

Een huis kopen als ondernemer

Een hypotheek voor u als ondernemer is nooit standaard. Onze experts helpen u graag bij het afsluiten van een passende hypotheek.

Wij bieden u:

- Experts met jarenlange ervaring.
- Aantrekkelijke rente en uitstekende hypotheekvoorwaarden.
- Volop mogelijkheden voor startende zzp'ers.

In dit e-book maken wij inzichtelijk waar u als ondernemer op moet letten bij het aanvragen van een hypotheek.

Inhoudsopgave

Waarom is een hypotheek voor u als ondernemer nooit standaard?	3
Wat is ons uitgangspunt bij het beoordelen van uw hypotheekaanvraag?	3
Wat zijn uw financiële uitgangspunten?	3
Inkomensverklaring voor ondernemers	3
Een hypotheek voor startende zzp'ers	4
Zelf alvast een berekening maken	5
Welke hypotheek past bij u?	6
Hypotheekvormen	6
Kopen met Nationale Hypotheek Garantie?	6
Wet- en regelgeving	6
De adviseur en de hypotheekaanvraag	7
Advies	7
Uw hypotheekaanvraag	7
Het aanvraagproces in zes stappen	7
De hypotheek is rond!	7
Kosten bij bestaande bouw of nieuwbouw	9
De voorbereiding van uw gesprek met de hypotheekadviseur	10
Documenten verzamelen	10
Uw cijfers	10
Belastingen	11

Waarom is een hypotheek voor u als ondernemer nooit standaard?

Als zelfstandig ondernemer is uw situatie anders dan voor mensen in loondienst. U heeft te maken met wisselende inkomsten en u dient zelf voor uw pensioenopbouw te zorgen. Dat maakt uw hypotheekaanvraag anders dan die van iemand in loondienst.

Wat is ons uitgangspunt bij het beoordelen van uw hypotheekaanvraag?

Belangrijk is dat de hypotheek past bij uw persoonlijke situatie als ondernemer. Daarom kijken we in ieder geval altijd naar:

- Uw toetsinkomen op basis van een inkomensverklaring;
- Of u uw huis ook voor een deel zakelijk wilt gebruiken.

Deze onderwerpen zijn belangrijk als u al jaren zelfstandig ondernemer bent, maar ook als u net voor uzelf bent begonnen als startende zzp'er. Inzicht in uw inkomen en uw bedrijf is van groot belang om te bepalen of u de maandlasten van de hypotheek nu en in de toekomst kunt betalen.

Bij onze beoordeling is uw gemiddelde inkomen van de afgelopen drie jaren het uitgangspunt. Behalve als in het laatste jaar de winst lager was dan daarvoor. Dan geldt de winst over het afgelopen jaar als uw maximale inkomen. Beschikt u nog niet over de jaarcijfers van uw bedrijf van de afgelopen drie kalenderjaren? Dan worden bij het vaststellen van uw toetsinkomen ook de cijfers van de gebroken boekjaren meegenomen.

Wat zijn uw financiële uitgangspunten?

Om inzicht te krijgen in uw persoonlijke situatie is het verstandig om een goed beeld te krijgen van uw uitgangspunten bij het aanvragen van een hypotheek.

De volgende vragen helpen u daarbij:

- Wat is uw inkomen van de afgelopen drie jaren?
- Heeft u een financiële reserve om een rustige tijd te kunnen overbruggen?
- Hoeveel eigen geld wilt u inbrengen bij het kopen van een huis?
- Wilt u het inkomen uit onderneming mee laten wegen bij het beoordelen van de hypotheekaanvraag? Dan heeft u een inkomensverklaring nodig waaruit uw toetsinkomen blijkt.
- Heeft u een partner met een (vast) salaris en kunt u in tijd van nood samen rondkomen van dit salaris?
- Wilt u het inkomen van uw partner mee laten wegen bij het beoordelen van de hypotheekaanvraag?
- Wilt u een deel van de woning zakelijk gebruiken?
- Heeft u een arbeidsongeschiktheid- en/of overlijdensrisicoverzekering?
- Heeft u schulden of betaalt u alimentatie?
- Heeft u overige zakelijke verplichtingen zoals bijvoorbeeld huur- of leaseovereenkomsten?
- Als u uw huidige huis verkoopt, is er dan sprake van een restschuld of overwaarde?
- Verwacht u een grote verandering in uw persoonlijke

situatie die uw financiën zal beïnvloeden, zoals samenwonen, trouwen, gezinsuitbreiding of scheiden?

Inkomensverklaring voor ondernemers

Bent u langer dan drie jaar ondernemer of bent u korter dan drie jaar, maar minimaal één jaar als zzp'er werkzaam? En wilt u het inkomen uit onderneming mee laten wegen bij het beoordelen van de hypotheekaanvraag? Dan heeft u voor uw hypotheekaanvraag een **inkomensverklaring** nodig waaruit uw toetsinkomen blijkt. Dit toetsinkomen bepaalt wat u maximaal mag lenen voor de aankoop van een woning en wordt door een onafhankelijke partij vastgesteld. Daarnaast bevat de inkomensverklaring aanvullende informatie over de toekomstbestendigheid van uw inkomen.

Een inkomensverklaring kunt u of uw hypotheekadviseur voor zowel hypotheekaanvragen met NHG als zonder NHG bij drie partijen opvragen door het insturen van een ingevuld opdrachtformulier. Afhankelijk van uw situatie wordt u gevraagd een aantal documenten aan te leveren, waaronder jaarverslagen en IB-aangiftes. De kosten voor het aanvragen van een inkomensverklaring zijn afhankelijk van de complexiteit van uw onderneming. De documenten die u moet aanleveren en de kosten vindt u terug in het **opdrachtformulier**. Deze kosten zijn in de meeste gevallen fiscaal aftrekbaar. Bent u een startende zzp'er en wilt u een hypotheek met NHG aanvragen? Dan kunt u of uw adviseur de opdrachtformulieren downloaden op de website van **NHG**. Een inkomensverklaring is zes maanden geldig.

Uw pensioen

Wilt u een hypotheek maar gaat u tijdens de looptijd van de hypotheek met pensioen? Let er dan op dat u de hypotheeklasten ook kunt betalen als u met pensioen bent. Als ondernemer moet u aantonen dat u voldoende pensioen opbouwt. Als u na uw pensioen minder te besteden heeft, kunt u overwegen om voor die tijd extra te gaan aflossen. U mag bij Nationale-Nederlanden per jaar 10% boetevrij aflossen. Zo heeft u vanaf uw pensioendatum lagere maandlasten. U kunt ook de looptijd of de hypotheekvorm op uw pensioengerechtigde leeftijd afstemmen.

Een hypotheek voor startende zzp'ers

Bent u korter dan drie jaren, maar minimaal één jaar als zzp'er werkzaam? Ook dan is het mogelijk om een hypotheek bij Nationale-Nederlanden af te sluiten. Met óf zonder NHG. Als startende zzp'er kunt u niet de jaarcijfers van de afgelopen drie jaren aanleveren. Daarom vragen wij u voor het beoordelen van uw hypotheekaanvraag om een inkomensverklaring, waaruit uw toetsinkomen blijkt.

Uw toetsinkomen wordt berekend op basis van uw gemiddelde inkomen uit loondienst en uit uw onderneming over de laatste 3 kalenderjaren. Als u in het laatste jaar minder heeft verdiend dan dit gemiddelde inkomen, dan geldt het totaalinkomen van het laatste jaar.

Om als zzp'er in aanmerking te komen voor een inkomensverklaring, moet u volgens NHG voldoen aan de volgende richtlijnen:

- U heeft geen personeel in dienst;
- U heeft meerdere opdrachtgevers;
- U wordt betaald per opdracht;
- U heeft geen of slechts in beperkte vorm een eigen bedrijfsruimte;
- U verricht werk dat meestal in dienstverband wordt verricht;
- Uw werkzaamheden worden niet op eigen initiatief verricht, alleen na opdrachtverstrekking;
- U draagt verantwoording voor de eigen werkzaamheden;
- Uw werkzaamheden zijn veelal beperkt tot het inbrengen van kennis en vaardigheden op eigen vakgebied;
- U investeert niet of nauwelijks in gebouwen, grond, kapitaalgoederen en dergelijke;
- U heeft geen B.V. of bent geen DGA.

Zelf alvast een berekening maken

U kunt zelf alvast een berekening maken op [nn.nl](https://www.nn.nl) waarmee u inzicht krijgt in wat u maximaal kunt lenen en wat uw maandlasten daarbij zijn.

Heeft u een inkomensverklaring? Vul dan bij uw inkomen het totaal inkomen na correctie in uit de inkomensverklaring. Heeft u geen inkomensverklaring? Vul dan de fiscale winst van uw bedrijf in.



