

[FA 01-26 stenen]

huis & hypotheek

Help, mijn geld zit in de stenen!

Als uw spaargeld vooral in de stenen van uw huis zit, is het niet altijd even gemakkelijk om het er weer uit te halen. Maar met wat kunst- en vliegwerk valt er vaak nog wel wat aan te doen.

Tekst: Leon Batenburg

Misschien herkent u deze situatie: uw huis heeft u tientallen jaren geleden gekocht, de kinderen zijn het huis uit en de hypotheek is — voor een groot deel — afgelost. Eigenlijk was het de bedoeling om het huis te verkopen toen de kinderen het huis uit gingen, en dat u kleiner zou gaan wonen. Maar ja, huis en buurt bleken eigenlijk wel fijn dus u besloot nog even te blijven. Inmiddels is het huis voor een groot deel afgelost en nu blijkt het nog niet mee te vallen om van uw al een tijdje niet geïndexeerde pensioen rond te komen. Een spaarvarken kapot slaan is niet zo lastig, maar hoe krijgt u het spaargeld uit de stenen?

Niet aflossen

De afgelopen jaren heeft de overheid ons stevig gestimuleerd om onze hypotheek zoveel mogelijk af te lossen. Veel woningen stonden 'onder water' en de hypotheekschulden waren extreem hoog ten opzichte van de waarde van het gezamenlijke woningbezit. Dat risico moest dus worden afgebouwd en daarom vonden veel adviseurs aflossen ook geen slecht idee.

Maar stel nu eens dat u 75.000 euro op de spaarrekening heeft staan. En stel dat uw hypotheek 75.000 euro bedraagt, terwijl uw woning een kwart miljoen waard is. En dat de inkomsten momenteel wat tegenvallen. Moet u de hypotheek aflossen? Zeker, de spaarrente is extreem laag en bij een hypotheekrente van 4 procent zijn de bruto lasten drie mille per jaar, dus daar is per maand wel een paar honderd euro te verdienen. Maar als het geld muurvast in de stenen van uw huis zit en u straks een doorlopend krediet moet afsluiten om een ander gat te vullen, dan betaalt u dubbele rente en nog netto ook!

Door de hypotheek niet met uw spaargeld af te lossen, houdt u in ieder geval een financiële buffer om acute financiële tekorten mee aan te vullen. Het geeft u ook wat langer de tijd om naar een duurzame oplossing te zoeken. Alsnog verhuizen naar een kleinere woning is een optie, maar misschien is dat spaarpotje wel genoeg om uw inkomen levenslang mee aan te vullen...

Eigenwoningforfait

Wie deels aflost, moet zich goed rekenschap geven van het eigenwoningforfait. Veel mensen realiseren zich namelijk niet dat de hypotheekrenteaftrek alleen voordeel oplevert als de bruto hypotheekrente hoger is dan het eigenwoningforfait. Dat forfait — in de meeste gevallen, 0,75 procent van de WOZ-waarde van de woning — verhoogt het box 1-inkomen. De hypotheekrente is vervolgens in box 1 aftrekbaar. Door de zogenaamde 'Hillen-regeling' is de bijtelling van het eigenwoningforfait overigens nooit hoger dan de aftrekpost van de hypotheekrente.

Voorbeeld

Stel dat de WOZ-waarde van uw woning € 250.000 is. De bijtelling van het eigenwoningforfait bedraagt dan $(0,75\% \times 250.000 =)$ € 1.875. Hierover betaalt u bij 52% inkomstenbelasting € 975. Heeft u een resterende hypothecaire lening op uw huis van € 45.000 en bedraagt de rente 5%, dan betaalt u € 2.250 bruto aan hypotheekrente per jaar die in 2016 nog maar tegen 50,5% aftrekbaar is

*omdat sinds 2014 de aftrekbaarheid in het hoogste tarief met stapjes van 0,5% per jaar wordt afgebouwd naar 42%. Dat levert een teruggaaf op van $(50,5\% * 2.250 =) € 1.136$.*

