

Hypotheken



Deze folder bevat nuttige informatie voor iedereen, die plannen heeft om een hypotheek af te sluiten in verband met de aanschaf van een (nieuwe) woning of het verstrijken van een rentevastperiode.

Harpij 1
3435 XL Nieuwegein
T 030-6000168
www.raafenarend.nl
info@raafenarend.nl

Wij willen u graag een compleet en passend advies geven, zodat u zowel nu als in de toekomst achter uw beslissing kunt blijven staan. Het is soms verleidelijk om je blind te staren op dat ene huis wat je heel graag wilt hebben. Laat die verleiding niet de overhand nemen en verzamel zo veel mogelijk informatie om tot een goed besluit te komen en besef dat dit besluit één van de meest belangrijke momenten in uw leven is!

Inhoud	blz
1. Onze werkwijze	3
2. Hypotheekvormen	4
3. Hoe ontstaat een passend advies	6
4. Nationale Hypotheek Garantie	7
5. Eigen woningforfait	7
6. Bijkomende kosten bij afsluiten hypotheek	8
7. De fiscus en de eigen woning	9
8. Nieuwbouw	11
9. Extra kosten bij eigen woning	11
10. Tot slot	12



1. Onze werkwijze

Vanaf het eerste contactmoment doorlopen wij de volgende stappen:

Stap 1

Inventarisatie van uw persoonlijke situatie en wensen. Hieruit volgt een prijsopgave met betrekking tot het te geven advies. Deze wordt aan u overhandigd samen met een opdrachtbevestiging, waarmee u aangeeft akkoord te gaan met ons voorstel. Dan gaan wij verder voor u aan de slag.

Stap 2

Het opzetten van een passend advies, waarbij diverse mogelijkheden worden bekeken, zoals verschillende hypotheekvormen en/of de daarbij eventueel mogelijk behorende beleggingsverzekering en/of levensverzekering en/of opvangconstructies voor inkomensterugval (denk aan arbeidsongeschiktheid, werkloosheid, overlijden). Dit advies zal met u besproken worden en nadat u akkoord bent, gaan wij verder met stap 3.

Stap 3

Aanvragen van offerte(s) bij één of meer financiële instellingen. Daarna vergelijken wij de offertes en adviseren de beste keuze, die passend is bij uw situatie en wensen. Hieraan gekoppeld zit het advies over eventueel af te sluiten aanvullende verzekeringen, gericht op het betaalbaar houden van de woonlasten in geval van arbeidsongeschiktheid, werkloosheid en/of overlijden van (één van) de kostwinner(s). Nadat u akkoord gaat met de door ons geadviseerde offerte(s), gaan we verder naar stap 4.

Stap 4

Het verzamelen van alle benodigde documenten en verzorgen van contact met de betrokken financiële instelling. Nadat alle benodigde documenten opgestuurd en akkoord bevonden zijn, volgt er een definitief akkoord over het af te sluiten product en de aan het product verbonden verzekering(en). Hieraan gekoppeld zijn ook het regelen van een taxatie, eventueel contact onderhouden met de notaris, regelen van borgstelling, etc, etc.

Stap 5

Passeren bij de notaris en afronding van de hypotheek bij de bank. Wanneer u daar prijs stelt, kunnen wij het verloop van uw afgesloten producten blijvend volgen. Uiteraard zal hier wel een vergoeding tegenover staan.



“Oost west, thuis best.”

*Betekenis: waar je ook bent, thuis
voel je beter op je gemak*

*“Zoals het klokje thuis tikt, tikt het
nergens.”*

*Betekenis: uiteindelijk is het thuis
toch het beste toeven*

*“Als de kat van huis is, dansen de
muizen op tafel.”*

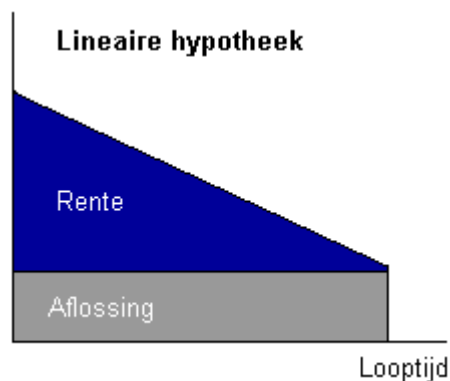
*Betekenis: als een gezaghebber
niet aanwezig is, wordt daar gretig
gebruik van gemaakt*

2. Hypotheekvormen

Wanneer u op zoek gaat naar een hypotheek, is het van belang dat u weet welke vormen er zijn en wat daar de voor- en nadelen van kunnen zijn.

