



Annuïteitenhypotheek

Lineaire hypotheek

Aflossingsvrije hypotheek

Levenhypotheek

Beleggingshypotheek

Spaarhypotheek

Hybridehypotheek

Bankspaarhypotheek

# Hypotheeken

## Wat vindt u in deze brochure?

Een huis kopen doet u niet van de ene op de andere dag. Daarvoor komt er te veel bij kijken. Vaak is het een complex proces waarin u veel keuzes en afwegingen maakt. Misschien is het kopen van een huis wel de grootste persoonlijke financiële transactie die u ooit in uw leven zult doen. Vandaar dat het zaak is u goed te oriënteren voordat u een hypotheek afsluit.

Allereerst leggen wij u graag uit wat wij voor u kunnen betekenen. Het sluiten van een hypotheek is vaak een ingrijpende beslissing. Plotseling moet u stilstaan bij een aantal belangrijke zaken: de Nationale Hypotheek Garantie, de fiscale aspecten en nog veel meer.

Vervolgens worden de verschillende hypotheekvormen schematisch weergegeven. Op deze wijze krijgt u een duidelijk beeld van de verschillende mogelijkheden. Tot slot treft u een uitgebreide lijst aan van veel voorkomende begrippen.



## Wat doen wij voor u?

Met onze specifieke kennis van hypotheekvormen, bepalen we samen met u wat voor u de juiste hypotheek is. Wij kunnen u een keuze laten maken uit een grote verscheidenheid aan verschillende hypotheekvormen. Door onze specialistische kennis kunnen wij de beste oplossing voor uw situatie vinden. Wij beschikken conform de Wet Financieel Toezicht over de vereiste vergunningen en kennen de hypotheekmarkt door en door. In het gehele traject zullen wij u adviseren, welke hypotheekvorm en geldverstrekker voor u wenselijk is, het indienen van uw aanvraag bij de geldverstrekker, het completeren van uw hypotheekdossier voor de geldverstrekker, de taxatie van de woning en eventueel de ondertekening van de hypotheekakte bij de notaris.

## Meer doen met uw woning

Heeft u een eigen woning, dan kunt u daarmee op verschillende manieren financieel voordeel behalen.

### Overwaarde benutten

In de loop van de tijd overstijgt de waarde van uw woning vaak de hoogte van het hypotheekbedrag. Ook als u al een groot gedeelte van uw hypotheek heeft afgelost, kunt u op verschillende manieren van de overwaarde gebruikmaken.

### Verlagen maandlasten

Wilt u meer financiële ruimte? Dat kan, als u de hypotheek oversluit naar een geldverstrekker die een lagere rente kent. Of u kunt kiezen voor een kortere rentevast periode of een andere aflossingsvorm. Samen met u zetten we de voor- en nadelen op een rij, zodat u een weloverwogen besluit kunt nemen. Hiermee kunt u uw maandlasten terugbrengen.

### Verbouwen

Als u erover denkt om uw huis te verbouwen, spelen uw financiën daarbij vaak een bepalende rol. Wist u dat u de overwaarde van uw huis kunt benutten om uw verbouwing te financieren? Ook kunt u uw verbouwing financieren door uw hypotheek te verhogen aangezien de waarde van uw woning toeneemt door de verbouwing.











## Nationale Hypotheek Garantie

Een eigen woning kopen is een leuk en belangrijk moment in uw leven. Maar u moet opeens wel veel beslissingen nemen. Over een nieuwe keuken bijvoorbeeld, of over de inrichting van de woning. Een van de belangrijkste beslissingen heeft betrekking op de hypotheek. De keuze voor een hypotheek is immers van invloed op uw financiële situatie op lange termijn. U maakt uw keuze op basis van uw huidige situatie. Veranderingen in deze situatie kunnen er echter toe leiden dat u de hypotheeklasten niet meer kunt betalen. Het kopen van een woning en het afsluiten van een hypotheek brengt voor u dus risico's met zich mee. Met een Nationale Hypotheek Garantie kunt u die risico's beperken doordat u meer verantwoord leent.

De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) wordt verstrekt door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. Het is de naam van de garantie die u kunt krijgen bij het afsluiten van een lening als u een woning koopt en/of als u uw woning gaat verbouwen. Dit geldt voor zowel een bestaande – als nieuwbouw woning. Hiermee staat Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen borg voor de terugbetaling van uw hypotheeklasten aan de geldverstrekker, waardoor u een lagere rente krijgt aangeboden. De kosten hiervoor bedragen 0,45% van het hypotheekbedrag (2008).



