

## De hypotheekregels sinds 1 januari 2013: alleen renteaftrek bij aflossing

Wil je recht hebben op aftrek van de hypotheekrente? Dan moet je sinds 1 januari 2013, als je voor het eerst een hypotheek afsluit om een huis te kopen, een hypotheek nemen waarbij je binnen 30 jaar de schuld helemaal aflost volgens tenminste een annuïtair schema.

Dat betekent dat je per maand meer gaat betalen voor je koophuis dan wanneer je een (gedeeltelijk) aflossingsvrije hypotheek zou hebben afgesloten. Omdat je tijdens de looptijd aflost, betaal je steeds minder rente. Hierdoor neemt ook het belastingvoordeel af. Tegelijkertijd betekent dit dat het huis na 30 jaar van jou is en je dan bijna geen woonlasten meer hebt.

### Elke maand een vast bedrag aan rente en aflossing

Het uitgangspunt van de nieuwe hypotheekregels is de zogenaamde annuïtaire hypotheek. Met zo'n hypotheek betaal je elke maand een vast bedrag aan rente en aflossing aan je hypotheekverstrekker. In het begin bestaat het maandbedrag voor het grootste deel uit rente en voor een klein deel uit aflossing. Na verloop van tijd betaal je steeds minder rente en steeds meer aflossing. Dat heeft gevolgen voor de renteaftrek en je maandlasten.

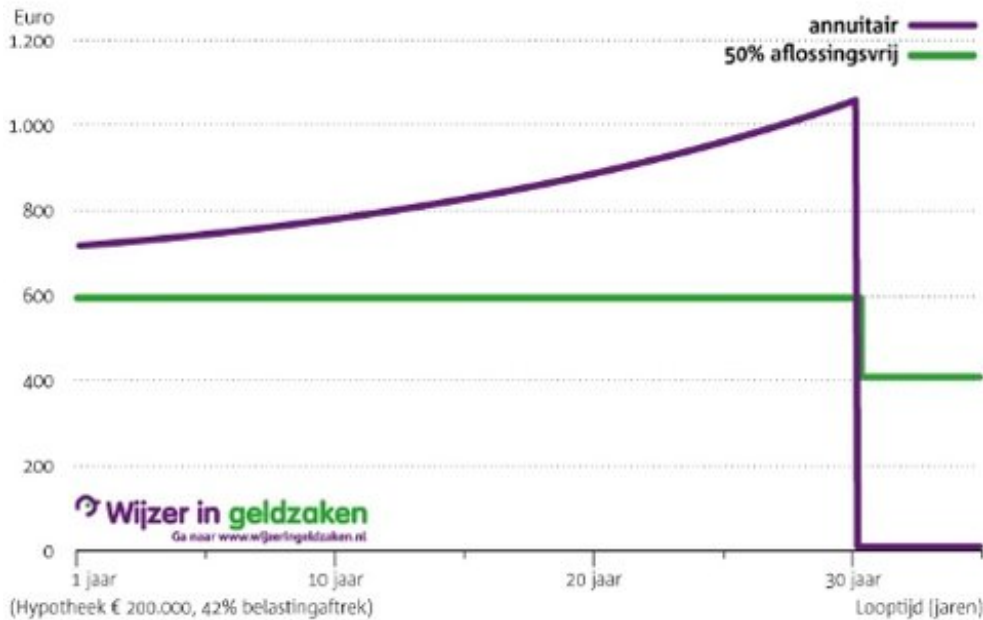
### Minder rente, toch hogere maandlasten

Als je minder rente betaalt kun je ook minder rente aftrekken bij je belastingaangifte. Je belastingvoordeel wordt hierdoor in de loop van de tijd kleiner. Het gevolg is dat je netto maandlasten in de loop van de tijd hoger worden. Met de netto maandlasten bedoelen we het bedrag dat je kwijt bent nadat het voordeel dat je hebt uit de hypotheekrenteaftrek is meegerekend. Je bruto maandlasten is het bedrag dat je aan je hypotheekverstrekker (vaak: een bank) betaalt.

