

DE FINANCIËLE CONSUMENT

PENSIOEN

onder redactie van: Manno van den Berg
Bijdrage: Jan Verhoeven

Woning als spaarpot

Geld opzij leggen voor de oude dag doen we allemaal. Als we op latere leeftijd niet meer werken treden weliswaar vervangende inkomsten (aow, aanvullend pensioen) op, maar deze blijven meestal achter bij het inkomen dat vóór pensionering werd verdiend. Lijfrentes, rente uit spaargelden en opgebouwde beleggingen kunnen op dat moment het leven vergemakkelijken. Maar denkt u ook eens aan de eigen woning als pensioenspaarpot.

Normaal gezien koopt u ergens tussen de twintig en de vijfendertig uw eerste eigen woning. De fiscus faciliteert het eigen woningbezit onder meer door de hypotheekrente onder bepaalde voorwaarden voor een periode van maximaal 30 jaar aftrekbaar te maken. De hypothecaire lening lost u meestal voor uw pensioengerechtigde leeftijd af. De eigen woning is dan helemaal van u, u betaalt niets meer aan rente en aflossing. In feite compenseert u de lagere inkomsten in deze fase met lagere kosten: een groot deel van uw uitgaven kunt u van het budgetlijstje schrappen. Dit in tegenstelling tot hen die altijd een woning hebben gehuurd.

Een afbetaalde eigen woning stelt u in staat om afhankelijk van uw behoeften en uw financiële situatie meerdere keuzes maken. Zo kunt u de woningwaarde uiteindelijk nalaten aan uw nabestaanden. Maar u kunt ook kleiner gaan wonen of gaan huren en de vrijgekomen middelen voor consumptie aanwenden. Bijvoorbeeld die wereldreis die u altijd al had willen maken. Ook kunt u de woning behouden en toch extra middelen verkrijgen door op dat moment voor een (beperkt) deel van de waarde alsnog geld te lenen.

Op deze wijze kan de eigen woning een perfect instrument zijn in uw financiële planning. Eén ontwikkeling moet ons echter zorgen baren. Door de lage rente en de toegenomen waarde van de eigen woning worden hypothecaire leningen op zodanige wijze overgesloten, dat daarbij de overwaarde (de waarde van de woning minus het bedrag van de financiering) opnieuw wordt bijgeleend. Op deze wijze zit u weliswaar nu wat ruimer in de slappe was, maar we moeten er wel op letten dat dit niet ten koste van de toekomst gaat.

Zorg hoe dan ook dat uw ei-



gen woning uw spaarpot blijft. Dit kan doordat uw woning grotendeels vrij van financiering is op het moment dat ook de inkomsten minder worden. Denk daarbij ook aan het feit dat u de lasten moet kunnen blijven dragen, zeker in het geval van een eventuele stijging van uw rentelasten. De rente is momenteel erg laag en een aantrekkelijke rente zou wel eens voor een te hoge kostenpost kunnen zorgen.

Ook een overigens niet voorziene maar ook niet onmogelijke daling van de huizenprijzen kan roet in het eten gooien, evenals de situatie waarin de rente niet meer aftrekbaar is van de belasting. Zo zijn deze financieringen sinds 1 januari 2001 voor maximaal 30 jaar aftrekbaar. Voor aftrekbare leningen afgesloten vóór deze datum geldt de beperkende voorwaarde eveneens vanaf 2001. Het effect treedt dus voor het eerst pas op in 2031, gelukkig nog wat verder in de toekomst.

Wel stelt de fiscus zich op het standpunt dat enkel de rente en kosten van geldleningen met het doel de aankoop, onderhoud of verbetering van de eigen woning voor aftrek in aanmerking komen. Dus niet een geldlening bestemd voor bijvoorbeeld de vakantie of

een nieuwe auto met als onderpand de overwaarde van de woning. Voorwaar een feit om rekening mee te houden. Om nog maar te zwijgen van de regelmatig opgelaten proefballonnetjes om de aftrekbaarheid van de hypotheekrente verder te beperken.