# Hypotheeksoorten

	KENMERKEN	VOORDELEN	NADELEN
<p><b>Annuïteitenhypotheek</b></p> 	<p>Bij deze aflossingsvorm lost u de gehele hypotheek af. Bijvoorbeeld gedurende een periode van 30 jaar. U betaalt een vast bruto bedrag per maand. Dit bedrag is opgebouwd uit rente en aflossing. Omdat de rente die u betaalt gedurende de looptijd daalt, nemen uw netto maandlasten stapje voor stapje toe.</p>	<p>Vaste bruto maandlasten. Aan het einde van de looptijd heeft u geen schuld meer. De netto lasten zijn in het begin relatief laag.</p>	<p>Doordat u niet volop gebruik kunt maken van de fiscale aftrek, wordt uw netto last hoger naarmate de looptijd verder verstrijkt.</p>
<p><b>Lineaire hypotheek</b></p> 	<p>Ook hier lost u in bijvoorbeeld 30 jaar de gehele hypotheek af. U heeft bij deze vorm een aflopende bruto en netto maandlast. Echter, de aanvangslast van de hypotheek is hoger dan bij andere hypotheekvormen.</p>	<p>Uw maandlasten nemen af naarmate de looptijd verstrijkt. Zo heeft u na een looptijd van bijvoorbeeld 30 jaar geen schuld meer.</p>	<p>De aanvangslasten zijn relatief hoog. Dit omdat de meeste rente bij aanvang van de hypotheek betaald moet worden. Ook hier maakt u niet volop gebruik van de fiscale aftrek.</p>
<p><b>Aflossingsvrije hypotheek</b></p> 	<p>Hier lost u gedurende de looptijd niets af. U blijft dus met een restschuld zitten. Bij de meeste geldverstrekkers geldt echter dat slechts tot 75% van de executiewaarde aflossingsvrij gesloten mag worden. Alles wat hierboven valt, moet dan bijvoorbeeld door een levensverzekering afgedekt worden.</p>	<p>U gebruikt de volledige renteaftrek over de volle looptijd. U betaalt een vast bedrag per maand, dat niet in hoogte verandert, anders dan door wijziging van de rente na de rentevast periode.</p>	<p>U houdt een schuld over aan het einde van de looptijd.</p>
<p><b>Levenhypotheek</b></p> 	<p>Tijdens de looptijd lost u niet af, maar bouwt u door middel van een levensverzekering een kapitaal op. Zodat u aan het einde van de looptijd de hypotheek in één keer kunt aflossen. De premie voor de levensverzekering blijft gelijk.</p>	<p>U gebruikt de volledige renteaftrek en geniet dus fiscaal voordeel. De kapitaalopbouw kan hoger zijn dan de schuld.</p>	<p>U heeft geen gegarandeerde uitkering op de levensverzekering. Deze uitkering kan dan ook lager zijn dan uw schuld.</p>
<p><b>Beleggingshypotheek</b></p> 	<p>Deze vorm is gelijk aan de levenhypotheek. Echter, u betaalt geen premie voor een levensverzekering. Maar er wordt een maandelijks bedrag of éénmalige storting op de beleggerrekening gestort, die kan bestaan uit verschillende typen fondsen.</p>	<p>U gebruikt de volledige renteaftrek en geniet dus fiscaal voordeel. De kapitaalopbouw kan hoger zijn dan de schuld. Lagere kosten dan bij levensverzekering, dus meer premie beschikbaar om te beleggen.</p>	<p>U heeft geen gegarandeerde uitkering op de rekening. Deze uitkering kan dan ook lager zijn dan de schuld. Niet iedere geldverstrekker accepteert deze vorm. Een aanvullende risicoverzekering dient u los te sluiten.</p>
<p><b>Spaarhypotheek</b></p> 	<p>U heeft evenals bij de levenhypotheek een polis naast uw hypotheek, die bijvoorbeeld over 30 jaar tot uitkering komt. Echter, u ontvangt over de polis dezelfde rente die u betaalt over uw hypotheek. Stel, u betaalt 5,6 % rente per maand over uw schuld. Dan ontvangt u ook 5,6 % rendement over uw ingelegde spaarpremies.</p>	<p>U gebruikt de volledige renteaftrek en geniet dus fiscaal voordeel. De kapitaalopbouw is gegarandeerd. U spaart met garantie. Mocht de rente stijgen na het verstrijken van de rentevaste periode dan zal de spaarpremie dalen. Op deze manier blijft uw netto maandlast per rentewisseling enigszins gelijk.</p>	<p>U zit aan de geldverstrekker vast. Een levensverzekering kunt u aan iedere geldverstrekker koppelen. Een spaarverzekering niet. Een hogere waarde dan de hypotheek is in de polis nooit te realiseren. Indien er een lagere rente is, heeft u een hogere premie, die niet fiscaal aftrekbaar is, op deze manier ontstaat een kleine schommeling in uw netto maandlast.</p>
<p><b>Hybride hypotheek</b></p> 	<p>Een combinatie van de leven- en de spaarhypotheek. Zo kunt u, wanneer u een hoog rentepercentage heeft, profiteren van de hoge rente die u kunt ontvangen op uw spaarpolis. Maar u kunt ook voor de mogelijkheid van beleggen kiezen. Zo kunt u meer kapitaal opbouwen.</p>	<p>U gebruikt de volledige renteaftrek en geniet dus fiscaal voordeel. Tevens heeft u de vrije hand in sparen of beleggen.</p>	<p>U kunt niet onbepikt switchen tussen sparen en beleggen. Normaal is 2 maal per jaar switchen kosteloos. U dient eventuele wijzigingen zelf te monitoren.</p>
<p><b>Bankspaarhypotheek</b></p> 	<p>Dit is een hypotheek met een geblokkeerde rekening waarop periodiek geld wordt gestort dat gebruikt wordt voor de aflossing van de lening. Hierbij kan een keuze worden gemaakt voor een spaarvariant (Spaarrekening Eigen Woning) en een beleggingsvariant (Beleggingsrekening Eigen Woning).</p>	<p>U gebruikt de volledige renteaftrek en geniet dus fiscaal voordeel. De kapitaalopbouw is gegarandeerd indien u kiest voor de spaarvariant (SEW). De maandelijks inleg wordt berekend op basis van de rentevergoeding. De rentevergoeding is altijd gelijk aan rentepercentage over uw hypotheek. De kapitaalopbouw kan hoger zijn dan de schuld indien u kiest voor de beleggingsvariant (BEW). De maandinleg wordt hierbij bepaald door uit te gaan van een prognose rendement behorend bij uw beleggingsprofiel.</p>	<p>Bij de spaarvariant (SEW) valt geen hogere waarde te realiseren dan de hoogte van de hypotheek. De beleggingsvariant (BEW) kent geen gegarandeerde uitkering op de rekening. Deze kan dan ook lager uitvallen dan de schuld. Het opgebouwde kapitaal valt bij overlijden in de nalatenschap en valt daarmee onder de heffing van successierecht. Een aanvullende risicoverzekering dient u los te sluiten.</p>

