



Ik zet mijn geld aan het werk
Alles uit je huis halen

Geld en wonen: drie manieren om meer vermogen en zekerheid op te bouwen met uw huis

Welke mogelijkheden zijn er om vermogen op te bouwen met uw huis en hypotheek? En is het interessant om te verduurzamen? We spreken René Bruel. Hij is Expert Vermogensplanning bij ABN AMRO, gespecialiseerd in Wonen. We vragen hem of het slim is om extra af te lossen op de hypotheek, uw woning te verduurzamen en naar de voors en tegens van een tweede huis in het buitenland.

Meer vermogen en zekerheid opbouwen

Vermogen opbouwen in of met een eigen woning kan op verschillende manieren. Het gaat daarbij om meer dan hypotheekrenteaftrek, eigenwoningforfait en andere fiscale aspecten. Bijvoorbeeld het verduurzamen van het huis vergt specifieke kennis. Voor die expertise verwijst hij mensen graag naar experts op dat gebied.

Vermogen en zekerheid opbouwen kan met meer of minder risico. We delen in deze whitepaper een aantal inzichten, specifiek voor het aflossen op de hypotheek, verduurzamen om te besparen en investeren in een tweede woning in het buitenland.

1. Weinig risico: (extra) aflossen op de hypotheek

Sparen levert bij een lage rente weinig op en beleggen brengt risico's met zich mee waar niet iedereen zich prettig bij voelt. Bruel: "Extra aflossen op de hypotheek is dan wellicht interessant. Dat is voordelig als de netto hypotheekrente na verrekening van de belastingaftrek hoger is dan het nettorendement na belasting dat je eigen geld oplevert. Maar maak je meer nettorendement dan je hypotheek netto kost, dan kun je beter niet aflossen."

(Extra) aflossingen op de hypotheek dragen bij aan overwaarde. Die ontstaat als de hypotheekschuld lager is dan de actuele waarde van de woning. Gaat u verhuizen? Dan zijn er een paar aandachtspunten:

- ▶ De huidige hypotheek en de hypotheekrente kunt u in de meeste gevallen meenemen naar een nieuwe woning. Voor een duurdere woning sluit u een extra hypotheek af, om het verschil te financieren. Daarvoor kunnen nieuwe fiscale voorwaarden gelden en een nieuwe hypotheekrente.
- ▶ De zogenaamde 'bijleenregeling' stimuleert u om eventuele overwaarde mee te nemen naar een volgende woning. Investeert u de overwaarde niet volledig in de volgende woning? Dan heeft u geen recht op volledige hypotheekrenteaftrek. Het deel van de lening waarvoor u geen overwaarde gebruikt valt dan fiscaal in box 3.

Sparen door af te lossen op de hypotheek is een relatief veilige keuze. Maar houd er dus rekening mee dat dit gespaarde vermogen in de stenen blijft zitten, totdat u kleiner gaat wonen of het huis verkoopt en bijvoorbeeld gaat huren.

2. Blijvend besparen: eigen woning verduurzamen

Wilt u nú investeren om in de toekomst zekerder te zijn dat u de vaste lasten kunt blijven betalen? Door de woning te verduurzamen dalen mogelijk de maandelijkse kosten, bijvoorbeeld voor elektriciteit en gas.

De meeste mensen doorlopen verduurzaming in drie stappen:

1. Verbeteren van de isolatie
2. Zonnepanelen plaatsen
3. Warmtepomp om het gasverbruik te minimaliseren

Bruel wijst bovendien op een beschikbaar voordeel bij ABN AMRO: “Verkrijgt de woning door verduurzamingsmaatregelen een geregistreerd energielabel B of A? Dan geldt onder voorwaarden een korting op de hypotheekrente: 0,10% bij label B en 0,15% bij label A. De korting bij verduurzaming naar label A of B, geldt alléén als dat nieuwe energielabel geregistreerd wordt binnen 24 maanden na het ingaan van de rentevasteperiode”.

Verduurzaming verlaagt mogelijk de maandelijkse vaste lasten, kan bijdragen aan de waarde van de woning én geeft een goed gevoel, dankzij de verminderde druk op het milieu.

Bent u benieuwd naar de mogelijkheden om uw woning te verduurzamen? René verwijst naar de [Energie Bespaarcheck van ABN AMRO](#).

3. Dromen met rendement: tweede huis in het buitenland

Ten slotte dromen sommigen van een tweede huis in het buitenland. Ze investeren daarmee in extra vastgoed. Naast het plezier van het eigen gebruik, kan dat mogelijk ook rendement opleveren. In de vorm van huuropbrengsten en wellicht ook waardeinstijging op termijn.

“Maar om die vruchten te plukken is het vaak nodig om eerst flink te investeren,” waarschuwt Bruel. Hij wijst op de overdrachtsbelasting (vaak tot 10% of meer in het buitenland), hoge makelaarskosten (tot 5%) en kosten voor de notaris, onderhoud, de verzekering en bijvoorbeeld servicekosten bij een appartement in een complex.



Ook het afsluiten van een hypotheek om een tweede woning (gedeeltelijk) te financieren vraagt om extra aandacht. Hij wijst er bijvoorbeeld op dat Nederlandse banken in principe geen lening op basis van een hypotheek op een huis in het buitenland verstrekken. "Wanneer u al een behoorlijke overwaarde heeft opgebouwd in de eigen woning in Nederland, biedt dat wellicht mogelijkheden", aldus Briel. Hij legt uit dat bij voldoende overwaarde en inkomen het vaak mogelijk is om in Nederland de hypotheek te verhogen en dat geld te gebruiken voor een woning in het buitenland.

Ook buitenlandse banken kunnen een alternatief zijn. Maar let dan wel op de voorwaarden. Meestal mag u de lening niet boetevrij aflossen bij verkoop van de woning. En u kunt normaliter ook maar een beperkt deel van de koopsom –bijvoorbeeld 60% van de waarde– lenen. Als koper moet u dan flink wat eigen geld inleggen om een huis in het buitenland te kunnen kopen.

Meer weten over de fiscale gevolgen van een tweede woning?

In een eerder artikel legt René uit welke fiscale gevolgen een tweede woning heeft.

Liever iemand spreken?

Maak dan een afspraak met een adviseur om over de mogelijkheden te spreken.

Leer van Chris Bergström, zet je geld aan het werk!

Wat kun je nú doen met je geld, zodat je er straks maximaal profijt van hebt? In de podcast '**Ik Zet Mijn Geld Aan Het Werk**' probeert Chris Bergström erachter te komen hoe hij meer uit zijn geld kan halen.

Beluister op:

