



## Hypothek aflossen altijd goed idee?

Vorig jaar (2014) hebben Nederlanders voor miljarden afgelost op hun hypotheek. Verstandig, zou je zeggen. Hoe lager je schuld, hoe gezonder je financiën. Toch? Maar aflossen is niet altijd een goed idee.

Zeker, aflossen op de hypotheek leidt tot lagere maandlasten en een lagere heffing op uw vermogen. U kunt er bovendien een restschuld door voorkomen of beperken. Toch kleven er ook nadelen aan versneld aflossen van de hypotheek.

### Lagere maandlasten?

Zijn vooral lagere maandlasten voor u een reden om versnel af te lossen? Reken dan eens uit hoe groot uw winst eigenlijk is. Met een lage hypotheekrente valt dat nogal tegen. Als u 10.000 euro aflost bij een rente van 3,5% scheelt dat u 350 euro per jaar, nog geen 30 euro per maand. Maar dat is nog niet het hele verhaal. Want als u minder hypotheekrente betaalt, kunt u ook minder hypotheekrente aftrekken van de inkomstenbelasting. Daardoor wordt de winst door lagere maandlasten nog kleiner.

Als lage maandlasten uw belangrijkste doel is, neem dan contact op met ons kantoor. Misschien is een aanpassing van uw bestaande hypotheek een beter idee om de maandlasten te drukken.

### Verhuizen

Heeft u plannen om uw woning te verkopen en vreest u met een restschuld te blijven zitten? Dan kan aflossen een prima manier zijn om onderwaarde te voorkomen. Maar heeft u geen restschuld, dan kan aflossen ook nadelen hebben. Het verschil tussen uw hypotheekschuld en de waarde van uw woning is door het aflossen groter geworden: u heeft meer overwaarde. Zodra u een ander huis koopt, krijgt u te maken met de zogenaamde bijleenregeling. U moet dan uw overwaarde gebruiken voor de aanschaf van de nieuwe woning. Alleen voor het bedrag dat u daarna nog tekort komt, kunt u een hypotheek afsluiten waarbij u het recht op hypotheekrenteaf trek behoudt. Uw nieuwe hypotheek valt weliswaar laag uit, maar heeft u nog wel geld over voor andere uitgaven, zoals de verhuizing zelf? Wij berekenen graag hoe dit voor u uitpakt.

### Minder belasting betalen?

Over uw vermogen betaalt u vermogensrendementsheffing. Dit komt neer op 1,2% van uw vermogen. Gebruikt u uw geld om uw hypotheek af te lossen, dan betaalt u minder belasting. Dat is mooi, maar met een kleiner vermogen kunt u minder gemakkelijk terugvallen op uw financiële reserve. Uw geld zit eenvoudigweg vast in uw woning. Bedenk dat de winst op de vermogensheffing pas optreedt boven het bedrag van 21.330 euro (42.660 voor fiscale partners, cijfers 2015). Over uw vermogen onder dat bedrag betaalt u geen belasting.

Aflossen of niet aflossen? Deze vraag kunt u het beste beantwoorden in het licht van uw totale financiën. Neem voor advies contact op met ons kantoor.