Door de bijtelling van het eigenwoningforfait en het nadeel van de afnemende aftrek in de hoogste inkomensklasse, is uw voordeel dit jaar nog maar $(1.136 - 975 =) 161$ euro. En dat is bij een resthypotheek van 45.000 euro. Was van deze lening nog maar 35.000 euro over, dan is de totale rente van $(35.000 * 5\% =) 1.750$ per jaar lager dan het bedrag van het eigenwoningforfait. Na saldering blijft er dus geen aftrekbare rente meer over. In dit geval kan het overigens wél interessant zijn om af te lossen.

Opnieuw lenen...

Als uw spaargeld al in de stenen zit en u het echt nodig heeft, zijn er diverse mogelijkheden. Een voor de hand liggende manier is een hypothecair krediet met uw woning als zekerheid voor de geldschieter. Door de aanvullende zekerheid van uw woning is het risico dat de geldverstrekker het uitgeleende bedrag niet meer terugziet een stuk kleiner. Een lager risico vertaalt zich in een lagere rente. Loopt de nieuwe hypothecaire lening bij de geldverstrekker waar u al eerder de hypotheek had lopen, dan hoeft u er waarschijnlijk niet voor naar de notaris. Meestal wordt de akte namelijk niet doorgehaald na aflossing van de hypotheek. Dat scheelt weer in de kosten.

Wat betreft de rente: die is niet aftrekbaar, tenzij u de lening gebruikt voor onderhoud of verbetering van de eigen woning. U heeft dus waarschijnlijk geen fiscaal voordeel. Daar staat tegenover dat de rente op nieuwe leningen tegenwoordig een stuk lager is dan een jaar of tien geleden. Houd er wel rekening mee dat uw inkomen mogelijk ook lager is als u nu niet meer werkt en dat de waarde van de woningen door de kredietcrisis aanzienlijk is gedaald. Hierdoor dalen de maximale leenbedragen.

LET OP:

Een jaar of tien geleden was het geen enkel probleem om dit voor elkaar te krijgen, maar vandaag de dag is het niet meer zo vanzelfsprekend om bij banken een hypothecair krediet los te peuten. Als hypotheekverstrekkers een hypothecair krediet al aanbieden, dan is dit vaak alleen voor bestaande klanten. In de praktijk blijkt het met name voor ouderen lastig te zijn om langs deze weg te lenen.

...of toch maar verkopen

Al is de emotionele drempel vaak het grootste obstakel, puur vanuit financieel oogpunt is verkoop van de eigen woning om daarna ergens een woning te huren een goede oplossing op voorwaarde dat er voldoende overwaarde is. Alles wat er na aflossing van de hypotheek van de verkoopprijs overblijft, ontvangt u keurig van de notaris op uw bankrekening. Natuurlijk, de netto maandlasten van een huurhuis zijn vaak hoger dan die van een koopwoning met een lage hypotheek, maar van de op uw verkochte woning gerealiseerde overwaarde kunt u nog vele jaren het verschil in maandlasten betalen.

Bij kleinere overwaardes is huren, vanwege die hogere maandlasten, mogelijk minder interessant. Om uw lasten te reduceren, zou u naar een kleinere woning kunnen verhuizen en die (deels) hypothecair financieren. U moet dan wel een deel van de overwaarde apart houden, als buffer. Ook al is de rente voor u niet meer aftrekbaar, met de huidige lage rentestand is er zeker geen man overboord.

LET OP:

Verhuizen is een kostenpost. Een deel van de overwaarde verdwijnt dus. Als de kosten van een verhuizing hoger zijn dan de overwaarde op het huis dat u wilt verkopen, heeft verhuizen weinig zin.

