Informatiewijzer Hypotheken

ASN Bank NV is gevestigd te Utrecht en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 16062338.

1 Een hypotheek afsluiten

Wat fijn, je hebt een hypotheek bij ons aangevraagd!

Bij een hypotheek horen grote en langdurige financiële verplichtingen. In deze informatiewijzer lees je wat je moet weten voordat je de offerte tekent. Bijvoorbeeld wat de kenmerken en voorwaarden zijn van een hypotheek bij ons. Je leest hierin ook praktische informatie over wat er gebeurt tijdens de looptijd van je hypotheek. Bijvoorbeeld wat er gebeurt als je rentevaste periode afloopt. Of wat je kunt doen als je persoonlijke situatie verandert en je je hypotheek wilt aanpassen.

Goed om te weten: Deze praktische zaken kunnen veranderen tijdens de looptijd van je hypotheek. De informatie in de informatiewijzer veroudert dus. Wil je iets aanpassen aan je hypotheek? Check dan altijd eerst je voorwaarden.
Deze Informatiewijzer hoort bij ons renteaanbod en de hypotheekofferte. Onderteken je de offerte? Dan ga je akkoord met alle informatie. Dus ook met deze informatiewijzer en de Algemene Voorwaarden ASN Hypotheken. De belangrijkste en meest voorkomende verplichtingen die voor jou gelden staan in deze informatiewijzer, in je offerte, de hypotheekakte, onze Algemene Voorwaarden ASN Hypotheken en de Algemene Bankvoorwaarden.

1.1 Wat is een hypotheek?

Vaak wordt het woord ‘hypotheek’ gebruikt voor de geldlening. Dat is ook zo in deze informatiewijzer. Een hypotheek is dan een geldlening met als onderpand een huis. Je gebruikt je hypotheek voor de financiering van je eigen huis (aankoop, herfinanciering of verbouwing). Onder bepaalde voorwaarden kun je de hypotheek ook gebruiken voor andere doelen, zolang je zelf in het huis woont.

1.2 Welke zekerheid vragen we?

Sluit je bij ons een hypotheek af? Dan is je huis het onderpand voor de lening. Jouw huis geeft ons zekerheid. Als je de maandlasten van je hypotheek niet meer betaalt of je niet aan onze afspraken houdt, kunnen we uiteindelijk je huis verkopen en dan moet je - met je huisgenoten - je huis verlaten. Zo’n gedwongen verkoop gebeurt op een veiling. Dit heet ook wel een openbare verkoop of executieveiling. De opbrengst van de verkoop trekken we af van het totale bedrag dat we van je krijgen. Het gaat dan om het bedrag inclusief alle kosten die we gemaakt hebben. Denk hierbij aan rente, door ons geleden verlies of gederfde winst, kosten en alle andere schulden die je aan ons hebt of krijgt. Een beschrijving van het recht van hypotheek staat in de hypotheekakte. Van dit recht maken we niet zomaar gebruik. Je moet dan echt onze afspraken niet nakomen of schenden, bijvoorbeeld doordat je je maandlasten niet betaalt, je huis niet zelf bewoont of je huis in strijd met de wet gebruikt, zoals voor een hennepkwekerij.
Het onderpand voor de geldlening, je huis dus, moet in Nederland staan. En we bieden alleen hypotheken aan in euro’s. Naast je huis als onderpand van de lening, kunnen we je nog andere zekerheden vragen.

De looptijd van een nieuwe hypotheek is meestal 30 jaar. Is de hypotheek een voortzetting van een hypotheek die je eerder hebt afgesloten? Of wil je sneller aflossen? Dan kan de looptijd korter zijn.

1.3 Welke verplichtingen heb je?

Heb je de hypotheek eenmaal afgesloten? Dan betaal je maandlasten voor je hypotheek. Die bestaan uit bijvoorbeeld rente en aflossing. Om deze bedragen te betalen, heb je een betaalrekening nodig. Heb je die nog niet? Dan moet je er eentje openen bij een bank die betaalrekeningen in Nederland aanbiedt. En die moet je geregeld hebben nog voordat je de hypotheek afsluit. We incasseren je maandlasten van deze betaalrekening. Verder moet je je huis zelf bewonen, goed onderhouden en verzekeren. Je mag het huis niet verhuren zonder onze toestemming. Ook niet tijdelijk.

9.00.00.65 (25-11-2025)

1.4 We openen ASN Online Bankieren voor je

Heb je de hypotheek afgesloten? Dan openen we ASN Online Bankieren voor je als je dat nog niet hebt. Dat is je eigen omgeving waarmee je bij ons online je bankzaken regelt. Dat noemen we internetbankieren. Je kunt ASN Online Bankieren gebruiken voor onze producten die geschikt zijn voor internetbankieren. Je kunt ze bekijken en beheren. Verder kun je in ASN Online Bankieren algemene bankzaken regelen. Zo kun je er je gegevens aanpassen, bijvoorbeeld je e-mailadres en telefoonnummer.
Belangrijke informatie over ASN Online Bankieren en afspraken die we hierover met je maken als je de hypotheek afsluit, vind je op asnbank.nl.

1.5 Hoe bepalen we de maximale hypotheek?

Wij bepalen hoeveel je kunt lenen. Bij het bepalen van de maximale hoogte van een hypotheek kijken we naar:

- De marktwaarde van het huis.
- Je inkomen.
- De financieringsnormen in wet- en regelgeving en de Gedragscode Hypothecaire Financieringen.
- Je financiële verplichtingen.

1.5.1 Marktwaarde

Bij het vaststellen van de maximale hoogte van de hypotheek gaan we uit van de marktwaarde van het huis. Marktwaarde betekent bij:

- bestaande bouw: de getaxeerde marktwaarde;
- nieuwbouw: de koop-/aanneemsom (brochureprijs), plus afkoopsom erfpacht, plus meerwerk, bouwrente en renteverlies tijdens de bouw;
- verbouwing bestaande bouw: de getaxeerde marktwaarde na verbouwing;
- oversluitingen, verhogingen en/of omzettingen: de getaxeerde marktwaarde. 1.5.2 Je inkomen

Niet alleen de waarde van je huis is belangrijk. Ook je inkomen is belangrijk bij het bepalen van je maximale hypotheek. Daarbij stellen we in elk geval de volgende vragen:

- Ben je in loondienst of heb je juist inkomen uit een eigen bedrijf?
- Heb je een vaste aanstelling of een tijdelijk dienstverband?
- Ben je de enige hypotheekaanvrager of heb je een partner met een eigen inkomen?

1.5.2 Wet- en regelgeving en Gedragscode Hypothecaire Financieringen

Bij het bepalen van de maximale hoogte van de hypotheek houden we ons aan de geldende wet- en regelgeving en aan de Gedragscode Hypothecaire Financieringen. Deze Gedragscode is opgesteld door het Contactorgaan Hypothecaire Financiers. We staan achter deze Gedragscode. Het Contactorgaan Hypothecaire Financiers heeft ook een voorlichtingsbrochure uitgegeven: ‘Een betaalbare hypotheek: nu en straks’. Je vindt de Gedragscode en de brochure op nvb.nl.

De hoogte van de maximale hypotheek hangt ook af van het percentage van het inkomen dat je mag besteden aan woonlasten (financieringslastpercentage). De overheid stelt dit percentage ieder jaar vast na advies van het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud). Dit percentage staat ook in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.

1.5.3 Je financiële verplichtingen

Bij het vaststellen van de maximale hoogte van de hypotheek houden we ook rekening met verplichtingen die je hebt naast je hypotheek. Bijvoorbeeld (consumptieve) leningen, partneralimentatieverplichting, studielening en erfpachtcanon die je moet betalen.

1.6 De kredietwaardigheidsbeoordeling

Als we de nodige gegevens over je huis, je inkomen en je verplichtingen verzameld hebben, beoordelen we of je je hypotheek kunt betalen en of we het risico willen nemen. Dat noemen we de kredietwaardigheidsbeoordeling. Pas daarna brengen we de hypotheekofferte uit. Met de hypotheekofferte op zak, kun je ervan uitgaan dat je de hypotheek echt kunt afsluiten. Wij moeten ons er aan de afspraken in de hypotheekofferte houden. Daarom heet het ook wel ‘bindend aanbod’. We hoeven ons alleen niet aan onze afspraken in de hypotheekofferte te houden als jij bewust belangrijke zaken niet of verkeerd verteld hebt. Of nieuwe leningen afsluit, nadat we de hypotheekofferte hebben uitgebracht. Dan kunnen we wel op de hypotheekofferte terugkomen.

1.7 Wanneer is een ondertekende offerte definitief?

De offerte is vanaf het moment van ondertekenen definitief. De geldigheidsduur van de offerte is voor bestaande bouw maximaal 6 maanden en voor nieuwbouw maximaal 12 maanden vanaf de aanvraagdatum.

1.8 Wanneer brengen annuleringskosten in rekening?

Je kunt tot en met 3 maanden vanaf de aanvraagdatum afzien van een getekende offerte, zonder dat wij annuleringkosten in rekening brengen. Annuleer je daarna of laat je de geldigheidsduur van de offerte verlopen zonder dat de hypotheekakte of onderhandse overeenkomst van geldlening is ondertekend? Dan brengen wij €750 annuleringskosten in rekening voor de door ons uitgevoerde werkzaamheden. Deze annuleringskosten worden niet in rekening gebracht als deze aantoonbaar het gevolg zijn van:

- Ontbinding koopcontract door de verkopende partij;
- Overlijden van jou of je partner;
- Echtscheiding of ontbinding van het samenlevingscontract van jou en je partner;
- Het arbeidsongeschikt of werkloos raken van jou of je partner.