Welke hypotheek past bij u?

Heeft u al een huis en bent u op zoek naar een ander huis waar u een hypotheek voor af wilt sluiten? Dan moet u de hypotheek op uw huidige woning aflossen. Dit doet u met de opbrengst van de verkoop van uw woning. Een eventuele restschuld kunt u aflossen met eigen vermogen of onder voorwaarden meefinancieren in uw nieuwe hypotheek. Voor uw nieuwe huis kunt u een nieuwe hypotheek afsluiten.

Hypotheekvormen

Maar ook als u geen koophuis heeft en u op zoek bent naar een huis en een hypotheek die bij u past, dan kunt u bij Nationale-Nederlanden kiezen uit één van onderstaande hypotheekvormen:

- Annuïteiten Hypotheek
- Lineaire Hypotheek
- Aflossingsvrije Hypotheek
- BankSpaar Plus Hypotheek

Wilt u met een nieuwe hypotheek in aanmerking komen voor hypotheekrenteaftrek? Dan kunt u alleen kiezen voor een Annuïteiten Hypotheek en een Lineaire Hypotheek. Bij hypotheeken die afgesloten zijn vóór 1 januari 2013 hoeft u niet verplicht af te lossen om voor hypotheekrenteaftrek in aanmerking te komen.

Kopen met Nationale Hypotheek Garantie?

Ook ondernemers komen bij Nationale-Nederlanden in aanmerking voor een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Hiervoor moet u de afgelopen drie jaren als zelfstandig ondernemer gewerkt hebben. Deze periode is nodig om te kunnen beoordelen of u als ondernemer een toekomstbestendig inkomen heeft. Voor startende zzp'ers gelden er andere regels.

De NHG is een garantie voor het terugbetalen van een hypotheek. Als u uw hypotheek niet kunt terugbetalen en uw woning moet gedwongen verkocht worden, dan bestaat de kans op een restschuld. Als u een hypotheek met NHG heeft, dan betaalt de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen onder bepaalde voorwaarden deze restschuld. In de meeste gevallen houdt u nog wel een schuld bij het Waarborgfonds over.

De maximale lening voor NHG is vanaf 2018 bepaald aan de hand van de gemiddelde koopsom van een huis. Dit is nu € 265.000,-. Dit is ook het maximale leenbedrag voor een huis zonder energiebesparende voorzieningen (EBV), aangezien deze niet hoger mag zijn dan de woningwaarde. Het maximale leenbedrag voor een huis met EBV is € 280.900,- (106% van de gemiddelde koopsom). Dit betekent dat er twee bedragen voor een maximale hypotheek met NHG van toepassing zijn:

- € 265.000,- voor leningen zonder EBV;
- € 280.900,- voor leningen met EBV.

Omdat Nationale-Nederlanden bij een hypotheek met NHG extra zekerheid krijgt, betaalt u minder hypotheekrente. Uw hypotheekadviseur kan u vertellen hoe hoog de rentekorting is bij een hypotheek met NHG.

Niet alleen bij een hypotheek met NHG zijn er extra financieringsmogelijkheden voor energiebesparende voorzieningen. Voor een NulOpDeMeter-woning (een huis dat evenveel energie opwekt als dat het verbruikt) kunt u tot € 25.000,- extra lenen. Koopt u een energiezuinige woning of wilt u uw toekomstige huis energiezuiniger maken? Dan kunt u tot € 9.000,- extra financieren binnen uw hypotheek.

Wet- en regelgeving

Bij het aanvragen van een hypotheek is de Nederlandse wet- en regelgeving van toepassing. Het is voor u dan ook handig na te gaan welke fiscale regels op uw situatie van toepassing zijn. Bijvoorbeeld de beperking van de hypotheekrenteaftrek en de verlaging van het maximale leenbedrag. Daarnaast kunt u als ondernemer ook kijken naar de fiscale mogelijkheden binnen uw hypotheek. Denk hierbij aan de inzet van uw eigen middelen en de opbouw van uw pensioen.

De wet bepaalt:

- dat de maximale hypotheek niet hoger mag zijn dan de woningwaarde, dus 100%.
- dat u een deel eigen geld moet inbrengen bij de aankoop van uw huis, minimaal om de aankoopkosten te kunnen dekken. Gemiddeld komen er nog zo'n 6% kosten bovenop de koopprijs. U heeft dus ongeveer 6% van de aankoopsom aan eigen middelen nodig. Lees meer in het hoofdstuk [Belastingen](#).



