

Een betaalbare hypotheek: nu en straks

1 Waarom deze informatie?

Een eigen woning geldt voor veel mensen als een ideaal. Aan koopwoningen zitten dan ook aantrekkelijke kanten. Zo kunt u uw eigen woning helemaal naar uw persoonlijke smaak en wensen aanpassen. U heeft niet te maken met een verhuurder die van u verlangt dat u de woning weer in de oorspronkelijke staat brengt als u gaat verhuizen. Ook niet onbelangrijk is dat de fiscus meehelpt om uw woonlasten betaalbaar te houden. De rente die u betaalt over de hypotheek voor uw eerste eigen woning (die uw hoofdverblijf is), is namelijk aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.

Een hypotheek afsluiten is een financiële handeling die belangrijke gevolgen heeft voor uw uitgavenpatroon. Hypotheeklasten nemen immers een flink deel van uw beschikbare inkomen in beslag. Dat geldt niet alleen op het moment dat u de hypotheek afsluit, maar ook voor een flink aantal jaren daarna. Het is daarom van belang dat u zich goed laat informeren over de keuze van een hypotheek. Deze informatie kan u daarbij helpen.

De informatie is als volgt ingedeeld. Het volgende hoofdstuk gaat over de hypotheek en uw huidige budget. Hoe bepaalt een hypotheekadviseur welk bedrag u kunt lenen? Met welke uitgaven krijgt u bijvoorbeeld te maken als u een woning koopt? Naast de aankoop van de woning krijgt u ook te maken met een aantal eenmalige kosten. Welke dat zijn en op welke bedragen u hiervoor moet rekenen, leest u ook in hoofdstuk 2.

De fiscus helpt mee de eigen woning betaalbaar te houden. Zo is de hypotheekrente onder bepaalde voorwaarden aftrekbaar. Over de fiscale gevolgen van de eigen woning leest u meer in hoofdstuk 3.

Hoofdstuk 4 gaat over de hypotheeklasten op de langere termijn. Hypotheeklasten nemen niet alleen nu een groot deel van uw budget in beslag, maar ook van uw budget over tien of twintig jaar. De beslissing die u nu neemt over uw hypotheek, heeft gevolgen voor een groot deel van uw verdere leven. In de tussentijd kan er veel gebeuren. Een deel van die gebeurtenissen heeft u misschien nu al gepland. Denk bijvoorbeeld aan gezinsvorming, (tijdelijk) stoppen met werken en pensionering. Er zijn daarnaast ook gebeurtenissen waar u misschien liever niet bij stilstaat, maar die u toch kunnen treffen. Voorbeelden zijn werkloosheid, arbeidsongeschiktheid en overlijden. Over de financiële gevolgen van deze toekomstige gebeurtenissen, en over de maatregelen die u nu al kunt nemen gaat hoofdstuk 4.

De informatie in deze brochure maakt deel uit van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen, die aansluit bij de Europese gedragscode voor voorlichting aan consumenten over hypotheekoffertes. Daardoor zijn hypotheekoffertes uit een groot aantal Europese landen eenvoudig met elkaar te vergelijken en is een verantwoorde keuze uit allerlei verschillende hypotheekmogelijkheden mogelijk. Voor klachten over de gedragsregels is er een geschillenregeling.

Bij bepaalde hypotheeksoorten ontvangt u een financiële bijsluiter. Dit geldt alleen bij een beleggingshypotheek en bij een levenhypotheek (zie hoofdstuk 2). In de financiële bijsluiter staat allerlei informatie over de hypotheek, waardoor u deze gemakkelijker kunt vergelijken met andere aanbiedingen. Tevens krijgt u meer inzicht in de risico's van de betreffende hypotheek. Lees de financiële bijsluiter voordat u het betreffende product koopt.

Wet financiële dienstverlening

Naar verwachting zal in de loop van 2004 de Wet financiële dienstverlening in werking treden. Deze wet heeft als doel de consument optimaal te beschermen bij het aanschaffen van een financieel product zoals een hypotheek. Hypotheekverstrekkers, maar ook andere aanbieders voor financiële diensten, moeten onder andere voldoen aan eisen van deskundigheid, betrouwbaarheid, financiële zekerheid en zorgvuldige behandeling van consumenten. Wanneer u zich oriënteert op de hypotheekmarkt, houdt deze wet in dat u overal gelijk behandeld wordt, ongeacht via welk kanaal u de hypotheek gaat afsluiten.

