

De Blok-Hypotheek

De Blok-Hypotheek of Kater-Hypotheek is nog niet ingevoerd maar wel voorgesteld. Wie het voorstel heeft gedaan is niet duidelijk. Eerst dacht men dat de ING de bedenker van deze constructie was maar dat blijkt toch niet zo te zijn.

Om de Blok-Hypotheek goed te kunnen begrijpen eerst wat inleidende informatie. In Nederland kennen we de zogenaamde hypotheekrenteaftrek. Deze regeling biedt iedereen met een eigen huis een belastingvoordeel. Heb je namelijk een eigen huis dan mag je de rente die je betaalt over je hypotheek (althans van je eerste hypotheek) aftrekken van je inkomen dat je opgeeft aan de belasting.

Wat is hiervan het voordeel?

Stel je hebt een inkomen van € 60.000 per jaar. Over alle euro's die je verdient boven de €50.000 betaal je in Nederland 52% belasting. Neem aan dat je € 10.000 aan rente hebt betaald in een bepaald jaar. Als je deze € 10.000 mag aftrekken van je inkomen betaal je maar liefst € 5.200 minder belasting. De belastingdienst betaalt dus meer dan de helft van de rente die jij hebt betaald. Daar worden de mensen natuurlijk blij van.

Maar er is een probleem. De hypotheekrenteaftrek kost de overheid ontzettend veel geld. De overheid loopt heel veel belastinggeld mis als gevolg van deze regeling. Daarom is deze regeling onlangs aanzienlijk versoberd.

Vanaf 1 januari 2013 heb je alleen nog recht op hypotheekrenteaftrek als je je lening in dertig jaar volledig aflost. Je moet weten dat voor die datum de meeste mensen helemaal niets aflossen op hun lening. Immers als je aflost betaal je over het gedeelte dat je hebt afgelost geen rente en krijg je daar dus ook geen hypotheekrenteaftrek over. Veel mensen hadden daarom een spaarhypotheek. Bij een spaarhypotheek los je niet af maar zet je iedere maand geld op een spaarrekening. Aan het eind van de periode (30 jaar) is dit spaarbedrag groot genoeg om de hypotheek in één keer terug te betalen. Op die manier maak je maximaal gebruik van de hypotheekrenteaftrek.

Vanaf 1 januari moeten de mensen dus in 30 jaar hun hele hypotheek aflossen. Maar dat maakt de hypotheek wel erg duur. Een rekenvoorbeeld.

Stel je koopt een huis voor € 300.000,-. Neem aan dat de rente 5% bedraagt. Neem verder aan dat je de lening lineair aflost, dat wil zeggen in ieder jaar hetzelfde bedrag.

Het eerste jaar moet je dan betalen:

Rente 5% van 300.000 = € 15.000

Aflossing 1/30 van 300.000 = € 10.000

Totaal = € 25.000

Dat is per maand: € 2.083,33

Gelukkig is er nog de hypotheekrenteaftrek. Je krijgt een belastingvoordeel van 52% van €15.000,- = € 7.800,-

Dit betekent dat je totale kosten nu uitkomen op: €25.000 - € 7.800 = € 17.200,-

Dat is per maand: € 1.433,33

Door de aflossing die je doet wordt je schuld steeds kleiner en het belastingvoordeel dus ook. Het laatste jaar is je schuld nog maar € 10.000 ende rente die je moet betalen is dan € 5000,-. Dit betekent dat je belastingvoordeel dan nog maar € 2.600,- is. De kosten dat jaar bedragen dus: $10.000 + 5000 - 2.600 = € 12.400,-$
Dat is per maand: € 1.033,33

Maar nog steeds een aanzienlijk bedrag om per maand te betalen. De mensen willen graag een goedkoper huis. Wat te doen?
De hypotheek wordt vooral zo duur vanwege de aflossing. Immers een aflossing van € 10.000 per jaar is natuurlijk niet gering. En, zo bedacht men, het is toch helemaal niet nodig om de hele hypotheek af te lossen. De helft is meer dan genoeg.

Dat vind ik prima, zei Blok, maar dan krijg je geen hypotheekrenteaf trek. Het wordt anders veel te duur voor de overheid.

Maar laat ons dan de helft aflossen en dan doet u alsof we helemaal aflossen. Dus we betalen dan per jaar € 5000 terug aan de bank maar de belastingdienst doet alsof wij € 10.000 hebben terugbetaald. Het volgend jaar krijgen we dan hypotheekrenteaf trek over het bedrag dat we nog zouden hebben geleend als we inderdaad € 10.000 hadden afgelost.

Zijn jullie helemaal gek geworden, zei Blok. En dan moeten wij dat allemaal gaan zitten bijhouden. Geen denken aan.

En toen bedacht iemand de Blok-Hypotheek.

Je leent € 300.000 en je betaalt dit gewoon in dertig jaar terug. Dus ieder jaar los je € 10.000 af en over het bedrag dat je dan nog als schuld hebt staan krijg je hypotheekrenteaf trek. Lekker makkelijk voor Blok. Hoeft hij niet ingewikkeld te doen. Maar dan zit je opgescheept met € 10.000 aflossing per jaar. En daar werden we niet blij van. Oplossing! Ieder jaar dat je aflost mag je de helft van het bedrag dat je hebt afgelost bijlenen. Dus het eerste jaar los je € 10.000 en leen je € 5000 bij. Over deze tweede lening betaal je hetzelfde percentage rente maar krijg je geen hypotheekrenteaf trek.

Een rekenvoorbeeld:

Eerste jaar: aflossing eerste lening € 10.000. Daarnaast leen je € 5.000. Rente eerste jaar € 15.000. Hypotheekrenteaf trek € 7.800.
Totaal kwijt: $€ 5000 + € 7.200 = € 12.200,-$
Per maand: € 1.016,67

Aan het eind van het eerste jaar heb je twee schulden:

1° schuld: € 290.000

2° schuld: € 5.000

Blok kijkt alleen naar de eerste schuld.

Aan het eind van het dertigste jaar heb je je eerste schuld helemaal terugbetaald. De tweede schuld is dan € 150.000

Je krijgt nu geen hypotheekrenteaf trek meer. Immers Blok kijkt alleen naar de eerste schuld.

De tweede schuld hoeft niet afgelost te worden. Deze schuld kost je per jaar:

5% van € 150.000 = € 7.500,-

Per maand: € 625,-

Dit betekent dat je nu tot in lengte van dagen € 625,- per maand blijft betalen. Had je de schuld helemaal afgelost dan was je nu helemaal vrij van schuld geweest en had je niet meer betaald. Daarom wordt de Blok-Hypothek ook wel de Kater-Hypothek genoemd.

In de media is hier heel veel over te doen geweest. Men vond het onverantwoordelijk dat er een hypothek werd voorgesteld die weliswaar in het begin goedkoper is maar later duurder. De economie heeft hierover geen oordeel. Of iemand een dergelijke hypothek wil heeft te maken met zijn tijdvoorkeur. Hoe hoger iemands tijdvoorkeur des te liever hij pas in de toekomst betaalt. Dus des te liever heeft hij een hypothek die in het begin goedkoop is en later duur.

Maar over tijdvoorkeur hebben we het en andere keer.