

Les 1

WONEN: hypotheek



1. Karel kiest een hypotheek! Luister en lees mee

Karel heeft een vaste baan. Hij koopt een huis.

Karel heeft geen eigen vermogen.

Hij moet een hypotheek nemen.

Er zijn veel hypotheekvormen. Karel vraagt

uitleg aan een adviseur. Hij kiest de

spaarhypotheek. De looptijd is 30 jaar.

Na 30 jaar heeft hij het bedrag bij elkaar

gespaard. Dan lost Karel zijn hypotheek af.

Pas dan is het huis echt van hem en dat wil

Karel.

Stel dat Karel een aflossingsvrije

hypotheek zou hebben, dan zou hij alleen

de rente aan de bank betalen en geen

aflossing. Dat is vaak goedkoper

maar het huis wordt niet zijn eigendom.

Nu betaalt Karel elke maand een vast bedrag

aan de bank: de hypotheekrente plus de

spaarpremie. De rente blijft hetzelfde

voor de hele rentevaste periode.

Die periode is tien jaar, zo heeft Karel

afgesproken. Karel wil geen variabele rente.

Dat vindt hij onzeker.

Vandaag kan de rente lager zijn,

maar morgen misschien weer hoger.

Karels hypotheek wordt iets goedkoper

omdat hij kan lenen met

Nationale Hypotheek Garantie*.

Karel krijgt die garantie omdat hij

aan de voorwaarden voldoet.

De hypotheekbank is door die garantie zeker

dat de lening wordt terugbetaald,

ook als Karel financiële problemen zou krijgen.

De hypotheekrente en de afsluitkosten

zijn aftrekposten voor de belastingen.

Karel vult deze in op zijn aangifteformulier.

Hij hoeft nu minder belasting te betalen.

Via een voorlopige teruggave

krijgt hij dit geld in maandelijkse bedragen

terug.

Bij Karels spaarhypotheek hoort ook

een overlijdensrisicoverzekering.

Als Karel zou overlijden, dan lost de verzekering

een groot deel van zijn hypotheek af.

Dat vindt Karel erg belangrijk voor Marieke,

met wie hij gaat samenwonen.



Praat samen over de vragen.

1. Karel betaalt elke maand een vast bedrag. Toch lost hij zijn hypotheek pas na 30 jaar af. Hoe zit dat?
2. Karel wil dat het huis uiteindelijk zijn bezit wordt. Is een aflossingsvrije hypotheek dan geschikt? Waarom wel / waarom niet?
3. Welke garantie geeft de Nationale Hypotheek Garantie aan de hypotheekbank?
4. Wat hebben de hypotheekkosten en de belasting met elkaar te maken?
5. Waarom nemen veel mensen een overlijdensrisicoverzekering bij de hypotheek?

*De Nationale Hypotheek Garantie was voorheen de Gemeentegarantie.

2. Wat betekenen deze tien woorden?

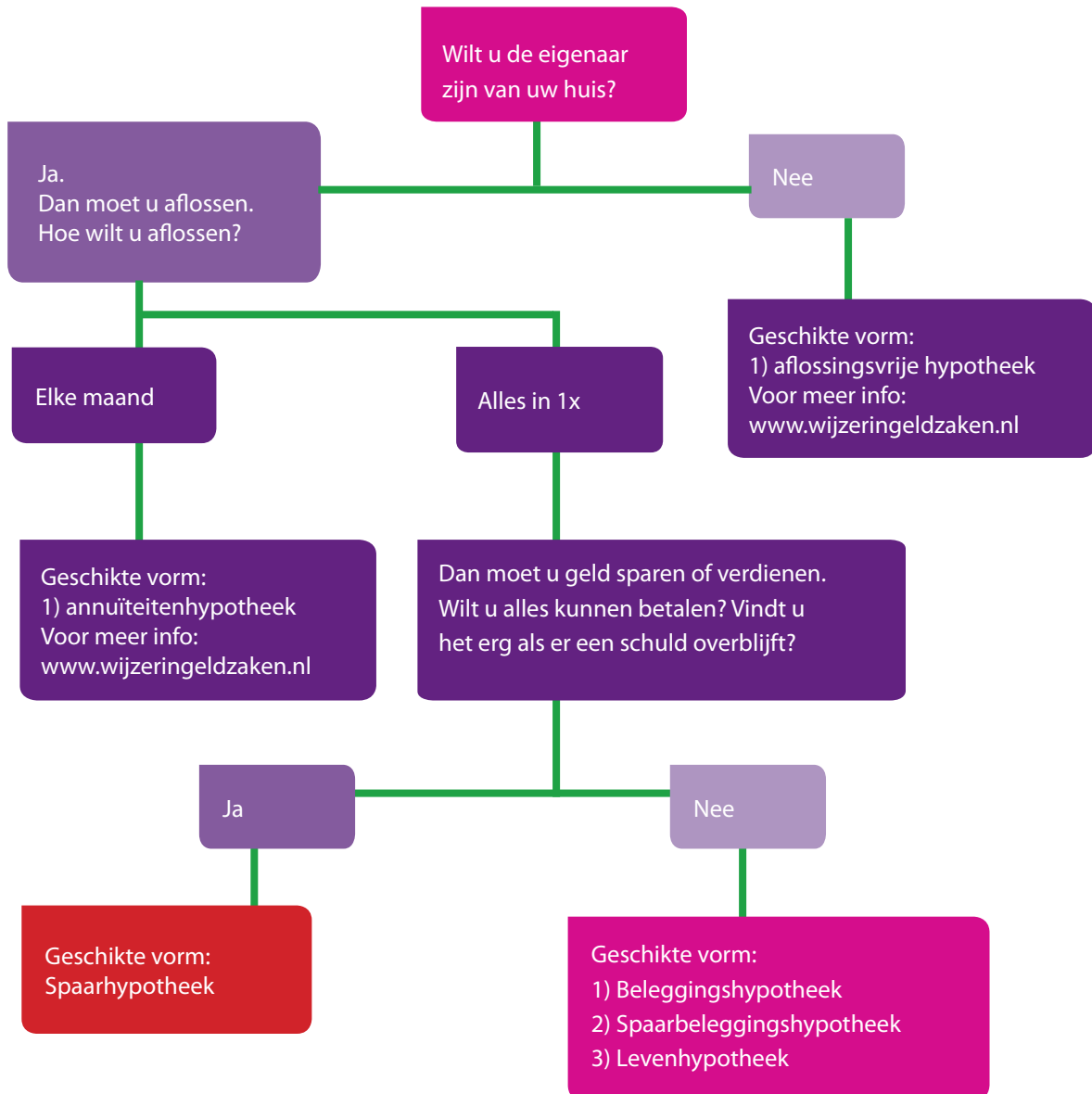
Zet de juiste letter achter de woorden in de tabel.