Deze brochure wordt u aangeboden door het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF) en het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (NIBUD).

De regelingen en bedragen in deze brochure zijn gebaseerd op gegevens zoals die eind 2003 bekend waren. Er kunnen zich sindsdien veranderingen hebben voorgedaan.

2 De hypotheek en uw huidige budget

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. In dit hoofdstuk kunt u lezen:

- op welke manier hypotheekadviseurs tot een verantwoord hypotheekbedrag komen;
- aan welke (financiële) voorwaarden u moet voldoen om in aanmerking te komen voor een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie;
- hoe u de hypotheeklasten kunt inpassen in uw totale budget.

Hieronder gaan we in op elk van de drie punten.

Een verantwoord hypotheekbedrag

Wanneer u naar een hypotheekadviseur stapt om te gaan praten over de hoogte van een hypotheek, zal deze in ieder geval kijken naar de volgende gegevens:

- wat is uw financiële situatie?
- 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. Daarnaast is eventueel beschikbaar vermogen zoals spaargeld van belang.

Geldverstrekkers gaan meestal uit van de zogenaamde woonquote. Dit is het maximale deel van uw inkomen dat u kunt gebruiken voor de 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. Zie ook onder het kopje 'Rekening houden met andere uitgaven'.

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 in dat geval altijd met een hogere rente van minimaal 6%. Zie ook het kopje 'Stijging van de rente' (hoofdstuk 4).

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.

Normen van de Nationale Hypotheek Garantie

De Nationale Hypotheek Garantie 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. Zo mogen de totale kosten niet hoger zijn dan € 230.000,- (2004). 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.

Koopsubsidie voor mensen met een laag inkomen

Door de Wet bevordering eigen woningbezit (BEW) komt een eigen huis voor meer mensen binnen het financiële bereik. De wet houdt in dat mensen met een laag inkomen subsidie kunnen krijgen voor een koophuis. De subsidie is onder andere afhankelijk van het inkomen en de hoogte van de hypotheeklasten. De regeling lijkt in bepaalde opzichten op de huursubsidiewet; de nieuwe wet gaat bijvoorbeeld uit van de inkomens- en vermogensgrenzen die gelden voor de huursubsidie. Bij uw hypotheekadviseur kunt u informeren naar de verdere voorwaarden voor deze subsidiemogelijkheid.

Rekening houden met andere uitgaven

Het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (NIBUD) gaat ervan uit dat de hypotheeklasten moeten passen in het budget. Dat betekent dat de maximale hoogte van de hypotheek afhankelijk is van het bedrag dat u nodig heeft voor de overige uitgaven. Het bedrag dat 'overblijft' van het inkomen, is beschikbaar voor de hypotheek.

De uitgaven verschillen uiteraard van huishouden tot huishouden. Een gezin met kinderen is waarschijnlijk een flink bedrag kwijt aan kinderopvang of schoolkosten. Een echtpaar zonder kinderen besteedt wellicht weer meer aan vakantie en etentjes buiten de deur. Om de

hypotheeklasten te kunnen inbouwen in uw budget, is het van belang dat u een goed inzicht heeft in uw persoonlijke financiële situatie. Dat gaat het best door een begroting te maken.

Een begroting is een overzicht van uw inkomsten en uitgaven. Met behulp van een dergelijk overzicht kunt u zien welk deel van uw inkomen beschikbaar is voor de hypotheeklasten. Aan het slot van deze paragraaf vindt u een rekenschema waarmee u zo'n begroting kunt maken.

Een begroting maakt u voor een bepaalde periode, meestal voor een maand. Maar uw inkomsten en uitgaven zijn niet iedere maand hetzelfde. Een begroting van een willekeurige maand geeft dus geen betrouwbaar beeld van uw financiële situatie. Het NIBUD gaat daarom uit van een *gemiddelde* maandbegroting. Hierin zijn alle inkomsten en uitgaven omgerekend naar een bedrag per maand.

De eerste stap bij het maken van een begroting is het verzamelen van gegevens over uw inkomsten en uitgaven. Welke inkomstenbronnen heeft u? Welke betalingen doet u? Inkomstenbronnen zijn bijvoorbeeld uw netto loon, netto vakantietoeslag, kinderbijslag en alimentatie.