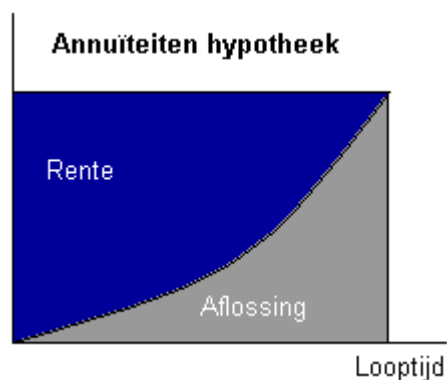
2.1 Lineaire hypotheek

Bij de lineaire hypotheek lost u iedere maand een vast deel van de lening af. Tijdens de looptijd van de lening betaalt u daardoor steeds minder rente. De hypotheeklasten nemen daardoor af gedurende de looptijd van de hypotheek. Deze vorm is vooral interessant wanneer u een inkomensdaling verwacht.



2.2 Annuïteiten hypotheek

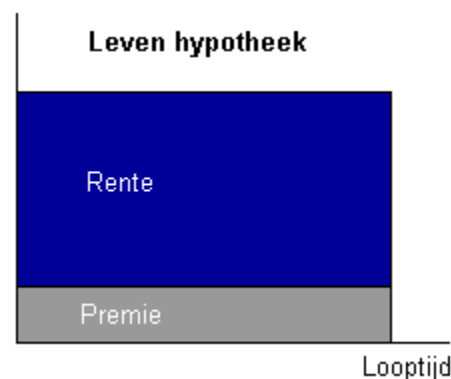
Ook bij deze hypotheekvorm lost u iedere maand een deel van de lening af. Dit is echter geen vast bedrag. Aan het begin van de looptijd lost u weinig af en betaalt u veel rente; aan het eind van de looptijd lost u meer af en betaalt u minder rente. De bruto hypotheeklasten zijn daardoor iedere maand gelijk. Aangezien u tijdens de looptijd steeds minder rente gaat betalen en dus minder belastingvoordeel geniet, stijgen de netto hypotheeklasten gedurende de looptijd van de hypotheek.



2.3 Levenhypotheek

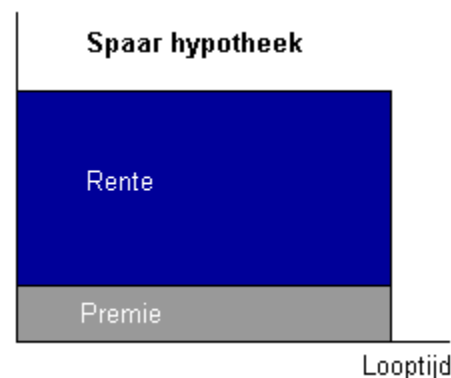
Bij deze hypotheekvorm is het belastingvoordeel maximaal, omdat u de lening pas aan het einde van de looptijd in één keer helemaal of gedeeltelijk aflost. Via een kapitaalverzekering spaart u het hiervoor benodigde kapitaal -onder bepaalde voorwaarden- belastingvrij bijeen. Afhankelijk van de gekozen dekking, is het eindkapitaal geheel of gedeeltelijk

gegarandeerd. In het laatste geval bestaat de mogelijkheid dat u de hypotheek niet in z'n geheel kunt aflossen. De hypotheek met daaraan gekoppeld een beleggingsverzekering valt ook onder de levenhypotheek (door betaling van premie, die wordt belegd in beleggingsfondsen, bouwt u aan het eindkapitaal). Uiteraard bestaat het risico dat u door tegenvallend rendement de hypotheek niet in z'n geheel kunt aflossen.



2.4 Spaarhypotheek

Ook deze hypotheekvorm is gekoppeld aan een kapitaalverzekering. Het belastingvoordeel is over de gehele looptijd maximaal, omdat u de lening pas aan het einde van de looptijd in één keer helemaal aflost. Met een spaarhypotheek bent u er zeker van dat u aan het eind van de looptijd het geplande kapitaal heeft om deze hypotheek af te lossen.

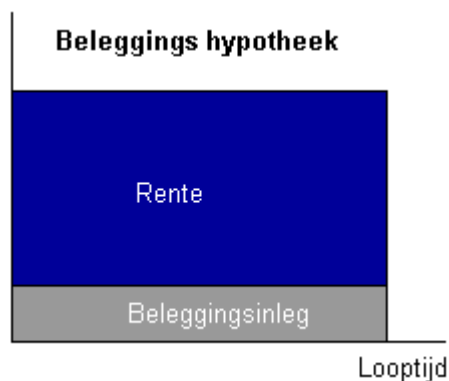


2.5 Hybride hypotheek

De hybride hypotheek is een combinatie van de spaarhypotheek en de hypotheek met daaraan gekoppeld een beleggingsverzekering. U kunt binnen de hybride hypotheek namelijk switchen van sparen naar beleggen en andersom.

2.6 Beleggingshypotheek

Ook hier is het belastingvoordeel maximaal. Bij beleggingshypotheeken kunt u beleggen via een of meerdere aandelen/beleggingsfondsen. Dit kan via maandelijkse of eenmalige inleg in (beursgenoteerde) beleggingsfondsen bouwen u het eindkapitaal op. Uiteraard bestaat het risico dat u door tegenvallend rendement de hypotheek niet in z'n geheel kunt aflossen.



