

Freek, BREAK

Freek,
zorgt voor je hypotheek

Freek Hypotheek Alphen aan den Rijn
Raoul Wallenbergplein 5, 2405 CZ

06

Tijdelijke vrijstelling overdrachtsbelasting voor starters

Gunstig of juist niet?

TE
KOOPT

/ Dit moet je weten over de
aflossingsvrije hypotheek

/ Discussie over afbouw
hypotheekrenteaftrek

3

Nieuwe discussie over afbouw hypotheekrenteaftrek

4

Aflossingsvrij: aantrekkelijk alternatief.

6

Tijdelijke vrijstelling overdrachtsbelasting voor starters
Gunstig of juist niet?



Beste lezer,

Bij het schrijven van het voorwoord van deze FreekBreak, is de troonrede net uitgesproken. We vertellen je in deze nieuwsbrief onder andere hoe het kabinet op het gebied van 'wonen' naar de nabije toekomst kijkt. En wat we daarvan gaan merken op de woningmarkt in het algemeen en voor jouw hypotheek in het bijzonder.

Zo is er vanaf 2021 vijf jaar lang een tijdelijke vrijstelling van de overdrachtsbelasting voor starters en jonge doorstromers. Voor particuliere beleggers gaat deze belasting juist omhoog: van 2% naar 8%. Daarmee wil het kabinet het opkopen van panden door beleggers indammen. In het artikel over deze vrijstelling lees je alles over de nieuwe maatregel.

Laait de discussie over het versneld afbouwen van de hypotheekrenteaftrek opnieuw op? In politiek Den Haag wordt daar al wel over gesproken. In ons artikel over de afbouw hypotheekrenteaftrek lees je hoe hypotheekrenteaftrek werkt, hoe deze wordt afgebouwd en wat de ideeën over een versnelde afbouw zijn.

De aflossingsvrije hypotheek kan overigens een aantrekkelijk alternatief zijn, nu de hypotheekrenteaftrek steeds minder voordeel oplevert. Het is de hypotheekvorm met de laagste maandlasten. Wij vertellen je in deze Freek Break over de voordelen én de risico's van deze hypotheekvorm.

Tenslotte, bij Freek Hypotheek kan je met al je vragen over hypotheek terecht. We geven je advies, afgestemd op jouw persoonlijke situatie. Dus wil je iets weten? Aarzel niet en bel ons voor een afspraak.

We helpen je graag!

Het team van Freek Hypotheek Alphen aan den Rijn

Nieuwe discussie over afbouw hypotheekrenteaftrek

Wist je dat in Nederland zo'n 4,2 miljoen huishoudens van de voordelen van hypotheekrenteaftrek genieten? De laatste jaren is al wel sprake van een geleidelijke afbouw van de hypotheekrenteaftrek, met drie procentpunt per jaar. Uiteindelijk is vanaf 2023 de hypotheekrente bij de belastingaangifte nog maximaal aftrekbaar tegen 37,05%. Sinds kort is de discussie daarover weer opgelaaid. Wellicht dat gemaakte afspraken veranderen en de hypotheekrente afbouw straks sneller verloopt.

Zo werkt hypotheekrenteaftrek. Deze wordt al meegenomen bij het berekenen van je hypotheeklasten. Je moet het nog wel zelf aanvragen op de website van de Belastingdienst.

Afbouw hypotheekrenteaftrek: wat zijn de gevolgen?

In Nederland kopen mensen op relatief jonge leeftijd een eerste huis. Vanwege de almaar stijgende huizenprijzen wordt dat voor starters al moeilijker. Als daarbij de hypotheekrenteaftrek minder wordt, stijgen de maandelijkse lasten en wordt het maximale hypotheekbedrag dat je kan lenen, lager. Schaf je de hypotheekrente helemaal af, dan wordt het voor starters nog lastiger om te kopen.

