STAP VOOR STAP UITLEG OVER EEN HYPOTHEEK

Alles wat je wil weten over het afsluiten van een hypotheek

INLEIDING

Bij het kopen van een woning en het financieren daarvan komt er heel veel kijken. Er moeten beslissingen worden genomen over grote bedragen. Beslissingen die vaak meer dan 30 jaar een belangrijke invloed hebben op het financiële huishouden.

Naast de spanning of de financiering lukt, komen er allerlei nieuwe begrippen op tafel waar je nog nooit eerder van hebt gehoord. Begrippen zoals “hoofdelijke aansprakelijkheid”, “loan to value” en “rentevaste periode”.

Als jouw financieel adviseur is het onze taak jou in deze periode te begeleiden en je te helpen bij het vinden van een financiering die past bij jouw specifieke situatie. Met als hoofddoel dat de financiering ook op langere termijn verantwoord is.

Wij leggen de stappen, die in het koopproces gezet worden, graag uit. Hetzelfde geldt voor de moeilijke begrippen, die onvermijdelijk voorbijkomen.

Wij hebben daarom dit boekje gemaakt. Hierin behandelen wij stap voor stap een aantal begrippen die je tijdens het financieringstraject tegen kan komen. Wij hebben geprobeerd dit zo eenvoudig mogelijk te beschrijven. Dit boekje geeft algemene informatie. Heb je concrete vragen over jouw eigen financiering, leg die dan gerust aan ons voor.

Natuurlijk mag je altijd contact met ons opnemen met welke vraag dan ook. Wij zijn je graag van dienst.

INHOUDSOPGAVE

1 Wat is een hypotheek?
2 Waarom zou iemand geld aan je lenen?
3 Welke risico's loop je als eigenaar van een woning?
4 Hoe beschermt de bank zichzelf?
5 Wat is de Nationale Hypotheek Garantie?
6 Wat is hoofdelijke aansprakelijkheid?
7 Wettelijke leennormen
8 Leennormen en de invloed van rente
9 Looptijd en rentevastperiode
10 Rente kan sterk verschillen
11 Wat is een boeterente?
12 Wat is overdrachtsbelasting?
13 Wat is hypotheekrenteaftrek?
14 Zijn er nog andere kosten die je mag aftrekken?
15 Wat is eigenwoningforfait 2022?
16 Wat gebeurt er wanneer je gaat scheiden?
17 Met wie krijg je allemaal te maken?
18 Waarom jouw woning verduurzamen?
19 Waarom jouw woning verzekeren?
20 Waarom een samenlevingscontract?
21 Waarom is het verstandig om een testament af te sluiten?
22 Wat gebeurt er met de hypotheekschuld als het lot jou treft?
23 Is er verschil in financiering van een nieuwe woning of een te bouwen woning?

Tip: Je kan dit boekje in zijn geheel lezen, maar ook per hoofdstuk, wanneer er een vraag bij je opkomt over één van de onderwerpen.

Is iets niet duidelijk? Je kunt ons altijd even bellen of mailen.

1. WAT IS EEN HYPOTHEEK?

Het kopen van een woning kost geld. Veel geld. Je kunt dan twee dingen doen.

- Je kunt eerst gaan sparen totdat je het aankoopbedrag op je rekening hebt. Dat vraagt veel discipline om echt elke maand vrijwillig geld opzij te zetten. Daarnaast ben je misschien wel 30 jaar bezig om het geld bij elkaar te sparen. Waar moet je al die jaren wonen?

- De andere optie is dat je het geld gaat lenen en met deze lening de aankoop van de woning financiert. Het voordeel is dat je direct in de woning kunt gaan wonen en vanaf dat moment gaat sparen. Je gaat dus sparen voor iets dat je al gekocht hebt!

Het lenen van geld voor de aankoop van een woning noemen wij een hypotheek.

Het is belangrijk je te realiseren dat jij de eigenaar van de woning wordt en de woning dus geen eigendom wordt van degene van wie je het geld hebt geleend. Je moet dus zelf voor de woning "zorgen", niet alleen door deze te onderhouden, maar ook moet je de woning verzekeren tegen het risico van schade als gevolg van brand of storm. Want ook al wordt de woning door bijvoorbeeld schade minder waard: de schuld blijft gewoon staan en die zal je dus vroeg of laat moeten aflossen.

2. WAAROM ZOU IEMAND GELD AAN JE LENEN?

Waarom zou iemand aan jou geld lenen waarmee je de aankoop van een woning kunt financieren? Heel simpel, omdat degene die het geld uitleent daar winst op maakt. Dat is precies wat banken doen.

Ze stimuleren dat mensen die geld over hebben dit bij de bank storten op een spaarrekening. Daarvoor vergoeden ze een bepaalde rente. Vervolgens lenen zij dit gestorte geld weer uit aan mensen die een woning willen kopen. Aan die mensen vragen zij een vergoeding, de hypotheekrente. Deze hypotheekrente is hoger dan de rente die de bank betaalt over de spaarrekening. Het verschil tussen de spaarrente en de hypotheekrente is de marge van de bank. Met deze marge betalen ze de kosten van de bank en maken ze winst.

3. WELKE RISICO'S LOOP JE ALS EIGENAAR VAN EEN WONING?

Vooral jonge mensen denken dat de waarde van een woning jaarlijks alleen maar kan stijgen. Maar dat is niet zo. De waarde van een woning kan ook (sterk) dalen. Krijg je met een brand te maken waarbij de woning verloren gaat, dan kan de waarde van de woning zelfs € 0,00 worden.

Die woning is echter van jou en niet van de bank. De lening die je hebt afgesloten blijft hetzelfde, los van de vraag of de waarde van de woning stijgt of daalt.

Stel dat je een woning koopt voor € 300.000.

