



Uw huis als pensioen/spaarpotje

Wat als u veel overwaarde in uw woning heeft?

Mirjam Hoogerdijk, Financieel Adviseur
Vincent Gijsbers, Financieel Adviseur



Rabobank

Inhoudsopgave



- Welkom
- Wat als uw spaargeld 'vastzit in de stenen'?
 - Uw woning verkopen
 - Uw huidige hypotheek herzien
 - Uw hypotheek verhogen
- Afsluiting

Inhoudsopgave



- Welkomstwoord
- Wat als uw spaargeld 'vastzit in de stenen'?
 - Uw woning verkopen
 - Uw huidige hypotheek herzien
 - Uw hypotheek verhogen
- Afsluiting

Uw woning verkopen



Mogelijkheden:

- Een goedkopere woning terugkopen
- Een woning gaan huren
- Uw woning verkopen en deze huren van de koper

Uw woning verkopen



Een goedkopere woning terugkopen.

- **Voordelen:**
 - Lagere lasten
 - Mogelijk beschikken over deel van de overwaarde
- **Nadelen**
 - Overwaarde 'moet' worden ingebracht bij aankoop nieuwe woning
 - Nieuwe hypotheek moet voldoen aan huidige regels (minder aflossingsvrij mogelijk)
 - Timing, wanneer kopen en verkopen (risico dubbele woonlasten)
 - Aanverwante kosten (kosten koper, verhuiskosten)
- **Fiscale gevolgen:**
 - Overwaarde 'moet' worden ingebracht bij aankoop nieuwe woning

Voorbeeld



Verkopen	400.000
Hypotheek	<u>100.000</u> –
Overwaarde	300.000
Kopen	200.000
Overwaarde	<u>200.000</u> –
Hypotheek	- → geen leningskosten
Restant overwaarde	100.000 → vrij te besteden

Voorbeeld



Verkopen	300.000
Hypotheek	<u>150.000</u> – (overgangsrecht)
Overwaarde	150.000
Kopen	225.000
Overwaarde	<u>150.000</u> –
Hypotheek	75.000 → lagere leningkosten dan nu
Restant overwaarde	- → er blijft niets over om te besteden

Maximaal aflossingsvrij 50% woningwaarde = 112.500

Extra te lenen zonder aflosverplichting is $112.500 - 75.000 = 37.500$ mits passend bij het inkomen. Geen renteaftrek over 37.500.

Uw woning verkopen



Mogelijkheden:

- Een goedkopere woning terugkopen
- Een woning gaan huren
- Uw woning verkopen en deze huren van de koper

Uw woning verkopen



Een woning gaan huren.

- **Voordelen:**
 - Overwaarde komt geheel ter beschikking
 - Geen onderhoudskosten meer
- **Nadelen:**
 - Hoogte huurlasten
 - Risico stijging huurlasten
 - Geen/weinig inspraak over aanpassingen huurwoning
 - Beschikbaarheid geschikte huurwoningen
- **Fiscaal:**
 - Geen recht hypotheekrenteaftrek meer
 - Mogelijk vermogensrendementsheffing over (deel) overwaarde
 - Mogelijk recht op huurtoeslag

Staat u al ingeschreven bij de woningbouwvereniging???

Voorbeeld



Verkopen	275.000
Hypotheek	<u>150.000</u> – kost netto 425 per maand
Overwaarde	125.000
Huurwoning (particulier)	850 per maand → hogere woonlasten
Restant overwaarde	125.000 → vrij te besteden

Uw woning verkopen



Mogelijkheden:

- Een goedkopere woning terugkopen
- Een woning gaan huren
- Uw woning verkopen en deze huren van de koper

Uw woning verkopen



Uw woning verkopen en deze huren van de koper.

- **Voordelen:**
 - Kunnen blijven wonen in huidige woning
 - De overwaarde uitbetaald krijgen
 - Geen onderhoudskosten meer
 - Geen verhuiskosten
- **Nadelen**
 - Indien er binnen 3 jaar toch nieuwe woning wordt gekocht fiscale gevolgen voor renteaftrek
 - Risico stijging huurlasten
 - Huurprijs mogelijk hoger dan huidige (netto) hypotheekkosten
 - Weinig opkopers in de markt
 - Koper betaalt niet de 'hoofdprijs'
- **Fiscale gevolgen:**
 - Geen recht hypotheekrenteaftrek meer
 - Mogelijk vermogensrendementsheffing over (deel) overwaarde

Voorbeeld



Verkoopprijs (onverhuurd) 275.000

Verkoopprijs (verhuurd) 220.000

Hypotheek 150.000 - kost netto 425 per maand

Overwaarde 70.000

Huurwoning 850 per maand → hogere woonlasten

\Restant overwaarde 70.000 → vrij te besteden

Echter, $275.000 - 220.000 = 55.000$ lagere prijs voor uw woning.