2.7 Aflossingsvrije hypotheek

Bij deze hypotheekvorm lost u gedurende de looptijd de lening niet af; u betaalt alleen rente. U bouwt daardoor geen vermogen op. Vaak kunt u deze hypotheek alleen afsluiten in combinatie met een hypotheekvorm waarbij er wel wordt afgelost. Een andere mogelijkheid is dat u de woning gedeeltelijk met eigen geld financiert.



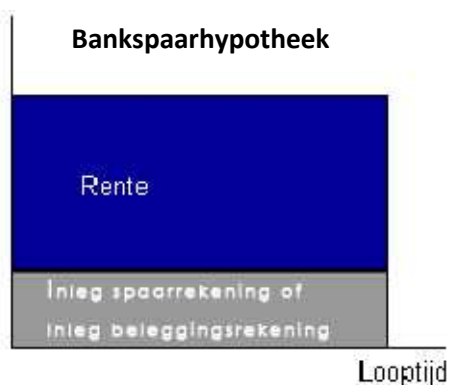
2.8 Bankspaarhypotheek

In vergelijking met de traditionele spaarhypotheek is er bij de bankspaarhypotheek geen sprake van sparen middels een levensverzekering, maar gewoon via een geblokkeerde spaarrekening (SEW) of een geblokkeerde beleggingsrekening (BEW) die gekoppeld is aan de hypotheek.

Bij banksparen betaalt u een vast bedrag aan rente voor uw hypotheek en een spaarbedrag voor uw spaarrekening. Aan het einde van de looptijd lost u de hypotheek in één keer in met het gespaarde

bedrag van de rekening. Gedurende de looptijd van de hypotheek vinden er dus geen aflossingen plaats.

Kenmerkend voor banksparen is dat de rekening (SEW of BEW) onlosmakelijk is verbonden aan de hypothecaire lening.



Bij de SEW geldt dat de spaarrekening een gegarandeerde waarde op einddatum heeft. Deze gegarandeerde waarde is gelijk aan het bedrag van de hypothecaire lening. Voor de BEW geldt de garantie uiteraard niet!

Het rendement op de maandelijkse inleg op de SEW is gekoppeld aan de hypotheekrente die u betaalt. Het rentepercentage dat u betaalt is tevens het rentepercentage dat u vergoed krijgt op uw spaarrekening.

De bankspaarhypotheek bevat standaard geen aanvullende overlijdensrisicoverzekering en zal dus apart gesloten moeten worden. Bij deze hypotheekvorm zal heel goed gekeken moeten worden naar de begunstiging bij overlijden in verband met het erfrecht. Soms is het nodig een notaris in te schakelen om ook de juridische aspecten goed te kunnen beoordelen.

3. Hoe ontstaat een passend advies

Hoeveel kunt u maximaal lenen?

Eén van de eerste vragen die mensen stellen als ze een huis willen gaan kopen, is welk bedrag zij kunnen lenen. Geen onbelangrijke vraag natuurlijk, want de hoogte van het bedrag dat u mogelijk kunt lenen, bepaalt in welke prijsklasse u het nieuwe huis kunt gaan zoeken. Er zijn verschillende manieren om te bepalen welk bedrag u kunt lenen.

Om voor u een passend advies te kunnen maken dienen wij de volgende onderwerpen duidelijk in kaart te krijgen:

- wat is uw financiële situatie
- wat is uw kennis en ervaring op het gebied van hypotheeklenen en bijbehorende producten
- wat is uw doelstelling voor de toekomst
- welke risico's wilt u lopen
- hoe hoog is de rente op dat moment
- wat is de waarde van de woning waarvoor u de hypotheek wilt afsluiten

Uw financiële situatie

Voor een beoordeling van uw financiële situatie kijken geldverstrekkers naar:

- uw inkomen en eventuele financiële verplichtingen zoals een lening, een (doorlopend) krediet of alimentatie.
- eventueel beschikbaar vermogen zoals spaargeld
- de woonquote. Dit is het maximale deel van uw inkomen dat u kunt gebruiken voor de woon- of hypotheeklasten. Naast financieringslasten heeft u immers nog andere uitgaven. Wanneer u de hypotheek laat vaststellen op de maximale woonquote, heeft u overigens relatief hoge hypotheeklasten. Het is daarom zinvol na te gaan wat uw andere uitgaven zijn en welk deel van uw inkomen deze in beslag nemen

Kennis en ervaring

Het afsluiten van een hypotheek en de eventueel bijbehorende producten doet u niet dagelijks en is zeker niet voor iedereen gesneden koek. Het is echter wel van belang dat u weet waar u 'ja' tegen zegt. Daarom zullen wij u helpen een juiste keuze te maken en u zo goed mogelijk proberen te adviseren over alle aspecten van deze producten.

Doelstellingen

Bijna iedereen heeft wel een bepaald doel voor de langere termijn; eerder stoppen met werken, reizen maken, kinderen, minder werken, studerende kinderen, andere baan, etc. etc. Bij het maken van een keuze van de juiste financiering zijn dit wel degelijk zaken waar rekening mee gehouden dient te worden.