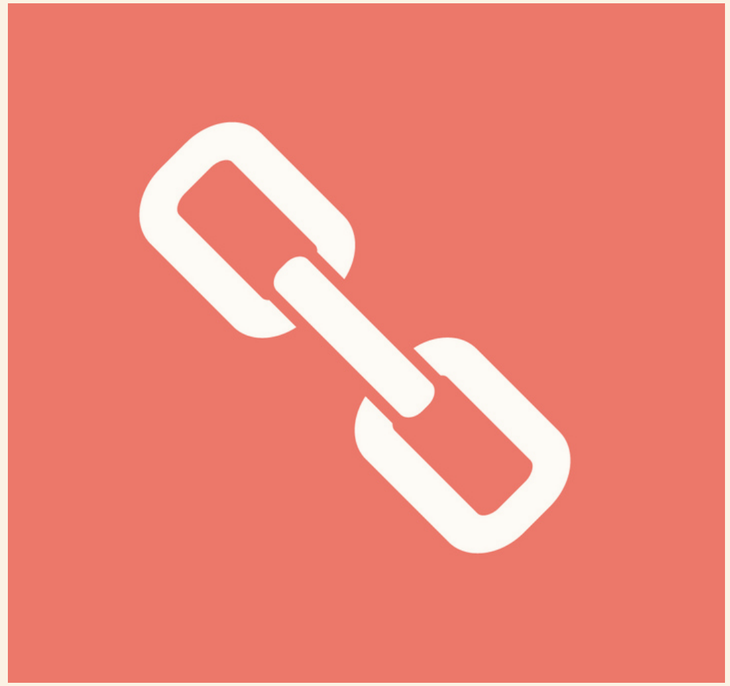
Na een aantal jaren krijg je een baan in een ander deel van Nederland, waardoor je moet verhuizen. Sinds het moment waarop je de woning hebt gekocht is de waarde van de woning echter gedaald. Stel dat de woning nog maar € 250.000 waard is. Je zal dan de woning verkopen voor € 250.000. Daarmee kan je het grootste deel van de lening van € 300.000 aflossen, maar de bank zal dan nog altijd de resterende € 50.000 van je willen hebben. Dit bedrag zal je dan van je spaarrekening moeten halen of weer moeten lenen.

Wanneer in het eerder genoemde voorbeeld door brand je woning helemaal verloren gaat heb je geen woning meer, maar je schuld bij de bank blijft gewoon bestaan. Je kunt je hier gelukkig wel tegen verzekeren. Je leest erover in hoofdstuk 19.

4. HOE BESCHERMT DE BANK ZICHZELF?

De bank wil het uitgeleende geld terug. De bank probeert daarover maximale zekerheid te krijgen door onder meer:

- Niet meer geld uit te lenen dan dat de consument op basis van zijn inkomen kan betalen aan rente en aflossing (LTI=Loan To Income).
- Niet meer geld uit te lenen dan de waarde van de woning (Loan To Value).
- Te bedingen dat wanneer de lening niet tijdig wordt afgelost de bank de woning mag verkopen en uit de opbrengst als eerste haar vordering mag verhalen.
- Te verbieden dat de eigenaar de woning gaat verhuren. Huurders genieten in Nederland een hoge mate van woonbescherming. Een woning die is verhuurd brengt bij verkoop minder op dan een lege woning. In zo'n geval heeft de geldverstrekker, wanneer de woning gedwongen verkocht zou moeten worden, dus minder financiële zekerheid. Heb jij het geld geleend en woon je zelf in de woning, dan kan de bank, wanneer je nalatig blijft om de lening af te lossen, eisen dat jij de woning verlaat en de bank kan de woning dan leeg verkopen.
- Door te bepalen dat beide partners hoofdelijk aansprakelijk zijn. Wat dat is? Dat zien wij later in dit boekje.



5. WAT IS DE NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE?

In de kern is de Nationale Hypotheek Garantie, NHG, een extra zekerheid voor de bank en dus geen “garantie” voor de eigenaar van de woning.

Wij beginnen bij het begin.

Als koper van een woning kun je voor een eenmalige premie van 0,6% de NHG aanschaffen. Dat kan in 2023 voor woningen tot maximaal € 405.000,-. Neem je energiebesparende maatregelen, dan kun je maximaal € 429.300,- financieren onder NHG .

De NHG keert alleen uit wanneer als gevolg van werkloosheid, arbeidsongeschiktheid, overlijden of echtscheiding de huiseigenaar de hypotheeklasten niet meer kan betalen. In dergelijke gevallen neemt de NHG de schuld over van de bank. Op deze wijze krijgt de bank een stukje extra zekerheid en is de bank bereid om bij hypotheken met NHG een iets lagere rente te rekenen. De korting die je op de rente over de lening krijgt, is vaak (veel) meer dan de premie die je voor de NHG betaalt. Het kan dus in dat opzicht voor jou een aantrekkelijke optie zijn.

Na overname van je schuld aan de bank door de NHG, heb je dus vervolgens een schuld aan de NHG. De NHG wil dat je de schuld gewoon gaat aflossen. De schuld wordt dus niet kwijtgescholden! Eventueel moet de woning verkocht worden en kan onder omstandigheden de schuld die dan nog overblijft door NHG worden kwijtgescholden.

De NHG biedt dus geen enkele zekerheid tegen het risico dat de woning in waarde daalt. Ook is het niet zo dat bij betalingsproblemen jij als eigenaar van de woning achterover kunt leunen en verwachten dat NHG de hypotheeklasten gaat betalen.

Wel gaat NHG bij de vier gebeurtenissen (werkloosheid, echtscheiding, arbeidsongeschiktheid, of overlijden) samen met betrokkenen op zoek naar hoe de financiële consequenties kunnen worden opgevangen. Maar uitgangspunt is dat de schuld gewoon afgelost moet worden.

6. WAT IS HOOFDELIJKE AANSPRAKELIJKHEID?

Het is belangrijk om een onderscheid te maken tussen het zijn van eigenaar van een pand en het hebben van een schuld bij een bank.

Jij en je partner kopen misschien samen het pand. Jullie spreken af dat jullie beiden 50% eigenaar worden van het pand. Maar dat hoeft niet zo te zijn. Bij samenwoners en huwelijkse voorwaarden kán de hypotheek gewoon op één naam worden afgesloten mits het inkomen van deze ene persoon voldoende is voor de nieuwe hypotheek of de verhoging ervan. Alleen bij huwelijk in gemeenschap van goederen of wanneer het inkomen van de tweede persoon is benodigd, zal er meegetekend moeten worden voor de hypotheek.

