



AANDACHTSPUNTEN :

De levensloop van een mens kent verschillende fases. Zo is er een actieve en een niet-actieve periode in een mensenleven te onderscheiden. Gedurende jouw actieve periode wordt jaarlijks inkomen genoten. Dit inkomen ontstaat doordat je deelneemt aan het arbeidsproces. Na de actieve periode volgt vrijwillig of noodgedwongen een niet-actieve periode. Je bent in deze periode niet meer in staat arbeidsinkomen te verwerven. Dit kan het gevolg zijn van werkloosheid, arbeidsongeschiktheid of ouderdom.

Het is verstandig om per persoon een goed financieel plan op te stellen. In dit plan wordt meegenomen hoeveel geld kan worden gespaard of kan worden besteed voor toekomstvoorzieningen. Een toekomstvoorziening is een financiële voorziening die als doel heeft te voorzien in het levensonderhoud van jezelf en van degene die van jou afhankelijk zijn als je werkloos of arbeidsongeschikt wordt, met pensioen gaat of overlijdt. Aangezien de overheid zich steeds verder terugtrekt, is het noodzakelijk zelf voorzieningen hiervoor te treffen.

Elke financiële verplichting brengt risico's en kansen met zich mee, een hypotheek vormt daarop geen uitzondering. Voor de meeste mensen is hun hypotheek de grootste schuld die ze in hun leven aangaan. Juist daarom is het extra belangrijk je goed te informeren over enkele risico's die met een hypotheek samen kunnen gaan. Bijvoorbeeld over:

Renterisico

Bij een hypotheek kun je kiezen uit een variabele rente, een rente die voor een bepaalde periode vaststaat, een combinatie hiervan en vele andere varianten. Over het algemeen geldt: hoe korter de rentevaste periode hoe lager de maandlasten maar ook hoe groter het risico. Want is de rente na afloop van jouw rentevaste periode in de tussentijd gestegen, dan worden ook jouw maandlasten hoger. Het tarief voor een langere rentevaste periode ligt meestal iets hoger, maar biedt wel langere tijd zekerheid over de hoogte van jouw rentelasten.

Inkomstenrisico

Soms kan het betalen van de maandlasten onverhoopt in het geding komen door een daling van de inkomsten. Denk daarbij aan arbeidsongeschiktheid, pensionering, loopbaanwisseling, gezinsuitbreiding, werkloosheid, scheiden of overlijden van jouw partner. Bij het aangaan van een hypotheek dien je daarom altijd stil te staan bij deze mogelijke ontwikkelingen. Je kunt sommige van deze risico's eenvoudig beperken met een verzekering, bijvoorbeeld door het afsluiten van een zogenaamde woonlastenverzekering en/of een overlijdensrisicoverzekering.

Woning als onderpand

Als je voor het aflossen van de hypotheek de verkoopopbrengst van het onderpand wilt gebruiken, dan moet je er rekening mee houden dat deze verkoopopbrengst onvoldoende kan zijn om de gehele lening mee af te betalen. Het restant dat overblijft noemen we de 'restschuld'. Voor restschulden die ontstaan zijn na 1-1-2018 is de rente hierover niet meer aftrekbaar. Uiteraard kan de waarde van het onroerend goed ook stijgen zodat de opbrengst van de woning voldoende is om de hypotheekschuld af te lossen. Bij de aankoop van een nieuwe woning krijg je dan te maken met de fiscale bijleenregeling (Eigen Woning Reserve).

Fiscale wijzigingen

Op dit moment biedt het hebben van een eigen eerste woning een aantal fiscale voordelen. Zo mag je de hypotheekrente en bepaalde kosten voor de aankoop van het huis van je belastbaar inkomen aftrekken. Sinds 1-1-2013 moeten nieuwe hypotheeklen in maximaal 30 jaar volledig en tenminste annuïtair afgelost worden om in aanmerking te komen voor de renteaftrek.

Voor bestaande eigenwoningsschulden geldt een zogenaamde eerbiedigende werking. Als hoofdregel geldt dat alle op 31 december 2012 tot de eigenwoningsschuld van een belastingplichtige behorende schulden, worden aangemerkt als een bestaande eigenwoningsschuld. Deze schulden behouden de fiscale regels van voor 1-1-2013.

Sinds 1-1-2014 werd het percentage waartegen de hypotheekrente mag worden afgetrokken, in stappen verlaagd van 52% naar 36,97% in 2024. De hypotheekrenteaftrek wordt steeds verder beperkt. Wellicht wordt het fiscaal voordeel van het hebben van een hypotheek op enig moment helemaal afgeschaft zodat de bruto maandlast ook de netto maandlast wordt.

Voor de inkomstenbelasting geldt sinds 2021 een tweeschijvenstelsel met een basistarief van 36,97% in 2024 en vanaf een belastbaar inkomen van € 75.518 betaal je 49,5% belasting.

Het eigenwoningforfait (EWff) is de afgelopen jaren gezakt: In 2018 was het nog 0,7% van de WOZ. In 2024 is het EWff 0,35%. Voor panden met een marktwaarde boven de € 1.310.000 geldt een hogere Ewff (€ 4.585 + 2,35% van de WOZ boven de € 1.310.000).

Sinds 1-1-2019 wordt de wet Hillen in 30 jaar tijd afgebouwd met 3 1/3 % per jaar. De Hillen-aftrek is het positieve verschil tussen het eigenwoningforfait en de aftrekbare kosten, zoals de hypotheekrente. Dit heeft als gevolg dat als je geen of weinig Box 1 hypotheek hebt, je toch inkomstenbelasting over het eigenwoningforfait verschuldigd bent. Over 2024 mag je in de aangifte IB nog maar rekening houden met 80% van de Hillen-aftrek.

Sinds 1-1-2021 betalen woningkopers jonger dan 35 jaar, die een huis kopen en daar zelf in gaan wonen, éénmalig geen overdrachtsbelasting. Dat scheelt hen 2% van de aankoopprijs. Er geldt een aanvullende voorwaarde dat de woning niet duurder mag zijn dan € 510.000. Kopers van 35 jaar of ouder die in de woning gaan wonen betalen 2%. Andere kopers, zoals beleggers, betalen 10,4%.

Voorlopige teruggave

Jaarlijks kun je het fiscaal voordeel terugkrijgen na het invullen van jouw belastingaangifte. Maandelijks teruggave van het fiscale voordeel is zeer gebruikelijk. Je kunt dit zelf regelen via de website www.belastingdienst.nl.

Maximale hypotheekverstrekking

Banken hanteren een Gedragscode Hypothecaire Financiering. In de Gedragscode staat bijvoorbeeld dat 50% van de marktwaarde aflossingsvrij mag blijven en alle geldverstrekkers moeten de maximale leencapaciteit bepalen op basis van NIBUD woonlast-percentages. Globaal kan gerekend worden met ca 4,5 keer het (gezamenlijke) bruto jaarsalaris mits de hypotheekrente volledig aftrekbaar is en er geen andere kredieten lopen.

Bij de aankoop van een energiezuinige woning kan er meer geleend worden doordat er lagere stookkosten zijn. Voor het verduurzamen van een woning kan er ook extra geleend worden.