Is de overwaarde zeer groot, dat wil zeggen: kunt u voor minder dan de volledige overwaarde een nieuwe woning aankopen? Overweeg dan om een kleinere, goedkopere woning terug te kopen, vrij van hypotheek. Uw lasten zijn dan tot een minimum beperkt. Uiteraard kunt u de aankoop van de goedkopere woning, zoals hierboven omschreven, ook voor een gedeelte financieren met een lening. De rente is weliswaar niet aftrekbaar, door de lage rentestand voelt u dat verschil niet of nauwelijks in uw portemonnee. Bijkomend voordeel: de kosten van een kleinere woning zijn waarschijnlijk lager dan die van uw oude woning.

Voorbeeld

De eengezinswoning is na 25 jaar een maatje te groot geworden voor u en uw echtgenote. Niet alleen zijn de kinderen al lang en breed het huis uit, eigenlijk is de woning ook wat te duur. De makelaar geeft aan dat u de woning voor € 350.000 wel kunt verkopen. De resterende hypotheek — € 150.000 tegen 5% — kan dan in elk geval worden afgelost.

Wat zijn de alternatieven? Na verkoop van de woning en aflossing van de resterende hypotheek krijgt u van de notaris een bedrag van twee ton op uw bankrekening gestort. Voor de inrichting en verhuizing reserveert u 15.000 euro, zodat u netto 185.000 euro overhoudt voor de aankoop van een nieuwe woning. Stel dat u een huis of appartement vindt voor 145.000 euro, dan houdt u dus 40.000 euro over die u consumptief kunt besteden en u heeft geen hypotheeklasten meer.

Door de bijleenregeling bent u in principe verplicht de volledige overwaarde van de oude woning te gebruiken voor aankoop van de nieuwe woning. Gebruikt u niet de volledige overwaarde, dan is de rente over het 'te veel' geleende niet aftrekbaar. Stel dat u bijvoorbeeld 50.000 euro extra financiert om meer financiële ruimte te creëren voor consumptieve uitgaven. Netto houdt u dan 90.000 euro aan spaargeld over, maar u moet wel maandelijks rente betalen over het geleende bedrag van 50.000 euro. Hoewel u de rente niet kunt aftrekken, zijn de nieuwe rentelasten lager dan de oude. Niet alleen door het lagere leenbedrag, maar ook omdat de huidige rentestand circa 2,5 procent bedraagt in plaats van 5 procent!

U zou ook kunnen gaan huren. Als u een huurappartement vindt voor 1.000 euro per maand, nemen uw netto woonlasten met circa 500 euro per maand toe ten opzichte van de oude situatie. Zou u voor de komende 15 jaar (15 x 12 x 500 =) 90.000 euro reserveren voor de extra woonlasten, dan heeft u van de 200.000 euro nog 110.000 euro over. Daarvan houdt u 15.000 euro apart voor inrichting en verhuizing, de andere 95.000 euro heeft u op deze manier vrijgemaakt voor consumptieve uitgaven.

Verzilveren

Een aantal jaar geleden — vóór de crisis — kwamen verschillende aanbieders met producten om de overwaarde op de eigen woning te verzilveren, zoals Lommerhuizen, Zilver Wonen Fonds en Torenstad Verzilverd Wonen. Ze bieden u de mogelijkheid om uw eigen woning te verkopen en terug te huren, waardoor u een deel van de overwaarde contant maakt. U hoeft niet met uw woning te leuren, het groot onderhoud wordt voor u gedaan en u weet precies waar u aan toe bent.

Uiteraard is dat niet gratis. Als u bijvoorbeeld met het Zilver Wonen Fonds in zee gaat, betaalt u een vrij stevige vergoeding (1,5 procent) voor de verkoop van uw woning, ontvangt u voor uw woning slechts 80 procent van de marktwaarde en is

de huur met 5,5 procent van de marktwaarde ook aan de forse kant. Ook al krijgt u daar het gemak van de organisatie van de hele transactie voor terug, de kosten zijn hoog en ze bieden te weinig. Nog afgezien van het feit dat één van de aanbieders tijdelijk gestopt is omdat 'de huidige woningmarkt te onzeker is voor beleggers en corporaties om woningen aan te kopen', kunt u het — alles overziende — beter zelf doen.

