

Een woning kopen of een woning huren: wat is goedkoper?

Een woning huren is goedkoper dan een woning kopen. Wanneer je de maandlasten met betrekking tot je woning op lange termijn gaat bekijken, ligt het echter behoorlijk ingewikkeld. Bij een koopwoning heb je te maken met een hypotheek, maar ook met hypotheekrenteaf trek. Bij een huurwoning krijg je elk jaar te maken met een huurverhoging, maar mogelijk kun je ook huurtoeslag (huursubsidie) aanvragen. Kiezen tussen kopen en huren is een kwestie van veel denken en rekenen. Dit artikel kan daarbij helpen.



Huren is aanvankelijk goedkoper

Wanneer een koopwoning en een huurwoning met dezelfde waarde met elkaar gaat vergelijken, dan zal het vaak zo zijn dat de mensen die in het huurwoning wonen lagere woonlasten (en dus maandlasten) hebben. Voor een woning met een waarde van €250.000 betaal je zo'n €650 huur in de maand (het moet dan wel om sociale huur gaan; bij particuliere huur liggen de huurprijzen een stuk hoger). Wanneer je rente moet betalen over een hypotheek van €250.000, dan ben je bij een rente van 5,5% €1146 kwijt. En dat is zonder dat je de hypotheek aan het aflossen bent.

Het lijkt dus veel voordeliger om je hele leven lang in een huurwoning te blijven wonen. Dat gaat echter lang niet voor iedereen op. De hierboven gemaakte vergelijking is namelijk behoorlijk scheef. Aan zowel huren als kopen zitten de nodige financiële voor- en nadelen.

Huurprijzen stijgen ieder jaar; hypotheeklasten blijven gelijk

Ieder jaar op 1 juli worden de huurprijzen van sociale huurwoningen verhoogd. Meestal valt de verhoging mee, omdat de overheid een maximum stelt aan de verhoging van de huurprijs. Voor 1 juli 2009 was dat maximum bijvoorbeeld 2,5%. In 2009 was de inflatie 1,2%. Daarmee is er een netto-verhoging van de huur van slechts 1,3%. Echter, wanneer je huurt ga je wel degelijk ieder jaar meer betalen. Dit in tegenstelling tot de situatie waarin je een woning gekocht hebt.

Als je een hypotheek hebt van €250.000 waarover je 5,5% vaste rente moet betalen, dan komt dat neer op €1146 in de maand. Dat is in het eerste jaar zo, maar ook in het tweede jaar, het tiende jaar, het dertigste jaar van je looptijd. Ondertussen stijgen overige prijzen en ook je loon of de hoogte van je uitkering stijgt. Er vindt geen inflatiecorrectie plaats en die €1146 wordt dus eigenlijk steeds minder waard. Met andere woorden: hoewel het absolute getal gelijk blijft, ga je relatief steeds minder betalen.

Daar komt bij dat je met een hypotheek de mogelijkheid hebt om af te lossen. Daarmee wordt je woning iets meer van jou en daarnaast word je hypotheek ook nog eens kleiner. Dat betekent dat je minder rente gaat betalen. 5,5% van €250.000 is immers minder dan 5,5% van €200.000. Bij huren bestaat er geen soortgelijke constructie: je zult iedere maand opnieuw de volle huurprijs moeten betalen.

Overigens geldt de bovengenoemde maximale huurverhoging niet voor de vrije sector. Bij huizen en appartementen die particulier verhuurd worden, kan de huur dus veel meer stijgen. De woningbaas is vrij om de hoogte van de huurprijs zelf vast te stellen.

Liberalisering van de huurprijzen

Hoe lang het duur weet niemand, maar het is aannemelijk dat de huurmarkt op den duur steeds verder geliberaliseerd zal gaan worden. Op dit moment vallen meer dan 75% van de huurhuizen onder de sociale huur. Het grootste gedeelte van de huursector is dus in handen van de overheid. Wanneer de overheid de huurmarkt los gaat laten, zullen de huurprijzen waarschijnlijk flink gaan stijgen. Doordat huren hierdoor minder voordelig wordt, kan het heel goed zijn dat meer mensen een woning willen gaan kopen, waardoor de huizenprijzen ook omhoog zullen gaan.

Hypotheekrenteaftrek en huursubsidie

Het huren van een woning van €250.000 kost ongeveer €650 in de maand, terwijl dat bij het bezitten van dezelfde woning neerkomt op €1146 aan maandlasten. Dit zijn echter lang niet altijd de bedragen die ook daadwerkelijk betaald worden. Mensen met een laag inkomen en weinig eigen vermogen die in een huurwoning wonen, kunnen namelijk huurtoeslag (vroeger: huursubsidie) aanvragen bij het ministerie van VROM. Het komt er dan eigenlijk op neer dat de overheid een gedeelte van de huur betaalt.

Mensen die een eigen woning bezitten en daarvoor een hypotheek hebben afgesloten, kunnen gebruik maken van de hypotheekrenteaftrek. De hypotheekrente die je betaalt mag je aftrekken van de belasting. Stel dat je 30% inkomstenbelasting betaalt en je hebt in een jaar €12.000 aan hypotheekrente betaald, dan mag je dat doen van je bruto-inkomen. Eigenlijk betaal je dan zelf €8.400 en de belastingdienst betaalt de overige €3.600. Wanneer je namelijk geen hypotheekrenteaftrek had gehad, was die €3.600 immers aan belasting opgegaan.

