



FlexNieuws

augustus 2016

Hypotheekrente en omzetting rentevastperiode

In 2015 hebben we u al eens geïnformeerd omtrent de historisch lage rentestand op hypotheekrenten (zie de nieuwsbrief van 23 maart 2015 op onze website).

De grootste daling hebben we (lijkt het) wel gehad, maar ook het laatste halfjaar is de hypotheekrente nog iets gedaald. Natuurlijk weet niemand wat de rente de komende maanden / jaren gaat doen, maar het is voor iedereen wel goed te weten waar je nu staat met je hypotheekrente en daarbij om te weten waar je "vrede" mee hebt. Vanuit ons kantoor hebben we de laatste maanden veel relaties gewezen op hun lopende hypotheek en de bijbehorende rentevoorzettingen en gelukkig hebben we gezien dat velen van hen tegen verbeterde rentecondities de toekomst ingaan met hun hypotheek.

Natuurlijk wil iedereen graag profiteren van de lagere hypotheekrente en we adviseren u dan ook hierover in gesprek te gaan met uw bank / hypotheekadviseur. Uiteraard zijn wij ook bereid u hierin te adviseren. Hieronder geven we u in ieder geval alvast wat algemene informatie. Dit doen we puntsgewijs en kort, om het overzichtelijk en begrijpelijk te houden.

Tussentijds oversluiten en rentemiddeling

Bij oversluiten wordt de bestaande hypotheek afgelost en wordt een nieuwe hypotheek verstrekt tegen een lagere rente. De bank berekent hier een boeterente voor en bij hypotheekrenten waar de rentelooptijd nog langer vaststaat, zal deze boeterente ook hoger uitvallen.



Oversluiten betekent dus direct een financiële uitgave om deze boeterente te kunnen voldoen. Echter, de bank zal hier wel een lagere rente tegenover zetten en het is zelfs mogelijk om bij meerdere banken te gaan "shoppen". Switchen van bank brengt daarentegen altijd wel weer extra kosten met zich mee en het kan ook zijn dat andere banken überhaupt geen hypotheek met gelijke hoofdsom aan u willen verstrekken.



Rentemiddeling kan alleen bij de huidige "eigen" hypotheekverstrekker geschieden en hierbij blijven de directe financiële uitgaven beperkt. Omdat je bij je eigen hypotheekverstrekker dient te blijven, kan het zijn dat de nieuwe hypotheekrente niet de meest voordelige rente is in de markt. De boeterente wordt hierbij niet in één keer betaald, maar wordt verrekend in een hogere rentepercentage voor de nieuwe rentelooptijd. Bij rentemiddeling kom je dus op een hogere rentevergoeding uit, maar je hoeft niet direct een eenmalige boeterente te betalen. Banken vragen hier vaak ook wel een stukje rente-opslag voor het risico dat zij lopen. Ook wordt er bij rentemiddeling niet altijd rekening gehouden met het deel van de hypotheek dat boetevrij zou mogen worden afgelost, hetgeen ook een wat negatief effect op het rentevoorstel van de hypotheekverstrekker heeft.

Steeds meer banken bieden rentemiddeling aan

In 2016 hebben inmiddels ook de ABN AMRO Bank, Florius en de Rabobank de mogelijkheid tot rentemiddeling open gezet. In de tweede helft van 2016 zullen waarschijnlijk tevens Nationale Nederlanden en Aegon volgen. BLG en Delta Lloyd hebben het nog in beraad.

Onder andere de ING Bank, RegioBank, Centraal Beheer, Obvion, Westland Utrecht bieden middeling al langer aan.

Informeert dus even bij uw bank of zij middeling aanbieden, zeker als ze dit bijvoorbeeld een jaar geleden nog niet deden.

Advieskosten hypotheekverstrekker en adviseurs

Hypotheekverstrekkers vragen meestal behandelingskosten voor het oversluiten of voor een rentemiddeling. Deze kosten liggen vaak tussen de € 100 tot € 250 per hypotheek. Bij rentemiddeling zijn dit dan ook de enige kosten die de hypotheekverstrekker direct bij u in rekening zal brengen.

Bovendien zal uw hypotheekadviseur natuurlijk niet gratis werken en kosten van € 500 tot € 750 zijn niet uitzonderlijk.

U kunt wel altijd zelf kijken of u een hypotheekadviseur nodig / wenselijk vindt. Bij veel banken kunt u ook zelf de rentevoorstel- len aanvragen en vaak kan dit digitaal of via uw eigen "klantpor- taal" bij uw hypotheekverstrekker.



Algemene tips

- Beoordeel uw huidige hypotheek en de rentecondities of schakel hier iemand voor in.
- Indien er voldoende financiële middelen aanwezig zijn, zal oversluiten om meerdere redenen aantrekkelijker zijn dan rentemiddeling.
- Bij spaarhypotheeken is tussentijdse renteverlaging niet aantrekkelijk.
- Boeterente is fiscaal aftrekbaar in het jaar van betaling.
- Hypotheekrenteaf trek in de aangifte Inkomstenbelasting is in 2016 nog voor maximaal 50,5% aftrekbaar (dit geldt bij hogere belastbare inkomens en daalt de komende jaren met 0,5% per jaar tot het percentage van 42% is bereikt).
- Advies- en / of administratiekosten voor rentemiddeling en oversluiten zijn fiscaal aftrekbaar. Geef dit ook altijd aan ons door als deze kosten niet op de jaaropgave van uw hypotheekverstrekker staan.
- Hypotheekrente is altijd gekoppeld aan de waarde van uw woning en de hoogte van uw hypotheek. Informeer daarbij naar de waarde die uw hypotheekverstrekker voor uw woning heeft staan. Als deze te laag is, kan aanpassing van de woningwaarde leiden tot een verlaging van de rente.



Verdere toekomstige rentedaling

Het kan natuurlijk altijd zijn dat in de toekomst de rente nog verder daalt, terwijl u nu misschien voor 10 jaar de rente opnieuw hebt vastgezet. Bedenk dan: optimaal is het helaas maar zelden en goed is goed. Daarnaast is een stuk "rust" naar de toekomst en afscherming van risico's een heel fijn gegeven en het gaat niet altijd om de laatste Euro.

In de toekomst blijven aanpassingen nog mogelijk, maar natuurlijk komen er dan ook weer kosten om de hoek kijken.