



## Hypotheken worden massaal overgesloten. Heeft u er altijd voordeel bij?

Is het restant van uw rentevast-termijn nu minder dan 3 jaar; is uw rente beduidend hoger dan de huidige rente en heeft u geen verhuisplannen?

Dan kunt u overwegen uw hypotheek over te sluiten tegen een lager rentepercentage. Dat heeft wel enige voeten in de aarde.

- U zult geconfronteerd worden met een boeterente.
- Uw woning zal waarschijnlijk opnieuw getaxeerd moeten worden.
- U zult een notaris moeten inschakelen.
- Bij spaarhypotheek: het komt voor dat het spaargedeelte niet "zomaar" overgesloten kan worden. Dit is verschillend per maatschappij/bank.
- Bij verpande levenpolis: het komt voor dat de verwachte waarde op einddatum van de polis niet voldoende is voor een nieuwe hypotheek, dit houdt in dat de inleg verhoogd moet worden, waardoor de netto maandlasten stijgen.
- Bij verpande overlijdensrisicopolis: mogelijk moet het uitkeringsbedrag verhoogd worden. Ook dit houdt een stijging van de netto maandlast in.

Weliswaar zijn de boeterente, taxatie- en de notariskosten van uw inkomstenbelasting aftrekbaar, maar u betaalt zelf altijd meer dan u van de fiscus terug ontvangt.

Heeft u dat geld op een spaarrekening staan, dan is dat mooi meegenomen.

Maar wanneer u dat geld moet lenen, dient u er rekening mee te houden dat u dat geld inclusief rente ook weer zult moeten terugbetalen. U kunt misschien uw hypotheek verhogen, maar dat betekent dat u gedurende de rest van de looptijd van die hypotheek hierover rente betaalt. De rente over het gedeelte van de hypotheek betreffende de kosten en de boeterente is **niet** aftrekbaar van de belasting, dit wordt dus een Box-3 hypotheek. Dit betekent dat de brutorente over de verhoging van de hypotheek, bestaande uit de boeterente, taxatie- en notariskosten, gelijk is aan de nettorente. Daardoor worden de maandelijkse netto hypotheekkosten een stuk hoger dan verwacht.

Het is dus van groot belang dat u zich goed laat voorlichten. Wij kunnen u voorrekenen of het voor u al dan niet interessant is. Indien u reeds een advies heeft, kunnen wij, in het kader van een second opinion, dit advies voor u doorrekenen. Vervolgens kunt u een gefundeerde, financieel aantrekkelijke beslissing nemen.