De adviseur en de hypotheekaanvraag

Advies

U bent op zoek naar hypotheekadvies afgestemd op uw persoonlijke situatie. Een hypotheekadviseur bespreekt met u uw wensen en bekijkt uw mogelijkheden. Het eerste oriënterend gesprek is bij elke hypotheekadviseur gratis. Tijdens dit gesprek bespreekt u uw uitgangspunten en geeft u aan waarover u advies wilt. De adviseur vertelt u op welke manier hij u kan adviseren en wat de daarbij behorende kosten zijn.

De hypotheekadviseur brengt samen met u uw financiële situatie in kaart en bekijkt hoeveel u maximaal kunt lenen: ook als u een nieuw huis wilt kopen en uw bestaande huis wilt verkopen of uw bestaande hypotheek wilt wijzigen. Hij geeft u advies gebaseerd op uw financiële situatie nu en in de toekomst en bespreekt de mogelijkheden die u heeft voor het afsluiten van een hypotheek.

Uw hypotheekaanvraag

Via een hypotheekadviseur dient u bij ons een hypotheekaanvraag in. Hij zoekt naar een oplossing die het beste past bij uw wensen en mogelijkheden als ondernemer. Hij verzorgt de hypotheekaanvraag en begeleidt u tijdens het hypotheekproces. Via uw adviseur ontvangen wij de benodigde documenten. Ook beoordeelt en bespreekt hij met u het Rentevoorstel en de bindende offerte.

U vraagt als ondernemer een hypotheek aan bij Nationale-Nederlanden via onze eigen adviseur of via een onafhankelijke adviseur bij u in de buurt. Vraagt u bij ons een hypotheek aan, dan kunt u de status van uw aanvraag

Adviseur

Heeft u al een adviseur of bent u nog [op zoek naar een hypotheekadviseur?](#)

online volgen in [Mijn Hypotheekaanvraag](#). U vindt er de stappen die nog komen en een overzicht van wat wij doen en wat u samen met uw adviseur kunt doen.

Het Rentevoorstel

Nadat wij de hypotheekaanvraag via uw hypotheekadviseur ontvangen hebben, beoordelen wij deze. Als wij akkoord gaan, ontvangt u van ons een Rentevoorstel. In dit voorstel staat onder andere de hypotheekvorm(en), de hypotheeksom, de rentevastperiode, de hoogte van de rente en het bruto maandbedrag. Ook vindt u hierin welke informatie en documenten we van u nodig hebben.

Wilt u gebruikmaken van de rentegarantie? Als u samen met uw adviseur binnen zes weken de documenten aanlevert die wij nodig hebben, kunt u gebruikmaken van onze rentegarantie. De rente die in het Rentevoorstel genoemd staat, is zes weken geldig.

Heeft u meer dan zes weken nodig om de documenten aan te leveren? Dan bekijken we, als het laatste document ontvangen is, de dan geldende rente. Is deze hoger dan de rente uit het Rentevoorstel? Dan is de hogere rente voor u van toepassing. Is de rente gelijk gebleven of gedaald?

Het aanvraagproces in zes stappen

Stap 1	Uw hypotheekaanvraag: als uw adviseur de aanvraag heeft ingediend, beoordelen wij uw aanvraag.
Stap 2	Rentevoorstel: op basis van uw aanvraag ontvangt u van ons een Rentevoorstel. Hierin leest u wat voor hypotheek wij u kunnen bieden en welke rente daarbij hoort. De rente in het voorstel is zes weken gegarandeerd als u binnen die termijn alle stukken aanlevert.
Stap 3	Documenten aanleveren: in het Rentevoorstel vindt u een lijst met voorbehouden. Dat zijn de stukken die wij nog nodig hebben voordat wij u een hypotheekofferte aan kunnen bieden. Zodra wij alle stukken via uw adviseur ontvangen hebben, beoordelen wij uw dossier.
Stap 4	De offerte: als alles akkoord is, ontvangt u van ons een bindende offerte. Deze is twee weken geldig. Binnen deze twee weken ontvangen wij de door u ondertekende offerte.
Stap 5	Naar de notaris: zodra wij de getekende offerte ontvangen hebben, ontvangt u van ons de bevestiging dat het passeren kan doorgaan. Wij zullen samen met de notaris het passeren voorbereiden.
Stap 6	Stukken tekenen: het passeren bij de notaris is het moment waarop u uw handtekening zet op de hypotheekakte (en eventuele andere aktes) en u de sleutel van uw nieuwe huis in ontvangst kunt nemen.