Risico's

Wat gebeurt er als u arbeidsongeschikt raakt? Wat gebeurt er als u werkloos wordt? Wat gebeurt er als u komt te overlijden?



Wat gebeurt er als de waarde van de woning daalt en wat als de rente stijgt? Deze vragen zijn van groot belang bij het aangaan van een hypotheek. Wanneer u niet in de gelegenheid bent om deze mogelijke scenario's op te vangen, is het wellicht verstandig om de risico's te verzekeren. Tijdens het gehele adviestraject komen deze risico's uitgebreid aan de orde en bespreken we welke risico's u wilt, maar ook die kunt lopen.

De rentestand

Voor de totale hypotheeklasten heeft u een bepaald deel van uw inkomen beschikbaar. De hypotheeklasten bestaan voor een groot deel uit rente. Als de rente hoog is, kunt u daarom een minder hoge lening afsluiten. Is de rente lager, dan kunt u vaak een hoger bedrag lenen. De rente kan voor verschillende rentevaste perioden worden vastgezet. Daarna kunt u te maken krijgen met een hogere rente en dus met hogere hypotheeklasten. Doorgaans is de rente lager naarmate de rentevaste periode korter is. Een kortere rentevastperiode betekent ook dat u eerder te maken krijgt met een gewijzigde rente, die mogelijk hoger kan zijn. Om te voorkomen dat u meer leent door te kiezen voor een kortere rentevastperiode toetsen geldverstrekkers bij een rentevastperiode korter dan 10 jaar altijd met een vastgestelde toetsrente van 5,8 %.

De waarde van de woning

De woning waarvoor u de hypotheek afsluit, is het onderpand van de lening. Wanneer u de hypotheeklasten niet meer kunt betalen, verkoopt de geldverstrekker in het uiterste geval uw woning. De waarde van de woning is daarom zeer belangrijk voor de geldverstrekker. Daarom vragen veel geldverstrekkers een taxatie van uw nieuwe woning voordat u een hypotheek kunt afsluiten.

Wanneer wij alle informatie verzameld hebben, stellen wij een passend advies voor u samen. Dit advies bestaat uit meerdere onderdelen:

- samenvatting van uw financiële positie, kennis en ervaring, risicobereidheid en doelstellingen
- berekening van de maximale hypotheek
- de hypotheekvorm of meerdere vormen
- de looptijd
- rentevastperiode
- eventueel gekoppelde verzekering(en).

Uiteraard worden de verschillende onderdelen met argumenten onderbouwd.

4. Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) wordt verstrekt door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. De Nationale Hypotheek Garantie kunt u krijgen bij het afsluiten van een hypotheek als u een woning koopt en/of als u uw woning gaat verbeteren. U kunt de gehele koopsom inclusief alle bijkomende kosten onder Nationale Hypotheek Garantie financieren.

U krijgt dan een ander rentetarief, dat maximaal 0,5% punt onder het gewone tarief kan liggen. Om in aanmerking te komen voor deze regeling moet u voldoen aan bepaalde voorwaarden.

- de totale kosten mogen niet hoger zijn dan € 350.000,- (2009). Dit bedrag is de koopprijs van de woning vermeerderd met de bijkomende aankoop- en financieringskosten van 8% bij nieuwbouw en 12% bij bestaande bouw.
- Verder mogen de hypotheeklasten niet hoger zijn dan een bepaald percentage van uw inkomen. Welk percentage dat is, hangt af van de hoogte van uw inkomen en de rente.

Als u een hypotheek afsluit volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie, kunt u er vanuit gaan dat u een verantwoorde hypothecaire geldlening hebt afgesloten. U houdt in normale situaties voldoende budget over voor uw andere uitgaven.

De normen van de Nationale Hypotheek Garantie worden ieder jaar opnieuw vastgesteld, op basis van gegevens van het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (NIBUD). Bij een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie is de geldverstrekker er zeker van dat het totale hypotheekbedrag terugbetaald wordt.

Als u de hypotheeklasten niet meer kunt betalen, kan de geldverstrekker in het uiterste geval uw woning verkopen. Dit is een gedwongen verkoop. Het is mogelijk dat uw huis bij gedwongen verkoop minder opbrengt dan het bedrag dat u heeft geleend. De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen staat ervoor garant dat de gehele schuld wordt afbetaald aan de geldverstrekker. U heeft daardoor geen schuld meer bij de geldverstrekker, maar bij de eerdergenoemde stichting. Deze stichting spreekt met u een betalingsregeling af om deze schuld terug te betalen. Wanneer u naar het oordeel van de stichting geen schuld heeft aan de gedwongen verkoop en u heeft meegeholpen de restantschuld zo veel mogelijk te beperken, zal de stichting u de restantschuld kwijtschelden.