Het is dus niet zo dat als je in het huis van je partner woont, je zomaar ook moet mee tekenen. Is het inkomen van de ene partner te laag om de volledige, benodigde lening te kunnen afsluiten dan kan de bank eisen dat de andere partner mee tekent. Op dat moment kan de situatie ontstaan dat iemand geen (mede-)eigenaar van de woning wordt, maar toch aangesproken kan worden voor de (volledige) hypotheekschuld.

Stel dat de hypotheekschuld € 300.000 is. Nadat de hypotheek is gesloten kan de relatie eindigen waarbij de partner, die eigenaar van het pand is, met de Noorderzon vertrekt. Bijvoorbeeld omdat hij weet dat de schuld (veel) hoger is dan de waarde van de woning.

De achterblijvende partner kan niets met de woning doen omdat ze geen eigenaar is. Op enig moment zal de bank de woning verkopen omdat de schuld niet wordt afgelost. Maar stel dat de woning nog maar € 200.000 opbrengt dan resteert dus een schuld van € 100.000. De bank kan dan beide partners voor de volle € 100.000 aanspreken. Maar één van de partners is onvindbaar of heeft een bijstandsuitkering. De andere partner, in ons geval de vrouw, heeft een inkomen (maar is dus geen eigenaar van de woning). De bank kan dan de volle € 100.000 op deze partner verhalen. In dit voorbeeld moet de vrouw dan maar proberen de helft op de ex-partner te verhalen. De achterblijvende partner heeft dan dus én geen woning én een schuld van € 100.000!

De hoofdelijke aansprakelijkheid speelt ook wanneer beide partners bijvoorbeeld ieder voor 50% eigenaar zijn van de woning. Ook dan kan de bank beide partners voor 100 % van de schuld aanspreken. Betaalt de ene partner deze schuld niet, dan moet de andere partner zelf het deel van de schuld dat verbonden is aan de niet-betalende partner maar zelf op hem of haar te zien verhalen.

7. WETTELIJKE LEENNORMEN

De samenleving wil voorkomen dat mensen meer lenen dan ze kunnen dragen. Daarvoor zijn wetten gemaakt. Deze wetten verbieden banken meer geld uit te lenen dan verantwoord is. Hierbij gelden twee grenzen:

De eerste grens is dat voor de aankoop van de woning de bank geen hoger bedrag mag uitlenen dan de waarde van het pand op het moment dat de lening wordt aangegaan. Om deze reden eist de bank een taxatie van het pand. Bij een verbouwing kijkt de bank naar de waarde na de verbouwing zoals opgenomen in het taxatierapport.

De tweede grens is het inkomen van degene die de lening wil aangaan. De overheid heeft een algemene norm ontwikkeld (leennormen) die voor alle consumenten geldt. Bij het ontwikkelen van deze normen wordt gekeken wat mensen met verschillende inkomens uitgeven. Bijvoorbeeld aan eten, vervoer, ontspanning, kleding, etc.

Bij deze twee grenzen geldt dat het laagste bedrag van de twee, het maximale bedrag is dat een bank mag uitlenen. Dus is de woning € 200.000 waard en heb je een hoog inkomen waardoor je makkelijk een hypotheek van € 300.000 zou kunnen dragen, dan nog zal de bank niet meer dan € 200.000 mogen financieren.

Mensen met een hoger inkomen zullen over het algemeen meer uitgeven dan mensen met een lager inkomen. Wanneer je weet wat iemands inkomen is en wat mensen met zo een inkomen gemiddeld per maand uitgeven, dan weet je ook wat die mensen overhouden om de lasten van een woning te financieren. Banken mogen geen hogere lening verstrekken dan consumenten redelijkerwijze kunnen dragen.

8. LEENNORMEN EN DE INVLOED VAN RENTE

Het volgende cijfervoorbeeld is heel grof en alleen bedoeld om de invloed van rente op de leennormen te laten zien.

Stel dat uit de wettelijke leennormen blijkt dat iemand “ruimte” heeft voor € 500 woonlasten per maand. Stel dat de rente voor een hypotheek 2% is. Dan is de grove rekensom als volgt:
12 maanden x € 500 = € 6.000 op jaarbasis. Wanneer € 6.000 2% is, dan is 100% € 300.000. Dus deze persoon kan volgens de leennormen op basis van zijn inkomen maximaal € 300.000 lenen.

Maar nu stijgt de rente en niet zijn inkomen. Stel dat de rente stijgt naar 3,5%. Hij kan nog steeds €6.000 euro per jaar betalen. Dat is nu 3,5% van de leensom. 100% van de leensom is dan € 171.428.

In werkelijkheid worden de wettelijke leennormen niet direct na elke wijziging van de rente aangepast. Wijzigingen van de hoogte van de rente worden geleidelijk vertaald in de hoogte van de leennormen.

Een stijging van de rente betekent dus dat mensen een lager bedrag kunnen lenen bij de bank voor de aankoop van een woning.

Wanneer mensen een lager bedrag kunnen lenen kán dat gevolgen hebben voor de prijzen van woningen. Normaal zie je dat bij een dalende vraag de prijzen dalen. Bij een heel grote schaarste aan woningen hoeft dat echter niet het geval te zijn indien er voldoende kopers overblijven die een zodanig hoog inkomen hebben dat ze uit wat ze maandelijks “over” hebben nog steeds de hogere rente kunnen betalen.

9. LOOPTIJD EN RENTEVASTPERIODE

Wanneer je een hypothecaire lening afsluit, krijg je te maken met twee tijdsblokken.

Het eerste tijdsblok is de looptijd. De looptijd is de periode vanaf het moment dat jij het geld ontvangt om de aankoop van de woning te financieren tot het moment waarop de lening volledig moet zijn terugbetaald. Het is gebruikelijk dat je de lening voor een periode van 30 jaar aangaat. Dit heeft een fiscaal motief dat wij later zullen behandelen. Een kortere looptijd kan een optie zijn wanneer je bijvoorbeeld weet dat je over 20 jaar de woning zal verlaten. Bij hetzelfde geleende bedrag betekent een kortere looptijd wel dat de maandelijkse lasten voor rente en aflossing hoger worden. Leen je een bedrag van € 300.000 dan is de aflossing per maand over 30 jaar € 833. Maar bij 20 jaar stijgt het bedrag van de aflossing naar € 1.250. De looptijd heeft dus gevolgen voor de hoogte van de maandlasten.

