

Tips om sneller af te lossen

© Erna Stelma, 2005-2008

Hieronder vinden jullie een aantal praktische tips die je kunnen helpen om je hypotheek eerder af te lossen. Het belangrijkste om mee te beginnen, is een bijbelstudie over omgaan met geld en over lenen. Laat de Bijbel jullie inspireren om schuldenvrij te leven.

Onderstaande punten zijn suggesties om zelf verder over na te denken. Het zijn geen richtlijnen waaraan je rechten kunt ontleen.

Hebben jullie andere schulden dan je hypotheek, met een hogere rente, dan is het vaak verstandiger om eerst deze schulden af te lossen, omdat je de rente van deze schulden niet kunt aftrekken.

Bedenk dat je bij het aflossen van jullie hypotheek te maken kunt krijgen met de bijleenregeling. Op het moment dat jullie je huis verkopen, wordt de overwaarde berekend door de eigenwoningsschuld op het moment van verkoop af te trekken van de opbrengst van de woning verminderd met de verkoopkosten. De uitkomst wordt als overwaarde beschouwd. Heb je veel afgelost, dan is je eigenwoningsschuld op het moment van verkoop laag. Uit de berekening volgt dan een hogere overwaarde dan de werkelijke overwaarde (de werkelijke overwaarde is het verkoopbedrag - het oorspronkelijke aankoopbedrag). Eigenlijk zou de overwaarde berekend moeten worden over het bedrag van de oorspronkelijke hypotheeklening, gecorrigeerd met verbouwingen en opnames. Dan is het deel wat je zelf hebt afgelost, geen factor in het geheel en ben je vrij om dat al dan niet opnieuw in je huis te steken (hoewel dat normaal gesproken wel het meest logische zou zijn). Op dit moment heb je die vrijheid, door de rekenmethode die de overheid hanteert, niet. Besluit je om het vrijgekomen geld niet in de nieuwe woning te steken, dan heb je over een deel van de nieuwe hypotheek geen recht meer op renteaftrek.

De tips:

1. Zoek in jullie hypotheekvoorwaarden op hoeveel procent van de hoofdsom je jaarlijks zonder boete mag aflossen. Meestal is dit 10 %, soms een ander percentage. Je kunt natuurlijk meer aflossen, maar daar betaal je mogelijk een boete over, afhankelijk van het bedrag van overschrijding en de marktrente op het moment van aflossen. Is de marktrente hoger dan de rente die je zelf betaalt, dan kun je boetevrij aflossen (tenzij de voorwaarden anders bepalen), is de marktrente lager dan de rente die je zelf betaalt, dan moet je een boete betalen, omdat de bank rente 'misloopt'.
2. Kijk of er beperkingen zijn voor het bedrag dat je maandelijks mag aflossen (bijvoorbeeld: 50 euro of veelvoud hiervan).
3. Bepaal samen met je echtgenote welk bedrag je maandelijks in elk geval gaat aflossen, bijvoorbeeld 50 euro. Het hoeft niet veel te zijn, het gaat erom dat jullie het, als jullie het echt willen, niet langer uitstellen.

ik en mijn huis
doelgericht financieel advies
van der bildtstraat 40
8801 ad franeker
telefoon 0517-39 11 12
e-mail ikenmijnhuis@filternet.nl
www.ikenmijnhuis.nl