1.9 Wat is de ingangsdatum van de hypotheek?

Als je bij de notaris de hypotheekakte ondertekent, dan heet dat passeren. De datum waarop dit gebeurt is de passeerdatum. De passeerdatum is de officiële ingangsdatum van je hypotheek. Op dat moment krijg je ook echt de lening van ons. Soms hoef je niet langs de notaris. Dan stellen we een zogenaamde onderhandse overeenkomst van geldlening op. Dat gebeurt alleen als je al een hypotheek bij ons hebt. In dat geval is de ingangsdatum de datum waarop deze overeenkomst van geldlening is getekend.

1.10 Wanneer is een taxatie verplicht?

De maximale hypotheek die je kunt krijgen, hangt ook af van hoeveel je (toekomstige) huis waard is. We gaan dan uit van de marktwaarde. Er zijn wettelijke regels voor hoe we de marktwaarde bij een hypotheekaanvraag bepalen. Bijvoorbeeld: bij de aankoop van een bestaand huis is een taxatie altijd verplicht. Bij de aankoop van een nieuwbouwhuis is meestal de koop/aanneemsom voldoende.

Jij betaalt de taxatiekosten. Je hypotheekadviseur weet of in jouw situatie een taxatie nodig is en welke eisen we aan het rapport stellen. Bijvoorbeeld een Calcasa Desktop taxatie of een gevalideerd taxatierapport.

1.11 Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Misschien heb je een offerte aangevraagd voor een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Dit is een overheidsregeling om het eigenwoningbezit te stimuleren. Je kunt niet altijd een hypotheek afsluiten met NHG. De NHG geldt bijvoorbeeld niet bij een overbruggingskrediet. En de NHG is bestemd voor hypotheken tot een bepaald maximumbedrag.
De NHG biedt banken meer zekerheid dat een hypotheek wordt afgelost als je je huis door bijvoorbeeld werkeloosheid of arbeidsongeschiktheid moet verkopen en daarna nog schuld overhoudt. Je betaalt als je de hypotheek afsluit (eenmalig) kosten voor NHG. Dat noemen ze ‘borgtochtprovisie’. Bij een hypotheek met NHG gelden aparte (NHG-)voorwaarden. Kijk voor meer informatie en actuele kosten op nhg.nl.

1.12 Bureau Krediet Registratie (BKR)

Het Bureau Krediet Registratie (BKR) in Tiel registreert particuliere leningen en betalingsachterstanden. Wij zijn verplicht aangesloten bij het BKR. Sluit je een hypotheek af? Dan toetsen we of je andere leningen hebt en of je betalingsachterstanden hebt of hebt gehad.

Krijg je een betalingsachterstand op je hypotheek? Dan moeten we dit bij het BKR melden. Als je een achterstandscodering bij het BKR hebt, kun je misschien geen nieuwe lening of hypotheek krijgen. Kijk voor informatie over het BKR op bkr.nl. Sluit je een hypotheek af op een ander huis dan je eigen huis zoals een recreatiewoning? Dan melden we ook de oorspronkelijke hoofdsom van de hypotheek bij BKR.

1.13 Wat is een bankgarantie?

Om ervoor te zorgen dat je je verplichtingen uit het koopcontract nakomt, kan de verkoper je vragen een waarborgsom te betalen. De waarborgsom is meestal 10% van de koopsom. Deze moet je storten bij de notaris. En wordt bij de overdracht verrekend met de koopsom. In plaats van de waarborgsom, kunnen we garant staan voor het bedrag ter grootte van de waarborgsom. Dit heet een bankgarantie. Een bankgarantie geeft de verkoper evenveel zekerheid als een waarborgsom.

We willen garant staan als we, na de kredietwaardigheidsbeoordeling, de door jou getekende offerte gekregen hebben.

Goed om te weten
Zie je van de koop af en kun je geen beroep meer doen op ontbindende voorwaarden in het koopcontract? Dan loop je het risico dat je de waarborgsom kwijtraakt. Of het bedrag van de bankgarantie aan ons moet betalen.

1.14 Bouwdepot

Wordt je huis nog gebouwd of wil je een verbouwing financieren? Dan zetten we het deel van het hypotheekbedrag dat bestemd is voor de bouw of de verbouwing van je huis op een speciale rekening. Dat heet een bouwdepot. Het depotbedrag staat in je offerte. Je betaalt de rekeningen uit je bouwdepot. Het bedrag in het bouwdepot moet je gebruiken voor de financiering van de (ver)bouw van je huis. Je kunt het bedrag in het bouwdepot dus niet aan andere dingen uitgeven. Voor het opnemen van geld uit het bouwdepot gelden richtlijnen. Je leest ze op asnbank.nl/bouwdepot.

Dit moet je ook nog weten:

- De afspraken over je bouwdepot leggen we vast in de offerte.
- De maximale looptijd is 2 jaar vanaf de passeerdatum.
- Over het bedrag dat je nog niet uit het bouwdepot hebt opgenomen, vergoeden we rente. Die rente is gekoppeld aan je hypotheekrente.
- Je krijgt elk jaar een overzicht van de stand van zaken van je depot. Ook krijg je bericht van elke verandering in je depot.
- Je kunt je depot inzien en betalingen klaarzetten in ASN Online Bankieren. Als we de betaling goedkeuren, kun je de factuur betalen.
- Het depotbedrag moet genoeg zijn om de totale kosten van de (ver)bouw van je huis te kunnen betalen. Is aan het begin al duidelijk dat dat niet lukt? Dan moet je het verschil bijbetalen.
- Als je huis of verbouwing klaar is, kan er nog een bedrag in het depot overblijven. Dit bedrag lossen we af op je hypotheek. Deze aflossing kan invloed hebben op je belastingaangifte.

Als er een bedrag in je bouwdepot overblijft, kan dit invloed hebben op de marktwaarde van je huis. Daarom kunnen we de marktwaarde in onze administratie aanpassen. Je schuld-marktwaardeverhouding kan daardoor ook veranderen waardoor jouw hypotheek in een andere tariefgroep terechtkomt. En je een andere hypotheekrente krijgt.

1.15 Rentefinancieringsrekening

Tijdens de bouw van je nieuwbouwwoning betaal je de facturen vanuit je bouwdepot. Daarmee daalt het bedrag in het bouwdepot en krijg je minder depotrente. Zo ontstaat er een verschil tussen het bedrag dat je elke maand aan hypotheekrente betaalt en de depotrente die je krijgt. Je kunt dit verschil tijdens de bouw van je nieuwbouwwoning meefinancieren. Je bespreekt met je adviseur welk bedrag je daarvoor nodig hebt. Voor dat bedrag wordt een rentefinancieringsrekening geopend. Vanuit deze rekening betaal je het verschil tussen de hypotheekrente van je nieuwe hypotheek en de rente die je krijgt over het bouwdepot en rentefinancieringsrekening. We schrijven dat verschil elke maand automatisch af van de rentefinancieringsrekening.

Je betaalt rente over rente

Met de rentefinancieringsrekening leen je geld bij ons om elke maand je hypotheekrente te betalen. Over die lening betaal je ook rente. Je betaalt dus rente over rente. Je adviseur kan je hier meer over vertellen.

Je hypotheekschuld wordt hoger

Omdat u geld bij ons leent om uw hypotheekrente maandelijks te betalen, wordt uw openstaande hypotheekschuld steeds hoger. Als u de bedragen op de rentefinancieringsrekening en het bouwdepot helemaal heeft opgenomen, daalt uw hypotheekschuld doordat u elke maand aflost.

Dit moet u ook nog weten:

- De afspraken over uw rentefinancieringsrekening leggen we vast in de offerte.
- Over het bedrag dat u nog niet uit de rentefinancieringsrekening heeft opgenomen, krijgt u rente. Die rente is gekoppeld aan uw hypotheekrente.
- Meestal bestaat uw maandbedrag uit rente, aflossing en soms ook premie voor een beleggingsrekening of verzekering. Met de rentefinancieringsrekening kunt u alleen het renteverlies tijdens de bouw betalen.
- Wanneer de rentefinancieringsrekening leeg is, schrijven we uw hypotheekrente af van de incassorekening van uw hypotheek. Is uw huis klaar en blijft er nog een bedrag in het depot over? Dan lossen we dat bedrag af op uw hypotheek.
- Als er een bedrag overblijft, dan kan dit gevolgen hebben voor de marktwaarde van uw woning. Deze marktwaarde kan door ons worden bijgesteld. Dit heeft mogelijk gevolgen voor de schuld-marktwaardeverhouding en daardoor ook de hypotheekrente.
- De hypothecaire financiering die wordt aangegaan voor de rentefinancieringsrekening, betreft een box 3 financiering.

1.16 Mede hoofdelijk schuldenaarschap van ouder(s)

Als je een hypotheek bij ons afsluit, kunnen we met elkaar afspreken dat je ouders bij start van de hypotheek medeschuldenaar worden. Deze constructie betreft maatwerk waarbij rekening is gehouden met jouw specifieke inkomens -en/of vermogenspositie. Het meetekenen van je ouders geeft de bank extra zekerheid (tot terugbetaling van de lening). Je moet rekening houden met het volgende:

- We berekenen de maximale hypotheek op basis van het inkomen dat je in de toekomst verwacht te bereiken.
- Wanneer één van jullie overlijdt, heeft het medeschuldenaarschap invloed op de nalatenschap. Je adviseur kan je daar meer over vertellen.
- Om je ouders te laten ontslaan van het medeschuldenaarschap moet je aantonen dat je inkomen is gestegen tot het bedrag wat genoemd staat in de offerte. Neem daarvoor contact met ons op. Wij leggen je dan uit welke regels er op dat moment zijn waaraan je inkomen moet voldoen.
- Wanneer er sprake is van inkomen uit eigen bedrijf, kan het zijn dat je kosten moet maken om het benodigde inkomen aan te tonen.
- Wanneer je ouders worden aangesproken om de maandlast of (een deel van) de schuld te betalen, kan dit fiscale gevolgen hebben voor je. Je adviseur kan je daar meer over vertellen.