5. Eigenwoningforfait

Het eigenwoningforfait is geen directe uitgave, maar een bedrag waarover u belasting moet betalen. De Belastingdienst gaat ervan uit dat u een bepaald woongenot heeft van uw eigen woning. Dit woongenot wordt uitgedrukt in een bepaald bedrag,

namelijk: het bedrag dat uw woning aan huur zou opbrengen na aftrek van onderhoudskosten en afschrijving.

De hoogte van het eigenwoningforfait is afhankelijk van de WOZ-waarde van de woning (Wet Waardering Onroerende Zaken). Deze waarde wordt vastgesteld door de gemeente; in de meeste gemeenten eens per twee of vier jaar. Van de WOZ-waarde neemt u een bepaald percentage, dat u als eigenwoningforfait optelt bij uw belastbaar inkomen.



Stel dat de WOZ-waarde van de woning € 200.000,- bedraagt. In onderstaande tabel kunt u zien dat u 0,55% van € 200.000,- is € 1.100,- als eigenwoningforfait moet optellen bij het belastbaar inkomen.

Percentages eigenwoningforfait 2010

WOZ waarde	Eigenwoningforfait = WOZ waarde x onderstaand percentage
€ 0,- tot € 12.500,-	0,00%
€ 12.500,- tot € 25.000,-	0,20%
€ 25.000,- tot € 50.000,-	0,30%
€ 50.000,- tot € 75.000,-	0,40%
€ 75.000,- tot € 1.010.000,-	0,55%
meer dan € 1.010.000,-	€ 5.555,- + 0,8% meer dan € 1.010.000,-

6. Bijkomende kosten bij afsluiten hypotheek

Wanneer u een huis koopt, krijgt u naast de aankoopsom van de woning ook te maken met een aantal eenmalige kosten. Deze komen neer op zo'n 10 tot 12% van de totale kosten van de aankoop van een woning. Bij een nieuwbouwwoning ligt dit percentage tussen 5 en 8%.

De eenmalige kosten zijn onder te verdelen in de aankoopkosten en de financieringskosten. De financieringskosten kunt u aftrekken van de belasting; de aankoopkosten niet.

6.1 Aankoopkosten (niet aftrekbaar, wel mee te financieren in box 1 igv aankoop)

Tot de aankoopkosten van de woning worden gerekend:

- kosten die de makelaar aan u in rekening brengt voor de bemiddeling bij de aankoop van de woning;
- de overdrachtsbelasting van 6% van de aankoopsom van de woning;
- kosten die de notaris aan u in rekening brengt voor de eigendomsoverdracht van de woning (opmaken transportakte).
- afkopsom erfpacht
- bankgarantiekosten

Makelaars hanteren voor de bemiddelingskosten geen vaste tarieven; u moet hierover zelf afspraken maken met de makelaar. Ook notarissen hebben - binnen bepaalde marges- de vrijheid om hun eigen tarieven vast te stellen. Vraag een aantal notarissen vooraf naar de hoogte van hun tarieven.

6.2 Financieringskosten (aftrekbaar van de belasting en mee te financieren in box 1 igv aankoop)

Tot de financieringskosten van de woning worden gerekend:

- advieskosten;
- maatschappijkosten;
- kosten hypotheekakte;
- aanvraagkosten Nationale Hypotheek Garantie;
- taxatiekosten woning nieuwe woning.
- bereidstellingsprovisie

De financieringskosten worden hierna kort beschreven:

6.2.1 Advieskosten

Raaf & Arend Financieel Advies hanteert een vast tarief voor het geven van een gebruikelijk particulier hypotheek advies, tw. € 2.950,-. Voor zelfstandig ondernemers wordt een maatwerkofferte gemaakt afhankelijk van de complexiteit van de aanvraag.

6.2.1 Maatschappijkosten

De hypotheek kunnen wij rechtstreeks bij de maatschappijen aanvragen, maar om de keuze in aanbieders te vergroten werken wij samen met inkoopcombinaties. Daar kunnen echter wel extra kosten aan gebonden zijn, die wij in rekening moeten brengen. Zie hiervoor onze website en onze DVD.

6.2.3 Opmaak en inschrijving hypotheekakte

De gegevens van uw hypotheek moeten worden ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. Hiervoor maakt de notaris een hypotheekakte op. De kosten hiervan zijn onder andere afhankelijk van het hypotheekbedrag.

6.2.4 Aanvraagkosten Nationale Hypotheek Garantie

Nationale Hypotheek Garantie kunt u aanvragen bij uw geldverstrekker. De kosten bedragen 0,55% van het hypotheekbedrag (2010).

6.2.5 Taxatiekosten

Veel geldverstrekkers vragen een taxatie van uw nieuwe woning voordat u een hypotheek kunt afsluiten. Vaak is taxatie zelfs verplicht, bijvoorbeeld wanneer u een bestaande woning koopt of wanneer u een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie wilt afsluiten. Meestal komen de taxatiekosten voor uw rekening. De kosten worden berekend over de getaxeerde waarde van de woning (meestal de vrije verkoopwaarde). Makelaars zijn vrij in het vaststellen van taxatietarieven. Wij kunnen ook het taxatietraject voor u begeleiden.