De uitgaven verdeelt het NIBUD in drie groepen:

- de *vaste lasten* keren met een bepaalde regelmaat terug, bijvoorbeeld eens per maand of eens per jaar. Meestal heeft u er een contract of iets dergelijks voor afgesloten. Voorbeelden zijn de huur of hypotheek, gas en licht, telefoon, verzekeringen e.d.;
- de *reserveringsuitgaven* zijn grote uitgaven waarvoor u regelmatig een bedrag opzij moet leggen. Op het moment dat u zo'n grote uitgave moet doen, heeft u er tenminste het geld voor. Reserveringsuitgaven zijn bijvoorbeeld uitgaven aan kleding en schoenen, het onderhoud van huis en tuin, reparaties of vervanging van apparaten zoals de koelkast en de televisie, nieuwe meubels en vakantie;
- ten derde zijn er de *huishoudelijke uitgaven*. Daaronder vallen de uitgaven voor voeding, schoonmaakartikelen, toiletartikelen, enz.

	Nu	Straks
Inkomsten		
Netto inkomsten (loon/uitkering vakantietoelage, kinderbijslag, tegemoetkoming schoolkosten, belastingteruggave*, alimentatie)	€	€
Uitgaven		
<i>Vaste lasten</i>		
Netto hypotheeklasten** (of huur)	€	€
Gas, water, elektriciteit	€	€
Heffingen van gemeente en waterschap	€	€
Telefoon	€	€
Verzekeringen	€	€
School en studiekosten	€	€
Contributies en abonnementen	€	€
Kabelabonnement	€	€
Vervoerskosten	€	€
Afbetalingen	€	€
<i>Reserveringsuitgaven</i>		
Kleding	€	€
Inventaris, onderhoud huis en tuin	€	€
Extra ziektekosten	€	€
Recreatie	€	€
<i>Huishoudelijke uitgaven</i>		
(voeding, roken, persoonlijke verzorging)	€	€
Totaal	€	€

**Hieronder vallen de heffingskortingen die u zelf moet aanvragen bij de belastingdienst en eventuele andere belastingvoordelen, bijvoorbeeld in verband met buitengewone uitgaven en kinderopvang. De hypotheekrente-af trek wordt hier niet meegeteld; deze wordt in dit schema direct verrekend met de hypotheeklasten.*

*** De netto hypotheeklasten zijn de hypotheeklasten waarin het belastingvoordeel al is verwerkt. Zie hoofdstuk 3 van deze brochure.*

Hoe gebruikt u het schema?

In het bovenstaande rekenschema staan verschillende inkomsten- en uitgavenposten. Het is niet gezegd dat u al deze inkomsten- en uitgavenposten ook heeft, maar u kunt deze opsomming wel gebruiken als geheugensteuntje bij het maken van uw eigen lijst.

Met het schema kunt u een vergelijking maken tussen de uitgaven die u nu heeft en de uitgaven in de nieuwe situatie. Verhuizen naar een andere woning heeft immers meestal veranderingen in de uitgaven tot gevolg. Een aantal uitgaven zal ongeveer gelijk blijven. Zo gaat u niet opeens meer boodschappen doen of meer kleding aanschaffen omdat u gaat verhuizen. Een aantal andere uitgaven kan wel veranderen door de verhuizing. Om een groter huis te verwarmen, is meer energie nodig en dus is de energierekening hoger. Maar wie

dichterbij zijn werk gaat wonen, heeft daarentegen weer lagere uitgaven aan woonwerkverkeer. Wanneer u verhuist naar een andere gemeente, veranderen ook de gemeentelijke heffingen. De tarieven hiervoor verschillen immers per gemeente. Meer informatie hierover kunt u krijgen bij de gemeente.

In het schema kunt u de uitgaven noteren waarvan u verwacht dat ze veranderen door de verhuizing. Op die manier krijgt u een overzicht van de verschillen tussen de huidige en de toekomstige situatie.

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. Denk hierbij aan bepaalde extra verzekeringen, het onderhoud van de woning en een aantal extra belastingen. Hieronder volgt een korte beschrijving van deze uitgaven.

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. Dit zijn de kosten die gemaakt moeten worden om de woning in de oorspronkelijke staat te brengen.

Een andere verzekering die huizenbezitters bijna altijd afsluiten, 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.

Onderhoud huis en tuin

Als huurder bent u gewend dat de verhuurder de meeste onderhoudskosten betaalt. Verhuist u naar een koopwoning, dan komen deze kosten 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.

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 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 0,85% van € 200.000,- is € 1.700,- als eigenwoningforfait moet optellen bij het belastbaar inkomen.

