

# Een aflossingsvrije hypotheek voor starters

## Wat zijn de nadelen?

Vanwege **de lage lasten** lijkt een aflossingsvrije hypotheek voor starters heel aantrekkelijk. Wil je aflossingsvrij lenen, sta dan eerst stil bij de voor- en nadelen.

In dit overzicht lees je meer over de **voor- en nadelen** van een aflossingsvrije hypotheek.

### 1. Geen recht op hypotheekrenteaftrek

Koop je voor het eerst een huis dan heb je bij een aflossingsvrije hypotheek geen recht op **hypotheekrenteaftrek**.

### 2. Een hogere totale last

Je betaalt rente over de openstaande schuld. Bij een aflossingsvrije hypotheek betaal je over **de volledige schuld** rente omdat je **niet** aflost. Aan het eind van de looptijd ben je **duurder** uit als je niets hebt afgelost. En als de rente na afloop van je rentevaste periode stijgt, nemen je maandlasten toe.

### 3. Onzekerheid over hoogte maandlast

Als je **niet** tussentijds aflost dan loop je een aantal risico's. Een van de risico's is dat de geldverstrekker de lening aan het einde van de looptijd opeist. Dat betekent dat je de openstaande schuld **in 1x moet terugbetalen**. Wil de geldverstrekker de lening verlengen dan moet je voldoende inkomen hebben.

### 4. Hogere eigenwoningreserve

Als je woning meer opbrengt dan de openstaande schuld dan heb je een overwaarde. Fiscaal wordt dit **een eigenwoningreserve** genoemd.

Is je aflossingsvrije hypotheek **niet** aftrekbaar dan heb je bij verkoop een grotere eigenwoningreserve. De kans is groot dat daardoor de rente van je nieuwe hypotheek **niet** meer (volledig) **aftrekbaar** is.

### 5. Geen Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Kom je in aanmerking voor NHG dan kun je **geen** aflossingsvrije hypotheek afsluiten als de rente **niet** aftrekbaar is. Een hypotheek zonder NHG heeft meestal een hogere rente dan een hypotheek met NHG. Dit speelt met name als je na 2013 voor het eerst een woning koopt of hebt gekocht.

### 6. Lagere hypotheek op inkomen

Een aflossingsvrije hypotheek waarvan de rente **niet** aftrekbaar is, wordt **zwaarder** meegewogen in de inkomenstoets. Hierdoor valt het bedrag dat je verantwoord kunt lenen op inkomen **lager** uit.



# Een aflossingsvrije hypotheek voor starters

---

## Wat zijn de voordelen?

### 1. Lagere maandlasten

Omdat je alleen rente betaalt, vallen je bruto maandlasten lager uit dan wanneer je maandelijks ook aflost.

### 2. Vrijheid in aflossen

Bij een aflossingsvrije hypotheek zorg je zelf voor de aflossing. Je kunt ieder jaar vrijwillig een bedrag aflossen. Je bent dan wel afhankelijk van het bedrag dat je jaarlijks boetevrij mag aflossen.

### 3. Lagere belasting in Box 3

In de inkomstenbelasting word je vermogen belast in Box 3. Een schuld die **niet** als eigenwoningsschuld wordt aangemerkt, valt ook in Box 3. De schuld in Box 3 mag je (deels) in mindering brengen op je vermogen zodat je minder belasting in Box 3 betaalt.

✉ [info@roelwonders.nl](mailto:info@roelwonders.nl)

☎ 0418-700550