# Uw hypotheek en de belasting

## Aftrekbare kosten in jaar van betaling

Een deel van de kosten die de hypotheek in het jaar van betaling met zich meebrengt, kunt u aftrekken van de belasting. De volgende kosten kunt u alleen aftrekken als u de hypotheek gebruikt voor de aanschaf, verbetering of het onderhoud van uw eigen woning:

- De taxatiekosten i.v.m. verkrijgen hypotheek.
- De aanvraagkosten NHG.
- De notariskosten inclusief BTW voor opmaken hypotheekakte.
- Kadastrale rechten voor hypotheekakte.
- De kosten van de bankgarantie.
- Bereidstellingsprovisie.
- Verlengingskosten.
- Afsluitprovisie hypotheek tot maximaal 1,5% van hypotheekbedrag of € 3.630,00.
- Betaalde boeterente bij vervroegde aflossing van hypotheek.
- Bij een nieuwbouwhuis kunt u de bouwrente en grondrente die u betaalt na het sluiten van de koopovereenkomst aftrekken. Indien dit bedrag wordt meegefinancierd in de hypotheek is de te betalen rente over deze bouw- en grondrente niet fiscaal aftrekbaar.

## Jaarlijks aftrekbaar

Een deel van de kosten die de hypotheek jaarlijks met zich meebrengt, kunt u aftrekken van de belasting:

- De hypotheekrente, mits betaald voor aanschaf, verbetering of onderhoud van hoofdverblijf. De maximale termijn is beperkt.
- Regelmatige erfpachtbetalingen (erfpachtcanon), die u betaalt als de grond waarop uw huis staat niet van u is.

## Niet aftrekbaar

Er is ook een aantal kosten die u niet kunt aftrekken van de belasting:

- Het aflossingsgedeelte van de hypotheek.
- De premie voor spaarhypotheek.
- De premie voor overlijdensrisicoverzekering.
- Erfpacht die is afgekocht.
- De kosten voor de koopovereenkomst.
- Notariskosten en kadastrale rechten voor de transportakte.
- De hypotheekrente over dat gedeelte van de hypotheek die niet gebruikt wordt voor de eigen woning.
- De overdrachtsbelasting.
- De bouwrente en grondrente die u betaalt over de periode voor het sluiten van de (voorlopige) koopovereenkomst.

## Kapitaalverzekeringen

- De kapitaalverzekeringen die kwalificeren als Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW) vallen in box 1. Alle overige kapitaalverzekeringen vallen in box 3. Met betrekking tot de in box 1 toegelaten kapitaalverzekeringen geldt als voorwaarde dat zij gekoppeld zijn aan de financiering van de eigen woning (hoofdverblijf) en daarvoor tenminste de jaarpremie wordt betaald en de hoogste premie in enig verzekeringstermijn niet meer heeft bedragen van een tienvoud van de laagste premie in enig jaar van verzekeringstermijn.
- Het rentebestandsdeel in de uitkering bij leven of overlijden is onbelast. Hiervoor gelden echter enkele voorwaarden, uw adviseur kan u hierover meer informatie geven. De bedragen worden jaarlijks geïndexeerd.
- Men kan deze vrijstelling maar eenmalig ontvangen. Is een uitkering lager dan de vrijstelling, dan kan het niet benutte deel bij een latere kapitaaluitkering worden gebruikt. Als de uitkering hoger is dan de vrijstelling wordt het rentebestandsdeel (het verschil tussen de ontvangen uitkering en de som van de ingeleegde premies) over het meerdere in box 1 belast. De hoogte van de uitkeringsvrijstelling is aan een tweede maximum gebonden, namelijk de hoogte van de (hypothecaire) geldlening (Box 1) op het moment van de uitkering. Hierdoor is alleen voor het gefinancierde gedeelte een van belasting vrijgestelde vermogensopbouw mogelijk.
- Een uitkering uit een kapitaalverzekering eigen woning moet in mindering worden gebracht op de hypotheekschuld, zodat daardoor ook de toekomstige hypotheekrenteaftrek vermindert. Bij het aangaan van een nieuwe hypotheekschuld (b.v. bij de aankoop van een nieuwe woning) dient een in het verleden reeds ontvangen uitkering uit een kapitaalverzekering eigen woning altijd in mindering te worden gebracht op de maximale hypotheekschuld waarvoor de renteaftrek is toegestaan. De hypotheekrenteaftrek geldt dus alleen over de verminderde hypotheekschuld.

## Spaarrekening Eigen Woning of Beleggingsrecht Eigen Woning

Sinds 1 januari 2008 is de Wet Banksparen van kracht geworden. Hierdoor is het mogelijk geworden om, naast belastingvrij kapitaal op te bouwen in een levensverzekering, ook belastingvrij kapitaal op te bouwen op een spaarrekening of een beleggingsrekening. Met banksparen kunt u bij een bank of een beleggingsinstelling op een geblokkeerde rekening een bedrag bijeen 'sparen' voor de aflossing van de eigenwoningsschuld (uw hypotheek). De Spaarrekening Eigen Woning (SEW) en het Beleggingsrecht Eigen Woning (BEW) kennen grotendeels dezelfde fiscale voorwaarden als de Kapitaalverzekering Eigen Woning.

