

## Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

### 2026

Vragen van het lid **Tang** (PvdA) aan de staatssecretaris van Financiën over *aflossingsvrije hypotheek*. (Ingezonden 19 februari 2009)

1

Kent u het artikel over de toename van aflossingsvrije hypotheek?<sup>1</sup>

2

Bent u het met de stelling eens dat het afsluiten van een aflossingsvrije hypotheek het risico met zich meebrengt dat er financiële problemen kunnen ontstaan, doordat geen recht meer bestaat op hypotheekrenteafrek omdat er een limiet is van 30 jaar?

3

Wordt over de limiet van 30 jaar bij het afsluiten van een aflossingsvrije hypotheek voldoende voorlichting gegeven?

4

In hoeveel gevallen is het geleende bedrag van deze aflossingsvrije hypotheek groter dan de (executie)waarde van een huis?

5

Welk percentage aflossingsvrij wordt in de meeste gevallen afgesloten?

6

Kunt u bevestigen dat de hypotheekrenteafrek is ingesteld ter bevordering van het eigenwoningbezit? Vindt u dat een aflossingsvrije hypotheek daaraan bijdraagt?

7

Vindt u dat het aftrekbaar zijn van de rente van een aflossingsvrije hypotheek gelijk staat aan het subsidiëren van schuld?

<sup>1</sup> De Telegraaf, 24 januari 2009: «Gokken met hypotheek zonder aflossing».

### Antwoord

Antwoord van staatssecretaris **De Jager** (Financiën) (ontvangen 20 maart 2009)

1

Ja.

2 en 3

Vanaf de invoering van de Wet IB 2001 geldt de 30-jaarstermijn. Voor op 31 december 2000 bestaande schulden is de 30-jaarstermijn gaan lopen op 1 januari 2001. In alle gevallen geldt dus dat voor het eerst per 1 januari 2031 (een deel van) de hypotheekrente niet langer aftrekbaar kan zijn. Deze 30-jaarstermijn is sinds de invoering van de Wet IB 2001 voldoende kenbaar gemaakt via voorlichtingsmateriaal en de toelichting op de aangifte. De 30-jaarstermijn is mede bedoeld om het afsluiten van aflossingsvrije hypotheek te ontmoedigen. Men ziet nu doorgaans in de praktijk ook dat de termijn waarvoor een hypotheek wordt aangegaan overeenkomt met de 30-jaarstermijn. Dat betekent niet dat er zich geen financiële problemen kunnen voordoen na afloop van de 30-jaarstermijn. Financiële problemen kunnen zich namelijk voordoen

wanneer de consument bij het afsluiten van een (aflossingsvrije) hypotheek en na afloop van de 30-jaarstermijn niet heeft gezorgd voor een financiële buffer die de stijging van de netto maandlasten vanwege het vervallen van de hypotheekrenteafrek, kan opvangen. Bij het aangaan van een aflossingsvrije lening moeten de betrokkenen zich van dit risico bewust zijn. De financiële dienstverlener heeft hier een belangrijke rol. Hij dient zijn klanten van een passend advies te voorzien. Hij dient daartoe informatie in te winnen bij de consument. Op basis van die informatie dient hij zijn advies te baseren. Daarnaast dient de financiële dienstverlener de consument juist te informeren. Hoewel het niet de hoofdtaak van de hypotheekadviseur is om fiscaal advies te geven, is het wel in het belang van de consument dat de hypotheekadviseur de juiste fiscale implicaties weergeeft op basis waarvan de consument een passend product geadviseerd krijgt. Uit het onderzoek van de AFM in 2007 naar de kwaliteit van de hypotheekadvisering bleek dat ruim 1/3 van de adviezen onjuiste informatie met betrekking tot de fiscaliteit werd verstrekt. Vooral bij doorstromers of oversluiters bleek nogal eens dat de limiet van de aftrekbaarheid van 30 jaar overschreden werd. De consument kon uit de informatie opmaken dat voor de gehele hypotheek een

nieuwe termijn van 30 jaar renteaftrek zou gelden, in plaats van alleen voor het nieuwe deel. In de tweede helft van dit jaar zal de AFM een vervolgonderzoek doen om te bekijken of de advisering en de informatieverstrekking rondom hypotheek is verbeterd.

