

De beste hypotheek is geen hypotheek. Of juist wel?

Het einde van het jaar komt er weer aan. Voor veel mensen hét moment om na te denken over extra aflossen op de hypotheek. Waarom juist nu? Bij veel geldverstrekkers mag je jaarlijks een percentage boetevrij aflossen. Ook kun je vermogensbelasting besparen. Maar is het altijd slim om versneld af te lossen?

Aflossen geeft rust. Maar beperkt je flexibiliteit

Een lagere hypotheekschuld betekent lagere maandlasten. Dat geeft vaak een goed gevoel. Geld dat je in je woning stopt, is echter niet meer vrij beschikbaar. Wil je je kinderen helpen met hun studie, zelf eerder stoppen met werken of minder werken of een buffer opbouwen voor onverwachte uitgaven? Dan is het handig als je vermogen niet vastzit in je huis.

Wat je aflost, kun je niet zomaar weer opnemen. Je krijgt dit afgeloste bedrag, de overwaarde, pas weer vrij bij een verhuizing naar een goedkopere woning of door een extra lening af te sluiten. Of dat mogelijk is, hangt af van je financiële situatie op dat moment. Denk aan je inkomen, leeftijd en de acceptatiecriteria van de geldverstrekker. Aflossen betekent dus ook: minder financiële beweegruimte.

Het is daarom belangrijk om naar het grotere geheel te kijken. Zit je midden in een drukke en dure levensfase met opgroeiende kinderen, hoge uitgaven en nog een stijgend inkomen? Dan is het misschien verstandiger om nu nog niet af te lossen. Ben je al wat ouder en houd je meer geld over? Dan kan het juist een goed moment zijn om de afbouw van je hypotheek te plannen richting je pensioen.

Wat levert het écht op?

Stel dat je 4% hypotheekrente betaalt. Door de hypotheekrenteaftrek van 37,48% betaal je effectief maar 2,50% rente. Dat betekent dat elke €1.000 die je aflost, je jaarlijks ongeveer €25 aan rentelasten bespaart.

Die besparing kun je vergelijken met het rendement dat je op andere manieren zou kunnen behalen, bijvoorbeeld met sparen of beleggen. Is dat rendement lager dan 2,5%, dan kan aflossen financieel aantrekkelijk zijn. Verwacht je juist meer rendement elders, dan kan het verstandiger zijn om je geld beschikbaar te houden.

Daarnaast speelt ook de vermogensbelasting een rol. Door vóór 1 januari af te lossen, daalt je vermogen en daarmee mogelijk de belasting die je in box 3 betaalt. Dat kan een extra reden zijn om nog dit jaar (deels) af te lossen.

Let op waar je aflost

Heb je meerdere leningdelen? Kijk dan goed welk deel je aflost. Soms is het juist niet voordelig om een spaarhypotheek af te lossen. Heb je verhuisplannen? Dan kan aflossen op bepaalde leningdelen je leencapaciteit in de toekomst verlagen.

Soms lijkt aflossen logisch. Toch is het verstandig om het grotere geheel te bekijken en een plan te maken dat rekening houdt met jouw doelen, wensen en mogelijkheden, nu en in de toekomst.

Je adviseur bij QP Advies kan samen met jou een plan maken dat past bij jouw situatie. Zo zorg je ervoor dat je op tijd en gespreid aflost zonder jezelf tekort te doen in de jaren waarin het geld juist hard nodig is. Zo benut je je geld optimaal. Met of zonder hypotheek.