6.2.6 Bereidstellingsprovisie

Wanneer een geoffreerde rente voor langere tijd vastgezet moet worden tot aan de daadwerkelijke passeerdatum, kan de maatschappij hier bereidstellingsprovisie voor in rekening brengen.



7. De fiscus en de eigen woning

7.1 Belastingvoordeel

De rente die u over de hypotheek betaalt, kunt u voor de inkomstenbelasting van uw inkomen aftrekken. Alleen die rente is aftrekbaar, die betaald wordt over hypotheekleningen voor aankoop, onderhoud en verbetering van de eigen woning die als hoofdverblijf dient. In principe krijgt u het belastingvoordeel eenmaal per jaar uitbetaald door de Belastingdienst als u een aangifteformulier invult. Vaak gaat het om aanzienlijke bedragen.

Het kan aantrekkelijk zijn om dit belastingvoordeel iedere maand te laten uitbetalen, in plaats van eens per jaar. Dat is mogelijk wanneer u bij de Belastingdienst een verzoek indient voor een 'voorlopige teruggaaf inkomstenbelasting/premies volksverzekeringen'. Een formulier hiervoor kunt u aanvragen bij de Belastingdienst. Het formulier is ook te downloaden vanaf de internetsite van de Belastingdienst: www.belastingdienst.nl.



7.2 Bijleenregeling

Sinds 1 januari 2004 is de bijleenregeling van kracht. Het doel van deze regeling is om huiseigenaren te stimuleren om bij een verhuizing de overwaarde van hun huis te gebruiken voor de financiering van hun nieuwe woning.

7.2.1 Hypotheekrenteaf trek

De hypotheekrenteaf trek is ooit ingevoerd om het eigenwoningbezit te bevorderen. Als je geld leent voor de aankoop, het onderhoud of de verbetering van je eigen woning, dan is de rente fiscaal aftrekbaar. Veel mensen probeerden maximaal te profiteren van de hypotheekrenteaf trek. Bij een verhuizing werd de nieuwe woning volledig gefinancierd. De eventuele overwaarde van de oude woning werd dan voor andere zaken gebruikt. Om dit gedrag te ontmoedigen, is de bijleenregeling in het leven geroepen. Het is de bedoeling dat je bij een verhuizing de overwaarde van je oude huis gebruikt voor de aanschaf van je nieuwe woning.

7.2.2 Overwaarde

De winst op de verkoop van je woning wordt door de Belastingdienst als volgt berekend. Van de opbrengst van het huis worden de verkoopkosten en de resterende hypotheekschuld afgetrokken. De hypotheekschuld is in dit geval een schuld waarvan de rente fiscaal aftrekbaar is, de zogenaamde Box I lening. Bij verkoopkosten moet je denken aan

bijvoorbeeld de makelaarskosten. Het resultaat van deze berekening wordt door de Belastingdienst "vervreemdingssaldo" genoemd.

7.2.3 Vervreemdingssaldo

Je wordt geacht het vervreemdingssaldo te gebruiken bij de aankoop van je nieuwe woning. Het nieuwe hypotheekbedrag is dan:

	de aankoopprijs
+/+	de kosten van de nieuwe woning
-/-	het vervreemdingssaldo.

Natuurlijk ben je vrij om een volledige hypotheek te nemen op de nieuwe woning. Maar dan heb je wel een hypotheek, waarvan de rente voor een deel niet aftrekbaar is. Namelijk de hypotheekrente over een bedrag ter grootte van het vervreemdingssaldo. Het gedeeltelijk niet-aftrekbaar zijn de rente kan gevolgen hebben voor de hoogte van de maximaal af te sluiten hypotheek. Dit is een belangrijk aspect.

7.2.4 Eigenwoningreserve

Verhuis je regelmatig, dan kan er een aantal keren een vervreemdingssaldo ontstaan. De fiscus telt deze bij elkaar op en noemt dit de eigenwoningreserve. Deze reserve blijft 3 jaar geldig. Heb je bijvoorbeeld bij twee achtereenvolgende verhuizingen € 30.000,- winst gemaakt, dan mag je de hypotheekrente over dit bedrag fiscaal niet aftrekken. Wil je dit omzeilen, dan zou je 3 jaar moeten huren. Na 3 jaar vervalt de eigenwoningreserve en is de hypotheekrente over een eventuele volgende hypotheek weer maximaal aftrekbaar.

7.3 Inkomen

Inkomen kan bestaan uit loon of een uitkering, maar ook uit winst, rente en dividend. Over de meeste inkomsten betaalt u belasting. Er zijn drie soorten inkomsten, die elk zijn ondergebracht in één van de volgende boxen:

Box 1: inkomen uit werk en woning

De inkomsten die in box 1 zijn ondergebracht zijn oa:

- uw salaris of uitkering
- winst uit een onderneming
- de inkomsten uit de eigen woning (het eigenwoningforfait).