Uitgangspunt is dus dat je de lening voor 30 jaar aangaat. In de overeenkomst met de bank staat wanneer je de lening eerder mag beëindigen. Bijvoorbeeld op het moment dat je de woning verkoopt of dat je komt te overlijden.

Daarnaast is er een tweede (en belangrijker) tijdsblok. Dit tijdsblok heet de rentevastperiode.
De rentevastperiode is de periode die je met de bank afspreekt dat de rente ongewijzigd zal blijven.

Je kunt bijvoorbeeld afspreken dat je de lening aangaat voor een periode van 30 jaar en dat de rente over de eerste 10 jaar 3,5% zal zijn. Na deze 10 jaar zal je met de bank om tafel moeten om opnieuw te praten over de rente. Stel dat de marktrente op dat moment 6% is, dan zal de bank je op dat moment het aanbod doen om opnieuw een periode van bijvoorbeeld 10 jaar af te spreken waarbij je voor de 2e 10 jaar 6% rente gaat betalen.

Wanneer die periode voorbij is (20e jaar) dan zal je opnieuw met de bank om tafel moeten gaan zitten. Stel dat de marktrente op dat moment 2% is, dan zal de bank je voorstellen om voor de 3e termijn van 10 jaar de lening voort te zetten tegen een rente van 2%.

Als klant kun je zelf een rentevastperiode kiezen. Bijvoorbeeld 5, 10, 15, 20 of zelfs 30 jaar.

10. RENTE KAN STERK VERSCHILLEN

De rente die banken rekenen kan door de jaren heen sterk verschillen.

Een voorbeeld hoe de rentes bij een bank kunnen verschillen zie je in het volgende staatje, dat dateert van januari 2023 voor een lening waarbij de hoogte van de lening meer dan 90 % van de waarde van de woning bedraagt:

1 jaar vast	**4,21%**	6 jaar vast	**4,55%**	11 jaar vast	**4,77%**	20 jaar vast	**4,92%**
2 jaar vast	**4,31%**	7 jaar vast	**4,57%**	12 jaar vast	**4,79%**	25 jaar vast	**5,04%**
3 jaar vast	**4,49%**	8 jaar vast	**4,59%**	13 jaar vast	**4,82%**	30 jaar vast	**5,12%**
4 jaar vast	**4,51%**	9 jaar vast	**4,61%**	14 jaar vast	**4,84%**		
5 jaar vast	**4,54%**	10 jaar vast	**4,63%**	15 jaar vast	**4,87%**		

De grote vraag waarmee iedereen die een hypotheek afsluit te maken krijgt, is voor welke rentevastperiode je kiest?

Het kan verleidelijk zijn om te kiezen voor de laagste rente. Maar wanneer de rente door stijgt en volgend jaar 5% bedraagt dan stijgen je woonlasten sterk. De vraag is of je deze dan nog kan betalen. Maar zelfs wanneer je deze kunt betalen baal je waarschijnlijk behoorlijk. Want je had nu ook kunnen kiezen om de rente voor bijvoorbeeld 10 jaar op 3,86% vast te zetten.

Het probleem is nu dat niemand weet wat de rente in de toekomst gaat doen. Dat is dus een beetje gokken. Denk je dat de rente in de komende jaren gaat stijgen, dan kan je het beste kiezen voor een lange rentevastperiode. Denk je dat de rente in de toekomst gaat dalen, dan kan je beter voor een korte rentevastperiode kiezen.

Een andere benadering is ook mogelijk. Door nu te kiezen voor een rentevastperiode van 30 jaar weet je precies wat jouw woonlasten zijn. Je loopt niet het risico in de toekomst opeens meer te moeten betalen. Misschien dat je na 30 jaar tot de conclusie komt dat je met de kennis van dat moment te veel hebt betaald. Maar je hebt in al die jaren wel de zekerheid van vaste woonlasten gehad.

11. WAT IS EEN BOETERENTE?

Zoals wij hiervoor hebben gezien spreek je met een bank een **rentevastperiode** af. Uitgangspunt is dat zowel jij als de bank gedurende die periode aan de afgesproken rente zijn gebonden zolang de lening blijft bestaan.

Stel nu dat je in 2022 een hypotheek afsluit en met de bank een rente van 4% afspreekt voor een looptijd van 5 jaar. In 2026 is er dus nog een jaar te gaan voordat je met de bank opnieuw om tafel gaat zitten voor een nieuwe rentevastperiode.

Maar door welke oorzaak dan ook is de rente in 2026 opeens veel lager. Wanneer je in de gelegenheid zou zijn om op dat moment een nieuwe rentevastperiode af te spreken is de rente voor 20 jaar rentevast bijvoorbeeld 1,5%. Nu kun je wachten tot 2027. Maar de kans is dan dat de rente weer is gestegen.

Elke bank maakt het mogelijk om de hypotheekovereenkomst “open te breken”. Dat houdt in dat je in 2026 bij de bank een nieuwe rentevastperiode voor bijvoorbeeld 10 jaar tegen in dit voorbeeld 1,5% afspreekt. Maar de bank heeft dan wel recht op een vergoeding voor het jaar dat zij het verschil van de rente zou krijgen die jullie hebben afgesproken (4%) en de rente die ze daadwerkelijk krijgt (1,5%).

Bij een woning van € 300.000 bedraagt deze schade van de bank 2,5% van € 300.000 = € 7.500. Dit bedrag moet je de bank dan betalen. Vergoeding vervroegde aflossing ook wel boeterente genoemd. Deze vergoeding is fiscaal aftrekbaar.

Het is voor jou als consument niet “echt” schade. Want wanneer je het contract gewoon had laten bestaan had je dit ook moeten betalen. Maar door dit te doen kan je voor langere tijd je rente vastzetten op een moment dat de marktrente laag is.

