dan bent u spekkoper en hebben we de **omgekeerde situatie**, maar die werkt nu in uw voordeel. U gaat uw huidige nadeel weer terug verdienen. Blijft de rente toch lang laag dan is uw nadeel heel beperkt en **behoudt u in ieder geval uw flexibiliteit. Baas in eigen beurs.**

Als u terug gaat naar Nederland gaat u weer VRH betalen en daar moet u rekening mee houden.

Het zou dus heel goed kunnen gebeuren dat de spaarrente weer stijgt en dan bent u spekkoper (in box 1 en in box 3) als u de hypotheekrente lang vast zet. (Nooit langer dan uw woonhorizon)

Blijft de rente echter laag dan kunt u die 3% rendement alleen halen (ik ga nu even vloeken in de kerk) als u gaat beleggen.

Veel mensen hebben slechte ervaringen met beleggen maar je moet je afvragen of dat slechte ervaringen zijn met beleggen of slechte ervaringen zijn de wanproducten van banken, verzekeraars of adviseurs.

Feit is dat een goed samengestelde beleggingsportefeuille een verwacht netto rendement heeft van meer dan 3% (dus na alle kosten en eventueel na VRH als u weer in Nederland zou wonen). Dat geldt zelfs voor een zeer defensieve portefeuille met maar een heel klein percentage aandelen. Belegt u wat offensiever dan is 5%-7% ook goed haalbaar. 2008 staat bij velen nog prominent op het netvlies maar een ander feit is, dat iedereen die goed gespreid belegde, zo ergens tussen 2010 en 2012 zijn verlies van 2008 weer had goed gemaakt. Het enige effect op uw vermogen was, voor die mensen, dat ze een aantal jaren niets hadden verdient. Vervelend maar zeker geen ramp. Kijkt u 10 jaar terug, dan zijn de behaalde rendementen meestal weer (veel) hoger dan die 3% die u minimaal nodig heeft. **Hypotheeklen zijn ook lange termijn** en vergen daarom ook een lange termijn visie en niet de waan van de dag.

Stel nu eens dat u na kosten en na VRH, **5% netto rendement (dus na kosten)** kunt maken met beleggen en ik denk dat dit kan. Uw € 100.000 eigenvermogen kan dan gaan groeien en mogelijk kunt u dan alsnog van die aflossingsvrije hypotheek afkomen.

Door de lage rente die u krijgt na afloop van uw huidige rentevaste periode bespaard u in het voorbeeld hierboven in box 1 ruim € 400 per maand. Als u € 400 per maand inlegt in (deze keer) een goede beleggingsportefeuille en u begint met die € 100.000 waarmee we in dit voorbeeld gingen aflossen, dan heeft u over 20 jaar ongeveer € 400.000 om uw hypotheek af te lossen. Als dat spaar of beleggingsdepot (€ 30.000 op uw balans) in uw hypotheek ook nog weg zou kunnen dan blijft er nog wat over voor een campertje als u met pensioen gaat.

Lost u die € 100.000 nu af en lost u daarna iedere maand die besparing van € 400 per maand op uw rentelasten af, dan heeft u over 20 jaar nog een **restschuld van € 204.000.**

U moet dan maar hopen dat u een goed pensioen heeft, want u heeft na 30 jaar looptijd geen renteaftrek meer. (Bij verhuur wordt dit langer) Bij 5% rente zijn uw maandlasten dan € 850 per maand.

Als u niets aflost wordt uw **maandlast € 1.667** als de bank ten minste akkoord gaat met verlenging van de looptijd van uw hypotheek. Mocht de rente t.z.t. hoger zijn dan 5% dan heeft u mogelijk ook probleem met wel een goed pensioen. Dan wordt dat campertje geen optie maar misschien wel een moetje.

We zitten dus in een unieke situatie, want door de lage hypotheekrente heeft u een goede kans om alsnog uw hypotheek af te lossen en dat was toch oorspronkelijk uw bedoeling?

Omdat regeren vooruitzien is, tot slot nog een **joker** in het spel. Ook deze joker zegt dat u beter even kunt **wachten met aflossen**. Er is al lange tijd discussie over ons belastingstelsel en achter de schermen worden vergaande hervormingen voorbereid. Een van de logische opties zou zijn, dat de eigenwoning verplaatst wordt van box 1 naar box 3. Box 3 bevat alle bezittingen en box 1 alle inkomsten. (met uitzondering van de BV die in box 2 zit). Een huis hoort dus eigenlijk in box 3 thuis en als het daarnaar toe zou verhuizen gebeurt er het volgende:

De hypotheekrenteaftrek vervalt en de WOZ waarde wordt dan belast minus de hypotheekschuld. Daarbij is er bij de schuld een drempel van € 2.900 per persoon. Box 3 kent een belastingtarief van 30% over een fictief rendement van 4% dus 1,2% met een vrijstelling tot ruim € 21.000 per persoon. De hypotheekrenteaftrek in box 1 wordt dus feitelijk vervangen door de 30% aftrek van box 3. Dat geeft voor bijna iedereen een tariefsnadeel omdat er nu meestal wordt afgetrokken tegen 42% of 51%.

Ongetwijfeld zal compensatie worden ingebouwd om dit nadeel enigszins weg te werken. Het is dus heel goed mogelijk dat ook de tarieven en vrijstellingen veranderen. Er wordt bijvoorbeeld al gesproken over een vrijstelling van € 200.000 of misschien zelfs € 300.000 voor de eigen woning in box 3. Het komt er dan op grofweg op neer, dat de overwaarde belast wordt boven de 2 of 3 ton. Dat betekent dus een heel ander hypotheeklandschap. Dat betekent dan weer dat u niet precies weet of aflossen **nu, straks gunstig uitpakt**.

Wat in dit geval wel zo is, is dat het vermogen in de vorm van spaargeld van € 100.000 in ons voorbeeld even zwaar wordt belast als overwaarde, als die overwaarde tenminste eenmaal boven die vrijstelling zit (2 of 3 ton). Als de huizen prijzen stijgen in de toekomst (de hypotheekschuld blijft hetzelfde) dan neemt de overwaarde dus toe en gaat u steeds meer belasting betalen. Als u nu al 2 of 3 ton aan overwaarde heeft, dan maakt aflossen of niet dus niet meer uit qua belasting. U hoeft dan alleen maar te kijken naar het hypotheekrentetarief dat u betaald en het rendement dat u maakt. De sommetjes worden wat simpeler maar u kunt op termijn noch steeds voordeel halen als u uw hypotheekrente op het huidige lage niveau lang vast zet. Dat geldt zeker als u belegt.

Belangrijker: dat verhaal over flexibiliteit veranderd in ieder geval niet.

Er zijn natuurlijk best situaties waarin aflossen wel gunstig is maar een generieke advies om af te lossen,

zoals consumentenorganisaties en Radar die geven, is op zijn minst onzorgvuldig te noemen. **In het algemeen geldt, koester uw aflossingsvrije hypotheek.** Wat u nodig hebt is een planmatige aanpak, een klein beetje lef en vooral geduld.

Bergen, april 2015
Henk Vriesman MFP CFP
DSI Beleggingsadviseur