### Ontwikkeling van je maandlasten

Om het verschil tussen een gedeeltelijk aflossingsvrije hypotheek en een annuïtaire hypotheek duidelijk te maken zetten we de twee naast elkaar. Stel dat je een hypotheek van 200.000 euro hebt waarop je elk jaar 5 procent rente betaalt. De ene is een voor de helft aflossingsvrij, voor de andere helft los je na dertig jaar af met vermogen dat je door middel van banksparen hebt opgebouwd. De andere hypotheek is een annuïtaire hypotheek die je over het verloop van 30 jaar (360 maanden) aflost. Zo ziet de ontwikkeling van je maandlasten er uit (horizontaal staat de verstreken looptijd van je hypotheek in maanden):

## Netto maandlasten hypotheek



Hypotheek Annuitair vergeleken met 50% Aflossingsvrije Hypotheek

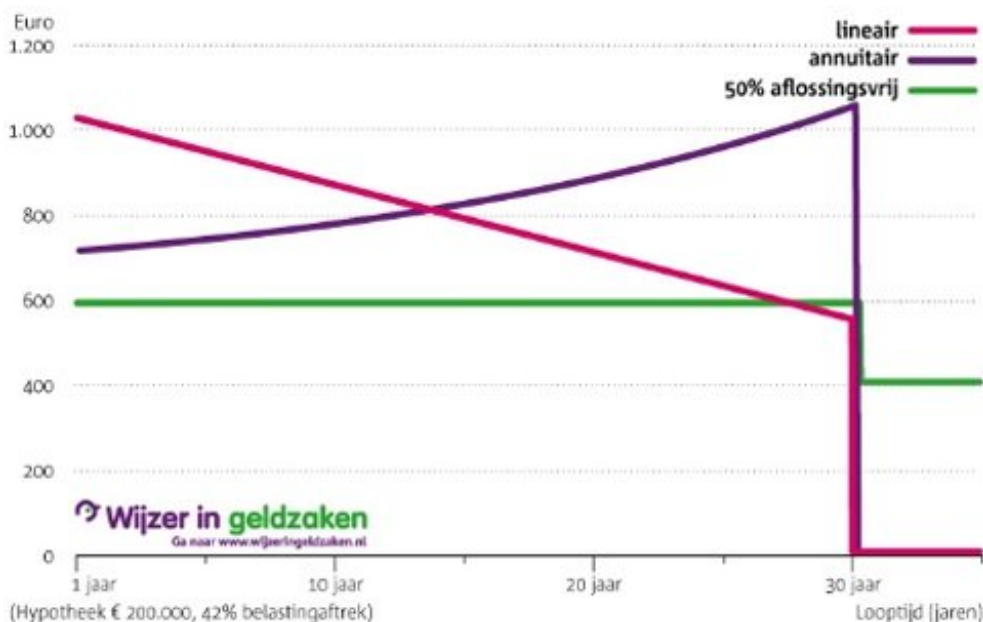
\* Aanname: het percentage inkomstenbelasting dat je zou betalen is 42 %.

Je betaalt met de gedeeltelijk aflossingsvrije hypotheek elke maand een veel lager bedrag dan met een annuïtaire hypotheek. Maar met de aflossingsvrije lening heb je na 30 jaar nog steeds een schuld. Met een annuïtaire hypotheek is je huis na 30 jaar schuldenvrij.

## Meer hypotheek aflossen mag ook

De annuïtaire hypotheek is een hypotheek waarmee je in het begin relatief weinig aflost. Je mag ook meer aflossen. Dit doe je met een lineaire hypotheek.

## Netto maandlasten hypotheek



Hypotheek Annuitair met 50% Aflossingsvrije Hypotheek vergeleken met Lineaire Hypotheek

Als je gebruik wilt maken van hypotheekrenteaftrek, mag je ook zo'n hypotheek afsluiten. Met een lineaire hypotheek los je over de hele periode van 30 jaar elke maand een vast bedrag af. Het belangrijkste verschil met de annuïtaire hypotheek is dat je maandlasten in de loop van de tijd dalen. Je hoeft immers geen rente te betalen over het deel dat je al hebt afgelost. Het gevolg hiervan is wel dat je nog minder hypotheekrente kunt aftrekken. Over de hele looptijd van de hypotheek ben je uiteindelijk met een lineaire hypotheek wel goedkoper uit. Hieronder een vergelijking tussen een lineaire hypotheek, een annuïtaire hypotheek en een gedeeltelijk aflossingsvrije hypotheek. We gaan weer uit van een hypotheek van 200.000 euro waarop je elk jaar 5 procent rente betaalt. De lineaire hypotheek los je in 30 jaar af.

\* Aanname: het percentage inkomstenbelasting dat je zou betalen is 42%.