Ouders moeten rekening houden met het volgende:

- Als je medeschuldenaar wordt op de hypotheek van je kind, wordt je hoofdelijk aansprakelijk voor de hele hypotheek. Dit betekent dat als je kind het maandbedrag van de hypotheek niet betaalt, wij je hiervoor kunnen aanspreken. Je moet dan het maandbedrag of de hele schuld betalen. Ook blijf je aansprakelijk voor een eventuele restschuld na verkoop van het huis.
- Als ouder word je geen eigenaar van het huis van je kind. Je kunt niet besluiten om het huis te verkopen.
- We bekijken of je genoeg inkomen hebt om je eigen woonlasten te betalen. En we kijken daarnaast of je het deel van het maandbedrag kan betalen dat hoger is dan het bedrag dat je kind eigenlijk maximaal mag uitgeven aan de hypotheek volgens de wet en regels.
- Het medeschuldenaarschap op de hypotheek van je kind heeft invloed op jouw leencapaciteit. Bijvoorbeeld als je wilt verhuizen of een extra lening wilt afsluiten.
- Wanneer je aangesproken wordt om de maandlast of (een deel van) de schuld te betalen, kan dit fiscale gevolgen hebben voor je. Je adviseur kan je daar meer over vertellen.
- We toetsen je gegevens bij het BKR
- Je kunt ontslagen worden van het medeschuldenaarschap wanneer je kind aantoont dat het inkomen is gestegen tot het bedrag dat in onze offerte staat.

2 Hypotheeksoorten

Je hebt gekozen voor een bepaalde hypotheekvorm. Bij ons kun je kiezen uit verschillende hypotheeksoorten. We zetten daarom de belangrijkste kenmerken van onze hypotheken op een rij.

Goed om te weten

Heb je al een hypotheek bij ons? Dan kun je sommige hypotheekvarianten die we niet meer aanbieden soms nog wel meenemen. Meer informatie over die varianten vind je in je oorspronkelijke offerte waarin we dat hypotheekproduct afspraken. Of kijk op asnbank.nl.

2.1 Lineaire hypotheek

Bij de lineaire hypotheek betaal je iedere maand een bedrag dat bestaat uit rente en aflossing. De maandelijkse aflossing is een vast bedrag. Bij een looptijd van 30 jaar (360 maanden) los je elke maand 1/360e deel van je hypotheekschuld af. Op deze manier daalt je hypotheek elke maand met hetzelfde bedrag. Dit noemen we dus lineair. Naast aflossing betaal je ook iedere maand rente over het bedrag dat je nog niet hebt afgelost. Omdat je hypotheek elke maand daalt, betaal je (zolang het rentepercentage niet verandert) steeds minder rente. Je maandbedrag wordt hierdoor ook lager. Dit is de optelsom van het (vaste) aflossingsbedrag en het (dalende) rentebedrag. Ook je eventuele fiscale renteaftrek wordt lager.

Na afloop van je rentevaste periode stellen we het rentepercentage opnieuw vast. Als het rentepercentage stijgt, wordt het totale maandbedrag op dat moment weer hoger dan met de oude rente. Aan het eind van de looptijd is de Lineaire Hypotheek helemaal afgelost. Over de hele looptijd gezien, betaal je bij lineaire hypotheken meestal de minste rente.

2.2 Annuïteitenhypotheek

Bij de annuïteitenhypotheek betaal je iedere maand een bedrag dat bestaat uit rente en aflossing. Dit bedrag noemen we de maandannuïteit. De maandannuïteit berekenen we aan de hand van het rentepercentage en de looptijd van de lening. Zolang het rentepercentage niet verandert, is dit een vast bedrag. Als de rente wijzigt, berekenen we een nieuw maandbedrag.

Na verloop van tijd bestaat de maandannuïteit uit steeds minder rente en wordt de aflossing hoger. Omdat je elke maand een bedrag aflost, betaal je elke maand minder rente. In de loop van de tijd wordt binnen de maandannuïteit het bedrag dat je aflost steeds groter en het rentebedrag steeds kleiner. Dit betekent dat je eventuele fiscale renteaftrek ook lager wordt. Aan het eind van de looptijd heb je de annuïteitenhypotheek helemaal afgelost.

Goed om te weten

Sluit je voor het eerst een hypotheek af of verhoog je je bestaande hypotheek? Dan moet je je hypotheek of het verhoogde deel in maximaal 30 jaar aflossen om gebruik te kunnen maken van hypotheekrenteaftrek. Dit betekent dat je daarbij alleen kunt kiezen voor een annuïteitenhypotheek of lineaire hypotheek. Meer hierover lees je in het hoofdstuk ‘Belasting’.

2.3 Aflossingsvrije hypotheek

Bij de aflossingsvrije hypotheek los je tot aan het einde van de looptijd (van vaak 30 jaar) niet af op de hypotheek en heb je geen (gekoppeld) vermogen opgebouwd om de lening mee af te lossen. Daarom bestaat het maandbedrag alleen uit rente. Houd er wel rekening mee dat de hypotheek aan het einde van de looptijd in een keer moet worden afgelost. Bijvoorbeeld met spaargeld of door je huis te verkopen. Het is niet zeker dat je deze hypotheek weer kunt financieren, omdat we dan opnieuw een kredietwaardigheidsbeoordeling doen tegen de regels die dan gelden.

3 Rente

Over je hypotheek betaal je rente. De rente bepaalt, net als looptijd en aflossing, hoe hoog de maandlasten van je hypotheek zijn. Daarom is het goed om te weten hoe je rentepercentage is bepaald, welke voorwaarden er gelden en wat er bijvoorbeeld gebeurt als je rentevaste periode afloopt.

3.1 Wat is rente?

Rente is de vergoeding die je aan ons betaalt voor je lening.

3.2 Rentepercentage

Dit is de jaarrente, die je betaalt in 12 maandbedragen. Dit rentepercentage noemen we ook wel nominale rente.

3.3 Vaste of variabele rente?

Bij variabele rente kan de rente op ieder moment hoger en lager worden. Bij vaste rente spreek je een bepaalde periode af waarin de rente vaststaat: de rentevaste periode.

Goed om te weten

Een overbruggingskrediet heeft een apart rentetarief. Meer hierover lees je in het hoofdstuk ‘Overbruggingskrediet’.

3.4 Wat bepaalt de hoogte van de vaste rente?

Bij een hypotheek met rentevaste periode bepalen we de hoogte van de rente aan de hand van een aantal kenmerken. Voor je eerste rentevaste periode vind je deze terug in je offerte. In dit hoofdstuk lichten we deze kenmerken toe:

1. Lengte van de rentevaste periode
2. Wel of geen NHG
3. Rentedatum
4. Schuld-marktwaardeverhouding

Daarnaast kunnen voor je hypotheek nog speciale rentekortingen of -opslagen gelden. Deze staan dan in je offerte.

3.4.1 Lengte van de rentevaste periode

Kies je voor een rentevaste periode? Dan staat de rente voor een bepaalde periode vast. Dat kan 1 jaar zijn, maar ook 5, 10 of zelfs 20 jaar. Deze periode staat in je offerte. In het algemeen geldt: hoe langer de rentevaste periode, hoe hoger het rentepercentage. Daar staat tegenover dat je precies weet wat je maandlasten zijn tijdens deze periode.

Wanneer gaat een rentevaste periode in?
Als de hypotheek passeert op de 1e kalenderdag van een maand, gaat de rentevaste periode meteen in. Passeert de hypotheek later, dan gaat de rentevaste periode later in: op de 1e kalenderdag van de maand die volgt op de passeerdatum. Je betaalt ook rente vanaf de passeerdatum tot het moment dat de rentevaste periode ingaat. Meer over het betalen van de rente lees je in het hoofdstuk 'Maandlasten van je hypotheek betalen'.

Voorbeeld

Gekozen rentevaste periode:	10 jaar
Passeerdatum hypotheek:	2 september 2020
Ingangsdatum rentevaste periode:	1 oktober 2020
Renteherziening op:	1 oktober 2030

Vanaf 2 september 2020 ga je rente betalen.

Wat gebeurt er aan het einde van de rentevaste periode?
Drie maanden voor het einde van de rentevaste periode van een leningdeel van je hypotheek, krijg je voor dit leningdeel een nieuw aanbod met verschillende rentevaste perioden. De rentevaste perioden die we je dan aanbieden zijn niet langer dan de resterende looptijd van je hypotheek.

De actuele rentetarieven vind je op asnbank.nl/hypotheekrente.

3.4.2 Rente per tariefgroep of NHG
Elke rentevaste periode en elke tariefgroep heeft een rente. Heb je gekozen voor een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG)? Dan geldt de aparte NHG-rente. Bovenop deze standaardrentes kunnen opslagen of kortingen komen. Je vindt onze actuele rentes, kortingen en opslagen op asnbank.nl/hypotheekrente.

3.4.3 Rentedatum
De rentedatum is de datum waarop de standaardrente en de eventuele kortingen of opslagen voor een leningdeel van je hypotheek zijn bepaald. Meestal is de rentedatum de datum waarop je adviseur de offerte voor je aanvraagt.

Wijzigingen in ons prijsbeleid die na die datum ingaan, hebben geen gevolgen voor je rente.

3.4.4 Schuld-marktwaardeverhouding en bijbehorende tariefgroep
Je hypotheek heeft een schuld-marktwaardeverhouding. Dit is een percentage dat weergeeft hoe hoog je hypotheek is vergeleken met de marktwaarde van je huis. Deze verhouding geeft aan hoe groot het risico voor jou en voor ons is dat je huis bij verkoop niet genoeg opbrengt om de hypotheekschuld af te lossen. Hoe hoger de schuld-marktwaardeverhouding, hoe groter dit risico. Bij elke schuld-marktwaardeverhouding hoort daarom een bepaalde tariefgroep.

Schuld-marktwaardeverhouding berekenen
Je berekent de schuld-marktwaardeverhouding zo:

$$\frac{\text{Totale actuele hypotheekschuld}}{\text{Marktwaarde van je huis}} \times 100\%$$

Aan het begin van je hypotheek is de schuld-marktwaardeverhouding meestal hoog, omdat je dan nog niet hebt afgelost. Betaal je een deel van de aankoop met eigen geld? Dan kan deze verhouding aan het begin lager zijn.