Percentages eigenwoningforfait (per 1-1-2004)

WOZ-waarde

Meer dan	Maar niet meer dan	Eigenwoning- Forfait
-	€ 12.500,-	-
€ 12.500,-	€ 25.000,-	0,3%
€ 25.000,-	€ 50.000,-	0,45%
€ 50.000,-	€ 75.000,-	0,6%
€ 75.000,- en meer		0,85%*

* maximaal € 8.500,-

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. Huurders betalen alleen het gebruikersdeel. Voor een eigen woning betaalt u zowel het eigenarendeel als het gebruikersdeel. De tarieven verschillen per gemeente en worden vastgesteld per € 2.268,- van de WOZ-waarde van de woning. Voor het eigenarendeel is het tarief gemiddeld € 3,- per € 2.268,- van de WOZ-waarde. Ook waterschappen kennen aparte heffingen voor bewoners van een koopwoning.

Eenmalige kosten

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 bestaande 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.

Aankoopkosten

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).

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

Financieringskosten

Tot de financieringskosten van de woning worden gerekend:

- afsluitprovisie;
- kosten hypotheekakte;
- provisie Nationale Hypotheek Garantie;
- taxatiekosten woning.

De financieringskosten worden hierna kort beschreven:

Afsluitprovisie

Voor het afsluiten van de hypotheek betaalt u de geldverstrekker doorgaans een bepaalde provisie. Meestal gaat het om 1 à 1,5% van het hypotheekbedrag. De afsluitprovisie is direct aftrekbaar tot maximaal 1,5% van het hypotheekbedrag (maximaal € 3.630,-). Een eventueel bedrag boven deze € 3.630,- is in latere jaren aftrekbaar, verdeeld over de looptijd van de lening.

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. De kosten voor inschrijving in het kadaster bedragen maximaal € 92,15.

Provisie Nationale Hypotheek Garantie

Nationale Hypotheek Garantie kunt u aanvragen bij uw geldverstrekker. De kosten bedragen 0,30% van het hypotheekbedrag (2004).

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. Informeer bij verschillende makelaars naar de hoogte van deze tarieven.

Belastingvoordeel per maand verrekend

De rente die u over de hypotheek betaalt, kunt u voor de inkomstenbelasting van uw inkomen aftrekken. 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. Meer informatie over de voorlopige teruggaaf is verkrijgbaar bij de (gratis) Belastingtelefoon: 0800-0543.

Hypotheekvormen

Er zijn zeer veel verschillende hypotheekvormen, met allemaal hun eigen specifieke kenmerken. Er zijn talloze combinaties mogelijk van de diverse basisvormen. Belangrijk is dat de hypotheek aansluit bij uw persoonlijke wensen en mogelijkheden. De basisvormen zijn:

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.

Annuïteitenhypotheek

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.

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.

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.

Beleggingshypotheek

Ook hier is het belastingvoordeel maximaal. Beleggingshypotheeken zijn er in twee varianten. U kunt beleggen via een levensverzekering of direct in aandelen / beleggingsfondsen.

- Via levensverzekering: door betaling van premie – die wordt belegd in beleggingsfondsen – bouwt u aan het eindkapitaal.
- Zonder verzekering: via maandelijks of eenmalige inleg in beursgenoteerde (beleggings)fondsen bouwt u het eindkapitaal op.

Bij beide vormen bestaat het risico dat u door tegenvallend rendement de hypotheek niet in z'n geheel kunt aflossen.

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.

3 De fiscus en de eigen woning

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 bijvoorbeeld uw salaris of uitkering, winst uit een onderneming, maar ook 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%. In deze brochure gaan we verder niet in op dit onderwerp.

- 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*.

Niet over het gehele vermogen hoeft belasting te worden betaald. Per persoon is de eerste € 19.252,- vrijgesteld. Per minderjarig kind geldt een extra vrijstelling van € 2.571,-. Ouderen kunnen recht hebben op een extra vrijstelling (cijfers per 1-1-2004).

Schulden boven een drempel van € 2.700,- mag u van het vermogen aftrekken.

Hypotheekrente maximaal 30 jaar aftrekbaar

De rente over de lening (meestal hypotheek) voor 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 hypotheeken 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.

Hypotheek op basis van een kapitaalverzekering

Veel hypotheekvormen, zoals de leven-, spaar- en beleggingshypotheek 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 dan mogelijk om de lening in box 3 van uw vermogen af te trekken. U betaalt dan een lagere vermogensrendementsheffing.

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.