## Belastingaftrek algemeen

- Hypotheekrente voor aanschaf, verbouwing en verbetering van de woning is voornamelijk onbeperkt aftrekbaar in box 1. De aftrek wordt beperkt tot de woning die als hoofdverblijf kan worden aangemerkt.
- Indien de hypotheeklening (voor een deel) aangegaan is met het oogmerk om een uitgave te doen die niet met de woning te maken heeft, is de rente voor dat deel niet aftrekbaar maar wordt (dit deel van) deze lening aangemerkt als schuld in box 3.
- Met betrekking tot reeds op 1 januari 1996 bestaande hypotheeken geldt dat het niet van belang is waarvoor deze zijn aangegaan. Dat wil zeggen, ook indien zij betrekking hebben op consumptieve uitgaven of investeringen, blijft de rente daarop volledig aftrekbaar.
- Hypotheekrente is slechts gedurende een periode van ten hoogste 30 jaren aftrekbaar. Deze periode vangt aan op het moment van het aangaan van de hypotheek. Tussentijdse verhoging van de hypotheek is mogelijk. Vanaf het moment dat de verhoging is ingegaan, geldt de 30 jaar periode voor het meerdere.
- De hypotheekrente over deze verhoging is slechts aftrekbaar mits gebruikt voor onderhoud en of verbetering van de woning. Met betrekking tot de op 1 januari 2001 reeds bestaande hypotheeken geldt een overgangsregeling. Dit houdt in dat men geacht wordt de hypotheek per die datum te zijn aangegaan zodat de renteaftrek daarvoor uiterlijk 1 januari 2031 afloopt. Vanaf die datum is de rente niet langer aftrekbaar. De gehele lening komt dan in mindering op het vermogen: de schuld gaat over naar box 3.

## Overige kapitaalverzekeringen: box 3

In box 3 vallen alle kapitaalverzekeringen die niet kwalificeren als Kew. Het financieel rendement van deze kapitaalverzekeringen wordt in box 3 belast. Verzekeringen die kwalificeren als Kew vallen in Box 1.

## Overgangsrecht voor bestaande kapitaalverzekeringen

Indien u een kapitaalverzekering in het verleden heeft afgesloten, adviseren wij u met betrekking tot de fiscale behandeling van deze polis altijd een adviseur te raadplegen aangezien het een vrij complexe materie is.

## Eigen woningforfait

De huur die wordt uitgesproken voor het gebruik van het eigen huis wordt door fiscus gezien als 'verhuur' en is in box 1 van belasting betaald. Dit is gebaseerd op de WOZ-waarde van het eigen huis. Uw huis heeft getaxeerd voor de omgerekte WOZ-waarde (Bijdrage Ouderdomskadering Onroerende zaken). Soms wordt een WOZ-waarde vastgesteld die te lang geleden heeft plaatsgevonden.

## Wet Hillen

Indien u oprekent van een kleine hypotheek of helemaal afbetaalde hypotheek, kan het eigen woningforfait aangepast worden.

# Begrippenlijst

## Afkoopwaarde

Het bedrag dat wordt uitgekeerd bij vroegtijdige beëindiging van een levensverzekering. De afkoopwaarde is afhankelijk van de op dat moment opgebouwde waarde van de levenspolis. De waarde wordt bepaald door de periodieke inleg. In het geval van storting in beleggingsfondsen kan er sprake zijn van waarde vermeerdering / vermindering, al naar gelang de prestaties van de betreffende fondsen. De opgebouwde waarde kan eventueel worden verminderd met diverse kosten.

## Aflossen

Het bedrag dat u jaarlijks mag aflossen zonder dat u boeterente betaalt. De geldverstrekker hanteert een jaarlijkse boetevrije aflossing van ongeveer 10% van het oorspronkelijke hypotheekbedrag. Onder omstandigheden zoals bijvoorbeeld i.g.v. verkoop van uw huis behoeft u zelfs helemaal geen boete te betalen.

## Aflossingsvrije hypotheek

In geval van een aflossingsvrije hypotheek kiest u ervoor niet af te lossen tijdens de looptijd. Dit betekent dat uw maandlasten over het algemeen lager zijn, u betaalt alleen rente. U kunt hiermee maximaal fiscaal voordeel genieten. Aan het einde van de looptijd dient het geleende bedrag ineens te worden afgelost.

## Afsluitkosten

Afsluitkosten bestaan uit alle kosten voor het afsluiten van een hypotheek. Denk onder meer aan afsluitprovisie, taxatiekosten, kosten notaris, kosten aanvraag NHG, etc.

## Afsluitprovisie

Afsluitprovisie worden door hypotheekverstrekkers in rekening gebracht en kan oplopen tot 1,5% van het hypotheekbedrag. De afsluitprovisie is tot een bepaald maximum fiscaal aftrekbaar.

## Akte

Notarieel document waarin de overdracht van een huis of hypotheek wordt vastgelegd.

## Annuïteiten hypotheek

Bij deze hypotheekvorm blijft de bruto maandlast tijdens de looptijd van lening gelijk zolang de rente niet wijzigt. Na verloop van tijd verandert wel de samenstelling van de netto maandlast. In het begin betaalt u veel rente en weinig aflossing, naarmate de looptijd vordert wijzigt de samenstelling en gaat u steeds meer aflossen en dus minder rente betalen.