Versnelde afbouw hypotheekrenteaftrek

De VVD, de grootste coalitiepartij, ziet dat absoluut niet zitten. Maar CDA, D66 en ChristenUnie hebben wel interesse. Volgens De Telegraaf legde een grote groep ambtenaren aan het begin van de coronacrisis een voorstel op tafel om de hypotheekrenteaftrek op de schop te nemen. De afbouw hypotheekrente zou in een periode van tien jaar voltooid kunnen worden, en in 2030 geheel verdwenen. Tegelijkertijd zou het eigenwoningforfait, de belasting over een eigen woning, afgebouwd worden. Waardoor de effecten van de afbouw hypotheekrenteaftrek op de koopkracht van huizenbezitters verwaarloosbaar zou zijn.

Vier voorwaarden hypotheekrenteaftrek

1. De hypotheek is uitsluitend bedoeld voor het kopen, verbeteren of onderhouden van een woning die jouw 'hoofdverblijf' is.
2. De hypotheekrente is maximaal 30 jaar aftrekbaar, vanaf het moment dat de hypotheekakte gepasseerd is.
3. Hypotheken afgesloten na 1 januari 2013 dienen binnen 30 jaar afgelost te zijn.
4. Als je je woning verkoopt en binnen drie jaar een nieuwe koopt, dan moet je de overwaarde in de nieuwe woning investeren. Doe je dat niet, en sluit je een nieuwe hypotheek af voor het kopen van de nieuwe woning, dan vervalt je recht op hypotheekrenteaftrek over het bedrag van de niet-geïnvesteerde overwaarde. Over het overige deel mag je de rente wel aftrekken.

Versneld afbouwen hypotheekrenteaftrek?

Volgens De Telegraaf van 26 augustus is er binnen de coalitie weer onenigheid over de hypotheekrenteaftrek. Oorzaak van de discussie is het Europese herstellfonds. Nederland kan aanspraak maken op 6 tot 7 miljard euro. Maar daar dienen dan wel hervormingen tegenover te staan. Binnen Europa bestaat er kritiek op de grote hypotheekschuld die Nederland heeft opgebouwd. Tegenstanders zien de hypotheekrenteaftrek als een subsidie voor het aangaan van hoge schulden. Zonder deze aftrek sluiten mensen meer verantwoorde hypotheek af en lopen minder financieel risico, is de gedachte.

Zo werkt hypotheekrenteaftrek

De meeste mensen hebben een hypotheek nodig als ze een huis kopen. Je betaalt dan maandelijks rente over de hypotheekschuld. Die hypotheekrente mag je aftrekken van je inkomen, waardoor je belastbare inkomen lager wordt en je minder belasting betaalt.

Colofon

Het magazine van Freek Hypotheek is een tweemaandelijkse uitgave van Freek Hypotheek.

Freek Hypotheek

Raoul Wallenbergplein 5, 2405 CZ Alphen aan den Rijn
0172 49 29 47 - alphen@freekypotheek.nl

Redactie, vormgeving en productie

VRHL Content & Creatie, Alphen aan den Rijn

Copyright/disclaimer © 2020

Zet- en drukfouten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Freek Hypotheek verveelvoudigd of openbaar worden gemaakt. Bij het samenstellen van dit magazine is de grootste zorg besteed aan de juistheid van de hierin opgenomen informatie. Freek Hypotheek is niet verantwoordelijk voor enige onjuist verstrekte informatie in dit magazine.



Aflossingsvrij: aantrekkelijk alternatief.

Voor huizenbezitters levert hypotheekrenteaftrek steeds minder voordeel op, vanwege de huidige lage rente en versnelde afbouw van de hypotheekrenteaftrek. De aflossingsvrije hypotheek komt daardoor vaker in beeld als aantrekkelijke optie. Het is de hypotheekvorm met de laagste maandlasten. Zoals de naam al doet vermoeden, los je bij hierbij contractueel niets af. Wanneer is het slim om deze hypotheekvorm te kiezen? En waar moet je rekening mee houden? Wij leggen het uit!