4 en 5

Exacte cijfers over het aantal gevallen waarin het geleende bedrag van aflossingsvrije hypotheek groter is dan de executiewaarde van het huis zijn niet beschikbaar. Volgens de NVB is het beleid van de meeste banken dat het aflossingsvrije deel maximaal 100% van de executiewaarde betreft; dit komt ongeveer overeen met ong. 80% van de aankoopprijs. Volgens het DNB Household Survey 2007 was de hoofdsom van nieuw verstrekte hypotheek op het moment van afsluiten van de hypotheek in 2006 gemiddeld genomen gelijk aan ongeveer 114% van de aankoopprijs van de woning (o.a. door kosten koper en evt. verbouwing). Het bedrag boven de executiewaarde van de woning wordt afgesloten door een hypotheek die wel afgelost dient te worden.

Op grond van de door de NVB verstrekte informatie zou je kunnen opmaken dat een gemiddelde hypotheek met een LTV (Loan-to-Value ratio) van 114%, maximaal ong. 70% aflossingsvrij kan zijn, waarbij de hypotheek voor 30% aangevuld wordt met een aflosbare hypotheek. Indien slechts de verkoopwaarde geleend zou worden (LTV=100%), dan is het aflossingsvrije deel maximaal ong. 80% en dient de overige 20 % van de hypotheek afgelost te worden. In het geval dat de persoon slechts 80% van de verkoopwaarde leent (= executiewaarde), is er maximaal ruimte voor een 100% aflossingsvrije hypotheek.

6

De eigenwoningregeling kan gemotiveerd worden vanuit een wens het eigenwoningbezit te bevorderen. Bovendien wordt de eigen woning fiscaal gezien als een investeringsgoed met belaste opbrengsten (huurwaarde) en aftrekbare (rente)kosten. Aflossingsvrije hypotheek dragen in mindere mate bij aan bezitsvorming en zouden bij onbeperkte aftrek leiden tot een te groot beroep op de algemene middelen in verhouding tot

de mate waarin het beoogde doel wordt bereikt. De 30-jaarsvoorwaarde bevordert het afsluiten van hypotheek die binnen deze periode worden afgelost en draagt daarmee bij aan het beoogde bezitsvormingsaspect. Overigens wordt een aflossingsvrije hypotheek, zoals in vraag 4 en 5 is beantwoord, doorgaans tot maximaal 80% van de verkoopwaarde verstrekt, waardoor een waardevermindering van het onroerend goed ook bij deze financieringsvorm aan de eigenaar ten goede komt.

7

Het subsidiëren van schuld is geen doelstelling van de eigenwoningregeling. Wel kan het afsluiten van een aflossingsvrije hypotheek mede zijn ingegeven door de wens om de mogelijkheid tot hypotheekrenteaftrek zo lang en optimaal mogelijk te benutten. Binnen de periode van dertig jaar bestaat daartegen – mits uiteraard op verantwoorde wijze gehanteerd – ook geen bezwaar. Immers, van het optimaliseren van renteaftrek is ook sprake bij de spaar- of beleggingshypotheek waarbij een kapitaalverzekering eigen woning, spaarrekening eigen woning of beleggingsrecht eigen woning is gekoppeld aan de eigenwoningschuld en daarmee ook pas na een termijn van 30 jaar tot aflossing van de eigenwoningschuld wordt overgegaan. In die zin wijkt een aflossingsvrije hypotheek niet af van andere gangbare hypotheekvormen. Binnen de eigenwoningregeling wordt dan ook geen onderscheid gemaakt in financieringswijze van de aankoop van de eigen woning. Wel wordt bij de genoemde andere gangbare vormen gelijktijdig kapitaal opgebouwd dat gekoppeld is aan toekomstige aflossing. Bij een aflossingsvrije hypotheek is dit niet het geval en is het aan degene die de aflossingsvrije hypotheek aangaat om eventueel te kiezen voor een andere vorm van kapitaalopbouw. Daarbij dient men zich te realiseren dat er voor die andere vorm van kapitaalopbouw geen fiscale vrijstellingen bestaan, zoals wel het geval is bij de genoemde andere gangbare vormen van kapitaalopbouw zoals de kapitaalverzekering eigen woning. Mede om deze reden dient in de sfeer van de advisering uitdrukkelijk

aandacht te worden besteed aan risico's die voor de betrokkene aan de verschillende financieringsmogelijkheden kleven.