

Starterslening in aangepaste vorm verder in 2017

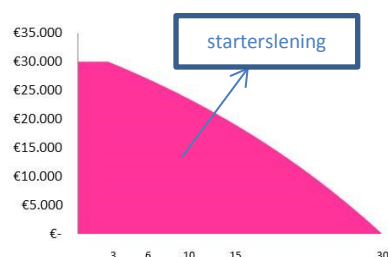
Op 1 januari 2013 zijn de hypotheekregels door de rijksoverheid gewijzigd. Vanaf dat moment mogen hypotheekleningen niet meer aflossingsvrij zijn om voor belastingaftrek in aanmerking te komen. Er zal dus vanaf de eerste dag afgelost moeten worden op de hypotheek. In feite is de Starterslening voor de eerste drie jaren (en bij hertoetsing wellicht voor meer jaren) ook een aflossingsvrije hypotheek. De minister heeft echter voor deze lening tot en met 31 december 2016 een uitzondering gemaakt. De vrijstelling loopt dus binnenkort af. SVn heeft intussen een nieuwe vorm ontwikkeld, die het toch mogelijk maakt om de Starterslening, met de hierbij bekende voordelen, te kunnen voortzetten. In basis blijft de Starterslening hetzelfde, onder de motorkap verandert er een aantal kenmerken van de lening.

Wijzigingen onder de motorkap

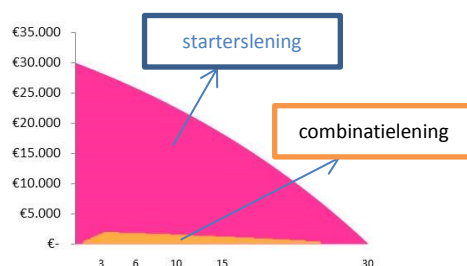
De Starterslening blijft dé lening zoals iedereen die kent; de eerste drie jaar maandlastenvrij, fiscaal aftrekbaar en geborgd door NHG. Om dit mogelijk te maken, wordt de Combinatielening aan het 'pakket' toegevoegd. Deze Combinatielening is een soort consumptief krediet en is te vergelijken met bij voorbeeld een persoonlijke lening. Uit de Combinatielening wordt de verplichte aflossing van de Starterslening 'betaald'. Het beginsaldo van de Combinatielening bedraagt €0. De nu verplichte aflossing op de Starterslening wordt betaald uit de Combinatielening. Hierdoor loopt het geleende saldo van de Combinatielening net zo veel op als dat er wordt afgelost op de Starterslening. Omdat de Combinatielening geen hypothecair krediet is, komen de kosten hiervan ook niet in aanmerking voor belastingaftrek. Het toepassen van de aflossingsvrije periode van 3 jaar (of na hertoets eventueel meer jaren) wordt daarom verschoven van de Starterslening naar deze Combinatielening. Op die manier behoudt de Starterslening (in combinatie met de Combinatielening) haar unieke karakter en voldoet het aan de verplichte aflossingseis. Omdat de Combinatielening niet in aanmerking komt voor belastingaftrek, levert dit in vergelijking met de oorspronkelijke Starterslening, een zeer beperkt belastingnadeel van enkele euro's op.

Voorbeeld:

Femke heeft een Starterslening van € 30.000,- tegen 3%. Na drie jaar start zij met betalen van rente en aflossing, daarmee lost zij in 27 jaar haar Starterslening af. In zowel de oude als de gewijzigde situatie betaalt zij daarvoor € 135,21 per maand. In de oude situatie bestaat dit bedrag volledig uit rente en aflossing van de Starterslening. In de gewijzigde situatie is €126,48 voor de Starterslening en € 8,73 voor de Combinatielening.



Starterslening



Starterslening+Combinatielening

Zekerheid voor starters

Dat NHG ook de gewijzigde Starterslening borgt, is een belangrijke zekerheid voor starters en gemeenten. Bovendien is het waarschijnlijk dat door de verplichte annuïtaire aflossing op de (eerste) hypotheek minder vaak een beroep op NHG wordt gedaan. De Combinatielening valt niet onder de borging van NHG. In geval van verliesdeclaratie neemt SVn daarom de resterende Combinatielening van de starter voor haar rekening. Dit betekent, dat er voor de gemeente geen hoger risico ontstaat.

Oude regeling: passeren vóór 31 december 2016

In de Wet Maatregelen Woningmarkt 2014 is bepaald dat Startersleningen die vóór 31 december 2016 passeren, vallen onder de 'oude' voorwaarden. Om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek valt een Starterslening die ná 31 december 2016 passeert onder de gewijzigde voorwaarden. Om de overgang naar het gewijzigde product soepel te laten verlopen, ontvangen aanvragen die na 30 september binnen komen uitsluitend een offerte met de gewijzigde voorwaarden.

Situatie Helmond

Vooralsnog zal de gemeente Helmond de Starterslening blijven doorvoeren. Vanzelfsprekend is voor de door SVn genoemde aanpassingen van onze Verordening Starterslening vereist. Deze zal via het college van burgemeester en wethouders uiteindelijk aan de gemeenteraad moeten worden voorgelegd.