Goed om te weten
Heb je bij ons meer leningdelen of hypotheken? Dan houden we daar rekening mee bij het bepalen van je schuld-marktwaardeverhouding. Heb je ook een leningdeel ASN Extra Ruimte Hypotheek? Dan telt hiervoor de hele opnamelimiet mee. Overbruggingskredieten nemen we niet mee bij deze bepaling.

Hoe pas je de schuld-marktwaardeverhouding aan?
De schuld-marktwaardeverhouding daalt:
- als je aflost op je hypotheek
- als de marktwaarde van je huis stijgt

Je kunt dan misschien een lagere tariefgroep krijgen. Dit gaat niet automatisch. Je moet hiervoor de actuele marktwaarde aantonen en ons vragen de tariefgroep te wijzigen. Als we je rente kunnen verlagen, betaal je voor het resterende deel van je rentevaste periode een lagere rente. Deze lagere rente geldt niet met terugwerkende kracht.

De schuld-marktwaardeverhouding stijgt:
- als de marktwaarde van je huis daalt
- als je je hypotheek verhoogt
- als een deel van het hypotheekrecht wordt doorgehaald, bijvoorbeeld omdat je een deel van je onderpand verkoopt

Stijgt de schuld-marktwaardeverhouding doordat we in de toekomst een lagere marktwaarde vaststellen? Bijvoorbeeld als je je lening verhoogt of omdat we taxatie nodig vinden als je in de betalingsproblemen komt? Dan kan dit tijdens je lopende rentevaste periode wel gevolgen hebben voor de hoogte van je rentepercentage. De rente op je lopende hypotheek kan dan dus hoger worden.

Goed om te weten
- Controleer regelmatig of je schuld-marktwaardeverhouding gewijzigd is.
- Is je schuld-marktwaardeverhouding gedaald? Dan kun je in je schuld-marktwaardetabel opzoeken of je een lagere renteopslag of een lagere rente kunt krijgen. Je vindt de schuld-marktwaardetabellen op asnbank.nl/hypotheekrente. Neem contact met ons op als je denkt dat je rente omlaag kan.
- Is je schuld-marktwaardeverhouding sterk gestegen? Dan loop je het risico dat je te maken krijgt met een restschuld. Bijvoorbeeld als je tussentijds gaat verhuizen. Het kan dan verstandig zijn je financiële situatie te bespreken met je hypotheekadviseur.

3.4.5 Offerterente = hypotheekrente
Kies je voor een rentevaste periode? Dan hanteren we standaard het principe: de rente die we voor je hebben gereserveerd in het renteaanbod = geoffreerde rente = hypotheekrente. Dit geldt ook als tussen reserveren en passeren de rente verandert.

3.5 Is de rente in mijn offerte de definitieve rente voor de 1e rentevaste periode?
Ja, ook als de rente voor eenzelfde offerte op de passeerdatum hoger of lager is.

3.6 Wat is variabele rente?
Bij variabele rente staat het rentepercentage niet vast. De rente kan op ieder moment veranderen. Daardoor kunnen de maandlasten van je hypotheek dus ook snel stijgen of dalen.

3.6.1 Renteopbouw variabele rente
Een variabele rente bij je hypotheek is opgebouwd uit verschillende onderdelen. Daalt of stijgt de rente? Dan vertellen we je in een brief welk onderdeel is veranderd. Zo weet je wat je betaalt en waarvoor.
Het basistarief en andere rente-onderdelen

De variabele rente bestaat naast het basistarief uit:
- Opslagen door ontwikkelingen kapitaalmarkten en -kosten
- Individuele risico-opslagen
- Doorlopende dienstverleningskosten
- Winstopslag

3.6.2 Het basistarief
Om geld uit te kunnen lenen voor bijvoorbeeld een hypotheek, moeten we zelf ook geld inkopen. Dit doen we op de internationale geld- en kapitaalmarkt. De prijs van dit geld kan elke dag veranderen. Dit kan door de economie, inflatie, werkloosheid, maar ook door het vertrouwen in het algemeen.

Opslagen door ontwikkelingen kapitaalmarkten en -kosten
Bovenop het basistarief betalen we opslagen als we geld voor langere tijd inkopen. Daarnaast betalen we ook voor het aanhouden van geld. Andere dingen die de hoogte van de opslagen bepalen zijn:
- Het vertrouwen van andere spelers op de kapitaalmarkt in onze bank en in de economie.
- De verplichte kapitaalbuffers die we moeten aanhouden voor verwachte en onverwachte verliezen.

Het basistarief en de risico-opslag vormen samen de inkoopprijs.

Individuele risico-opslagen
Dit rente-onderdeel passen we aan je persoonlijke situatie aan. Dit hangt onder andere af van de verhouding tussen de waarde van je huis en de lening die je hebt afgesloten. Hoe meer risico we als bank lopen, hoe hoger dit renteonderdeel voor jou is of wordt.

Verder is een hypotheek met flexibele voorwaarden meestal duurder dan een hypotheek met beperkte flexibiliteit. Zo'n flexibele voorwaarde is bijvoorbeeld dat je een hoog percentage zonder vergoeding voor het renteverlies van de bank mag aflossen. En ook kan een hypotheek met contractuele aflossing zoals een annuïteitenhypotheek, goedkoper zijn dan een aflossingsvrije hypotheek. Dit is afhankelijk van de marktomstandigheden.

Doorlopende dienstverleningskosten
Dit zijn de kosten die we maken voor de administratie en het beheer van je hypotheek. Bijvoorbeeld de kosten van personeel, gebouwen en computersystemen.

Winstopslag
Als commercieel bedrijf gebruiken we een deel van de rente om winst mee te maken.

Goed om te weten
Bij variabele rente is het rentepercentage in de offerte een indicatie. Het definitieve rentepercentage dat voor jou geldt, staat op het rekeningafschrift dat je krijgt nadat je de hypotheek hebt gepasseerd.

Wanneer krijg je bericht als je variabele rente wijzigt?
Wijzigt de variabele rente? Dan krijg je daarover van tevoren apart bericht.

Waar staat het actuele rentepercentage voor variabele rente?
Onze actuele tarieven voor de variabele rente lees je op asnbank.nl/hypotheekrente.

4 Maandlasten van je hypotheek betalen

Als je een hypotheek bij ons afsluit, moet je elke maand maandlasten betalen. Bijvoorbeeld rente, aflossing en/of inleg. We schrijven de bedragen automatisch af van je betaalrekening.

4.1 Hoe werkt de betaling van de maandlasten?

Je krijgt bij de offerte een machtigingsformulier. Daarmee machtig je ons om alle verschuldigde maandlasten voor je hypotheek van je betaalrekening af te schrijven. Dat gaat dus om bijvoorbeeld de rente, aflossing en/of inleg. Ook alle andere kosten voor je hypotheek tijdens de looptijd, schrijven we van je betaalrekening af op basis van deze doorlopende machtiging. Bijvoorbeeld de kosten van boetes als je te laat betaalt of voor administratiekosten.

Goed om te weten
Ben je het achteraf niet eens met een automatische afschrijving? Dan kun je deze laten terugboeken. Neem hiervoor binnen 8 weken na de datum van afschrijving contact op met de bank waar je betaalrekening loopt.

Verder geldt:
- Je kunt je bank voor het moment van afschrijving vragen om deze afschrijving niet te doen.
- Heb je geen toestemming gegeven om een bedrag automatisch van je rekening af te schrijven? Dan kun je tot 13 maanden na de datum van afschrijving aan je bank vragen om dit te corrigeren. Informeer bij je bank naar de voorwaarden.
- Volgens Europese regelgeving hebben alle machtigingen voor automatische afschrijving een uniek nummer. Dit nummer zie je terug op het machtigingsformulier. En je ziet het voortaan ook in de omschrijving van elke afschrijving.

4.2 Op welke dag schrijven we je maandlasten af?

De afschrijving van je maandlasten is op of rond de 1e werkdag van de maand.

4.3 Eerste afschrijving meestal hoger

De 1e afschrijving van je 1e maandbedrag van je nieuwe hypotheek is meestal hoger dan de maanden daarna. Je betaalt dan namelijk eenmalig rente over een periode die langer is dan een maand. Stel, je hypotheek gaat in op de 14e van de maand, dan betaal je ook rente en aflossing over de periode van de 14e tot de 1e en de daarop volgende maand. Wil je dus zorgen dat er genoeg geld op je betaalrekening staat?

4.4 Wat gebeurt er als een afschrijving niet lukt?

Kunnen we de maandlasten van je hypotheek niet op de afgesproken datum van je betaalrekening afschrijven? Bijvoorbeeld omdat er te weinig geld op je betaalrekening staat? Dan proberen we op een later moment in de maand het bedrag alsnog van je rekening af te schrijven.

5 Overbruggingskrediet

Met het overbruggingskrediet kun je (een deel van) de overwaarde van je huis alvast gebruiken voor de aankoop van een nieuw huis. Nog voordat je je huis hebt verkocht en geleverd aan de kopers. Het overbruggingskrediet is een hypotheek waarmee je je nieuwe huis tijdelijk financiert totdat de overwaarde uit je oude huis na levering vrijkomt. Op dat moment los je het krediet af.

5.1 Hoe werkt het overbruggingskrediet?

Je hebt overwaarde op je huis als de vrije verkoopwaarde van dit huis hoger is dan de (hypotheek)schuld die er nog op rust. Als we dat verantwoord vinden, kun je voor een deel van je overwaarde een overbruggingskrediet afsluiten.

Een overbruggingskrediet op het huis dat je wilt verkopen, is een aflossingsvrije lening. Dat betekent dat je tijdens de looptijd alleen rente betaalt. In de periode van het overbruggingskrediet heb je te maken met hogere maandlasten. Deze hogere maandlasten bestaan niet alleen uit de hypotheeklasten van je oude én je nieuwe huis, maar ook uit de maandelijkse rente over het overbruggingskrediet. Het kan zijn dat je deze hogere maandlasten langer hebt dan je hebt gepland. Zorg dan voor een financiële buffer.

