

Hypotheek aflossen of niet?

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 hypotheek alleen nog annuïtair of lineair aflossen toestaan. Consumenten organisaties 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.



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 dan de beste die er is en dat is niet veranderd. Spaar en beleggingshypotheek zijn trouwens AV hypotheek met een (meestal) verpand depot dus iedereen die voor 2013 heeft gekocht, heeft er een. 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.)

Eigen woning	€ 300.000	Eigen vermogen	€ 90.000
Spaargeld	€ 75.000	Hypotheek	€ 300.000
Beleggingspolis of spaardepot	€ 15.000		
Totaal	€ 390.000	Totaal	€ 390.000

Nu lossen we af:

Eigen woning	€ 300.000	Eigen vermogen	€ 90.000
Spaargeld	€ 0	Hypotheek	€ 225.000
Beleggingspolis of spaardepot	€ 15.000		
Totaal	€ 315.000	Totaal	€ 315.000

Het enige verschil is dat u uw balans heeft ingekrompen. Uw vermogen verandert niet. Wat natuurlijk wel verandert zijn uw lasten. 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 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. 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 en met 42% aftrek. Dat laatste percentage is het percentage van de huidige 3^{de} schijf waarin verreweg de meeste mensen hun hypotheekrente nu aftrekken.

Het 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 € 300.000) = 15.000 – EWFF 2.150 (Eigenwoningforfait 0,7% van € 300.000 in 2014 wordt 0,75% in 2015) Aftrekbare rente 15.000-2.100 = € 12.900

Belastingvoordeel bij 50% aftrek € 6.450 dus netto lasten zijn € 712,50 per maand. $(15.000-6.450)/12$

Uw “echte” rente na belastingvoordeel is 2,85%. U verliest dus $1,5\% - 2,85\% = -1,35\%$ per jaar. Als u wat minder belastingvoordeel heeft is het sommetje bij 42% belastingaftrek als volgt:

aftrek € 5.418 dus netto lasten € 798,50 per maand. Echte rente 3,2% (verlies **-1,7%** per jaar)

Wat gaat hier nu fout? 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. U wint zelfs iets ($3\% - 2,85\% = 0,15\%$) bij een hoog inkomen en verliest bijna niets ($3\% - 3,2\% = -0,2\%$) bij een gemiddeld inkomen.

Hier rekenden we dus met oude hypotheekrente en het lange termijn gemiddelde van de spaarrente.

Als echter 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.

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

We doen dezelfde sommetjes nog een keer met 3 % hypotheekrente en 1,5% spaarrente. De uitkomst is dat u bij 50% renteaftrek maandlasten heeft van € 462,50 (was € 712,50, verschil € 250) en dat uw echte betaalde rente 1,85% is. Bij 42% belastingvoordeel is dit € 508,50 (was € 798,50, verschil € 290) en uw echte rente is nu precies 2%. Er is dus nog wel een nadeel maar het is veel kleiner namelijk **-0,35%** (was **-1,35%**) of **-0,5%** (was **1,7%**). **Maar ook dit is tijdelijk.**

Waar u dus eigenlijk last van heeft is dat uw huidige rentevaste periode nog loopt terwijl de spaarrente gedaald is. Uw keuze in het verleden voor zekerheid 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. Dat brengt bij oversluiten wat kosten met zich mee (ongeveer € 2.500) en in beide gevallen 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 42% of 52% terug. 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 lange termijn gemiddelde van 5% hypotheekrente en 3% rente op uw spaarrekening. Als u nu uw hypotheekrente lang heeft vastgezet op 3% (echte rente 1,85% of 2%) 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.**

Dit sommetje klopt bij een echtpaar dat een bescheiden box 3 vermogen heeft tot € 42.000. Is er meer vermogen dan krijgt u te maken met de vermogensrendementsheffing (VRH) van box 3 en die is 1,2%. Die VRH die vergroot het nadeel. Het nadeel wordt dan **-1,55%** (1,2% + 0,35%) tot **-1,7%** (1,2% + 0,5%) afhankelijk van uw belastingtarief. Dat betekent dat u aan de andere kant in plaats van 1,5% spaarrente moet zorgen dat uw rendement ruim **3%** wordt.

Dat zou dus heel goed kunnen gebeuren als de spaarrente weer stijgt. 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 met 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 na VRH**). Dat geldt zelfs voor een zeer defensieve portefeuille met maar een heel klein percentage aandelen. Belegt u wat offensiever dan is 5% 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 hoger dan die 3% die u minimaal nodig heeft. Stel nu eens dat u na kosten en na VRH, **4% rendement** kunt maken met beleggen. Door de lage rente bespaarde u in het voorbeeld hierboven ongeveer € 250 tot bijna € 300 per maand.

Als u € 300 per maand inlegt in (deze keer) een goede beleggingsportefeuille en u begint met die € 75.000 waarmee we in dit voorbeeld gingen aflossen, dan heeft u over 20 jaar ongeveer € 277.000 om uw hypotheek af te lossen. Als u 4,5% rendement maakt kunt u uw hele hypotheek de deur uit doen en lekker blijven zitten waar u zit. Lost u nu die € 75.000 af en lost u daarna ieder jaar de besparing van € 3.600 per jaar op uw rentelasten af, dan heeft u een **restschuld van € 153.000**.

U moet dan maar hopen dat u een goed pensioen heeft, want u heeft na 30 jaar looptijd geen renteaftrek meer. Bij 5% rente zijn uw maandlasten dan € 637.50 per maand. Als u niets aflost wordt uw **maandlast € 1.250** als de bank ten minste akkoord gaat met verlenging van de looptijd van uw hypotheek. Mocht de rente t.z.t. hoger worden dan 5% dan heeft u pas een echt probleem.

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%. Houden we echter rekening met het eigenwoningforfait (zie eerdere voorbeeld) dan is het echte percentage aftrek behoorlijk minder. In het voorbeeld was de hypotheek € 300.000 met 5% rente. De WOZ was ook € 300.000 en het percentage voor 2015 is 0,075%. Dat geeft een eigenwoningforfait van € 2.250 en een aftrekbare rente van € 12.750 (15.000-2.250) Belastingvoordeel bij 50% aftrek € 6.375 en dat wil zeggen 42,5% **echte aftrek** (6375/15000) Bij aftrek in de 42% schijf is de echte aftrek 35,7%. Sluit u over en betaald u daarna 3% hypotheekrente dan zijn deze percentages **echte aftrek 37,5% en 31,5%**. Het verschil is dus veel kleiner dan u op het eerste gezicht zou denken. 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. Het komt er dan op grofweg op neer, dat de overwaarde belast wordt boven de 2 ton. Dat betekent dus een heel ander hypotheeklandschap. Dat betekent dan weer dat u niet precies weet of aflossen **nu, straks gunstig uitpakt**.

Wat dan wel zo is, is dat het vermogen in de vorm van spaargeld van € 75.000 in ons voorbeeld even zwaar wordt belast als de overwaarde, als die overwaarde tenminste eenmaal boven die vrijstelling zit (2 ton). Als de huizen prijzen stijgen (de hypotheekschuld blijft hetzelfde) dan neemt de overwaarde dus toe en gaat u steeds meer belasting betalen. Als u nu al € 200.000 overwaarde heeft maakt aflossen of niet dus niet meer uit qua belasting en hoeft u alleen maar te kijken naar het hypotheek rentetarief 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.

Niet aflossers hebben in ieder geval nog de mogelijkheid om een campertje te kopen.

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, januari 2015
 Henk Vriesman MFP CFP
 DSI Beleggingsadviseur