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.

Bijleenregeling

Op 1 januari 2004 is de Bijleenregeling in werking getreden. Wie na die datum zijn of haar woning verkoopt, kan niet zonder gevolgen voor de hypotheekrenteaftrek een maximale hypotheek afsluiten voor een duurdere, nieuwe woning. Voorheen kon men de overwaarde van de verkochte woning vrij besteden. Per 1 januari 2004 moet u de overwaarde in de nieuwe woning steken; leent u dit bedrag toch, dan is de hypotheekrente hierover niet aftrekbaar. Wanneer u voor het eerst een eigen woning koopt, krijgt u niet te maken met deze regeling.

4 De betaalbaarheid van de hypotheek op de lange termijn

Een hypotheek is een financiële verplichting die u aangaat voor een lange periode; meestal voor dertig jaar. In de tussentijd kan er veel gebeuren. Deze gebeurtenissen kunnen gevolgen hebben voor uw inkomen en dus voor de betaalbaarheid van uw hypotheek. Het is uiteraard niet de bedoeling dat u in de problemen raakt door een dergelijke gebeurtenis. Dit hoofdstuk gaat over de maatregelen die u nu al kunt nemen om problemen door een bepaalde gebeurtenis later voor te zijn.

Gezinsvorming en stoppen met werken

Op de eerste plaats zijn er gebeurtenissen waarvan u nu al weet dat ze staan te gebeuren. Bij het afsluiten van de hypotheek kunt u daar al rekening mee houden. Stel dat u en uw partner graag kinderen willen. Daardoor verandert er het nodige in uw inkomsten- en uitgavenpatroon. In de meeste gevallen besluit één of beide partner(s) minder te gaan werken zo lang de kinderen klein zijn. Dat betekent dat de inkomsten (tijdelijk) lager zullen zijn. De uitgaven zijn daarentegen hoger door de gezinsuitbreiding. Wanneer er kinderen komen, is er in de meeste gezinnen dus minder budget beschikbaar voor de hypotheeklasten. Bij het afsluiten van de hypotheek kunt u daar al rekening mee houden. Bijvoorbeeld door u af te vragen of u beide inkomens helemaal laat meetellen bij de berekening van het hypotheekbedrag. Zo lang er nog geen kinderen zijn, lijkt dat misschien aantrekkelijk. U kunt immers meer lenen en een woning in een hogere prijsklasse zoeken. Maar op termijn zijn de hogere hypotheeklasten minder voordelig, omdat er gewoonweg minder budget beschikbaar is als er kinderen zijn.

Ook het tijdstip dat u stopt met werken, staat vaak al lang van tevoren vast. Het is te verwachten dat uw inkomen dan lager is. Voor de hypotheek heeft dat tot gevolg dat de lasten hiervan een groter deel van uw budget in beslag nemen. Daarnaast profiteert u minder van de hypotheekrenteaf trek. Door uw lagere inkomen is het denkbaar dat u in een andere belastingschijf wordt ingedeeld. Bovendien geldt er voor 65-plussers een lager belastingtarief. Het is daarom van belang dat u de looptijd van de hypotheek en de hoogte ervan afstemt op uw inkomen dat u heeft nadat u bent gestopt met werken.

Werkloosheid

Wanneer u zonder werk komt, heeft u onder bepaalde voorwaarden recht op een werkloosheidsuitkering. Heeft u altijd gewerkt, dan bedraagt de uitkering maximaal 70% van het laatstverdiende loon. Een werkloosheidsuitkering is echter nooit hoger dan ± € 2.550,- bruto per maand. Bovendien ontvangt u deze gedurende maximaal vijf jaar. Werkloosheid heeft dus een flinke inkomensdaling tot gevolg. De maandelijkse hypotheeklasten kunnen daardoor een probleem worden. Sommige geldverstrekkers bieden – in combinatie met de hypotheek – verzekeringen aan waarmee u de inkomensachteruitgang door onvrijwillige werkloosheid kunt verzekeren. Afhankelijk van de voorwaarden van deze verzekering, worden de hypotheeklasten gedurende een bepaalde periode helemaal of voor een deel doorbetaald.

Over het algemeen kunt u problemen door inkomensachteruitgang echter voorblijven door niet tot het uiterste te gaan bij het afsluiten van een hypotheek. U houdt dan nog ruimte over in uw budget om eventuele tegenvallers op te vangen. De hypotheeklasten blijven daardoor betaalbaar.