Bij een overbruggingskrediet vestigen we hypothecaire inschrijvingen op het huis dat je wilt verkopen en op je nieuwe huis. Kun je niet aan je verplichtingen voldoen? Dan kunnen we beide huizen verkopen. Verkoop je je oude huis? Dan los je daarmee het overbruggingskrediet af. Daarna halen we de hypothecaire inschrijving op je oude huis door. Voor deze doorhaling moet je zelf de notariskosten betalen.

Heb je je huis verkocht? Dan moet je de overwaarde gebruiken voor de aankoop van je nieuwe huis. Alleen dan kun je de rente over je nieuwe eigenwoningschuld helemaal aftrekken. Je leest hier meer over onder het kopje ‘Bijleenregeling’. Is de verkoopopbrengst hoger dan verwacht en wil je vanuit je overwaarde ook nog aflossen op de hypotheek op je nieuwe huis? En los je meer af dan 10% van het oorspronkelijke hypotheekbedrag? Dan betaal je geen vergoeding voor ons renteverlies. Lees er meer over onder het kopje ’Extra aflossen’.

Goed om te weten

Je kunt een overbruggingskrediet alleen afsluiten voor je nieuwe huis als je ook kiest voor een ASN Hypotheek.

6 Financiële consequenties

Koop je een eigen huis? Dan krijg je niet alleen te maken met de financieringslasten. Je moet ook rekening houden met andere kosten. Zowel bij het afsluiten als tijdens de looptijd van je hypotheek.

6.1 Financieringslasten

Financieringslasten zijn de kosten die je betaalt voor de hypotheek en om die te krijgen.
Je hebt eenmalige kosten, zoals advies- en afhandelingskosten, taxatiekosten, soms ook borgtochtprovisie NHG, kosten voor de hypotheekakte en eventuele verlengingskosten voor de offerte. Je hebt ook de maandelijkse terugkerende lasten. Om deze maandlasten te betalen, heb je een betaalrekening nodig. Heb je deze nog niet? Dan moet je deze openen voordat je de hypotheek afsluit.

6.2 Advieskosten

Voordat de hypotheekadviseur een offerte voor je aanvraagt, brengt de adviseur je persoonlijke situatie in kaart. Samen maken jullie een complete inventarisatie van je financiële situatie nu en je persoonlijke wensen en doelen. Voor zover dat kan en het relevant is, neemt de adviseur ook je toekomstige situatie mee. Op basis van deze inventarisatie stelt je adviseur een persoonlijk hypotheekadvies op. Daarin legt de adviseur uit waarom de geadviseerde hypotheek het beste bij je past. Je betaalt hiervoor advieskosten aan ons of aan je onafhankelijke adviseur.

6.3 Kosten voor begeleiden en afsluiten

Kosten voor het begeleiden en afsluiten van een hypotheek zijn de kosten voor afsluiten of omzetten van de hypotheek. Dus niet de kosten voor het advies. Bijvoorbeeld het verzorgen van de offerteaanvraag, het ondersteunen bij het aanleveren van de benodigde stukken en het bespreken van de offerte met jou aan de hand van je persoonlijk hypotheekadvies.

6.4 Hoe betaal je de kosten voor advies, begeleiden en afsluiten?

Je kunt de kosten voor advies, begeleiden en afsluiten uit eigen middelen betalen. Je kunt ze soms ook meefinancieren in je hypotheek als je genoeg inkomen hebt en als de marktwaarde hoog genoeg is. Kies je voor meefinancieren? Dan tellen we het bedrag aan advies- en afhandelingskosten op bij je hypotheekbedrag. Je hypotheekbedrag en de maandlasten stijgen dan. Doordat je hypotheekbedrag hoger wordt, verandert ook je schuld-marktwaardeverhouding. Het kan zijn dat je dan meer rente gaat betalen.

Heb je een hypotheek afgesloten via een onafhankelijke adviseur? Je krijgt een rekening voor het advies. Mogelijk wordt de rekening van de adviseur via de notaris betaald. Goed om te weten

Wil je later je hypotheek aanpassen? Dan kan het zijn dat je advieskosten moet betalen. Je leest meer over de kosten voor het wijzigen van je hypotheek op asnbank.nl/hypotheek.

6.5 Welke andere eenmalige kosten heb je bij aankoop?

Naast de kosten die horen bij de financiering zoals advies- en afhandelingskosten, krijg je met andere eenmalige kosten te maken. Bijvoorbeeld notaris- en kadasterkosten voor de transportakte. Dit heet ook wel: akte van levering. En bij bestaande huizen krijg je te maken met overdrachtsbelasting. Bij bestaande huizen moet de koper deze eenmalige kosten meestal betalen. Je ziet dit terug achter de vraagprijs met de aanduiding k.k.. Dat staat voor kosten koper. Bij nieuwbouwhuizen moet de verkoper deze eenmalige kosten meestal betalen. Je ziet dit terug achter de vraagprijs met de aanduiding v.o.n. Dat staat voor vrij op naam.

6.6 Welke terugkerende kosten heb je als huiseigenaar?

6.6.1 Opstalverzekering

Je moet voor je koophuis een opstalverzekering afsluiten. Deze verzekering vergoedt schade aan je huis door bijvoorbeeld brand, blikseminslag en storm. De opstalverzekering moet de herbouwwaarde van je huis verzekeren. Dit bedrag is gelijk aan de kosten om het huis te herbouwen. Een verzekeringsexpert moet de herbouwwaarde vaststellen. Je moet er voor zorgen dat je huis altijd verzekerd is.

6.6.2 Onroerendezaakbelasting (OZB)

Als huiseigenaar betaal je elk jaar onroerendezaakbelasting (OZB). De gemeente bepaalt hiervoor de waarde van je huis volgens de Wet waardering onroerende zaken (WOZ). De WOZ-waarde is de basis van gemeentelijke heffingen en je belastingen. Het tarief van de OZB verschilt per gemeente. In het algemeen geldt: hoe hoger de WOZ-waarde van je huis, hoe meer OZB je moet betalen.

6.6.3 Erfpachtcanon

Je huis staat meestal op eigen grond. De grond is dan je eigendom. Maar staat je huis niet op eigen grond? Dan is de grond in erfpacht uitgegeven. Je betaalt dan periodiek een bedrag aan de eigenaar van de grond. Dat is meestal de gemeente. Dat bedrag heet erfpachtcanon. De erfpachtcanon kan ook voor een langere periode afgekocht zijn.

6.6.4 Onderhoudskosten

Als huiseigenaar betaal je alle onderhoudskosten zelf. Sommige huizen vragen weinig onderhoud, andere huizen juist meer.

6.6.5 Servicekosten

Heb je een appartement? Dan maakt de vereniging van eigenaren kosten voor bijvoorbeeld onderhoud van het appartementsgebouw, de opstalverzekering en het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten. Je betaalt hiervoor servicekosten.

7 Risico's

Je hypotheek is gebaseerd op je financiële en persoonlijke omstandigheden nu. Vanzelfsprekend kan er iets veranderen dat invloed heeft op je hypotheek of op je maandlasten.

7.1 De rente kan stijgen

Over het hypotheekbedrag betaal je rente. Als je de hypotheek afsluit, bepaal je zelf of dit een variabele rente, een vaste rente of een combinatie hiervan is. Tijdens de looptijd stellen we de rente op afgesproken momenten opnieuw vast. De rente verandert dan meestal: die kan stijgen of dalen. Een hogere rente zorgt voor hogere maandlasten.

Kies je voor een korte rentevaste periode? Dan is de rente meestal laag. De kans op een rentestijging is dan wel groter. Je moet ook de hogere rente kunnen betalen. Dat betekent dat je als de rente stijgt, misschien minder kunt uitgeven aan andere dingen zoals vakantie, uitstapjes of vervoer. Of erger, dat je dit soort leuke bestedingen (tijdelijk) niet kunt doen. Bij een lange rentevaste periode is de rente die je betaalt meestal hoger. Je hebt dan wel langer zekerheid over het bedrag dat je maandelijks moet betalen en je weet dat je het kunt betalen.

7.2 Je inkomsten kunnen veranderen

Je inkomsten kunnen minder worden dan ze nu zijn. Bijvoorbeeld als je werkloos of arbeidsongeschikt wordt, als je met pensioen gaat of als je partner overlijdt. Hierdoor kan het moeilijker worden om je maandlasten te betalen. Ook als je een kindje krijgt, gaat scheiden of van baan verandert, kunnen je inkomsten veranderen.

Als je een hypotheek afsluit, is het daarom goed om stil te staan bij dit soort veranderingen. Je kunt een verzekering afsluiten om de gevolgen van veranderende inkomsten te beperken. Bijvoorbeeld een arbeidsongeschiktheidsverzekering, een woonlastenverzekering of een overlijdensrisicoverzekering op jouw leven en/of op dat van je partner. Meer over de gevolgen voor je hypotheek bij scheiding of overlijden kun je lezen in het hoofdstuk 'Hypotheek wijzigen of beëindigen'.

7.3 Je kunt een restschuld overhouden

Het kan zijn dat je huis minder waard wordt. Als je dan je huis moet verkopen, kun je een restschuld overhouden. Ook deze restschuld moet je terugbetalen. Hoe hoger je hypotheek vergeleken met de waarde van je huis, of hoe groter het aflossingsvrije deel binnen je hypotheek en hoe groter het risico.

Om dit risico te beperken, kun je een hypotheek afsluiten die lager is dan de marktwaarde van je huis door eigen geld in te brengen. Bovendien mag je niet meer dan tot 50% van de marktwaarde van je huis aflossingsvrij lenen.

Goed om te weten

Onder aflossingsvrij verstaan we ook alle varianten waarbij je door te beleggen een vermogen opbouwt om later de hypotheek mee af te lossen.