Wat is een aflossingsvrije hypotheek?

Bij een aflossingsvrije hypotheek betaal je maandelijks rente, ben je niet verplicht maandelijks of jaarlijks af te lossen en betaal je de hele leensom aan het einde van de looptijd terug. Vanwege de lage lasten en de rente-aftrek, werd de aflossingsvrije hypotheek lange tijd vaak onderdeel van het advies, totdat de regels rondom deze hypotheekvorm veranderde per 1 januari 2013.

Wat is er veranderd sinds 2013?

Per 2013 is er een contractuele aflossingsverplichting van toepassing op leningen die zijn aangegaan voor de

fiscale eigen woning om in aanmerking te komen voor rente-aftrek.

Voor starters geldt die aflosverplichting voor de gehele lening. Voor geldnemers die al een hypothecaire lening hadden voor 2013, geldt de verplichting in beginsel alleen voor het geld wat zij bijlenen voor een verbouwing, een verhoging bij verhuizing of uitkopen van de partner.

Daarnaast geldt altijd een maximaal aflossingsvrij deel van 50% van de marktwaarde van je (nieuwe) huis. Het deel boven 50% marktwaarde moet altijd afgelost worden. Dit is geen fiscale regel, maar een regel die in 2011 in de gedragscode hypothecair financiers werd vastgelegd.

Het is mogelijk een aflosvrij deel op te nemen zonder dat er recht is op rente-aftrek. Je kunt dus vrijwillig afzien van de verplichte aflossing en daarmee ook afzien van rente-aftrek. In klantspecifieke situaties is dit mogelijk en kan dit ook een passend advies zijn.

Hoe zit het met fiscaal overgangsrecht?

Als je fiscaal overgangsrecht hebt op je aflossingsvrije hypotheek uit 2012 of eerder, dan heb je het recht om het aflosvrije in beginsel in stand te houden - dus mét rente-aftrek als je verhuist of de partner uitkoopt bij een relatiebreuk.

Mogen starters een aflossingsvrije hypotheek afsluiten?

Dat mag, alhoewel veelal wordt gedacht dat het (fiscaal) niet is toegestaan. Indien starters niet financieren met NHG, kan tot 50% marktwaarde aflossingsvrij worden geleend. Ze kunnen de rente van het aflossingsvrije deel niet aftrekken, maar hoeven over dit deel ook niets af te lossen.

Ook hier is maatwerk vereist - mede omdat een niet aftrekbaar leningdeel de leencapaciteit verlaagt.

Wat is het risico van een aflossingsvrije hypotheek?

Je moet er rekening mee houden dat je de lening aan het einde van de looptijd in één keer terug moet betalen. Dit kan door tijdens de looptijd zelf te sparen, het vernieuwen/verlengen van het contract of door woning te verkopen. Is de opbrengst van je huis lager dan de lening, moet je de lening op een andere manier terugbetalen.

Wat zijn de voordelen van een aflossingsvrije hypotheek?

Je betaalt geen aflossing, dus hebt lage maandlasten. Daarbij mag je tussendoor boetevrije aflossen. En tot slot blijven het maandbedrag en je schuld hetzelfde gedurende de looptijd van je lening.



Freek Hypotheek

Raoul Wallenbergplein 5

2405 CZ Alphen aan den Rijn

0172 49 29 47

alphen@freekhypotheek.nl



Tijdelijke vrijstelling overdrachtsbelasting voor starters

Gunstig of juist niet?

In de aanloop naar Prinsjesdag gonsde het al van de geruchten. Voorgenomen maatregelen en plannen lekken regelmatig uit. Zo fluisterden Haagse bronnen dat de overdrachtsbelasting voor starters verdwijnt. Die bedraagt op dit moment nog 2% van de koopsom. Bij een koopsom van 300.000 euro scheelt dat de starter mooi 6.000 euro aan extra kosten. Nu blijken die geruchten te kloppen: starters én doorstromers, jonger dan 35 jaar, worden de komende vijf jaar vrijgesteld van overdrachtsbelasting.