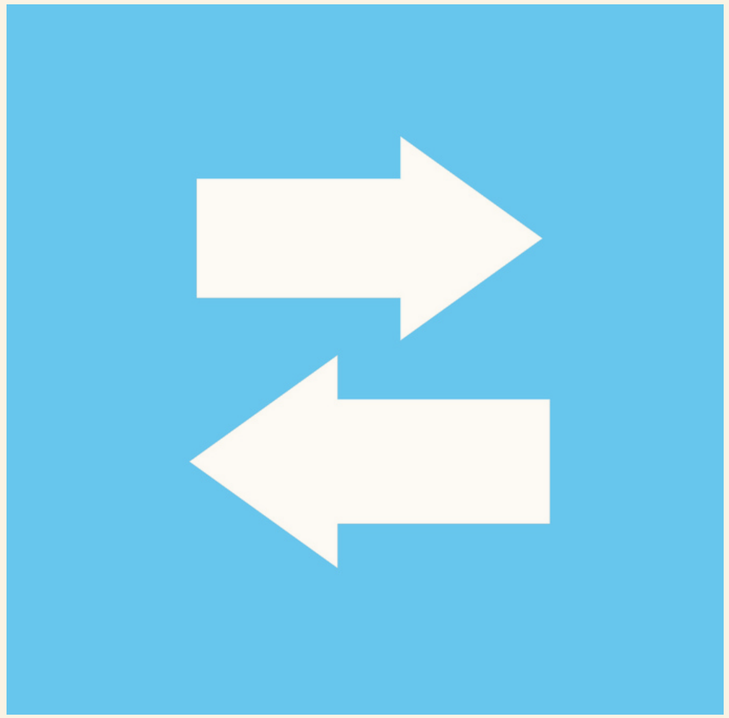
12. WAT IS OVERDRACHTSBELASTING?

Wanneer je een woning koopt, moet je over de koopprijs een eenmalige belasting betalen. Deze belasting is een vergoeding voor de publieke voorzieningen die in de gemeente waar de woning zich bevindt aanwezig zijn. De tarieven zijn:

- Wanneer je voor het eerst een woning koopt en daarin zelf gaat wonen en je jonger bent dan 35 jaar en de koopprijs van de woning niet meer dan € 440.000 is: 0%.

- Wanneer je aan de voorgaande optie niet voldoet maar je koopt wel een woning om zelf in te wonen: 2%.

- Wanneer je een woning koopt om niet zelf in te gaan wonen (verhuren) dan is het tarief 10,4%. Bij de notaris geef je in een formulier van de belastingdienst aan of je zelf in de woning gaat wonen en/of je gebruik kunt maken van de startersvrijstelling.



13. WAT IS HYPOTHEEKRENTEAFTREK?

Wanneer je werkt, krijg je salaris. Over dit salaris moet je inkomstenbelasting betalen. Die bedraagt op dit moment:

Tot een jaarinkomen van € 73.071	36,93%
Voor het gedeelte boven dit inkomen	49,50%

Onder bepaalde voorwaarden mag je de rente die je over een hypotheek betaalt in mindering brengen op je belastbaar inkomen.

Laten we weer even kijken naar de woning van € 300.000 met een rente van 3,5% en iemand die op jaarbasis € 50.000 aan inkomen heeft.

Zonder woning is de inkomstenbelasting 36,93% over € 50.000 = € 18.465.

Met woning wordt het plaatje anders.
De rente in dit voorbeeld is 3,5% over € 300.000 = € 10.500.

Deze rente mag van het belastbaar inkomen worden afgetrokken. Dit betekent € 50.000 minus € 10.500 = € 39.500. Daarover moet dan 36,93% belasting worden betaald = € 14.587.

Het belastingvoordeel is in dit voorbeeld dus € 18.465 min € 14.587 = € 3.878.
Dat is dus € 323 per maand! In dit voorbeeld is geen rekening gehouden met een bijzondere belastingheffing waarmee je als eigenaar van een woning te maken krijgt: het eigenwoningforfait. Hier komen wij in hoofdstuk 15 op terug.

Wij gaven aan dat onder bepaalde voorwaarden de rente aftrekbaar is. Deze voorwaarden zijn:

- Je moet zelf in de woning (gaan) wonen.
- Naast de rente moet je in 30 jaar in gelijke brokjes per maand de lening aflossen.
- Bij de notaris geef je in een formulier van de belastingdienst aan of je zelf in de woning gaat wonen en/of je gebruik kunt maken van de startersvrijstelling.

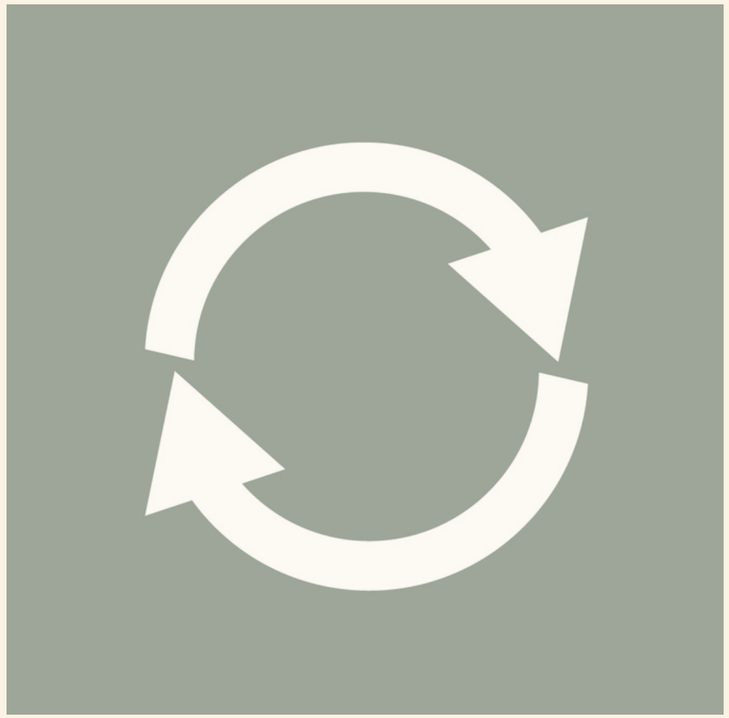
14. ZIJN ER NOG ANDERE KOSTEN DIE JE MAG AFTREKKEN?

Het is gebruikelijk dat iemand die een hypotheek nodig heeft voor de financiering van zijn woning naar een adviseur gaat voor advies.

Deze adviseurs rekenen hun kosten door aan de klant die om advies vraagt. Het tarief van de adviseur ligt tussen de € 2.500 en € 4.000. Deze kosten mag je in mindering brengen op je belastbaar inkomen.

