

Vervalt uw hypotheekrenteaf trek in 2031?

Via ons bureau heeft u een geldlening afgesloten ter financiering van uw eigen woning. Wanneer uw lening geheel of gedeeltelijk een aflossingsvrije hypotheek betreft, vragen wij graag even uw aandacht.

Bij een aflossingsvrije hypotheek betaalt u maandelijks rente en lost u niets af. Er is ook geen voorziening getroffen om vermogen op te bouwen om de lening op enig moment af te lossen.

Het voordeel van een aflossingsvrije hypotheek is dat u gedurende de looptijd een lage maandlast heeft en maximale fiscale aftrek geniet. Het nadeel is dat u niets aflost en op enig moment de geldverstrekker wel verlangt dat u de lening aflost.

Met de huidige spelregels heeft u recht op renteaftrek gedurende maximaal 30 jaar na het afsluiten van uw hypotheek voor uw eigen woning. Deze maatregel is ingegaan vanaf 1 januari 2001. Had u al een hypotheek voor 2001? Dan tellen de jaren daarvoor niet mee en start deze 30-jaarsperiode vanaf 2001. Het kan dus dat uw renteaftrek al vervalt over iets meer dan 15 jaar!

Omdat voor veel mensen de pensioenvoorziening tegen blijkt te vallen, is een lage of geen hypotheeklast wenselijk. Het is dus raadzaam om nu alvast goed na te denken over de financiële gevolgen van het vervallen van de renteaftrek. Want vanaf de datum dat uw renteaftrek vervalt, wordt uw netto maandlast gelijk aan uw bruto maandlast. Uw maandlast zal dus aanzienlijk toenemen.

Wilt u hogere woonlasten voorkomen aan het einde van de 30-jaarsperiode, dan dient u nu maatregelen te nemen.

U kunt hierbij denken aan vrijwillig (periodiek) extra aflossen of om vermogen op te bouwen teneinde de lening op enig moment geheel of gedeeltelijk af te kunnen lossen.

Bij een aantal geldverstrekkers bestaat de mogelijkheid om vermogen op te bouwen tegen hetzelfde rendement als de hypotheekrente die u betaalt.

Wij nodigen u van harte uit om een afspraak te maken met een van onze hypotheekadviseurs om uw wensen en mogelijkheden te bespreken.

Maximale hypotheek omlaag naar 102%

Op dit moment is het mogelijk om bij aankoop van een eigen woning een hypotheek af te sluiten van maximaal 103% van de waarde van de woning, dit is inclusief 2% overdrachtsbelasting. Deze 103% is exclusief een eventuele restschuld van een vorige eigen woning.

Vanaf 2016 bedraagt de maximale hypotheek 102% van de waarde van de woning. Bij aankoop van een eigen woning zal er dus meer eigen geld moeten worden ingebracht dan thans het geval is.

Indien u nog gebruik wilt maken van de huidige spelregels (maximaal 103%), dan is het van groot belang dat u snel contact met ons opneemt. Onze hypotheekadviseurs zijn u graag van dienst!

Familie-hypotheek

Als u de aankoop van uw nieuwe woning voor een deel via familie of bekenden wilt financieren dan is er een nieuwe mogelijkheid met de Obvion MetElkaar-hypotheek. Deze hypotheek is een combinatie van een lening bij Obvion en een lening bij familie of bekenden (het MetElkaar-deel).

Het bedrag dat u leent van familie (of bekenden) mag maximaal 40% van de totale hypotheeksom bedragen, maar niet meer dan € 125.000,- van ouders of € 50.000,- van overige familie of bekenden.

Er wordt wel getoetst of de totale hypotheek voldoet aan de gebruikelijke verstrekkingnormen (dus incl. de familiehypothec).

Als hieraan wordt voldaan dan staat de bank garant voor de rente- en aflossingsverplichting op de familielening.

Belangrijk aspect is dat u de zekerheid heeft dat de bank de lening overneemt als uw familie hun geld terug wil hebben.

Voor de familie (uitlener) heeft het als voordeel dat zij op ieder gewenst moment hun lening kunnen opeisen en daardoor weer over de uitgeleende gelden kunnen beschikken.

De bank garandeert namelijk dat zij het bedrag volledig terug krijgen.

Dit is een belangrijk verschil met de traditionele familieleningen die buiten de bank om worden verstrekt.

Wilt u meer weten over de mogelijkheden en voorwaarden neem dan contact met ons op.

Ondernemer of ZZP'er

Bent u ondernemer of zzp'er en wilt u weten of u in aanmerking kunt komen voor een hypotheek? Ook als u nog geen 3 jaar zelfstandig bent, kan in sommige situaties toch een hypotheek worden verstrekt. Onze adviseurs hebben veel ervaring met aanvragen van zelfstandigen (IB-ondernemers, DGA). Laat u door een van onze hypotheekadviseurs informeren wat uw mogelijkheden zijn.

Studieschuld en hypotheek

Het deel van de studieschuld dat reeds is afgelost, wordt voortaan niet meer meegerekend bij de aanvraag van een hypotheek. Een meerderheid van de Tweede Kamer stemde donderdag 15 oktober jl. in met het voorstel van D66.

In de oude situatie keek een bank naar de oorspronkelijke hoogte van de studieschuld. Bij een schuld van bijvoorbeeld € 30.000,- waarvan al € 20.000,- is afgelost, wordt alsnog € 30.000,- schuld meegerekend bij de bepaling van de hypotheek.

De Kamer is het met D66 eens dat dit ongewenst is. Zo wordt het makkelijker voor mensen die al een groot deel van hun studieschuld hebben afgelost om een hypotheek af te sluiten.