

Het oversluiten van uw hypotheek

Whitepaper

Augustus 2020

KleineStaarman Advies
Marktstraat 4a
4921 BG MADE
www.klst-advies.nl
www.verhuurhypotheekbreda.nl



Inleiding

Het oversluiten van een hypotheek roept vele vragen op. Sommigen bezweren dat dit nooit aantrekkelijk is. Anderen zien juist alleen maar voordeel. Een flink lagere maandlast, wie wil dit nou niet?

Om de zin van de onzin te scheiden is het goed stil te staan bij een aantal vragen:

- 1) wat is oversluiten
- 2) hoe wordt de 'boete' bij oversluiten berekend?
- 3) wanneer loont oversluiten

Een woord van waarschuwing vooraf. Dit kennisdocument zal op sommige punten mogelijk niet volledig juist zijn, of te kort door de bocht. Daarvoor bij voorbaat mijn excuses. In analyses die ik uitvoer bij oversluiten trachten we zoveel mogelijk aspecten te raken. Dit document geeft een goede indruk van de complexiteit van de afweging. Maar alleen een analyse voor uw situatie maakt duidelijk of oversluiten ook voor u interessant is.

Ik wens u veel inspiratie en leesplezier toe!

Made, augustus 2020

Wat is oversluiten?

De term 'oversluiten' wordt gebruikt voor het opnieuw afsluiten van een hypotheek bij een andere geldverstrekker. Hierin zitten een aantal aspecten:

- er is een bestaande hypotheek
- er wordt een nieuwe hypotheek afgesloten
- met deze nieuwe hypotheek wordt de oude hypotheek afgelost

De redenen om over te sluiten kunnen divers zijn. In de praktijk is er één reden die vrijwel altijd naar voren komt: relaties willen profiteren van een lagere rente. Maar dikwijls zijn er ook nog andere redenen. Denk bijvoorbeeld aan een verbouwing of een consumptieve uitgave die meegefinancierd wordt. Of de wens om de huidige lage rente langere tijd vast te zetten.

Om een nieuwe hypotheek af te sluiten worden kosten gemaakt: notariskosten, taxatiekosten en de kosten van financieel advies. Bovendien zal de oude geldverstrekker kosten in rekening brengen als de oude hypotheek wordt ingelost. Dit heet in de volksmond 'boeterente'. Eigenlijk is deze term onjuist, zoals uit het volgende hoofdstuk zal blijken.

Hoe wordt de 'boete' berekend?

U heeft een langlopende afspraak met een geldverstrekker. De geldverstrekker heeft deze afspraak doorgezet naar investeerders. Als u de rente 20 jaar heeft vaststaan bij de geldverstrekker, heeft de geldverstrekker dit geld voor een gelijke periode geleend bij investeerders. Afkoop van deze investeerders kost geld, zeker als de rente die ze ontvangen hoger is dan de rente die ze elders krijgen. Deze kosten legt de bank door bij u.

U betaalt nog 10 jaar lang 3% rente. Echter, u kunt elders voor 2% lenen. Daarom wilt u afscheid nemen van uw huidige geldverstrekker. De geldverstrekker brengt u door haar gemiste rente in rekening : 10 jaar lang, $3\% - 2\% = 1\%$ per jaar. Totaal dus 10% van de hoofdsom.

Tot zover de hoofdlijn. Boeterente is dus enigszins misplaatst: het is de rente die u toch al zou betalen, maar dan in één keer betaald in plaats van in de restant looptijd.

Op deze berekening worden een aantal correcties toegepast:

- 1) Contante waarde. Omdat u ineens betaalt in plaats van verspreid over de looptijd, krijgt u korting.
- 2) Jaarlijks boetevrij aflossen. Op iedere hypotheek mag minimaal 10% van de oorspronkelijke hoofdsom boetevrij afgelost worden. Dit deel van de hypotheek blijft buiten de berekening van het nadeel die de geldverstrekker maakt. Dit verlaagt dus de boete
- 3) Aflosschema. Als u aflost op de hypotheek zou de schuld sowieso ieder jaar lager worden. De geldverstrekker houdt rekening met dit aflosschema in de berekening van de boete.

De Autoriteit Financiële markten heeft in detail voorgeschreven hoe geldverstrekkers deze boeterente moeten berekenen en handhaaft dit ook. Bovendien leveren geldverstrekkers op verzoek (kosteloos) een berekening aan van de te rekenen boeterente.

Wanneer loont oversluiten?

Het lijkt vestzak broekzak: of je de rente nu ineens betaalt of verspreid over de jaren, je betaalt hem toch. Waarom dan (aanzienlijke) kosten maken om over te sluiten. Daar kunnen goede redenen voor zijn. De belangrijkste staan hieronder:

Boetevrij aflossen

Iedere hypotheek kent de mogelijkheid jaarlijks boetevrij af te lossen. Bij alle verstrekkers in Nederland is dit minimaal 10% van de hoofdsom. Sommige geldverstrekkers staan boetevrij aflossen van 20% van de hoofdsom toe. Sommige staan toe dat ook een oorspronkelijke hogere hypotheeksom (denk aan een overbrugging) in de boetevrije ruimte wordt meegenomen. En soms is er aanzienlijk afgelost. Allemaal situaties waarin het deel dat boetevrij afgelost mag worden zeer aanzienlijk kan zijn. Dit maakt oversluiten aantrekkelijker.