Inhoudsopgave



- Welkomstwoord
- Wat als uw spaargeld 'vastzit in de stenen'?
 - Uw woning verkopen
 - Uw huidige hypotheek herzien
 - Uw hypotheek verhogen
- Afsluiting

Uw huidige hypotheek herzien



Mogelijkheden:

- Bestaande aflossingsafspraken herzien, bijvoorbeeld aflossingsvrij maken.
- Bestaande rentecontracten herzien.
- **Voordelen:**
 - Lagere lasten, daardoor meer te besteden
- **Nadelen**
 - Afhankelijk van wet- en regelgeving
 - Overwaarde komt er niet door beschikbaar
 - Kosten omzetten hypotheek
 - Vergoeding vervroegde aflossing ('boeterente') ineens betalen
 - Rentemiddeling bij Rabobank toepasbaar per 1 juli 2016
 - Eventuele premie t.b.v. spaarpolis zal verhoogd worden na rentedaling
- **Fiscale gevolgen:**
 - Minder hypotheekrenteaf trek, dus beperkte invloed op de netto maandlasten

Aflossingsafspraken herzien



Hypotheek 150.000 waarvan 50.000 wordt afgelost uit een levensverzekering (BOX 3) over 10 jaren.

Nu stoppen → geen premie meer te betalen. Kosten dalen.
→ huidige verzekeringswaarde uitbetaald krijgen (40.000, vrij te besteden)

Op einddatum → geen premie meer betalen. Kosten dalen.
→ eindwaarde uitbetaald krijgen (50.000, vrij te besteden)

Fiscale regels verzekeringspolis goed laten beoordelen!

Restant hypotheek moet passend zijn bij het inkomen en de woningwaarde (maximaal 50% woningwaarde aflossingsvrij)

Voorbeeld: Boeterente



Hypotheek 180.000, rente 5% vast tot 01-03-2017 (nog 8 maanden dus)

Boeterente	2.980
Kosten	<u>350</u> +
	3.330

Nieuwe rente 10 jaar vast 2,2%, dus 2,8% minder dan nu is 420 minder rente.
Terugverdienperiode kosten is $3.330/420 = 8$ maanden

Voorbeeld: Rentemiddeling



Hypotheek 200.000, rente 5,4% nog 3 jaren vast

Boeterente 13.880

Gewone rente 2,80% voor 10 jaar vast

Middelingsrente 3,80% voor 10 jaar vast, zijnde 266,67 minder dan nu.

Dus 10 jaren lang $3,80\% - 2,80\% = 1,00\%$ extra rente. De contante waarde hiervan is 17.765.

→ Rentemiddeling is op langere termijn kostbaarder.

www.rabobank.nl zoeken op rentemiddeling

Inhoudsopgave



- Welkomstwoord
- Wat als uw spaargeld 'vastzit in de stenen'?
 - Uw woning verkopen
 - Uw huidige hypotheek herzien
 - Uw hypotheek verhogen
- Afsluiting

Uw hypotheek verhogen



- Passend bij uw inkomen
- Een hogere lening opnemen dan passend is bij uw inkomen (interen)

Uw hypotheek verhogen



Overwaarde consumeren (opeten) - passend bij inkomen

- **Voordelen**
 - Beschikken over vermogen
 - Kunnen blijven wonen in de eigen woning
- **Nadelen**
 - Mogelijk aflossingsverplichting
 - Kosten om hypotheek op te hogen
- **Fiscaal**
 - Geen recht op hypotheekrenteaftrek voor nieuwe lening

Voorbeeld



Woningwaarde	300.000	
Hypotheek	75.000	5,0% vast tot januari 2020
Man (gepensioneerd)	25.000	
Vrouw (gepensioneerd)	10.000	

- Maximaal bij te lenen zonder aflosverplichting: $150.000 - 75.000 = 75.000$
- Maximaal bij te lenen obv het inkomen: 42.000 (BOX 3, geen renteaftrek)