Omgekeerde familiebank

In *FiscAlert* leest u vaak over de mogelijkheden die de familiebank biedt: ouders lenen geld aan hun kinderen voor de aankoop van een woning en beiden profiteren ervan. Dit kan natuurlijk ook de andere kant op. Als uw kinderen over voldoende spaargeld beschikken, dan kunt u voor een deel van de overwaarde een lening aangaan bij uw kinderen. U zit dan niet vast aan de strikte en soms verstikkende regels van de hypotheekverstrekker — als die al bereid is om u nog geld te lenen — en u kunt onderling afspraken maken. Laten we dit de 'omgekeerde familiebanklening' noemen.

Bij zo'n omgekeerde familielening ontvangt u een deel van de overwaarde van uw kinderen en uw kinderen ontvangen van u een stevige rente. Zo is iedereen blij. Uw kinderen ontvangen een aanzienlijk hogere rente op hun spaargeld dan bij de bank en u doet meteen aan vermogensoverdracht zonder dat daarover schenkbelasting verschuldigd is. Als u de rente niet aftrekt, kunt u deze zelfs (deels) laten bijschrijven waardoor u nog meer financiële ruimte creëert.

Belangrijk is dat u alles goed vastlegt, zodat u eventuele vragen van de Belastingdienst (zijn de voorwaarden uit de leenovereenkomst en de rente ten tijde van het aangaan van de lening marktconform) kunt beantwoorden.

Er zijn wel een paar punten om rekening mee te houden. Doet één kind niet mee, dan kan dat problemen opleveren. U betaalt immers een leuke rente aan het ene kind en niet aan het andere. Bespreek dit goed met al uw kinderen. Verder is de vraag van belang of een kind het bedrag daadwerkelijk kan missen. Nu misschien nog wel, maar hoe zit dat over een jaar of tien? Krijgt uw kind te maken met een scheiding, een verhuizing, ontslag of arbeidsongeschiktheid, dan wordt het spaargeld dat in uw huis zit mogelijk ineens belangrijk. U bent vermoedelijk niet in staat om het geleende bedrag op korte termijn terug te betalen. Bespreek dit ook en maak hierover duidelijke afspraken.

mr L. Batenburg FFP is financieel planner bij Capital Consult & Coaching
(www.capitalconsult.nl)

CONCLUSIE

Ouderen die hun spaargeld vast hebben zitten in de eigen woning en de overwaarde te gelde willen maken hebben een aantal opties. Ga in elk geval niet voor de persoonlijke lening of een gewoon krediet. De rentes op dit soort leningen zijn erg hoog, waardoor uw maandlasten snel oplopen. Een krediethypotheek is wel een oplossing: door de lage rente zijn de lasten van hypothecair krediet laag. Uw geldverstrekker moet wel willen meewerken en dat is lang niet altijd het geval. U kunt de overwaarde ook verzilveren door te verkopen. De nieuwe woning kan een goedkopere koopwoning zijn, of een huurwoning (alleen bij voldoende grote overwaarde). De goedkopere koopwoning betaalt u uit de overwaarde. Houdt u niet voldoende contanten over, dan kunt u eventueel ook een hypothecair krediet opnemen. Gaat u huren? Dan nemen de maandlasten mogelijk toe vergeleken met uw oude woning met lage hypotheek. Zorg dan voor voldoende cashvermogen om de hogere maandlasten voor een langere periode te kunnen betalen. U kunt overwegen uw huis te verzilveren door een hierop toegespitst product, maar de kosten daarvan zijn vrij hoog. Als uw

kinderen voldoende spaarvermogen hebben, is de omgekeerde familiebank een betere oplossing.