Deze inkomsten worden belast tegen een tarief dat afhankelijk is van de hoogte van uw jaarinkomen. De inkomsten uit de eigen woning die als hoofdverblijf geldt, zijn onder andere het eigenwoningforfait en de hypotheekrente. Van het eigenwoningforfait trekt u de hypotheekrente af. Dat levert vaak een negatief bedrag op, omdat de hypotheekrente meestal een hoger bedrag is dan het eigenwoningforfait. Dit negatieve bedrag levert u een belastingteruggave op.

Box 2: inkomen uit aanmerkelijk belang

In box 2 wordt de winst uit aanmerkelijk belang belast. Dat is de winst uit een vennootschap waarin u een belang heeft van meer dan 5%.

Box 3: inkomen uit sparen en beleggen

Inkomsten uit sparen en beleggen worden belast in box 3. Iedereen betaalt een vast deel van zijn of haar vermogen aan de belasting. Onder vermogen worden alle spaartegoeden en beleggingen verstaan. De eerste eigen woning die als hoofdverblijf dient geldt niet als vermogen. Hoe u rendement haalt op vermogen -via rente, dividend, koerswinst, etc.- doet er niet toe. Ook maakt het niet uit hoe hoog het rendement in werkelijkheid is. De overheid gaat er vanuit dat vermogen 4% rendement oplevert. Dit veronderstelde rendement wordt belast met 30%. Iedereen betaalt jaarlijks dus 1,2% van zijn of haar vermogen aan de belasting. Dit is de vermogensrendementsheffing. Hierbij dient rekening gehouden worden met een bepaald vrijgesteld vermogen en een schuldrempel.

7.4 Hypotheekrente maximaal 30 jaar aftrekbaar

De rente over de lening (meestal hypotheek) voornamelijk aanschaf, verbetering of onderhoud van de eerste eigen woning is aftrekbaar. Er geldt echter een beperking: u mag de rente gedurende maximaal 30 jaar aftrekken.

Heeft u de hypotheek na 30 jaar niet helemaal afgelost -bijvoorbeeld doordat u een aflossingsvrije hypotheek heeft afgesloten- dan kunt u de hypotheekrente na die 30 jaar niet meer aftrekken.

De periode van 30 jaar start in principe vanaf de eerste maand dat u rente betaalt over de hypotheek. Wanneer u tijdens de looptijd een extra hypotheek afsluit -bijvoorbeeld voor de verbouwing van uw huis- geldt voor die lening opnieuw de periode van 30 jaar. Wanneer u een bestaande hypotheek overzet in een andere -het zogeheten oversluiten van de hypotheek- eindigt de renteaftrek na de 30 jaar van de oorspronkelijke lening. Is de nieuwe lening hoger dan de oorspronkelijke, dan geldt voor het extra geleende bedrag opnieuw de periode van 30 jaar, tenzij u dit bijgeleende bedrag besteedt aan consumptieve uitgaven. In dit laatste geval is de rente helemaal niet aftrekbaar.

Voor hypotheekleningen die zijn afgesloten vóór 1 januari 2001, is de periode van 30 jaar ingegaan op 1 januari 2001. De rente blijft aftrekbaar tot en met 2030.

7.5 Hypotheek op basis van een kapitaalverzekering

Veel hypotheekvormen, zoals de leven-, spaar- en de beleggingsverzekeringhypotheek zijn gekoppeld aan een kapitaalverzekering. Een kapitaalverzekering is een voordelige manier om onder bepaalde voorwaarden belastingvrij te sparen. Voor kapitaalverzekeringen die afgesloten zijn in

combinatie met de eigen woning, gelden de volgende voorwaarden.

De hypotheekrenteaftrek eindigt op het moment dat de verzekering uitkeert. Bovendien moet in de polis vermeld staan dat de uitkering bestemd is voor het aflossen van de hypotheekschuld. Gebruikt u de uitkering voor een ander doel, dan moet u er belasting over betalen. Bovendien houdt u dan een hypotheekschuld. De rente die u moet betalen over deze schuld, is niet meer aftrekbaar. Wel is het mogelijk om de lening in box 3 van uw vermogen af te trekken. U betaalt dan een lagere vermogensrendementsheffing.

7.6 Een tweede woning

Voor een woning die niet als hoofdverblijf wordt gebruikt -een zogeheten tweede woning- gelden andere belastingregels dan voor een eerste eigen woning. Het gaat bijvoorbeeld om vakantiehuisjes, etc. De waarde van dit soort woningen geldt als vermogen. Dit vermogen wordt belast in box 3. Heeft u een hypotheek afgesloten voor een tweede woning, dan is de rente over deze hypotheek niet aftrekbaar. Wel kunt u de hypotheek in box 3 als schuld van uw vermogen aftrekken. U betaalt dan een lagere vermogensrendementsheffing.

7.7 Rente over leningen voor consumptieve uitgaven niet aftrekbaar

Sommige mensen gebruiken de overwaarde van hun woning voor bepaalde consumptieve uitgaven, zoals een auto of een boot. De rente over leningen voor dit soort uitgaven is niet aftrekbaar. Wel kunt u dit soort leningen in box 3 van uw vermogen aftrekken, waardoor u minder vermogensrendementsheffing betaalt.