Je kunt er ook voor kiezen om het aflossingsvrije bedrag alvast op een andere manier op te bouwen. Bijvoorbeeld door te sparen of te beleggen. Houd er wel rekening mee dat ook dit bedrag aan het einde van de looptijd niet genoeg gestegen kan zijn om je hypotheek mee af te lossen. Ook kan bij beleggen tijdens de looptijd het al opgebouwde kapitaal zelfs weer kleiner worden.
Heb je een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG)? Dan kun je onder bepaalde voorwaarden kwijtschelding krijgen voor de schuld die overblijft na gedwongen verkoop van je huis. Je leest deze voorwaarden op nhg.nl.

7.4 De fiscale regels kunnen veranderen

Sluit je een hypotheek af? Dan gaan we uit van de fiscale regels die op dat moment gelden. Maar de fiscale regelgeving verandert regelmatig. Houd er daarom rekening mee dat deze fiscale regels in de toekomst kunnen veranderen. Daardoor kunnen je netto maandlasten stijgen.

8 Hypotheek wijzigen of beëindigen

Je sluit je hypotheek onder bepaalde voorwaarden af. Maar er kunnen redenen zijn dat je tijdens de looptijd toch graag iets wilt veranderen. Bijvoorbeeld omdat je gaat verbouwen of omdat de rente flink is gedaald. Of omdat je gaat verhuizen.

8.1 Als je persoonlijke situatie verandert

Je sluit een hypotheek af die past bij je persoonlijke situatie. Als er iets in je leven verandert, kan dit invloed hebben op je geldzaken en dus ook op je hypotheek. Denk hierbij aan een verandering in je inkomen of in je gezinssituatie. Het is dan verstandig om met ons of met je (onafhankelijke) adviseur contact op te nemen. Dan bekijken we wat dit betekent voor je hypotheek.

8.2 Kun je tussentijds je rentepercentage wijzigen?

Je kunt altijd overstappen naar een nieuwe rentevaste periode. Wil je een volledig nieuwe rentevaste periode? Dan zit er meestal een verschil tussen de rente die je betaalt en de actuele rentetarieven voor vergelijkbare hypotheken.
Als de actuele rente (vergelijkingsrente) lager is, hebben we renteverlies. Dit renteverlies moet je ons vergoeden.
Daarnaast moet je rekening houden met bijkomende kosten, zoals administratiekosten en advieskosten.

8.2.1 Hoe werkt renteverschil afkopen?

Kies je voor afkopen? Dan betaal je een vergoeding voor het renteverlies dat we lijden. Deze vergoeding is gelijk aan de aflossingskosten die je zou moeten betalen als je het leningdeel helemaal aflost zonder rekening te houden met de vergoedingsvrije ruimte. De vergoedingsvrije ruimte geldt alleen als je aflost. Aflossen betekent dat je geld naar ons overmaakt om de lening te verlagen. Daarna kunnen wij het afgeloste bedrag weer helemaal naar eigen inzicht uitzetten.

De vergoeding berekenen we door het renteverschil te bepalen tussen:

1. De rente die je ons nog moet betalen over de rentevaste periode die nog over is, en
2. De rente die we nu aanbieden voor diezelfde periode voor dezelfde hypotheeksoort en dezelfde tariefgroep. Als de rentevaste periode die nog over is niet precies gelijk is aan een rentevaste periode die we aanbieden, dan kijken we naar de rentes die horen bij de naast kortere en naast langere periodes. Van die 2 pakken we de hoogste rente. Die rente gebruiken we als vergelijkingsrente. Goed om te weten: Een hogere vergelijkingsrente zorgt voor een lagere vergoeding.
3. Dat renteverschil over alle maanden tellen we bij elkaar op. En doordat we de uitkomst hiervan ineens krijgen, rekenen we de gevolgen daarvan aan jou door. Dit heet ‘contant maken’: een reeks van betalingen in de toekomst betaal je nu in één keer. We maken de reeks betalingen contant tegen de vergelijkingsrente. Meestal is dat voordelig voor jou, behalve bij negatieve rente.

8.3 Extra aflossen

Je kunt naast je maandlasten ook een extra bedrag overmaken om extra af te lossen. Dan wordt je lening lager. En daardoor ook je maandlasten. Als je extra aflost, kun je sneller in een lagere schuld-marktwaardeverhouding komen. Je moet daarvoor ook de marktwaarde opnieuw aantonen. Dat doe je meestal met een taxatierapport.Je kunt dan misschien een lagere rente krijgen waardoor je maandlasten nog lager worden.

Voordat je extra aflost moet je wel eerst goed hebben vastgesteld dat je het bedrag kunt missen. Bijvoorbeeld ook als je auto stuk gaat of als je minder inkomsten krijgt. Want je kunt nadat je hebt afgelost niet meer bij het afgeloste bedrag.

8.3.1 Wanneer betaal je een vergoeding voor vervroegde aflossing?

Per kalenderjaar kun je tot 10% van de oorspronkelijke hoogte van elk leningdeel aflossen zonder dat je ons een vergoeding betaalt voor ons renteverlies. Heb je een leningdeel met variabele rente, een overbruggingskrediet? Dan kun je dit deel altijd zonder extra kosten aflossen. Je betaalt ook geen vergoeding voor ons renteverlies als je aflost op het moment dat je lopende rentevaste periode eindigt.

Wil je je hele hypotheek op een ander moment eerder aflossen? Dan mag dit in deze gevallen zonder vergoeding voor ons renteverlies:

- Als je aflost uit eigen geld. Eigen geld is geld waar je vrij over kunt beschikken, zonder dat hier verplichtingen uit voortvloeien. Een lening is geen vorm van eigen geld. ASN Bank bepaalt of sprake is van eigen geld. De aflossing met eigen geld gaat ten laste van de vergoedingsvrije ruimte voor dat kalenderjaar.
- Als jij en je huisgenoten het huis verkopen en jullie verhuizen allemaal. En jullie leveren het onbewoond op aan de kopers.
- Als je huis verloren gaat door bijvoorbeeld brand of instorting.
- Als je overlijdt of als je medeschuldenaar(s), overlijdt of overlijden. Bijvoorbeeld je partner. Voorwaarde is dan dat je binnen 12 maanden na overlijden aflost.

Als je je hypotheek in een keer tijdens een rentevaste periode helemaal aflost, betaal je soms een vergoeding voor ons renteverlies. En je moet ons ook administratiekosten betalen. Daarnaast moet je de notaris zogenoemde royementskosten betalen om je hypotheek uit het Kadaster uit te schrijven. Deze kosten verschillen per notaris.

8.3.2 Waarom kost eerder aflossen soms geld?

Als je voortijdig (extra) aflost op de hypotheek, krijgen we eerder dan overeengekomen het uitgeleende geld terug. We missen daardoor dus rente die je in de toekomst nog zou betalen over het afgeloste bedrag. Deze wegvallende rente-inkomsten willen we opvangen om de door ons gemaakte kosten terug te verdienen. We proberen hetzelfde hypotheekbedrag opnieuw uit te lenen voor de nog resterende rentevaste periode. Als we hierover minder rentebetalingen krijgen dan we met jou hadden afgesproken, hebben we financieel nadeel. En moet je ons daarvoor een vergoeding betalen.

8.3.3 Hoe berekenen we het renteverlies?

Als je ons renteverlies moet betalen, passen we de zogenoemde contante-waarde-berekening toe. Dat betekent dat we bij de berekening van het renteverlies rekening houden met de actuele rente, de resterende rentevaste periode en de rente die je nog verschuldigd bent.

Actuele rente (vergelijkingsrente)

Dit is de rente die geldt als je nu een vergelijkbare hypotheek zou afsluiten met een rentevaste periode die even lang is als je rentevaste periode die nog over is. Is die resterende rentevaste periode geen volledig jaar? Maar bijvoorbeeld 1 jaar en 4 maanden? Of bieden we een dergelijke rentevaste periode niet (meer) aan? Dan kijken we naar de rentepercentages van de eerstvolgende langere en eerstvolgende kortere rentevaste periode die we op dat moment aanbieden voor soortgelijke hypotheken. Van deze 2 rentepercentages nemen we het hoogste percentage. Hierbij hanteren we de schuld-marktwaardeverhouding waarop ook je huidige rentepercentage (contractrente bestaande hypotheek) is gebaseerd.

Resterende rentevaste periode

Dat is de periode vanaf de aflossingsdatum tot de eerstvolgende datum waarop de rente zou worden herzien. Is deze datum later dan de contractuele einddatum van je hypotheek? Dan kijken we naar de einddatum van je hypotheek.

Verschuldigde rente (contractrente bestaande hypotheek)

Dat is de rente die je verschuldigd bent over de lening die je (gedeeltelijk) aflost.

Contante waarde

Is de actuele rente lager dan de verschuldigde rente? Dan hebben we renteverlies. In dat geval berekenen we voor alle maandtermijnen afzonderlijk om welk bedrag dit gaat. Dit leidt tot 1 totaalbedrag aan renteverlies voor de resterende rentevaste periode. Je moet dit bedrag nu in 1 keer betalen in plaats van gespreid. Deze correctie heet ‘contant maken’. Normaalgesproken is de som van alle renteverschillen iets hoger dan het bedrag dat je nu ineens moet betalen. Alleen bij negatieve rente is dat niet zo. We maken contant tegen de rente die we bepalen om het renteverlies te berekenen. Dus tegen de vergelijkingsrente.

Rekenvoorbeeld berekening vergoeding als je vervroegd aflost

Je wilt je aflossingsvrije hypotheek vervroegd helemaal aflossen.
Oorspronkelijke hoofdsom: € 250.000 met 1 leningdeel van €250.000.
Restant hoofdsom op moment van aflossen: € 205.000

Contractrente bestaande hypotheek: 6,5%

Resterende rentevaste periode: 6 jaar en 2 maanden (74 maanden).