Arbeidsongeschiktheid

Wanneer u arbeidsongeschikt raakt, heeft u na een bepaalde periode recht op een WAO-uitkering. Afhankelijk van het percentage dat u arbeidsongeschikt wordt verklaard, daalt uw inkomen tot maximaal 70% van uw laatstverdiende loon. U kunt een aanvullende verzekering afsluiten tegen arbeidsongeschiktheid. Vaak kan dat in combinatie met uw hypotheek. Het is echter de vraag of dat in alle gevallen nodig is. Veel werknemers zijn via hun werkgever aanvullend verzekerd tegen arbeidsongeschiktheid. Soms betalen werkgevers salaris door als aanvulling op de WAO-uitkering. Bij veel bedrijven is het ook mogelijk om deel te nemen aan een collectieve verzekering tegen arbeidsongeschiktheid. Voor meer informatie over regelingen via uw werkgever kunt u terecht bij de afdeling personeelszaken.

Of u zich privé tegen arbeidsongeschiktheid wilt verzekeren, is afhankelijk van de eventuele regelingen via uw werkgever en van uw eigen wensen. Wanneer de uitkeringen na arbeidsongeschiktheid te laag zijn voor uw uitgaven, heeft u een tekort. Dit tekort kunt u aanvullen via een privé-verzekering. Meer informatie over de mogelijkheden en de kosten kunt u krijgen bij uw hypotheekadviseur.

Ook bij arbeidsongeschiktheid geldt dat u problemen door inkomensachteruitgang kunt voorblijven door niet tot het uiterste te gaan bij het afsluiten van een hypotheek. U houdt dan nog ruimte in uw budget om eventuele tegenvallers op te vangen. De hypotheeklasten blijven daardoor betaalbaar.

Overlijden

Het overlijden van u of uw partner is uiteraard geen gebeurtenis waar u graag bij stilstaat. Toch is het niet onverstandig om u af te vragen wat het voor de financiën betekent wanneer een van beiden alleen achterblijft. Door een achteruitgang in het inkomen kunnen de hypotheeklasten onbetaalbaar worden. In het uiterste geval kunt u niet meer in uw woning blijven wonen. Het is daarom aan te raden om een overlijdensrisicoverzekering af te sluiten bij uw hypotheek. De hypotheek wordt dan helemaal of voor een deel afgelost. Partners moeten beslissen of zij de verzekering afsluiten op het leven van één of op dat van beide partners.

Een aparte overlijdensrisicoverzekering is niet altijd nodig. Bij sommige hypotheekvormen is het overlijdensrisico al automatisch gedekt. Een andere mogelijkheid is dat u misschien aanspraak kunt maken op een nabestaandenpensioen via de werkgever of een ANW-uitkering via de overheid. Verder hebben alleenstaanden niet altijd een overlijdensrisicoverzekering nodig. En tot slot zijn de hypotheeklasten in sommige gevallen zo laag, of de financiële middelen van de nabestaanden zo ruim, dat het wegvallen van een inkomen geen problemen hoeft op te leveren.

Waardevermindering woning

De verkoopwaarde van een woning is afhankelijk van vraag en aanbod op de woningmarkt. Stel dat u uw eigen woning over een aantal jaren weer wilt verkopen. U bent dan afhankelijk van de vraag op dat moment. Het is niet gezegd dat u dan het bedrag kunt vragen dat u nu betaald heeft voor de woning. De kans bestaat dat u minder krijgt; het is zelfs mogelijk dat u minder krijgt dan de schuld die op dat moment nog op de woning rust.

Stijging van de rente

Over de hypotheek betaalt u rente. Het rentepercentage wordt meestal voor een aantal jaren vastgezet. Voor die periode weet u dus wat uw hypotheeklasten zijn. Daarna krijgt u een aanbod om de rente tegen een nieuw percentage vast te zetten. De hypotheekrente kan op dat moment lager zijn, maar ook hoger. De kans bestaat dus dat uw hypotheeklasten stijgen na

afloop van de rentevaste periode. Bij de meeste geldverstrekkers kunt u kiezen voor een rentevaste periode met rentebedenktijd. Binnen die termijn kunt u zelf het moment kiezen waarop u de nieuwe rente vastzet. U heeft dan zelf enige invloed op het nieuwe rentepercentage en bent niet afhankelijk van het percentage op één bepaalde datum. De constructie met rentebedenktijd is niet altijd kosteloos. Vaak geldt een opslag van 0,2% op de rente.