8. Nieuwbouw

Het grote verschil bij het kopen van nieuwbouw en bestaande bouw is dat u bij aankoop van een nieuwbouwwoning al te maken heeft met kosten vóórdat u in het huis kan gaan wonen. We hebben te maken met bouwrente en hypotheekrente tijdens de bouw. Ook heeft u gedurende de bouwperiode meestal te maken met premies voor de nieuw afgesloten levensverzekering of termijnbetalingen van aflossing voor de nieuwe hypotheek.

8.1 Bouwrente

Bij een nieuwbouwproject maakt een aannemer vaak al kosten die hij op dat moment nog niet vergoed krijgt van de toekomstige kopers. Deze kosten berekent hij in de vorm van een rentevergoeding door aan de kopers. We noemen dit bouwrente. Deze rente wordt berekend over de grondkosten en eventueel over de al vervallen bouwtermijnen (als de bouw van start is gegaan).

Het totale bedrag dat u aan bouwrente verschuldigd bent, kunnen we in twee stukken verdelen:

- bouwrente vóór u de voorlopige koop-aanneemovereenkomst tekent (meestal bij de makelaar op kantoor) en bouwrente die wordt berekend over de periode tussen het ondertekenen van deze akte en de definitieve aktes bij de notaris. Het eerste bedrag wordt beschouwd als een onderdeel van de koopsom. Het bedrag zelf is niet aftrekbaar, maar u kunt het meefinancieren in de hypotheek.
- Het tweede deel van de bouwrente wordt door de fiscus beschouwd als financieringskosten. De fiscale behandeling is gelijk aan die van hypotheekrente. Deze rente is in het jaar van betalen aftrekbaar, maar als u dit bedrag meefinanciert in uw hypotheek, is de rente over dit stukje hypotheek niet nog eens jaarlijks aftrekbaar.

8.2 Hypotheekrente

Zodra u bij de notaris bent geweest en de officiële eigendom- en hypotheekakte heeft ondertekend, krijgt u te maken met kosten voor de nieuwe hypotheek. U gaat dan hypotheekrente tijdens de bouwperiode betalen. Deze rente is aftrekbaar in het jaar van betalen. U mag immers ook hypotheekrente voor uw toekomstige eigen woning aftrekken. Voor veel mensen levert dit echter dubbele woonlasten op, omdat ze ook huur of hypotheekkosten voor de huidige woning betalen. U kunt deze rentekosten tijdens de bouw vaak meefinancieren in de hypotheek. De rente over dit stukje extra hypotheek is dan echter niet ook nog eens jaarlijks aftrekbaar.

9. Extra kosten bij eigen woning

Van een huurwoning naar een koopwoning

Wanneer u verhuist van een huurwoning naar een koopwoning, krijgt u te maken met een aantal extra uitgaven die u als huurder niet hebt. Hieronder volgen enkele voorbeelden.

9.1 Verzekeringen

Voor een koopwoning heeft u in ieder geval een **opstalverzekering** nodig. Deze verzekering dekt de risico's van brand en andere schade aan het huis. De hoogte van de verzekeringspremie is afhankelijk van de herbouwwaarde van de woning. Een andere verzekering die huizenbezitters bijna altijd af (moeten) sluiten, is de **overlijdensrisicoverzekering**.



Stel dat u of uw partner zou komen te overlijden voordat de hypotheek is afgelost. Door de uitkering van de overlijdensrisicoverzekering wordt het huis (gedeeltelijk) afbetaald en kan de langstlevende partner in ieder geval in het huis blijven wonen. Bij bepaalde hypotheekvormen is het overlijdensrisico automatisch gedekt. Wel moet u dan nog beslissen of u de verzekering afsluit op één of op beide partners. Van belang bij deze afweging is wie voor (het grootste gedeelte van) het gezinsinkomen zorgt.

9.2 Onderhoud huis en tuin

Bij een koopwoning komen de onderhoudskosten voor uw eigen rekening. Het bedrag dat u hiervoor moet reserveren, varieert nogal. De kosten zijn onder andere afhankelijk van het type woning, het bouwjaar, etc. U moet rekenen op een bedrag dat ligt tussen de € 80,= en € 250,= per maand. Een andere richtlijn voor de jaarlijkse onderhoudskosten van uw woning is uit te gaan van 1% van de waarde van de woning. Wanneer u een appartement heeft, betaalt u via de servicekosten aan de Vereniging van eigenaren een bijdrage voor onderhoud.

9.3 Heffingen aan de gemeente en aan het waterschap

Eén van de heffingen die u jaarlijks aan de gemeente betaalt, is de onroerende zaakbelasting (OZB). De OZB bestaat uit twee gedeelten: een eigenarendeel en een gebruikersdeel. De hoogte van het bedrag wordt bepaald door de WOZ-waarde van de woning.