## Bankgarantie

Veelal zult u als koper van een huis een bankgarantie moeten afgeven aan de notaris ter hoogte van 10% van de koopsom. Middels een bankgarantie geeft u de bank opdracht om een bepaald bedrag te betalen aan uw wederpartij, wanneer u zelf besluit de woning niet te kopen. Dit

geeft de verkoper zekerheid dat u de verplichting tot afname van de woning zult nakomen. Na acceptatie van de offerte kunt u een bankgarantie aanvragen. De kosten voor een bankgarantie bedragen circa 1% van het garantiebepaald bedrag.

## Bankspaarhypotheek

In geval van een bankspaarhypotheek lost u niet af gedurende de looptijd, maar stort u een maandelijke inleg op een geblokkeerde spaarrekening. Over de inleg en het opgebouwde kapitaal ontvangt u een rente welke gelijk is aan de te betalen hypotheekrente. Met de maandinleg en de rentebegroting daarvan wordt het gedeelte bankspaarhypotheek van uw lening aan het einde van de looptijd afgelost.

## Bestaande polis

Wellicht heeft u elders reeds een levensverzekering / overlijdensrisico verzekering lopen, en wilt u deze ten behoeve van uw hypotheek inbrengen. Dit kan, mits de dekking van de verzekering(en) voldoet aan de door de geldverstrekker gestelde eisen. In ieder geval dient er bij het afsluiten van de geldlening een overlijdensrisicoverzekering aanwezig te zijn voor dat deel van de lening dat 75% van de executiewaarde te boven gaat. Wel dienen de looptijd van polis en de looptijd van de hypotheek aan elkaar gelijk te zijn. In de offerte aanvraag wordt e.e.a. duidelijk aangegeven. Daarnaast krijgt u de mogelijkheid om, in geval van onvoldoende dekking, een aanvullende verzekering af te sluiten.

## Betalingstermijn

De periodieke termijn waarin u de premie, rente en eventueel aflossing betaalt. Meestal betaalt u per maand. Aan het einde van de maand wordt het te betalen rentebedrag automatisch van uw rekening afgeschreven.

## Bijeenregeling

Deze naam is gegeven aan een deel van de fiscale wetgeving zoals die met ingang van 1 januari 2004 van kracht is. De regeling houdt in dat de hypotheekrenteaftrek bij nieuwe hypotheekleningen alleen van kracht is voor dat deel van de lening dat groter is dan de overwaarde op de vorige reeds na 1 januari 2004 verkochte woning.

## Boeterente

Het bedrag dat de geldverstrekker in rekening brengt wanneer voor het aflopen van de rentevaste periode de hypotheek vroegtijdig wordt afgelost. De hoogte van de boeterente is afhankelijk van de boetevrije aflossing die u kunt doen, de rentestand en van de voorwaarden.

## Boetevrije aflossing

Het bedrag dat u jaarlijks mag aflossen zonder dat u boeterente betaalt. Onder omstandigheden zoals bijvoorbeeld i.g.v. verkoop van uw huis behoeft u zelfs helemaal geen boete te betalen.

## Bouwdepot nieuwbouw

Hypotheek wordt op moment van aankoop voor gehele bedrag afgesloten en in een depot gezet. Vanuit het depot worden betalingen (eerst voor de grond, vervolgens voor de bouwtermijnen) verricht. Over het bedrag dat aanwezig is in dit depot wordt rente vergoed (= (gemiddelde) hypotheekrente).

## Bouwdepot verbouwing

Deel van hypotheekbedrag, bestemd voor verbouwing wordt in een depot gezet, vanaf een minimumbedrag van €5.000,00. Indien er sprake is van NHG geldt een minimum van € 2.500,00. Vanuit het depot worden betalingen verricht op basis van ingestuurde (verbouwings)nota's. Over het bedrag dat aanwezig is in dit depot wordt rente vergoed (= (gemiddelde) hypotheekrente).

## Bouwfinanciering

De wijze waarop in termijnen een nieuwbouwhuis wordt betaald. Eerst wordt de grond betaald en naarmate de bouw vordert volgen de resterende termijnen. De hypotheek wordt op het moment van aankoop voor het gehele bedrag afgesloten en in depot gezet, het zogenaamde bouwdepot. Vanuit het depot worden de termijnen betaald. Over het bedrag dat aanwezig is in dit depot wordt rente vergoed (= (gemiddelde) hypotheekrente).

## Bouwtermijnen

De gedeelten van de koop/aanneemsom die volgens het contract voor een nieuwbouwhuis moeten worden voldaan.

## Bruto jaarinkomen

De elementen van uw inkomen: vast inkomen bestaat uit brutoloon of salaris, vakantietoelage, 13e maand (mits onvoorwaardelijk), onvoorwaardelijke eindejaarsuitkering of onvoorwaardelijke winstuitkering, VUT/Pensioen. Overigen variabele inkomensbestanddelen tellen vaak slechts ten dele mee.

## Consumptieve verplichtingen

Bedrag dat u per maand betaalt voor lopende leningen (doorlopend krediet, persoonlijke lening, credit card, winkelpaspen, verzendhuiskrediet, debetstand).

## Courtage

Provisie of loon voor de makelaar bij aankoop van een huis. (Over het algemeen 1,85% van de koopsom van de woning + 19% BTW).