Vervolgens moet het huis voor de bank getaxeerd worden en moet de notaris de hypotheekakte opmaken en dat kost vaak rond de € 1.000. Ook deze kosten mag je (eenmalig) in het jaar dat je deze kosten hebt gemaakt van je inkomen aftrekken.

Je zou dus kunnen zeggen dat de fiscus dus 36,93% van deze kosten voor haar rekening neemt.



De kosten die je in het kader van de financiering van de woning die je zelf gaat bewonen op je inkomen in mindering mag brengen zijn:

- advieskosten;
- taxatiekosten;
- eventuele boeterente;
- NHG kosten.

15. WAT IS HET EIGENWONINGFORFAIT 2022?

Wat de fiscus met de ene hand geeft (hypotheekrenteaftrek) neemt ze met de andere hand (huurwaardeforfait) weer terug. Wij kunnen het niet mooier maken dan het is. Over de WOZ-waarde van de woning ga je belasting betalen.

Stel dat de WOZ-waarde van een pand € 300.000 bedraagt dan moet je in 2023 0,35% hiervan bij je inkomen optellen. Dat is € 1.050. Hierover moet je dan dus weer 36,93% belasting betalen = € 388,50 wat per maand 32 euro is.

Dus bij de fiscale behandeling van je lening krijg je te maken met een post die je mag aftrekken en een post die je moet optellen.

16. WAT GEBEURT ER WANNEER JE RELATIE EINDIGT

Een minder leuk onderwerp. Hoe zit het wanneer de relatie eindigt?

Eerst maar eens de hoofregel.

- Stel dat de schuld totaal € 300.000 bedraagt dan is in beginsel 50% van de schuld voor elk van de partners. Dus € 150.000 voor elk. Maar let op. Eerder (hoofdstuk 6) hebben wij gezien dat beide partners door de financier voor 100% van de schuld aangesproken kunnen worden.

- Maar ook de woning is voor 50% eigendom van elk van de partners. Stel dat bij de scheiding de waarde van de woning conform de hypotheek ook € 300.000 bedraagt, dan is er dus aan de ene kant een schuld van € 150.000 en aan de andere kant een bezit van € 150.000.

In dit fraaie cijfervoorbeeld lijkt het voor de hand te liggen dat de partner die in de woning blijft wonen aan de partner die vertrekt € 150.000 geeft, daarmee het volledige eigendom van de woning krijgt en dat de partner die vertrekt deze € 150.000 gebruikt om zijn schuld af te lossen. Is de woning meer waard geworden dan zal de achterblijvende partner meer moeten betalen voor het deel van de woning dat hij of zij van de vertrekkende partner overneemt en houdt de vertrekkende partner dus geld “over”.

Zolang alle kosten van de woning door beide partners gelijk worden betaald is het ook juist dat de opbrengst van de woning door beiden gelijk wordt verdeeld.

Dat wordt anders wanneer één van beide partners (veel) meer geld in de woning stopt dan de andere of bijvoorbeeld uit eigen vermogen de kosten van een verbouwing financiert. Dan is het redelijk dat bij het bepalen van de waarde van de woning in verband met een scheiding het deel dat de ene partner extra heeft ingelegd, eerst aan hem of haar toekomt en pas daarna 50/50 wordt verdeeld.

17. MET WIE KRIJG JE ALLEMAAL TE MAKEN?

Rondom de financiering krijg je te maken met verschillende mensen die allemaal een deel verzorgen van de activiteiten die nodig zijn om een woning aan te schaffen en te financieren. De belangrijkste personen zetten wij op een rij. Wij doen dit in volgorde van betrokkenen met wie je te maken krijgt.

1 Erkend Hypothecair Planner

Voordat je op een woning een bod gaat uitbrengen is het verstandig om in overleg te gaan met een Erkend Hypothecair Planner. Deze kan globaal aangeven wat voor jou, vanuit financieel opzicht, een verantwoord aankoopbedrag is. Dit voorkomt dat je een bod gaat uitbrengen dat je vervolgens niet kunt nakomen omdat je het noodzakelijke bedrag niet kunt lenen.

2 Makelaar

Een makelaar kan optreden of voor de verkoper of voor de koper van een woning. Een makelaar mag niet beide partijen tegelijkertijd van dienst zijn.

3 Energiedeskundige

Wanneer je jouw woning verkoopt, ben je verplicht een energielabel van je woning te hebben. Dit label kan worden afgegeven door een gecertificeerde energiedeskundige die daarvoor een onderzoek in en rond de woning zal uitvoeren.

4 Taxateur

Heb je al een woning en wil je voor die woning een (extra) hypotheek afsluiten dan zal de bank vaak vragen om je woning door een onafhankelijke deskundige te laten taxeren.

5 Geldverstrekker

De meeste mensen sluiten voor de financiering van hun woning een lening bij een bank. Bij de bank krijg je te maken met “acceptanten” die beoordelen of en hoeveel geld zij aan jou mogen uitlenen. Daarbij kijken zij onder meer naar je inkomen en naar de waarde van de woning.

6 Notaris

Een notaris wordt benoemd door de overheid. Overeenkomsten, bijvoorbeeld overdracht van de woning of het aangaan van een lening, kunnen in het bijzijn van een notaris door partijen worden ondertekend. De aanwezigheid van de notaris levert dan nadien het bewijs dat partijen inderdaad de betreffende afspraken zijn overeengekomen. De notaris zorgt er ook voor, dat de bepaalde afspraken, zoals bijvoorbeeld de hypotheek, in een openbaar register worden ingeschreven zodat derden weten dat op de woning een hypotheek rust.

18. WAAROM JE WONING VERDUURZAMEN?

De aankoop van een woning is het ideale moment om na te denken over het energiezuiniger maken van je woning. Ook grote verbouwingen zijn goede momenten om tegelijkertijd het onderwerp “verduurzaming” mee te nemen.

Er zijn verschillende redenen om dit te doen:

- De (verkoop-)waarde van je woning stijgt naarmate de woning meer energiezuinig is.
- Je beperkt de maandelijkse energielasten.
- Het leefklimaat in je woning wordt aangenamer.
- Je draagt bij aan het behalen van de klimaatdoelen.