erkend hypotheekadviseur

wft-vergunning 12008522
kvk 01100950
btw nl 1835.66.956.b01



4. Informeer bij de bank hoe je het aflossen moet regelen. Bij sommige leningen kun je het bedrag rechtstreeks overmaken naar de leningrekening, waardoor de schuld daalt. Bij andere verhoog je je totale maandbedrag voor rente en aflossing. Elke maand dat je aflost, neemt het bedrag aan rente af en de ruimte om af te lossen toe. Andere banken vragen je om maandelijks een formulier in te vullen en op te sturen of langs te brengen, waarna zij het af te lossen bedrag automatisch van je rekening incasseren.
5. Laat je niet overhalen om, in plaats van af te lossen, een nieuwe dertig jaar lopende hypotheek af te sluiten. Oversluiten op zich is geen probleem, zolang de korte-termijnkosten maar opwegen tegen de lange-termijnbaten. Over de hele looptijd moet je door de oversluiting goedkóper uit zijn. Zorg er bij voorkeur voor dat er altijd een mogelijkheid is voor vroegtijdig aflossen.
6. Houd het bedrag dat je maandelijks aan rente betaalde nog steeds aan als bedrag voor je hypotheek (rente en aflossing). Naarmate je meer aflost, houd je binnen dat bedrag meer over om af te lossen. Een voorbeeld. Stel, jullie betalen maandelijks 270 euro aan rente. Na zo'n 5000 euro af te hebben gelost, betaal je maandelijks 250 euro aan rente. Dat betekent dat er 20 euro in je budget is vrijgekomen die je, bij voorkeur, weer in het aflossen kunt steken. Zo neemt de aflossing toe en daalt het leningbedrag steeds sneller.
7. Bij een hypotheek met een eis (bijvoorbeeld 50 euro of veelvoud daarvan), zet je het bedrag dat je minder aan rente betaalt, maandelijks opzij. Je zet het op een spaarrekening waar je verder niet aankomt (niet even van 'lenen' voor een vakantie of zo). Zodra je hier een enkel- of veelvoud van bijvoorbeeld 50 euro op hebt staan (als dat de eis in jullie hypotheekcontract is), gebruik je dit om verder af te lossen. Zou je meer kunnen aflossen dan in een jaar is toegestaan, dan zet je dat óók op die spaarrekening, tenzij de marktrente zo hoog is, dat je geen boete hoeft te betalen. Op het moment dat de rentevastperiode vervalt, mag je over het algemeen onbeperkt aflossen. Is de marktrente lager dan jullie rente, dan kun je ervoor kiezen om toch direct, met een boete, af te lossen. Hoe eerder je aflost, hoe groter het voordeel. Als je bijvoorbeeld in het tweede jaar 5000 euro aflost, hoef je bij een normale looptijd van 30 jaar 28 jaar lang géén rente meer te betalen over die 5000 euro! Reken dat voordeel maar eens uit ($5000 * 1,0xxx * 28 =$ besparing ($xxx =$ huidige rentepercentage)).
8. Zoek naar mogelijkheden om geld dat je niet op korte termijn nodig hebt, te gebruiken voor aflossing. Bijvoorbeeld rente die je op je spaarrekeningen krijgt, een belastingteruggaaf die je niet had verwacht, etc. Houd wel spaargeld apart voor onverwachte grote uitgaven (een kapotte wasmachine bijvoorbeeld) en plan waar mogelijk je uitgaven vooraf.
9. Hoe meer je aflost, hoe minder zin je krijgt om weer te gaan lenen.
10. En het fiscaal voordeel? Dat is maar betrekkelijk. Betaal je bruto 270 euro en netto 180 euro, dan heb je een belastingvoordeel van ca. 90 euro, maar je betaalt zelf

ik en mijn huis
doelgericht financieel advies
van der bildtstraat 40
8801 ad franeker
telefoon 0517-39 11 12
e-mail ikenmijnhuis@filternet.nl
www.ikenmijnhuis.nl

erkend hypotheekadviseur

wft-vergunning 12008522
kvk 01100950
btw nl 1835.66.956.b01



nog altijd 180 euro. Heb je geen hypotheek meer, dan betaal je weliswaar 90 euro méér belasting, maar die 180 euro die je niet meer maandelijks hoeft af te dragen, kun je naar eigen inzicht besteden. Bijvoorbeeld door een gift te geven aan zending en hulpverlening.

Heb je destijds gekozen voor een spaar- of beleggingshypotheek, dan is het wat ingewikkelder in verband met de belastingregels rondom de besteding van de opgebouwde tegoeden. Daar praten we graag met je over door.

Bovenstaande punten zijn suggesties om zelf verder over na te denken. Het zijn geen richtlijnen waaraan je rechten kunt ontleen.

Doorpraten? Bel of mail Kor Stelma van ik en mijn huis doelgericht financieel advies. Hij is normaal gesproken op werkdagen bereikbaar van 9.00 tot 12.00 uur en van 13.30 tot 17.00 uur op telefoonnummer 0517 - 39 11 12 of e-mail: ikenmijnhuis@filternet.nl.

ik en mijn huis
doelgericht financieel advies
van der bildtstraat 40
8801 ad franeker
telefoon 0517-39 11 12
e-mail ikenmijnhuis@filternet.nl
www.ikenmijnhuis.nl

erkend hypotheekadviseur

wft-vergunning 12008522
kvk 01100950
btw nl 1835.66.956.b01