## Effectieve rente

Bij de berekening van de effectieve rente wordt naast de nominale rente ook rekening gehouden met de effecten van eventuele afsluitkosten, het tijdstip van betalingen (aan het begin of aan het einde van de maand) en het aantal betalingen dat elk jaar moet worden gedaan (per maand of per kwartaal).

## Eigen geld

Het staat u te allen tijde vrij eigen geld te gebruiken voor de aanschaf van een woning. Het bedrag aan eigen inbreng wordt afgetrokken van het benodigde hypotheekbedrag, zodat u op een lagere hypotheek en dus lagere lasten maar minder belastingvoordeel uitkomt.

## Eigen woningforfait

Fiscale bijtelling bij inkomen vanwege bezit eigen woning, voorheen huurwaardeforfait.

## Eigendomsakte

Een door het kadaster gewaarmerkt afschrift van de transportakte. Wordt door de notaris verstrekt aan de nieuwe eigenaar na de eigendomsoverdracht.

## Erfpacht

Sommige huizen staan op grond die bijvoorbeeld van de gemeente is. Hiervoor betaalt de eigenaar van het huis jaarlijks een bepaald bedrag, het erfpacht canon.

## Executiewaarde

Waarde van een huis bij gedwongen verkoop (executie). Een gedwongen verkoop levert over het algemeen minder op dan een reguliere verkoop, doordat het moment van verkoop niet vrij gekozen kan worden. Ter indicatie kan de executiewaarde van een woning gesteld worden op 85%-90% van de vrije verkoopwaarde (= koopsom). Wanneer een taxatie heeft plaatsgevonden kunt u de exacte executiewaarde in het taxatierapport vinden.

## Financieringskosten

Kosten die gemaakt worden bij het afsluiten van een hypotheek. Bijvoorbeeld afsluitprovisie, taxatiekosten, hypotheekakte kosten, kosten NHG. Deze financieringskosten zijn veelal fiscaal aftrekbaar.

## Herbouwwaarde

Bedrag dat nodig is om een woning opnieuw te bouwen. Staat meestal vermeld in het taxatierapport en is de basis voor de opstalverzekering van uw huis. Tenzij anders vermeld wordt de herbouwwaarde genoemd exclusief de kosten voor de fundering.

## Hogere hypothecaire inschrijving

In de offerte aanvraag kunt u aangeven dat u graag bij de notaris een hoger hypotheekbedrag wilt laten inschrijven dan u op dit moment strikt genomen nodig heeft. Dit kan voordeel hebben als u bijvoorbeeld binnen een aantal jaren een verbouwing verwacht. Op het moment dat u van de hogere inschrijving gebruik wenst te maken, kunt u contact met ons opnemen. Als alles in orde is, en de lopende hypotheek plus het bedrag dat u bij wilt lenen binnen de door u gedane inschrijving blijft, hoeft u niet naar de notaris, waardoor u deze kosten uitspaart.

**Hoofdbank**  
Het bankinstelling die de hypotheek in

aan de afnemer verstrekt. Het kan de afnemer zelf zijn of een andere bankinstelling.

**Overname**  
Het overnemen van een hypotheek van een andere afnemer.

**Overwaarde**  
Het verschil tussen de verkoop- of marktwaarde van een huis en de restschuld van de hypotheek die er op rust. Op basis van deze overwaarde kan een hypotheek worden verhoogd of kan een tweede hypotheek worden afgesloten.

**Passeren**  
De formele handeling bij de notaris waarbij een akte door beide partijen, de notaris en eventueel getuigen wordt ondertekend.

**Recht van hypotheek**  
In ruil voor het hypotheekbedrag verleent u de geldverstrekker het recht van hypotheek op uw huis. Blijft u in gebreke met de aflossing, en dient uw huis openbaar te worden verkocht, dan heeft de geldverstrekker voorrang bij de opbrengst van de verkoop.

**Rentevast periode**  
De periode waarin u een vooraf vastgesteld rentepercentage betaalt. Hoe langer u de rente vastzet, hoe langer u zekerheid heeft dat uw hypotheeklasten gelijk blijven, maar hoe hoger het rentepercentage, dus (relatief) hogere rentelasten.

**Renteverlies tijdens de bouw**  
Rente die wordt betaald tijdens de bouw van een nieuwe woning. Dit is het verschil tussen de te betalen hypotheekrente en de te ontvangen rente over het bouwdepot.

**Restschuld**  
In geval u kiest voor een (deels) aflossingsvrije hypotheek, loopt u de kans aan het einde van de looptijd met een restschuld te blijven zitten. U dient derhalve zorg te dragen voor opbouw van kapitaal, teneinde de schuld te kunnen aflossen.

**Risicopremie**  
In geval van een spaarhypotheek betaalt u premie voor een zogenoemde kapitaalverzekering. Deze premie bestaat uit een risicopremie en een spaarpremie. Dankzij het risicodeel wordt het gedeelte spaarhypotheek van uw lening afgelost mocht u komen te overlijden.

**Spaarhypotheek**  
In geval van een spaarhypotheek lost u niet af gedurende de looptijd, maar betaalt u premie voor een zogenoemde kapitaalverzekering. Met de spaarpremie en de renteopbrengst daarvan wordt het gedeelte spaarhypotheek van uw lening aan het einde van de looptijd afgelost.

**Spaarpremie**  
In geval van een spaarhypotheek betaalt u premie voor een zogenoemde kapitaalverzekering. Deze premie bestaat uit een risicopremie en een spaarpremie. Dankzij het risicodeel wordt het gedeelte spaarhypotheek van uw lening afgelost mocht u komen te overlijden.

