

Aflossingsvrije hypotheek weer populairder

07-11-2019 12:52

Nadat in 2008 de kredietcrisis uitbrak, zijn veel woningeigenaren in [de problemen](#) gekomen. Huizen daalden in waarde en veel spaar-, beleg- en aflossingsvrije hypotheek konden hier niet meer voldoende mee afgelost worden. Hier heeft de overheid maatregelen voor getroffen, door fiscale voordelen voor deze hypotheekvormen te versoberen. Toch is de aflossingsvrije hypotheek weer populair aan het worden.

Wat is een aflossingsvrije hypotheek?

Zoals de naam al aangeeft, wordt er tijdens de looptijd op een aflossingsvrije hypotheek niet afgelost en er wordt geen kapitaal opgebouwd. De enige maandlasten zijn de rentelasten die over het totale hypotheekbedrag wordt berekend. Wanneer de rente voor lange tijd is vastgezet, blijft het maandbedrag hetzelfde.

Ook de hypotheekschuld blijft tijdens de gehele looptijd hetzelfde. De hypotheekschuld wordt afgelost door verkoop van de woning, in de hoop dat de waarde tijdens de looptijd van de hypotheek is gestegen. Ook kan de woningeigenaar zelf een kapitaal opbouwen om de hypotheekschuld af te lossen. Een aflossingsvrije hypotheek brengt risico's met zich mee. De waarde van de woning kan tegenvallen en hierdoor niet de hypotheekschuld dekken.

Wijzigingen aflossingsvrije hypotheek

Als direct gevolg van de kredietcrisis, zijn de regels rondom het afsluiten van een spaarhypotheek, beleggingshypotheek en aflossingsvrije hypotheek verscherpt. Per 2013 is het niet meer mogelijk om met deze hypotheekvormen van hypotheekrenteaftrek te genieten.

Dit kan alleen nog maar met een annuïteiten- of lineaire hypotheek. Diegenen die aflossingsvrije hypotheek afgesloten hebben vóór 2013 blijven recht houden op hypotheekrenteaftrek. Zij kunnen hun aflossingsvrije hypotheek, met recht op renteaftrek, bovendien meenemen naar een nieuwe woning. Hypotheekverstrekkers zelf hebben onderling afgesproken dat een aflossingsvrije hypotheek enkel nog afgesloten kan worden tot een maximum van 50 procent van de marktwaarde.

Waarde van de woning

Huiseigenaren die nog een aflossingsvrije hypotheek hebben of overwegen er één af te sluiten, doen er goed aan om de woning in goede staat te houden. Men wil immers niet het risico nemen dat de woning minder waard wordt door slecht onderhoud en de hypotheekschuld niet meer af te lossen is. Een goede [opstalverzekering](#) is onderdeel van goed onderhoud van de woning. Als er schade aan de woning ontstaat, wordt deze schade meestal door de opstalverzekering gedekt.

Vanwaar de hernieuwde populariteit?

Feit blijft dat er risico's verbonden blijven aan een aflossingsvrije hypotheek, maar dat deze hypotheek wel het laagste maandelijkse kosten heeft van alle hypotheekvormen. Na afschaffing van de hypotheekrenteaftrek voor aflossingsvrije hypotheek, daalde de populariteit hiervan.

Maar de [populariteit](#) is weer aan het toenemen. Hoe kan dit? Dit heeft alles te maken met de extreem lage hypotheekrente. De hypotheekrente is momenteel dusdanig laag, dat mensen bewust kiezen om geen gebruik te maken van hypotheekrenteaftrek en toch een aflossingsvrije hypotheek af te sluiten. Hierdoor blijft men gegarandeerd van lage maandlasten, ondanks dat de hypotheekrente fiscaal niet meer afgetrokken kan worden.

Men is zelfs goedkoper uit dan met het afsluiten van een annuïteiten- of lineaire hypotheek met hypotheekrenteaf trek. Het stijgen van de hypotheekrente is wel een voornaam risico. Daardoor stijgen de maandlasten, maar kan de rente niet afgetrokken worden.

Redactie