Hoe hoger je inkomen is, hoe meer belasting je betaalt en hoe meer je dus ook kunt aftrekken. Dit in tegenstelling tot de huurtoeslag. Daar geldt juist: hoe lager het inkomen, hoe meer toeslag.

Een woning kopen en het opbouwen van vermogen

Wanneer je een woning huurt, betaal je elke maand de huur net zoals je bij een koopwoning elke maand de hypotheek moet betalen. Bij een huurwoning is het wonen echter het enige dat je er voor terugkrijgt; aan het eind van de rit hou je niets over. Bij een koopwoning is dat anders. Terwijl jij elke maand je hypotheek betaalt wordt je woning (hopelijk) steeds meer waard. Zelfs als je je hypotheek niet aflost, bouw je vermogen op: overwaarde. Na een aantal jaar is de waarde van je woning gestegen van €250.000 naar €280.000. En dat terwijl je nog steeds een hypotheek hebt van €250.000. Wanneer je je woning zou verkopen, zou je dus €30.000 hebben verdient.

Kopen brengt allerlei kosten met zich mee

Wanneer je een woning gaat kopen, krijg je te maken met allerlei kosten. Kosten die je niet hebt, wanneer je naar een huurwoning verwoond:

Overdrachtsbelasting: Over de koopsom van je woning moet je 6% belasting betalen.

Eigendomsakte: Wanneer je een woning koopt moet dat vastgelegd worden. Je zult moeten betalen voor de notaris en voor de inschrijving in het kadaster.

Taxatiekosten: In veel gevallen zal het woning getaxeerd moeten worden, voordat de bank of hypotheekverstrekker akkoord gaat met het verlenen van een hypotheek. De kosten hiervan zijn voor de toekomstige eigenaar.

Afsluitprovisie over de hypotheek: Wanneer je een hypotheek afsluit gaat de bank maandelijks verdienen aan de rente die jij betaalt. Daarnaast verdienen ze direct een bedrag door middel van een provisie. Je betaalt meestal ongeveer 1% provisie aan de bank bij het afsluiten van een hypotheek. De provisie kan ook een vast bedrag zijn.

Aanvragen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG): Wanneer je gebruik maakt van de NHG, betaal je bij het afsluiten van de hypotheek eenmalig 0,4% premie extra. Daar staat wel tegenover dat je minder hypotheekrente hoeft te betalen; daarmee is die premie snel weer terugverdiend.

Kosten van een aankoopmakelaar: Wanneer je gebruik maakt van een aankoopmakelaar, zul je die ook moeten betalen. Vaak werken ook zij op basis van een provisie - bijvoorbeeld 2% van de koopsom van het woning. Het echter steeds vaker voor dat makelaars een vast bedrag in rekening brengen.

Deze kosten komen bij elkaar neer op ongeveer 8% van de koopsom van het woning wanneer er geen gebruik wordt gemaakt van een aankoopmakelaar en 10% van de koopsom wanneer daar wel gebruik van wordt gemaakt. Daarmee ben je er echter nog niet. Met deze kosten zijn alleen de overdracht en het afsluiten van een hypotheek geregeld; het wonen moet nog beginnen. Wanneer je een woning huurt heb je doorgaans alleen te maken met de maandelijkse huur en eventuele servicekosten. Bij een koopwoning komen over het algemeen veel meer kosten kijken:

Overlijdensrisicoverzekering: Banken en andere hypotheekverstrekkingen willen hun risico zo klein mogelijk houden. Daarom zullen ze je veelal aanraden (en soms verplichten) om een overlijdensrisicoverzekering af te sluiten.

Belastingen: Wanneer je een eigen woning hebt, moet je meer belasting betalen dan wanneer je in een huurwoning woont. Je krijgt te maken met onroerendezaakbelasting (OZB), waterschapsheffing en extra inkomstenbelasting.

Onderhoud: Wanneer je een appartement koopt, kan het voorkomen dat je servicekosten moet betalen en dat een deel van het onderhoud geregeld wordt door de Vereniging van Eigenaren. In de meeste gevallen zul je, wanneer je een woning koopt echter niet te maken krijgen met servicekosten. Daar staat tegenover dat je zelf op zult moeten draaien voor alle onderhoudskosten.

Opstalverzekering: Iedereen die een woning koopt is verplicht om daarbij ook een opstalverzekering af te sluiten. Daarmee verzekert je het woning, de muren, de fundering en het dak tegen onder andere brand en inbraak.

Een woning kopen of huren: Wat is goedkoper?

Het is moeilijk om in het algemeen te bepalen of het beter of goedkoper is om te huren of te kopen. In veel gevallen is een woning kopen op de langer termijn voordeliger, maar dat gaat niet op voor elke situatie. De keuze tussen kopen en huren is voor iedereen anders, omdat bij iedereen de financiële situatie anders is. Daarnaast hebben mensen verschillende woonwensen en vinden zij verschillende dingen belangrijk. Kiezen tussen kopen en huren betekent veel rekensommetjes maken en goed nadenken over wat je wil. Informatie en advies inwinnen bij vrienden, familie, banken, hypotheekverstrekkers, makelaars, etc. is zeker belangrijk, maar uiteindelijk ben jij de enige die kan bepalen wat voor jou de beste beslissing is.

MEER WETEN?

Bekijk ook eens onze website

<http://www.tilburg-taxatie.nl>