Er zijn op dit moment veel mogelijkheden om de verduurzaming van je woning mogelijk te maken. Niet alleen via aantrekkelijke opties bij je hypotheek, maar ook door subsidies van overheid, provincie en bepaalde gemeenten.

Neem bij de aankoop of verbouwing van een woning even de tijd om ook na te denken over het verduurzamen van deze woning.

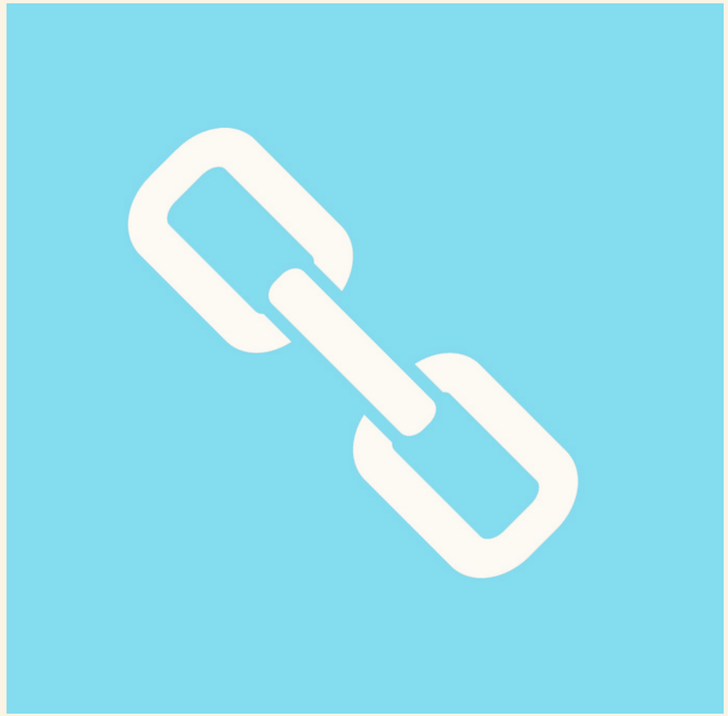
19. WAAROM JE WONING VERZEKEREN?

Zodra je eigenaar wordt van de woning gaat ook het risico dat de woning beschadigd raakt op jou over.

Er kan bijvoorbeeld een brand ontstaan. Of een stevige storm kan het dak van de woning beschadigen. Door een schade zal de waarde van je woning minder worden. De schuld die je bent aangegaan om de woning te kopen blijft echter gewoon staan, ook al is de woning door de schade minder waard geworden.

De kosten om de schade te herstellen kunnen aanzienlijk zijn. Financiële problemen kun je voorkomen door te zorgen voor een goede opstalverzekering die van kracht is zodra je eigenaar bent van de woning. Er zijn verschillende verzekeringsmaatschappijen die opstalverzekeringen aanbieden. De voorwaarden van deze verzekeringen kunnen verschillen. Bijvoorbeeld welk risico jij bij een schade voor eigen rekening wil nemen (eigen risico) of bij een grote schade de vraag voor welke termijn je de kosten vergoed krijgt voor verblijf elders omdat je gedurende herstel van je woning deze niet kunt bewonen.

Wat een passende verzekering is, hangt af van de woning (wel of geen rieten dak), van jouw wensen en voorkeuren. Laat je daarom ook op dit gebied goed adviseren.



20. WAAROM EEN SAMENLEVINGSCONTRACT?

Wanneer je trouwt, verbindt de wet hieraan automatisch een aantal juridische gevolgen. Bijvoorbeeld het ouderlijk gezag over de kinderen, het ontstaan van een gemeenschappelijk vermogen en de rechten van de ene echtgenoot op het aanwezige vermogen na het overlijden van de andere echtgenoot.

Je kunt prima gaan samenleven zonder te trouwen, maar zeker wanneer je samen een woning gaat kopen, is het verstandig om een samenlevingscontract op te stellen, waarin je met elkaar afspreekt hoe zaken geregeld moeten worden bij bepaalde gebeurtenissen.

Feitelijk kan je via een samenlevingscontract vrijwel alle zaken regelen die de wet regelt voor mensen die trouwen. Het verschil is dat je hiervoor zelf het initiatief moet nemen. Daarnaast kan je in een samenlevingscontract de afspraken meer “op maat” maken.

Een samenlevingscontract maak je via een notaris. Een dergelijk samenlevingscontract geldt ook tegenover derden.

Belangrijke zaken die je in een samenlevingscontract kan regelen zijn bijvoorbeeld:

- Sta je samen op één adres ingeschreven, dan word je automatisch elkaars fiscaal partner. Dit kan in verband met de aftrek van de hypotheekrente aantrekkelijk zijn wanneer de inkomensverschillen tussen de partners groot zijn.
- Ten aanzien van de hypotheek kun je afspraken maken over de vraag:
  - Wie de rente en aflossing voor de hypotheek betaalt;
  - Wie bij verkoop profiteert van een eventuele waardestijging van het pand;
  - Wie welk deel van een eventuele restschuld van de hypotheek moet betalen.
- Neemt één of beide partners deel aan een pensioenregeling dan kun je dit na het afsluiten van het samenlevingscontract melden aan de pensioenuitvoerder met wie je dan afspreekt dat wanneer de pensioendeelnemer overlijdt er een nabestaandenpensioen komt voor de achterblijvende partner.
- Een samenlevingscontract is niet hetzelfde als een testament. In een samenlevingscontract kun je wel vastleggen welke gezamenlijke bezittingen jullie hebben. Komt één van beiden te overlijden? Dan erft de achterblijvende partner deze gezamenlijke spullen.

Om ervoor te zorgen dat jullie ook alle persoonlijke bezittingen van elkaar erven moet ieder een testament opstellen.

21. WAAROM IS HET VERSTANDIG OM EEN TESTAMENT AF TE SLUITEN?

Wanneer je overlijdt en je geen testament hebt, regelt de wet hoe de nalatenschap moet worden verdeeld. De wetgever regelt dus wie dan welk deel van jouw vermogen uit de erfenis ontvangt.

Binnen grenzen kan je via een testament ervoor zorgen dat jouw erfenis anders wordt verdeeld dan op basis van de wettelijke regeling. Voor een testament zul je een beroep moeten doen op een notaris.

