VASTGOED JOURNAAL

Hulp bij het oversluiten van een hypotheek

29-06-2022 10:50

Het oversluiten van uw hypotheek is interessant wanneer er sprake is van een financieel voordeel. Hiervoor kunt u spreken met een hypotheek adviseur. Dit is vaak het geval wanneer de huidige hypotheekrente veel lager is dan de rente die u nu betaalt.

Met welke kosten moet ik rekening houden als ik wil overstappen?
Het is helaas niet mogelijk om gratis uw hypotheek over te sluiten. Je moet rekening houden met boeterente, taxatiekosten (gemiddeld € 500) en notariskosten (gemiddeld € 700). Daarnaast zijn er advies- en bemiddelingskosten (gemiddeld € 2.500). Vergeet andere kosten niet, zoals de deposito provisie voor NHG-hypotheken.

Waarom staat er een boete bij het oversluiten van uw hypotheek?
Wanneer u een hypotheek afsluit bij een hypotheekverstrekker, spreekt u een rentevaste periode af, bijv. tien jaar. Als je eerder van die afspraak af komt door je hypotheek over te sluiten, loopt de hypotheekverstrekker die verwachte rente mis en brengt hij je een vergoeding in rekening

Hoe wordt de hoogte van de boete bepaald?
De hoogte van de boeterente is afhankelijk van de resterende looptijd van uw vaste rente, de hoogte van uw huidige rente en de actuele rente. Bij de hypotheekverstrekker mag u vaak jaarlijks een bepaald percentage boetevrij aflossen, bijvoorbeeld tien procent. Dit bedrag wordt in mindering gebracht op de boeterente. Een ander voordeel is dat de boeterente fiscaal aftrekbaar is. Voorbeeld: U heeft een hypotheek van € 300.000. Uw rentevaste periode eindigt over twee jaar. U betaalt momenteel 5% rente. De huidige rente is 1,5 procent. Bij het hypotheek oversluiten, betaalt u uw huidige hypotheek af. U kunt 10 procent of € 30.000 boetevrij aflossen. Dan houd je € 270.000 over. Het renteverschil tussen uw huidige rente (5%) en de huidige rente (1,5%) is 3,5% per jaar. Als u nu overmaakt, mist de bank 7% (2 x 3,5%) rente over 270.000 €. De boeterente is dus (ongeveer) 7% van 270.000 €, ofwel 18.900 €.

Hoe kan ik de boeterente betalen?
De boeterente kan een aanzienlijk bedrag zijn. Niet iedereen heeft dit bedrag op zijn spaarrekening staan. Gelukkig kunt u in uw nieuwe hypotheek ook de boeterente financieren. Voorwaarde is dat u overwaarde in uw woning heeft. De waarde van de woning moet dus hoger zijn dan het bedrag van uw hypotheek. De hogere hypotheek moet ook financieel haalbaar zijn. Daarom wordt gekeken naar de hoogte van uw inkomen en eventuele schulden. Houd er ook rekening mee dat de rente over het deel van de lening dat wordt gebruikt om de boete te betalen, niet fiscaal aftrekbaar is.

Redactie