Een relatie heeft een nog openstaande hypotheek van €150.000. De huidige geldverstrekker staat toe dat jaarlijks 20% van de hoofdsom boetevrij mag worden afgelost. De hypotheek was oorspronkelijk €250.000. Dit betekent dat 20% van €250.000 = €50.000 boetevrij afgelost mag worden. De boete wordt dus over €100.000 berekend in plaats van over €150.000.

Actuele rente huidige geldverstrekker

De boete wordt bepaald op basis van het verschil tussen uw contractrente en de rente die de huidige geldverstrekker voor een vergelijkbare periode rekent. Als uw huidige geldverstrekker een hoge rente rekent zal de boete dus lager uitvallen. Oversluiten biedt de mogelijkheid hiervan te profiteren.

Een relatie heeft een rente van 4% voor nog 7 jaar. Zijn geldverstrekker biedt op dit moment een rente van 2% aan voor dezelfde periode. De boeterente wordt dus berekend over het verschil tussen 4% en 2%.

Zijn nieuwe geldverstrekker is aanzienlijk goedkoper: 1,5% voor 10 jaar. Het verschil tussen 2% (rente huidige geldverstrekker) en 1,5% (rente nieuwe geldverstrekker) is pure winst en maakt oversluiten aantrekkelijk.

Verbouwing of consumptieve lening

Soms is oversluiten niet het hoofddoel. U wilt bijvoorbeeld verbouwen of u heeft een dure persoonlijke lening. In zo'n situatie kan oversluiten aantrekkelijk zijn. Als u de verbouwing of de lening in uw hypotheek wilt onderbrengen moet de huidige hypotheek verhoogd worden. Hiervoor maakt u kosten. Bij oversluiten maakt u ook kosten, en profiteert u bovendien van de bovenstaande voordelen. In de praktijk zie ik dat oversluiten in combinatie met verbouwen bijna altijd aantrekkelijker is dan de verbouwing in de huidige hypotheek meefinancieren.

Dalend inkomen

Soms kan de reden van oversluiten ook fiscaal zijn. Hypotheekrente is aftrekbaar van de belasting, en boeterente dus ook. Na uw pensioen betaalt u in de regel minder belasting dan voor uw pensioen. Zeker bij flexibele inkomsten (bonussen of provisie) of bij ondernemers met een incidentele hoge winst (en een laag pensioen) kan een flinke aftrekpost aantrekkelijk zijn. Het verschil in heffing kan oplopen tot >20% dus dan zijn de kosten snel terugverdiend.

Een ondernemende relatie heeft een winst uit onderneming van €120.000. Voor zijn pensioen heeft hij niets opgebouwd, maar ontvangt hij huurinkomsten uit een aantal verhuurde panden (in box 3). Oversluiten leidt tot een boeterente die in 2020 nog aftrekbaar is tegen 46%. In feite betaalt hij de rente vooruit, de nieuwe rente is aanmerkelijk lager en biedt ook minder aftrek. Maar dat past goed: deze relatie heeft na pensioen nauwelijks inkomen (voordeel maximaal 19,45%). Het voordeel van aftrek bedraagt dus meer dan 25% van de rente.

Bovenstaand is een gestileerd en extreem voorbeeld waarbij geen rekening is gehouden met andere fiscale faciliteiten. Maar het geeft wel weer dat dit argument in sommige situaties erg interessant kan zijn

Langer vastzetten rente

De huidige hypotheekrente is erg laag. Het kan dan ook aantrekkelijk zijn deze rente voor langere tijd vast te zetten.

Een relatie heeft een rentevastperiode van 5 jaar. Hij vreest dat de rente dan hoger is. Daarom besluit hij de hypotheek over te sluiten.

Misschien denkt u dat de rente niet zo hard zal stijgen. De vraag is dan nog steeds of u het risico kunt lopen dat dit toch gebeurt. Ook dit kan een reden zijn om het renterisico voor een lange tijd uit te bannen.

Wijzigen aflosvorm

Het oversluiten van een hypotheek kan ook passen bij een totale aanpassing van de looptijd en aflosvorm. Bijvoorbeeld als bij pensionering het niet langer wenselijk is dat nog wordt afgelost op een (kleine) hypotheek. Deze aanpassing kan tot een flinke beperking van de maandlast leiden.

Tot slot

Een goede beslissing nemen rondom oversluiten kent veel aspecten. Een goede afweging hiertussen maken is noodzakelijk om te voorkomen dat u veel kosten maakt zonder financieel voordeel. Hoe kunt u een goede afweging maken? Uiteraard kunt u ons vragen deze analyse uit te voeren. Mocht u het zelf willen doen: ik adviseer u de berekening als volgt uit te voeren:

1. Maak allereerst een berekening van een **zuivere oversluiting**. Hierbij sluit de nieuwe hypotheek zoveel mogelijk aan op de oude. Alle kosten worden meegefinancierd en de belastingteruggave als gevolg van de boeterente wordt als aflossing verwerkt. Zo ontstaat een zo vergelijkbaar mogelijke situatie.
2. Bereken vervolgens, op basis van de zuivere oversluiting, uw **gewenste situatie**. Hierin zijn ook uw andere wensen als langere rentevastperiode, verbouwing of andere aflosvorm meegenomen.

Zo wordt een scherp onderscheid gemaakt tussen het financiële voordeel van oversluiten en de overige argumenten. Mogelijk blijkt oversluiten niet direct financieel interessant maar zijn er toch andere voordelen die een oversluiting rechtvaardigen. In mijn praktijk zie ik echter dat oversluiten zeer vaak wel degelijk loont. Veel succes!

Made, augustus 2020

Bram Kleine Staarman