

Hypotheek afgelost en dan?

Is je hypotheek helemaal aflossen dom? Veel mensen denken dat als je je hypotheek volledig hebt afgelost en dus je huis hebt afbetaald, je meer belasting moet betalen dan als je een beetje hypotheekschuld behoudt. Hoe dat zit, leggen we stap voor stap uit.

Verschillende belastingboxen

In Nederland werkt de Belastingdienst met verschillende boxen. In box 1 valt je inkomen. Geld dat je hebt gespaard en opgebouwd hebt door bijvoorbeeld te beleggen, valt in box 3. Over dit geld in box 3 betaal je vermogensbelasting. Voor de vermogensbelasting geldt een vrijstelling van € 50.650 per persoon (in 2022). Maar je huis en het geld dat in je stenen zit valt in box 1. Je betaalt hier dus geen vermogensbelasting over, tenzij de woning niet je hoofdverblijf is.

Woz-waarde speelt mee

Toch betaal je wel iets bij een grotendeels afgeloste hypotheek. De gemeente kent ieder koophuis een woz-waarde toe, die elk jaar herzien wordt. Een percentage van die woz-waarde wordt opgeteld bij je inkomen waarover je belasting moet betalen: het eigenwoningforfait. Hoe hoger de waarde van je woning, hoe hoger dus de belasting die je betaalt.

Hypotheekrente aftrekken

Dan heb je nog de hypotheekrenteaftrek. De hypotheekrente die je in een jaar betaalt over je hypotheek mag je aftrekken van je inkomen. Betaal je bijvoorbeeld € 5.000 hypotheekrente per jaar en verdien je € 45.000, dan is je inkomen waarover belasting betaalt € 40.000.

Als je je hypotheek in een rap tempo gaat aflossen, ga je ook minder hypotheekrente betalen omdat je bijna geen hypotheek meer hebt. Dit betekent ook dat je minder rente van je inkomsten af mag trekken.

Wet Hillen

Wanneer je amper nog hypotheek hebt, zullen je aftrekbare kosten lager zijn dan je woningforfait en dus zou je meer belasting moeten betalen. Dat voelt niet helemaal eerlijk. Want als je wel nog schuld hebt en rente aftrekt, is die vaak hoger dan het eigenwoningforfait en hoef je dus niet te betalen. Daarom werd de Wet Hillen bedacht.

Door Wet Hillen kregen huiseigenaren met weinig of geen hypotheek een extra belastingaftrek. Dit zou huiseigenaren moeten stimuleren om af te blijven lossen op hun hypotheek. Maar omdat je woning aflossen tegenwoordig verplicht is en aanmoedigen dus niet meer nodig is, wordt die wet afgebouwd. In 2019 is de afbouw van Wet Hillen begonnen. De afbouw duurt in totaal 30 jaar, dus voorlopig heb je er nog wel even profijt van.

Beetje schuld behouden?

Door de afbouw van Wet Hillen zeggen sommige mensen dat versneld aflossen minder aantrekkelijk wordt en dat het slim is om een deel van je hypotheekschuld te behouden. Maar het volledig aflossen van je hypotheek is in bijna alle gevallen voordeliger dan een stuk hypotheek behouden. Geld lenen kost immers geld. De rente die je betaalt is in de meeste gevallen een hoger bedrag dan je aan belasting zou betalen bij volledige aflossing.

Om zeker te weten wat in jouw situatie het voordeligst is, kun je het beste een gesprek aangaan met een hypotheekadviseur. De hoogte van de rente en van je inkomen spelen bijvoorbeeld mee in de berekening.

Rekenvoorbeeld Wet Hillen

Je hebt een huis met een woz-waarde van € 300.000, waarvan je de hypotheek volledig hebt afgelost. Na volledige afschaffing van de Wet Hillen krijg je dan een bijtelling op je inkomen van € 1.350. Over dit bedrag betaal je dus extra belasting. Als je 37,1% belasting betaalt, dan kost dat je € 500 per jaar aan belasting. Maar vooralsnog is de Wet Hillen nog gedeeltelijk behouden en is die bijtelling een stuk lager. Je betaalt dan maar een paar tientjes belasting per jaar.

Huis afbetalen of niet?

Je hypotheek helemaal aflossen is dus in veel gevallen een prima idee. Het levert je direct lagere maandlasten op. Het geeft je zekerheid voor de toekomst en je kunt de komende jaren nog gebruik maken van de voordelen van de Wet Hillen. En zelfs wanneer deze in 2048 helemaal van tafel is, is hypotheekvrij door het leven gaan in de meeste gevallen nog altijd voordelig.