Voorwaarden vrijstelling overdrachtsbelasting

- De vrijstelling geldt voor starters én doorstromers in de leeftijd van 18 tot 35 jaar, die een huis kopen en daar zelf in gaan wonen.
- De datum van overdracht is leidend. Dat betekent dat als je nu koopt en op 2 januari 2021 de akte passeert, je ook recht op de vrijstelling van overdrachtsbelasting geniet.
- Is één van de kopers 35 jaar of ouder? Dan betaalt diegene wél 2% overdrachtsbelasting over dat deel van de woning waar hij of zij eigenaar van wordt.
- We hebben bovendien de 'memorie van toelichting' van de voorgestelde wet uitgeplozen. Daaruit blijkt dat ook jonge doorstromers als starters worden gezien, als zij niet eerder gebruik

hebben gemaakt van de vrijstelling overdrachtsbelasting. Uiteraard zijn ook bovenstaande voorwaarden van toepassing.

Betere uitgangspositie

Het kabinet wil starters op deze manier een betere uitgangspositie op de huizenmarkt geven. Door de hoge huizenprijzen grijpen jongeren immers vaak mis. Bijkomende oorzaak is dat beleggers veel panden opkopen. Om dat tegen te gaan, wordt de overdrachtsbelasting voor particuliere beleggers nu verhoogd van 2% naar 8%. In de praktijk betekent dat wel dat iedereen die straks een woning koopt en daar niet zelf in gaat wonen, het verhoogde tarief van 8% betaalt. Ook mensen die een woning voor hun kind kopen.

Bouwen van huizen de enige oplossing?

De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) staat niet te juichen. Onno Hoes, voorzitter van de NVM, voorspelt dat het afschaffen van de overdrachtsbelasting voor starters de prijzen van woningen juist opdrijft, omdat starters dan meer te besteden hebben. In het Algemeen Dagblad stelt Hoes dat het bouwen van veel meer huizen de enige oplossing is. "En dan niet alleen bouwen voor starters. Kijk naar de woningmarkt als geheel en hoe je daar doorstroom kunt bevorderen."

Wat vindt Freek van deze plannen?

Op de woningmarkt liggen vraag en aanbod ver uit elkaar. Met hoge koop- en huurprijzen tot gevolg. Vrijstelling van de overdrachtsbelasting voor starters en jonge doorstromers is een mooi gebaar. Het scheelt fors in de hoogte van verwervingskosten en bespaart deze doelgroep bijvoorbeeld 5.000 euro op een woning van 250.000. Deze kopers hebben dus veel minder spaargeld nodig om een huis te verkrijgen waardoor eigenwoningbezit dichterbij komt.

Hogere drempel betekent hogere huur

De verhoging van de overdrachtsbelasting naar 8% lijkt een hogere drempel voor beleggers. De verwachting is echter dat de hogere kosten op de huurder wordt afgewenteld. Immers, door de krapte op de woningmarkt heeft de huurder geen andere keus dan het accepteren van een hogere huur.

.....
**Weten wat dit voor
jou betekent?**
Bel Freek Hypotheek!
.....

Freek,

zorgt voor je hypotheek



De 5 beloftes van Freek

- ✓ Je bent altijd welkom bij Freek
- ✓ Je kent jouw adviseur
- ✓ Je krijgt persoonlijke aandacht
- ✓ Je krijgt onafhankelijk advies
- ✓ Wij zorgen voor je hypotheek, wat er ook gebeurt in jouw leven

Freek Hypotheek
Raoul Wallenbergplein 5
2405 CZ Alphen aan den Rijn

0172 49 29 47
alphen@freekhypotheek.nl
freekhypotheek.nl/alphen