

Geldgids **Rekenhulp**

Aflossingsvrije hypotheek

Je hebt een aflossingsvrije hypotheek waarvan de rente vanaf 2031 niet langer aftrekbaar is. Je hebt daarvoor vanaf 2031 geen voordeel meer van deze renteaftrek. Dat is jammer. Hoeveel dat scheelt, kun je zien in de aangifte of in de belastingteruggaaf die je rond de 15e van iedere maand ontvangt.

Maar: dat is niet het enige wat er verandert vanaf het jaar dat de rente niet langer aftrekbaar is. Je krijgt ook te maken met belastingheffing over het eigenwoningforfait. Deze heffing staat ook wel bekend als de 'aflosboete'. Wet Hillen is in 2005 aangenomen om te voorkomen dat het eigenwoningforfait belast zou worden, als de jaarlijks aftrekbare rente minder is dan het forfait. Sinds 2019 wordt Wet Hillen afgebouwd. In 2026 is nog 71,8% van het eigenwoningforfait onbelast. Dat percentage daalt de komende jaren naar 0% in 2041.

30-jaarstermijn loopt af

Hoe deze twee effecten samengaan, kun je zien met de rekenhulp [Belastbaar eigenwoningforfait](#).

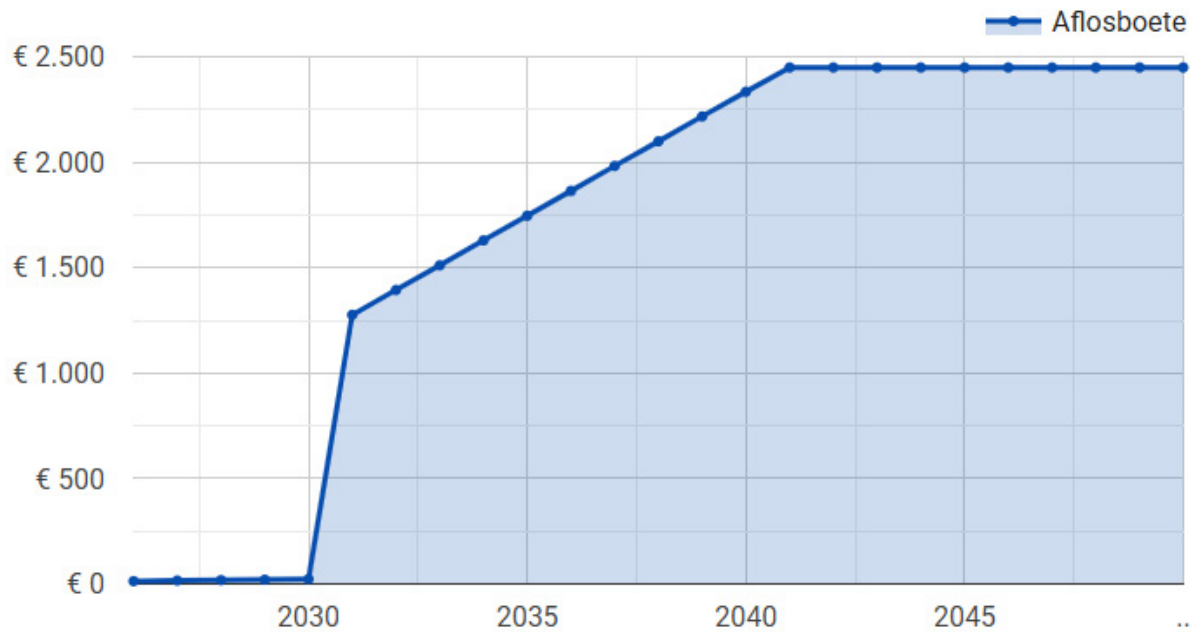
Kies bij hypotheekvorm voor **aflossingsvrije hypotheek** en bij resterende looptijd **5 jaar**, of langer als de aflossingsvrije hypotheek na 2031 zijn 30-jaarstermijn vol maakt.

Berekenen

Totale (resterende) hypotheek	€ 80.000	i
Hypotheekrente	3,00 %	i
Hypotheekvorm	aflossingsvrije hypotheek	i
Resterende looptijd	5 jaar	i
WOZ-waarde van de woning	€ 700.000	i

Berekenen →

Klik op **Berekenen**. Dat levert een afbeelding op. Klik onder het plaatje op **Tabel met resultaten**. Dan zie je wat het belastbare eigenwoningforfait je kost vanaf het moment dat de renteaftrek vervalt.



^ Tabel met resultaten verbergen

Hypotheekrenteaftrek tijdens de looptijd				
Jaar	Aftrekbare rente	Eigenwoning forfait	Resterende Wet Hillen ¹	Aflosboete
2026	€ 2.400	€ 2.449	€ 36	€ 13
2027	€ 2.400	€ 2.449	€ 33	€ 16
2028	€ 2.400	€ 2.449	€ 31	€ 18
2029	€ 2.400	€ 2.449	€ 29	€ 20
2030	€ 2.400	€ 2.449	€ 26	€ 23
2031	–	€ 2.449	€ 1.173	€ 1.276
2032	–	€ 2.449	€ 1.055	€ 1.394
2033	–	€ 2.449	€ 938	€ 1.511

Lagere rente door aflossen

Wat bespaar je aan rente als je besluit de aflossingsvrije hypotheek af te lossen? Dat kun je zien met behulp van de rekentool [Rentevoordeel door aflossen](#).

Berekenen

Aflossingsvrije hypotheek *	€ <input type="text"/>	i
Hypotheekrente *	<input type="text"/> %	i
Aflossing *	€ <input type="text"/> per <input type="text" value="maand"/>	i
Extra aflossen met de bespaarde hypotheekrente	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	i
Wanneer stoppen met aflossen	<input type="text" value="dag-mnd-jaar"/>	i

[Berekenen](#) ➔

Aflossen met vermogen

Er is een rekenhulp die het voordeel van aflossen laat zien als je vermogen in box 3 hebt. Je bespaart dan op de rentelasten voor de hypotheek en betaalt minder vermogensheffing in box 3. Hoeveel dit oplevert, kun je zien met de rekenhulp [Aflossen met vermogen](#).

Berekenen

Hypotheekvorm(en)	<input type="text" value="Aflossingsvrije hypotheek"/>	i
Resterende looptijd *	<input type="text" value="10"/> jaar en <input type="text"/> maand	

Hypotheek

Resterende hypotheek *	€ <input type="text" value="80.000"/>	
Hypotheekrente *	<input type="text" value="3,60"/> %	i

Aflossing

Gewenste aflossing *	€ <input type="text" value="30.000"/>	i
Spaarrente of beleggingsrendement	<input type="text" value="2,00"/> %	i
Belast in box 3	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	i
Heffingsvrij vermogen	<input type="text" value="met fiscaal partner"/>	i

Alternatieven

De rente voor een aflossingsvrije hypotheek is hoger dan voor hypotheekvormen met annuïtaire of lineaire aflossing. Overweeg je om een van die hypotheekvormen te kiezen, bereken dan de maandelijkse lasten aan rente en aflossing voor de [annuïtaire hypotheek](#) en de [lineaire hypotheek](#).