

STARTERS: KOOP NU EEN HUIS VOOR HET TE LAAT IS !



Mr. Ernst Loendersloot
Sr. kandidaat notaris te
Maastricht
Foto: Harry Heuts

Beste Lezer,

Dit is de boodschap van veel organisaties nu meer duidelijkheid komt over het akkoord dat recent gesloten is in de Tweede Kamer. Graag licht ik een en ander toe.

Om te beginnen: de afspraken gelden tot de verkiezingen in september. Daarna denken alle politieke partijen dat ze de handen vrij hebben om tijdens de kabinetsformatie hun politieke speerpunten vast te leggen in het regeringsakkoord. Dat betekent dat jij als starter niet erop kunt vertrouwen dat de regels zo blijven als ze sinds kort zijn.

Daar moet ik wel bij aantekenen dat een week na de verkiezingen de begroting voor 2013 al wordt gepresenteerd tijdens Prinsjesdag. Tijdens de kabinetsformatie kunnen de politieke partijen dus wel veel willen wijzigen in de plannen, maar voor het jaar 2013 zal al veel vastliggen in deze begroting.

Zoals je weet is medio vorig jaar de overdrachtsbelasting verlaagd tot 2%. Dat zou een tijdelijke maatregel zijn, die alleen gold voor de aankoop van een woning. Vorige week is duidelijk geworden dat de maatregel verlengd wordt. Dus bij aankoop van een woning na 1 juli 2012 blijft de overdrachtsbelasting 2%. Maar zoals gezegd: na de verkiezingen kan dat weer wijzigen en bestaat de kans dat de overdrachtsbelasting verhoogd wordt.

En dan is er nog een laatste reden waarom veel instanties zullen aanmoedigen dat jij als starter nog dit jaar een woning koopt. Namelijk de voorgestelde versobering van de hypotheekrente-aftrek. Je mag de rente aftrekken als het gaat om een hypotheekschuld voor de aankoop van een woning. Daarbij maakt het niet uit welke leningsvorm je kiest, zolang de schuld maar vóór 1 januari 2013 is ontstaan.

Vanaf volgend jaar zou het systeem zo worden dat de rente alleen aftrekbaar is als zeker is dat na 30 jaar de schuld afgelost is. Dat zou betekenen dat als jij ná 1 januari 2013 een hypotheekschuld aangaat, je bij veel populaire leningsvormen geen rente-aftrek meer hebt. Ik heb begrepen dat het gaat om varianten zoals: spaar-/leven en banksparen, maar ook de nu nog veel gebruikte aflossingsvrije lening. Eigenlijk hou je alleen nog rente-aftrek als je een lineaire- of annuïtaire hypotheek afsluit na 1 januari 2013. Dus je wordt beperkt in de manier waarop je je aankoop kunt financieren en daardoor ook in het bedrag dat je maximaal kunt lenen.

Ook de mogelijkheid om de Kosten Koper en een verbouwing mee te financieren komt te vervallen.

Voordat je nou morgen direct op huizenjacht gaat en snel een (voorlopig) koopcontract tekent, wil ik je nog even waarschuwen.

Het is nog niet helemaal duidelijk hoe de afspraken die de politieke partijen recent hebben gemaakt worden geformuleerd. Dus is ook niet 100% zeker of de gevolgen zo zwaar voor jou zullen uitpakken. Ook kan het zijn dat over een paar jaar alsnog wordt besloten dat ook de hypotheekrente-aftrek wordt versoberd voor bijvoorbeeld aflossingsvrije hypotheekleningen die nog in 2012 worden afgesloten.

Bovendien wordt er door sommigen gesteld dat door de nieuwe maatregelen de huizenprijzen zullen dalen in 2013. Maar wees kritisch bij dat soort berichten. Stel dat de woning die je wilt kopen volgend jaar 10% in waarde daalt, maar je vervolgens geen hypotheekrente-aftrek meer hebt omdat je pas in 2013 een bankspaar-hypotheek afsluit, dan kan dat fiscale nadeel na 30 jaar veel hoger uitpakken dan de 10% korting op de koopprijs.

Mr. Ernst Loendersloot
kandidaat notaris te Maastricht
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op www.ntrs.nl of scan de QR code hieronder.