Uw hypotheek verhogen



Overwaarde consumeren (opeten) - niet passend bij inkomen

- **Voordelen**
 - Beschikken over vermogen
 - Kunnen blijven wonen in de eigen woning
- **Nadelen**
 - Kosten om hypotheek op te hogen
 - Niet hele overwaarde is opneembaar
 - Voorportaal naar verkopen woning, niet omkeerbaar
 - Periodieke herbeoordeling door financierder
- **Fiscaal**
 - Geen recht op hypotheekrenteaf trek

Voorbeeld



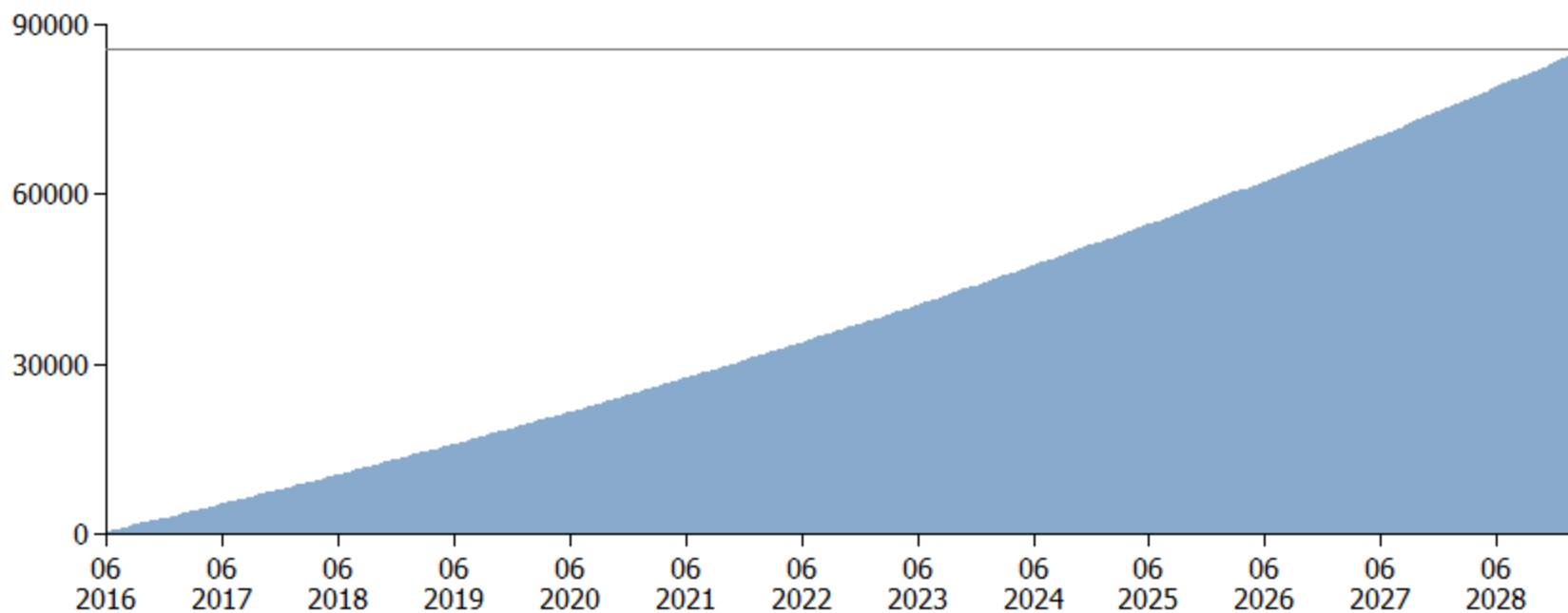
Woningwaarde	300.000	
Hypotheek	75.000	5,0% vast tot januari 2020
Hypotheek	42.000	2,2% vast tot juli 2021
Man (gepensioneerd)	25.000	
Vrouw (gepensioneerd)	10.000	

Maximaal OverWaardePlan: $300.000 \times 67,5\% = 202.500$

Hypotheek	<u>117.000</u> –
OverWaardePlan	85.500

Wens is om 400 per maand hiervan te spenderen. Hoelang duurt het voordat de pot leeg is?

12,5 jaar in dit voorbeeld



Rabo OverWaardePlan



- Is een product van Rabobank
- Heeft specifieke risico's, kenmerken en voorwaarden
- Informeer bij uw Rabobank naar de mogelijkheden

Vragen/Afsluiting?