Eigen vermogen	Rentevaste periode
Hypotheekvormen	Variabele rente
Looptijd	Nationale Hypotheek Garantie
Lost af (aflossen)	Aftrekpost
Aflossingsvrije hypotheek	Overlijdensrisicoverzekering

- A. Bedrag dat u mag aftrekken van uw belastbaar inkomen. Daardoor betaalt u minder belasting.
- B. Een hypotheekvorm waarbij u de schuld niet aflost. U betaalt alleen rente.
- C. Wat iemand bezit: spaargeld, auto, boot, caravan, of een eigen huis.
- D. Het terugbetalen van de schuld.
- E. Het rentetarief blijft hetzelfde voor een afgesproken periode. Bijvoorbeeld voor 5 of 10 jaar.
- F. Hypotheken met verschillende mogelijkheden: sparen, beleggen, verzekeren, aflossingsvrij enzovoorts.
- G. Daarmee weet de hypotheekverstrekker zeker dat de lening wordt terugbetaald.
- H. Als iemand overlijdt voor het einde van de looptijd van de hypotheek, dan wordt (een deel van) de hypotheekschuld afgelost.
- I. In hoeveel jaar de hypotheek wordt afgelost, vaak 30 jaar.
- J. Het rentetarief wordt eens per maand of eens per kwartaal aangepast aan de rentestand van dat moment.

3. Wilt u weten of de spaarhypotheek bij u past?

Loop het schema door op de bladzijde hierna.
Beantwoord de vragen volgens uw eigen situatie.



1 Er zijn nog meer hypotheekvormen. Sommige bieden veel onzekerheid, bijvoorbeeld de beleggingshypotheek. Informeer u altijd goed voordat u een hypotheek afsluit! Kijk voor meer informatie op www.wijzeringeldzaken.nl.



4. Meer weten?

Belastingaftrek

Karel heeft een huis gekocht en een hypotheek afgesloten. Van de Belastingdienst mag hij de kosten aftrekken. Hij vult de aangifte inkomstenbelasting in.

Hij heeft 2 soorten kosten:

1. Kosten die hij maakte bij het afsluiten van zijn hypotheek mag hij maar 1x af trekken. Dit zijn bijvoorbeeld afsluitprovisie, kosten voor het kadaster, taxatiekosten, kosten voor het aanvragen van Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en notariskosten. De kosten voor de hypotheekakte mag hij aftrekken. De kosten voor de koopakte kan hij niet aftrekken. Zo zijn er nog meer zaken aftrekbaar.
2. Hij mag de rente die hij betaalt over de hypotheek elk jaar aftrekken. Dat mag maximaal 30 jaar.

Karel betaalt erfpacht. De grond waar zijn huis op staat is niet Karels eigendom. Hij heeft die in bruikleen. Daar betaalt hij ieder jaar voor.

Ook dit bedrag mag hij aftrekken van de belastingen. Hij betaalt dat óf elke maand óf elk jaar. Hij vult de kosten in op het aangifte inkomstenbelasting formulier bij eigen woning schuld. Al deze kosten trekt hij af van zijn belastbaar inkomen.

Karel moet ook elk jaar een bedrag bij zijn inkomen optellen. Hij heeft nu een eigen huis. Dat is zijn bezit en het is geld waard. Daardoor wordt zijn inkomen dus hoger. Dat bedrag dat er extra bijkomt heet: eigen woning forfait. Zijn eigen woning forfait maakt zijn inkomen weer hoger. Maar alle kosten die hij maakt (de eigen woningschuld) zijn hoger dan het bedrag van het eigenwoningforfait. Dus elke maand heeft Karel een belastingvoordeel. Dat krijgt hij elke maand op zijn rekening gestort. Hij heeft namelijk voorlopige teruggave aangevraagd via de Belastingdienst.