Onderwerpen die je in een testament onder meer kunt regelen zijn:

- Wie wil je als erfgenamen benoemen (bijvoorbeeld ook goede doelen)?
- Wie van de erfgenamen ontvangt welk deel van de nalatenschap?
- Wie zorgt er voor de minderjarige kinderen (voogdijregeling) en welke voorziening tref je voor de kosten van deze voogdij?
- Wat moet er gebeuren met het vermogen dat je nalaat aan je kinderen als nadien de relatie tussen je kind en zijn/haar partner eindigt?
- Het voorkomen dat de nalatenschap nihil wordt doordat de langstlevende in een verzorgingshuis moet worden opgenomen en de kosten hiervan zelf moet financieren.
- Wie na het overlijden de afwikkeling van de erfenis gaat regelen?
- Afspraken waardoor de erfbelasting voor de nabestaanden minder bedraagt dan zonder deze afspraken.

Woon je ongehuwd samen en gaan jullie samen een woning kopen, dan is het dus verstandig om zowel een samenlevingscontract als een testament via een notaris te laten opstellen. Het beste kun je dit doen vóórdat je de woning koopt en de hypotheek afsluit. Is dit er niet van gekomen? Geen probleem. Maar doe dat dan alsnog!

22. WAT GEBEURT ER MET DE HYPOTHEEKSCHULD ALS HET LOT JE TREFT?

Een hypotheek is niets meer en niets minder dan een (groot) geldbedrag dat je voor een heel lange tijd gaat lenen. De lening moet je in alle gevallen terugbetalen. Daarnaast moet je over het geleende bedrag rente betalen.

Samen met de adviseur en de bank maak je een inschatting of jij en je partner in staat zijn om niet alleen nu maar ook in de toekomst de lasten van de hypotheek te betalen. Of je dat nu kunt betalen is goed te onderzoeken. Maar of dit ook geldt voor de toekomst is minder zeker. Er kunnen zich immers veranderingen in je leven voordoen waardoor je de lasten van de hypotheek niet meer zo gemakkelijk of helemaal niet kunt blijven dragen. Een aantal voorbeelden:

- Een van de partners kan werkloos worden, bijvoorbeeld doordat de onderneming failliet gaat. Kan er weer een nieuwe baan tegen minimaal hetzelfde salaris worden gevonden?
- Je kunt langdurig ziek worden.
- Je kunt door een verkeersongeval arbeidsongeschikt raken. Ben je hier zelf “schuldig” aan, dan krijg je te maken met een forste terugval in je inkomen.
- Komen er kinderen in het gezin dan zal mogelijk de behoefte zijn dat één of beide partners minder uren gaan werken.
- De relatie kan stuk lopen. Dat kan niet alleen betekenen dat een inkomen wegvalt, maar ook dat één van de partners de woning waarschijnlijk zal verlaten en op zoek moet gaan naar een andere woning die ook weer woonlasten zal hebben.
- Vroegtijdig overlijden van een van de partners.
- Misschien dat één of beide partners voordat de schuld volledig is terugbetaald met pensioen gaat. Mogelijk dat dit pensioen (veel) lager is dan het inkomen dat werd verdiend. Wanneer de hypotheeklasten gelijk blijven, is het maar de vraag of deze met het lagere pensioen nog gemakkelijk zijn op te brengen.

Het is belangrijk dat je realistisch bent dat ook jij gewoon pech kunt hebben. Door hiermee tijdig rekening te houden is het mogelijk de financiële gevolgen van deze risico’s op te vangen.

23. IS ER VERSCHIL IN FINANCIERING VAN EEN BESTAANDE OF EEN TE BOUWEN WONING?

Maakt het verschil of je een lening van de bank wilt voor de aankoop van een bestaande woning of een lening om een woning te laten bouwen? Ja, dat maakt een groot verschil.

In de meeste gevallen waarin iemand een woning wil laten bouwen, is er al een woning. Voor de aankoop van deze woning is vaak ook al een lening afgesloten. Indien je in deze woning wilt blijven wonen totdat de nieuwe woning klaar is, dan krijg je tijdelijk te maken met dubbele lasten, te weten:

- De hypotheeklasten van de woning waarin je woont.
- De lasten van de lening die je aangaat om de aannemer te betalen die de nieuwe woning bouwt.

Dit proces gaat als volgt: Met de bank kom je overeen dat deze een lening verstrekt voor het totale bedrag dat je denkt nodig te hebben voor de kosten van de nieuwe woning. De bank leent je dit bedrag onder de voorwaarde dat, wanneer de nieuwe woning klaar is, je daar gaat wonen en je oude woning verkoopt en de lening die op die woning rust aflost. De bank stort het volledige bedrag voor de bouw van de nieuwe woning op een aparte rekening (bouwdepot). Uit dit bedrag kun je dan telkens de facturen betalen die de aannemer je stuurt tijdens de bouw. Over het bedrag op deze rekening **krijg** je van de bank rente en over het bedrag dat je opneemt om de aannemer te betalen **betaal** je rente.

Bij het financieren van een nieuwbouw woning ontstaan er onzekerheden die je bij de koop van een bestaande woning niet hebt. Onder meer:

- Wanneer de nieuwe woning "klaar" is moet je je "oude" woning verkopen. Hoelang duurt dat en is de verkoopprijs nog ongeveer wat je in gedachten had toen je met de nieuwbouw begon?
- De kosten van materialen en arbeid kunnen in korte tijd sterk stijgen. Voor wiens risico komen deze kostenstijgingen? Voor het risico van de aannemer of voor jou als opdrachtgever?
- De aannemer kan tussentijds failliet gaan. Hoe zit het dan met het afbouwen van de woning. En wie gaat betalen indien de failliete aannemer bij de bouw fouten heeft gemaakt?
- Wanneer tijdens de bouw "meerwerk" gaat ontstaan, is dat dan nog te financieren?

Het financieren van een woning die je zelf laat of gaat bouwen is mogelijk, maar het is toch echt anders dan de financiering van een bestaande woning.

HEB JE VRAGEN?

- Wil je meer weten over hypotheken?
- Wil je weten wat jouw mogelijkheden zijn?

Je kunt ons altijd bellen of mailen.