Actuele tarieven voor soortgelijke hypotheken met een schuld-marktwaardeverhouding van 100%. Dit is de schuldmarktwaarde-verhouding waarop je huidige rentepercentage (contractrente bestaande hypotheek) is gebaseerd: 6-jaarstarief (eerstvolgende kortere rentevaste periode bij dezelfde schuld-marktwaardeverhouding): 4,5%
7-jaarstarief (eerstvolgende langere rentevaste periode bij dezelfde schuld-marktwaardeverhouding): 4,9%

Berekening vergoeding voor ons renteverlies

- Je mag 10% van de oorspronkelijke hoofdsom kosteloos aflossen. Dus we berekenen de kosten over € 180.000 (€ 205.000 - € 25.000).
- Je resterende rentevaste periode is 6 jaar en 2 maanden. Omdat we deze periode niet aanbieden, kijken we naar de rentepercentages van de eerstvolgende langere en eerstvolgende kortere rentevaste periode die we op dat moment aanbieden. Van deze 2 percentages nemen we het hoogste rentepercentage. Dat is voor jou gunstig want hoe hoger we deze rente bepalen, hoe kleiner het verschil met je contractrente.
- Hierbij hanteren we de schuld-marktwaardeverhouding waarop ook je huidige rentepercentage (contractrente bestaande hypotheek) is gebaseerd.

In dit voorbeeld is de actuele rente (vergelijkingsrente) dan 4,9%. Het renteverlies voor ons is daardoor (6,5% - 4,9%) = 1,6% per jaar. Per maand is het renteverlies dan (€ 180.000 x 1,6%) : 12 = € 240. De resterende rentevaste periode is nog 6 jaar en 2 maanden, dus 74 maanden. Het totale renteverlies op de einddatum zou dan 74 x € 240 = € 17.760 zijn. Maar dit is te eenvoudig gesteld, omdat je dit bedrag normaal gesproken in 74 maandbedragen van € 240 zou betalen. Daarom berekenen we de contante waarde van deze reeks deelbetalingen. Dit betekent dat we de totale waarde van deze betalingen omrekenen naar een bedrag dat je vooraf in één keer moet betalen.

Met een contante-waarde-berekening houden we dus rekening met het rente-op-rente effect. Het contant maken gebeurt tegen de actuele rente (vergelijkingsrente). In dit voorbeeld is dat 4,9%. Dit komt neer op een contante waarde van € 15.301. Dit is de vergoeding voor het renteverlies dat je ons moet betalen.

Ander rekenvoorbeeld waarbij je geen vergoeding voor ons renteverlies hoeft te betalen
Stel dat de rente nadat je je hypotheek hebt afgesloten wat gestegen is en de vergelijkingsrente even hoog of hoger is dan je contractrente, dan hebben we geen renteverlies als we het geld opnieuw uitlenen en hoef je dus ook geen vergoeding te betalen.

Voorbeeld:
Het 6-jaarstarief (eerstvolgende kortere rentevaste periode bij dezelfde schuld-marktwaardeverhouding) is 6,4%
En het 7-jaarstarief (eerstvolgende langere rentevaste periode bij dezelfde schuld-marktwaardeverhouding) is 6,5% De vergelijkingsrente is nu even hoog als je contractrente dus je kan zonder ons een vergoeding te betalen eerder aflossen.

9 Extra lenen met een hypotheek voor verbouwing of verbetering

Verbeteringen en verbouwingen aan je huis zoals een nieuwe keuken of badkamer kun je financieren door extra te lenen. Je moet dan wel rekening houden met hogere maandlasten.

Leen je een extra bedrag? Dan verandert ook de schuld-marktwaardeverhouding van je hypotheek. Daardoor moet je misschien een (hogere) renteopslag betalen. Deze renteopslag kan dan zowel gelden voor je lopende hypotheek als voor de nieuwe lening. Of je extra geld kunt lenen, hangt af van je inkomen, je financiële verplichtingen, de waarde van je huis en je hypotheeksom die nog over is. Daarom moet je altijd een nieuwe offerte aanvragen. Gebruik je de hypotheek voor de verbouwing of verbetering van je huis? Dan kun je onder voorwaarden de betaalde rente en de afsluitkosten over deze extra hypotheek van de belasting aftrekken. Je hebt verschillende mogelijkheden om extra geld via een hypotheek te lenen. Dit hangt onder andere af van je lopende hypotheek. Bespreek met je adviseur wat voor jou mogelijk is.

Sluit je nu een ‘hypotheek met verhoogde inschrijving’ af? Dan kun je straks zonder tussenkomst van de notaris een extra lening(deel) naast je bestaande hypotheek afsluiten. Je mag dan in totaal niet meer lenen dan de hoogte van de inschrijving. Heb je gekozen voor een verhoogde inschrijving? Dan vind je dit terug in je offerte. Heb je geen verhoogde inschrijving? Dan moet je bij de notaris een nieuwe hypotheekakte laten passeren als je extra geld wilt lenen. Hiervoor betaal je notariskosten. Een overbruggingskrediet kun je niet verhogen.

Goed om te weten
Wil je in de toekomst een extra bedrag lenen? Dan beoordelen we je aanvraag met dezelfde acceptatievoorwaarden (die gelden op dat moment) als een aanvraag voor een nieuwe hypotheek. Dit geldt ook als je niet naar de notaris hoeft omdat je een verhoogde inschrijving hebt.

10 wat zijn de gevolgen als je verhuist?

Als je verhuist, kun je de rentecondities van de hypotheek die je nu hebt meenemen. Je kunt de rente alleen meenemen als je binnen 3 maanden na aflossen van je lopende ASN Hypotheek een offerte voor een nieuwe ASN Hypotheek aangevraagd hebt. Als je verhuist, kun je je oude ASN Hypotheek 'meenemen' en koppelen aan je nieuwe huis. Dit noemen we de Rente Meeneemregeling. Je neemt dan ook de rentecondities van je oude hypotheek mee naar de nieuwe hypotheek van ASN Bank. Je bestaande leningdelen ASN Duurzaam Wonen (annuïteitenhypotheek en/of lineaire hypotheek) worden dan omgezet in een ASN Annuïteitenhypotheek en/of ASN Lineaire Hypotheek. Het rentetarief behorende bij het ASN Duurzaam Wonen leningdeel wordt aangepast, naar het tarief dat behoort bij een ASN annuïteiten of lineaire hypotheek op basis van de rente die van toepassing was bij het afsluiten van je huidige rentecontract. Als je een korting duurzaamheid hebt, dan vervalt deze korting. Is de nieuwe hypotheek hoger dan het openstaande bedrag van de oude hypotheek? Dan moet je voor dat hogere deel een nieuwe rente kiezen die op dat moment geldt. Voor de totale hypotheek wordt opnieuw de verhouding tussen je openstaande hypotheek en je woningwaarde bepaald: de schuld-marktwaardeverhouding. Hierdoor kan de gehele hypotheek in een andere tariefgroep vallen. Dat betekent dat ook de 'meegenomen' rente tijdens de rentevaste periode kan worden aangepast. ASN Bank hanteert voor aanpassing van de rente op de bestaande hypotheek de opslagen en kortingen die van toepassing waren bij het afsluiten van je huidige rentecontract.

Dit zijn de voorwaarden:
- Je kunt de rente alleen meenemen als je verhuist naar een nieuwe eigen woning. Je moet je oude woning helemaal verkopen.
- Je moet binnen drie maanden na het aflossen van de oude ASN Hypotheek in verband met verkoop van de woning een nieuwe ASN Hypotheek aanvragen voor aankoop van je nieuwe eigen woning.
- Je kunt de rente alleen meenemen als je voldoet aan de voorwaarden die op dat moment gelden voor een nieuwe hypotheek.
- Je kunt per leningdeel de rente-afspraken van je hypotheek meenemen voor maximaal het bedrag van je oude hypotheek op het moment van aflossen.
- Je neemt per leningdeel de rente-afspraken van je hypotheek mee voor de resterende duur van je huidige rentevaste periode.
- De looptijd van je hypotheek mag niet korter zijn dan de resterende duur van je huidige rentevaste periode.
- Je kunt alleen gebruikmaken van de meeneemregeling als je huidige hypotheek een vaste rente kent.
- Je kunt de rente-afspraken niet meenemen naar een ASN Bespaarhypotheek.

Rente meeneemregeling als de oude woning nog niet verkocht is?
Is de oude woning nog niet verkocht? Dan neem je de rente-afspraken van de oude hypotheek al direct mee naar de ASN Hypotheek voor de nieuwe woning. De ASN Hypotheek van de meegenomen rente op je huidige woning wordt dan, tot de woning is verkocht, omgezet naar een aflossingsvrij leningdeel tegen de op dat moment geldende overbruggingsrente voor een periode van 2 jaar rentevast. Daarna wordt de rente opnieuw vastgesteld tegen de dan geldende overbruggingsrente.

Goed om te weten
Ga je verhuizen? Dan beoordelen we je aanvraag volgens dezelfde acceptatievoorwaarden (die gelden op dat moment) als een aanvraag voor een nieuwe hypotheek. Dit geldt ook als je de Meeneemregeling wilt gebruiken.

Rente meeneemregeling als je relatie eindigt
Verkoop je de oude woning, omdat je relatie eindigt en koop je allebei een nieuwe woning? Dan kun je het meenemen van de rente verdelen met je ex-partner, als die ook schuldenaar was.
Verkoop je de oude woning niet en blijf jij of je ex-partner in de woning wonen? Dan wordt de woning niet helemaal verkocht. De schuldenaar die vertrekt kan geen gebruik maken van de rente meeneemregeling.

11 Wat zijn de gevolgen bij scheiding?

Als jij en je partner uit elkaar gaan kan dat grote gevolgen hebben voor je hypotheek. Staan jij en je partner in de hypotheekakte beiden als hoofdelijk schuldenaar? Dan ben je ook beiden, ieder voor zich, aansprakelijk voor de hele schuld. Het maakt daarbij niet uit of jullie beiden inkomen hebben, of jullie onder huwelijkse voorwaarden of partnerschapsvoorwaarden zijn getrouwd of dat jullie een samenlevingsovereenkomst hebben. Ook als jullie uit elkaar gaan, blijven jullie beiden aansprakelijk voor de schuld. Welke afspraken jullie onderling ook maken.