**Staan op naam**  
Het op naam van de afnemer of een andere afnemer aflossen van een hypotheek.

**Transportakte**  
Ook wel eigendomsakte genoemd. Officieel document dat door de notaris wordt opgemaakt en waarmee het eigendom van een huis officieel wordt overgedragen aan een nieuwe eigenaar.

**Variabele rente**  
Het percentage dat u maandelijks betaalt fluctueert met de ontwikkelingen op geld / kapitaalmarkt.

**Voorlopig koopcontract**  
In tegenstelling tot de gebruikelijke benaming is de koop wel degelijk definitief na ondertekening van het voorlopige koopcontract en het verstrijken van de 3 dagen bedenktijd. Toch heet dit contract voorlopig omdat het niet bestemd is om als transportakte te worden ingeschreven. Immers, er kan wellicht nog een kink in de kabel komen waardoor de verkoop niet doorgaat.

**Voorlopige teruggave**  
De aftrekbare hypotheekrente kan maandelijks met de fiscus verrekend worden middels een voorlopige teruggave. Bel de belastingdienst voor het formulier 0800-0543. U kunt het formulier natuurlijk ook downloaden en invullen via [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl).

**Vrij op naam (v.o.n.)**  
Vrij op naam wil zeggen dat overdrachtskosten en de kosten voor de transportakte bij de koopsom zijn inbegrepen. Dit is bij nieuwbouwwoningen meestal het geval.

**Vrije verkoopwaarde**  
De waarde van de woning bij een normale (niet gedwongen) verkoop.

**Wettelijke aflossingsvrije hypotheek**  
De hypotheek die u kunt aflossen met de aflossingsvrije hypotheek (AVH).

**Wettelijke aflossingsvrije hypotheek (AVH)**  
De hypotheek die u kunt aflossen met de aflossingsvrije hypotheek (AVH).

**Wettelijke aflossingsvrije hypotheek (AVH)**  
De hypotheek die u kunt aflossen met de aflossingsvrije hypotheek (AVH).

**Wettelijke aflossingsvrije hypotheek (AVH)**  
De hypotheek die u kunt aflossen met de aflossingsvrije hypotheek (AVH).

**Wettelijke aflossingsvrije hypotheek (AVH)**  
De hypotheek die u kunt aflossen met de aflossingsvrije hypotheek (AVH).

**Wettelijke aflossingsvrije hypotheek (AVH)**  
De hypotheek die u kunt aflossen met de aflossingsvrije hypotheek (AVH).

**Wettelijke aflossingsvrije hypotheek (AVH)**  
De hypotheek die u kunt aflossen met de aflossingsvrije hypotheek (AVH).

**Wettelijke aflossingsvrije hypotheek (AVH)**  
De hypotheek die u kunt aflossen met de aflossingsvrije hypotheek (AVH).

**Nationale Hypotheek Garantie (NHG)**

Landelijke instelling, waarbinnen de Landelijke Vereniging van Eigenaren (LVE) staat.

Heeft ten doel het behoud van de woning bezit. Jaarlijks wordt een bedrag vastgesteld.

**Nominale rente**

Rente op jaarbasis die u betaalt. Het is gehouden op jaarbasis te worden bijgesteld.

**Onderpand (overname)**

De garantie die u krijgt als u een hypotheek op naam van een andere afnemer aflost.

Uw huis inclusief eventuele baksteenwanden. Ontbindende voorwaarden gelden alleen op een moment van de verkoop van de woning van de afnemer te retourneren.

Voordeel van een hypotheek is dat u woonverzekering kunt afsluiten. Het is belangrijk dat u uw hypotheeklasten gelijk blijven, maar hoe hoger het rentepercentage, dus (relatief) hogere rentelasten.

Ontbindende voorwaarden gelden alleen als ze in het contract staan of in de wet zijn geregeld. Het is belangrijk dat u uw hypotheeklasten gelijk blijven, maar hoe hoger het rentepercentage, dus (relatief) hogere rentelasten.

Verzekering die de dekking heeft voor storm, blikseminslag, brand en overstromingen. Een hypotheek is belangrijk voor het aflossen van de schuld te kunnen aflossen.

De hypotheek die u kunt aflossen met de aflossingsvrije hypotheek (AVH).

De hypotheek die u kunt aflossen met de aflossingsvrije hypotheek (AVH).

De hypotheek die u kunt aflossen met de aflossingsvrije hypotheek (AVH).

De hypotheek die u kunt aflossen met de aflossingsvrije hypotheek (AVH).

De hypotheek die u kunt aflossen met de aflossingsvrije hypotheek (AVH).

De hypotheek die u kunt aflossen met de aflossingsvrije hypotheek (AVH).

De hypotheek die u kunt aflossen met de aflossingsvrije hypotheek (AVH).

De hypotheek die u kunt aflossen met de aflossingsvrije hypotheek (AVH).

De hypotheek die u kunt aflossen met de aflossingsvrije hypotheek (AVH).

De hypotheek die u kunt aflossen met de aflossingsvrije hypotheek (AVH).

De hypotheek die u kunt aflossen met de aflossingsvrije hypotheek (AVH).

De hypotheek die u kunt aflossen met de aflossingsvrije hypotheek (AVH).

De hypotheek die u kunt aflossen met de aflossingsvrije hypotheek (AVH).

## Oversluiten

Het opnieuw sluiten van een hypotheek op het huis waarin u op dit moment woont, bij dezelfde of een andere hypotheekverstrekker.