Meestal wil een van de partners als schuldenaar ontslagen worden. Daarvoor moet je de bank om toestemming vragen. De bank bekijkt of de schuldenaar die overblijft, dus degene die in het huis blijft wonen, de maandlasten zelfstandig kan dragen. De maandlasten worden soms hoger door nieuwe regels die op het moment van de scheiding gelden. Neem je het deel van het huis van je partner over? Dan valt die overname onder de belastingregels die op dat moment gelden. Soms betekent dat dat je (meer) moet aflossen. Of dat je maandlasten om andere redenen hoger worden.

12 Wat gebeurt er als jij of je partner overlijdt?

Als jij of je partner overlijdt, bekijken we of de overblijvende partner de maandlasten kan blijven betalen. Veel mensen sluiten bij een hypotheek ook een overlijdensrisicoverzekering af. Overlijdt een van de verzekerden of beiden, dan wordt het verzekerde bedrag uitgekeerd. Daarmee wordt de hypotheekschuld deels of helemaal afgelost. De langstlevende echtgenoot of partner heeft dan minder of geen maandlasten. De overblijvende partner mag binnen een jaar na het overlijden van de partner een nieuwe rentevaste periode kiezen zonder ons een vergoeding voor het renteverlies te betalen. We moeten dan wel kunnen vaststellen dat jullie een gezamenlijke huishouding voerden.

13 Je hypotheek en de belastingen

Als huiseigenaar krijg je te maken met de Belastingdienst. Zo betaal je belasting over je huis en kun je de hypotheekrente onder voorwaarden van de belasting aftrekken. Waarmee kun je te maken krijgen?

13.1 Een eigenwoningschuld

Heb je een hypotheek voor de aankoop, het onderhoud en/of de verbetering van je eigen huis? Dan heb je een eigenwoningschuld. De rente die je hierover betaalt, kun je onder voorwaarden aftrekken in de aangifte inkomstenbelasting. Je moet je huis dan wel gebruiken als je hoofdverblijf.

13.2 Je eigen huis in box 1

Je eigen huis wordt belast in box 1. Dit geldt voor het eigenwoningforfait, maar ook voor de aftrekbare rente en kosten.

13.3 Wat is het eigenwoningforfait?

Je betaalt belasting over je eigen huis in de vorm van een bijtelling op je inkomen. Dit heet het eigenwoningforfait. De hoogte van het eigenwoningforfait hangt af van de WOZ-waarde van je huis. WOZ staat voor Wet Waardering Onroerende Zaken. Deze waarde vul je in bij je aangifte inkomstenbelasting. Je vindt de WOZ-waarde in de WOZ-beschikking die je elk jaar van de gemeente krijgt.

13.4 Regels hypotheekrenteaftrek

De hypotheekrente die je betaalt over je eigenwoningschuld, kun je onder voorwaarden aftrekken van je belastbaar inkomen. Sinds 1 januari 2001 mag dat niet meer dan 30 jaar. Had je voor die tijd al een eigenwoningschuld? Dan mag je vanaf 1 januari 2001 de rente nog 30 jaar aftrekken. Dit geldt voor elke lening. Houd wel rekening met de bijleenregeling. Hierover lees je meer onder het kopje 'Bijleenregeling'.

13.5 Extra regels hypotheekrenteaftrek vanaf 2013

Heb je na 1 januari 2013 een hypotheek afgesloten en val je niet onder het overgangsrecht? Of heb je je hypotheek verhoogd? Dan gelden er extra voorwaarden voor renteaftrek:

- Je hebt een lineaire of een annuïteitenhypotheek die je in maximaal 30 jaar helemaal aflost.
- Je lost op tijd af. Dit toetst de Belastingdienst op verschillende momenten:
  - Op 31 december.
  - Als je je huis verkoopt.
  - Als je rente wijzigt.
  - Als je je hypotheek oversluit.

Ben je op de laatste 3 momenten waarop de Belastingdienst toetst niet bij met je aflossingen? Dan mag je de rente over het bedrag dat je te weinig hebt afgelost niet meer aftrekken. Ben je op 31 december niet bij met aflossen? Dan mag je de rente over je hele hypotheek (tijdelijk) niet meer aftrekken. Er zijn wel uitzonderingen. Bijvoorbeeld als het de 1e keer is dat je achterloopt.

13.6 Gelden de nieuwe regels voor jou?

Had je voor 1 januari 2013 al een eigenwoningschuld en ga je niet verhuizen of verbouwen? Dan val je onder het overgangsrecht en gelden de nieuwe regels voor hypotheekrenteaftrek niet voor jou. Je krijgt pas met de nieuwe regels te maken als je:

- gaat verbouwen en hiervoor je hypotheek verhoogt.
- gaat verhuizen en een extra hypotheek nodig hebt voor je nieuwe huis.

In beide gevallen gelden de nieuwe regels alleen voor het bedrag dat je extra leent. De hypotheek die je al had, kun je gewoon meenemen als je verhuist. Een nieuwe hypotheek afsluiten bij een andere aanbieder (oversluiten) kan ook zonder dat je te maken krijgt met de nieuwe regels. Je moet dan wel binnen een bepaalde tijd oversluiten. Vraag hiernaar bij je (belasting)adviseur.

13.7 Steeds minder hypotheekrenteaftrek

De overheid beperkt vanaf 1 januari 2014 de hypotheekrenteaftrek. Het tarief waartegen je de hypotheekrente mag aftrekken, neemt elk jaar af. Tot uiteindelijk het basistarief van box 1 wordt bereikt.

13.8 Afbouwen Wet Hillen

Vanaf 2019 wordt de Wet Hillen in 30 jaar afgebouwd. De Wet Hillen zorgt voor een fiscale compensatie wanneer je eigenwoningforfait hoger is dan de betaalde hypotheekrente. Tot 2019 betaalde je over dit positieve verschil geen belasting door de fiscale compensatie. Elk jaar wordt de fiscale compensatie verminderd met 31/3%. Vanaf 2048 bestaat deze compensatie niet meer. Is je eigenwoningforfait hoger dan de betaalde hypotheekrente? Dan moet je door de afbouw elk jaar meer belasting betalen. Hierdoor stijgen je nettolasten.

13.9 Aftrekbare kosten

Naast de hypotheekrente kun je ook 1 keer een aantal kosten van de belasting aftrekken die je maakte toen je de hypotheek afsloot. Denk aan de notariskosten voor de hypotheekakte, de taxatie voor je hypotheek en de kosten voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Kijk voor de actuele voorwaarden op de website van de Belastingdienst.

13.10 Hypotheek niet (helemaal) besteed aan je eigen huis

Gebruik je de lening alleen voor de aanschaf, het onderhoud en/of de verbetering van je eigen huis? Dan kun je de rente en kosten onder voorwaarden aftrekken in box 1. Gebruik je (een deel van) de lening voor iets anders? Bijvoorbeeld voor een 2e huis, de aankoop van aandelen, een auto of de inrichting van je huis? Dan is dat geen eigenwoningschuld en mag je voor dat deel geen rente aftrekken. Je plaatst dat deel van de lening in box 3 bij je belastingaangifte.

13.11 Wat houdt de bijleenregeling in?

Heb je je huis na 1 januari 2004 verkocht? Dan moet je de winst die je hierop hebt gemaakt, gebruiken om je nieuwe huis te kopen. Alleen dan kun je de rente over je nieuwe eigenwoningschuld helemaal aftrekken. Gebruik je de winst niet hiervoor? Dan kun je de rente over dit deel van je nieuwe eigenwoningschuld niet aftrekken. De winst op je huis heet ook wel de overwaarde. Dit is het positieve verschil tussen de verkoopopbrengst (min de verkoopkosten) en de eigenwoningschuld die nog openstaat.

13.12 Fiscaal partnerschap

Als je fiscaal partner bent, bepaal je zelf in je aangifte op welke manier je de inkomsten uit je eigen huis en de aftrekposten verdeelt. Zoals het eigenwoningforfait en de hypotheekrente. Het maakt niet uit wie van de partners de eigenaar van het huis is of wie de hypotheek heeft afgesloten. Je geeft samen 100% van het huis aan en je kunt onderling verdelen wie welk deel aangeeft. Het percentage van de kosten dat de ene partner aftrekt, moet wel gelijk zijn aan het percentage van het eigenwoningforfait dat die partner aangeeft.

13.13 Box 3

Het deel van de lening dat geen eigenwoningschuld is, hoort in box 3. Dit kunnen daarvoor redenen zijn:

- Je hebt te maken met de bijleenregeling.
- Je gebruikt de lening voor consumptieve bestedingen zoals een auto, aandelen, woonlastenverzekering of een 2e huis.
- Je gebruikt de lening om de rente voor de hypotheek te betalen.

De rente over leningen in box 3 kun je niet aftrekken. Je betaalt belasting in box 3 als je vermogen hoger is dan het heffingsvrij vermogen. Dit heet vermogensrendementsheffing. Je vermogen bereken je door je bezittingen te verlagen met je schulden boven de schuldendrempel. Kijk voor het heffingsvrij vermogen en de schuldendrempel op asnbank.nl/hypotheekrenteaftrek. De belasting in box 3 wordt elk jaar over het vermogen op 1 januari berekend.

13.14 Je aangifte inkomstenbelasting

Aan het begin van ieder jaar krijg je van ons een jaaropgave van je hypotheek van het jaar ervoor. Daarin staan de bedragen die je kunt gebruiken bij je belastingaangifte. We geven je hypotheekgegevens door aan de Belastingdienst zodat zij je aangifte al gedeeltelijk kunnen invullen. Je bent zelf verantwoordelijk voor het controleren en invullen van de juiste bedragen in je aangifte inkomstenbelasting.