## Overwaarde

Het verschil tussen de verkoop- of marktwaarde van een huis en de restschuld van de hypotheek die er op rust. Op basis van deze overwaarde kan een hypotheek worden verhoogd of kan een tweede hypotheek worden afgesloten.

## Passeren

De formele handeling bij de notaris waarbij een akte door beide partijen, de notaris en eventueel getuigen wordt ondertekend.

## Recht van hypotheek

In ruil voor het hypotheekbedrag verleent u de geldverstrekker het recht van hypotheek op uw huis. Blijft u in gebreke met de aflossing, en dient uw huis openbaar te worden verkocht, dan heeft de geldverstrekker voorrang bij de opbrengst van de verkoop.

## Rentevast periode

De periode waarin u een vooraf vastgesteld rentepercentage betaalt. Hoe langer u de rente vastzet, hoe langer u zekerheid heeft dat uw hypotheeklasten gelijk blijven, maar hoe hoger het rentepercentage, dus (relatief) hogere rentelasten.

## Renteverlies tijdens de bouw

Rente die wordt betaald tijdens de bouw van een nieuwe woning. Dit is het verschil tussen de te betalen hypotheekrente en de te ontvangen rente over het bouwdepot.

## Restschuld

In geval u kiest voor een (deels) aflossingsvrije hypotheek, loopt u de kans aan het einde van de looptijd met een restschuld te blijven zitten. U dient derhalve zorg te dragen voor opbouw van kapitaal, teneinde de schuld te kunnen aflossen.

## Risicopremie

In geval van een spaarhypotheek betaalt u premie voor een zogenoemde kapitaalverzekering. Deze premie bestaat uit een risicopremie en een spaarpremie. Dankzij het risicodeel wordt het gedeelte spaarhypotheek van uw lening afgelost mocht u komen te overlijden.

## Spaarhypotheek

In geval van een spaarhypotheek lost u niet af gedurende de looptijd, maar betaalt u premie voor een zogenoemde kapitaalverzekering. Met de spaarpremie en de renteopbrengst daarvan wordt het gedeelte spaarhypotheek van uw lening aan het einde van de looptijd afgelost.

## Spaarpremie

In geval van een spaarhypotheek betaalt u premie voor een zogenoemde kapitaalverzekering. Deze premie bestaat uit een risi-

copremie en een spaarpremie. De spaarpremie wordt voor u op een rekening gezet tegen een afgesproken rentevergoeding, die gelijk is aan het rentepercentage dat u betaalt voor uw hypothecaire lening(deel).

## Burgerservicenummer/Sofi-nummer

Met de invoering van het nieuwe belastingstelsel zijn banken en levensverzekeringsmaatschappijen wettelijk verplicht het Burgerservicenummer/Sofi-nummer van hun klanten te registreren.

## Taxatie(rapport)

Vaststellen van de waarde van een huis. De taxateur kijkt naar het type huis, de grootte, staat van onderhoud, de ligging, prijs van vergelijkbare huizen. Taxatie dient te zijn opgemaakt door een persoon die daartoe bevoegd is en deze mag op geen enkele wijze betrokken zijn bij de transactie van (ver)koop of financiering. De taxateur dient te zijn ingeschreven in een register.

## Transportakte

Ook wel eigendomsakte genoemd. Officieel document dat door de notaris wordt opgemaakt en waarmee het eigendom van een huis officieel wordt overgedragen aan een nieuwe eigenaar.

## Variabele rente

Het percentage dat u maandelijks betaalt fluctueert met de ontwikkelingen op geld / kapitaalmarkt.

## Voorlopig koopcontract

In tegenstelling tot de gebruikelijke benaming is de koop wel degelijk definitief na ondertekening van het voorlopige koopcontract en het verstrijken van de 3 dagen bedenktijd. Toch heet dit contract voorlopig omdat het niet bestemd is om als transportakte te worden ingeschreven. Immers, er kan wellicht nog een kink in de kabel komen waardoor de verkoop niet doorgaat.

## Voorlopige teruggave

De aftrekbare hypotheekrente kan maandelijks met de fiscus verrekend worden middels een voorlopige teruggave. Bel de belastingdienst voor het formulier 0800-0543. U kunt het formulier natuurlijk ook downloaden en invullen via [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl).

## Vrij op naam (v.o.n.)

Vrij op naam wil zeggen dat overdrachtskosten en de kosten voor de transportakte bij de koopsom zijn inbegrepen. Dit is bij nieuwbouwwoningen meestal het geval.

## Vrije verkoopwaarde

De waarde van de woning bij een normale (niet gedwongen) verkoop.

## Leningdeel

De hypotheek kan bestaan uit meerdere leningdelen zoals bijvoorbeeld een leningdeel aflossingsvrij en een deel annuïteiten enzovoort.

## Looptijd hypotheek

De periode waarbinnen de aflossing van de lening dient plaats te vinden. Standaard is deze periode 30 jaar, maar afwijkingen zijn mogelijk, o.m. vanwege de leeftijd van de aanvrager.

## Looptijd rente

Ook wel rentevaste periode genoemd. De periode waarvoor de rente wordt vastgezet. De periode waarin u een vooraf vastgesteld rentepercentage betaalt. Hoe langer u de rente vastzet, hoe langer u zekerheid heeft dat uw hypotheeklasten gelijk blijven, maar hoe hoger het rentepercentage, dus (relatief) hogere rentelasten.

## Maandlast bruto

Het bedrag aan premie, rente en eventueel aflossing dat u maandelijks betaalt voor fiscale verrekening.