De hypotheek is rond!

Dan is de rente uit het Rentevoorstel van toepassing. De overige onderdelen van het Rentevoorstel blijven ongewijzigd.

Eventueel aanvullende documenten aanleveren

Voordat wij u een offerte kunnen aanbieden, hebben we soms aanvullende informatie van u nodig. Denk hierbij aan de naam en het adres van de notaris die u kiest. U levert deze documenten ook via uw adviseur aan. Nationale-Nederlanden of uw adviseur kunnen aan u ook andere documenten vragen als dit nodig blijkt voor het beoordelen van uw hypotheekaanvraag.

Wilt u samen met uw partner de hypotheek afsluiten? Dan heeft u van beide de gegevens nodig. Is uw partner in loondienst? Denk dan bijvoorbeeld aan de werkgeversverklaring (niet ouder dan drie maanden), de loonstroken van de afgelopen drie maanden en een rekeningafschrift met bijschrijving van het netto salaris van uw partner.

De offerte

Als alle documenten zijn aangeleverd en goedgekeurd, ontvangt u via uw adviseur een offerte. Hiermee heeft u als ondernemer de zekerheid dat u een hypotheek van Nationale-Nederlanden kunt krijgen. De offerte is twee weken geldig. U kunt de offerte ondertekenen en via uw adviseur terugsturen.

De getekende offerte is drie maanden geldig voor bestaande bouw en zes maanden voor nieuwbouw. De hypotheek moet dus binnen deze termijn passeren. Het passeren is het ondertekenen van de hypotheekakte bij de notaris. Kunt u niet binnen deze termijn passeren? Dan kunt u de geldigheidstermijn éénmalig met maximaal zes maanden verlengen. Daar zijn wel kosten aan verbonden.

Voordat u naar de notaris gaat

Denkt u aan het regelen van een opstalverzekering voordat u naar de notaris gaat. Deze is namelijk verplicht als eigenaar van het huis. Soms is een overlijdensrisicoverzekering ook verplicht. Daarnaast is het verstandig een aantal andere verzekeringen af te sluiten. Denk hierbij aan een inboedelverzekering, glasverzekering en een rechtsbijstandsverzekering.

Vlak voor de overdracht van een bestaande woning is het gebruikelijk dat u het huis inspecteert. Tijdens deze laatste inspectie controleert u of de woning volgens afspraak aan u wordt opgeleverd. Als u roerende zaken (bijvoorbeeld gordijnen) overneemt is het verstandig om de lijst met roerende zaken, die bij de koopovereenkomst zit, bij de hand te houden.

Naar de notaris

Om uw hypotheek definitief te maken en om eigenaar te worden van het huis, moet u nog een bezoek brengen aan de notaris. Dit is wettelijk verplicht. Kort gezegd, zorgt de notaris ervoor dat de eigendomsoverdracht van uw huis volgens de regels verloopt en dat de stukken getekend worden door alle partijen.

Stukken tekenen

Bij de notaris tekent u meestal de hypotheekakte en de overdrachtsakte. De hypotheekakte is het officiële contract dat hoort bij een hypotheek en deze wordt opgesteld door een notaris. Hierin worden de afspraken tussen u en ons vastgelegd. De belangrijkste afspraak is dat u uw huis als onderpand aan ons geeft. Dit is vaak een voorwaarde voor het krijgen van een hypotheek. De overdrachtsakte wordt door de notaris opgemaakt bij de aankoop van een huis. De aktes worden geregistreerd bij het Kadaster.

Belangrijk om te weten

- Voor een nieuwe hypotheek heeft u een gevalideerd taxatierapport nodig van bijvoorbeeld het Nationaal Woning Waarde Instituut (NWWI). Een waardeverklaring of ongevalideerde taxatie is niet voldoende voor een hypotheekaanvraag. Bij een verhoging van een hypotheek bij Nationale-Nederlanden wordt de WOZ-waarde ook toegestaan. Als uitgangspunt wordt 90% van de WOZ-waarde dan als marktwaarde genomen.
- Als u bij ons een hypotheek aanvraagt, kunt u de status van uw aanvraag online volgen in Mijn Hypotheekaanvraag. U vindt er de stappen die nog komen en een overzicht van wat wij doen en wat u samen met uw adviseur kunt doen.

Bekijk onze video over Mijn Hypotheekaanvraag



Het is belangrijk dat u alle bedragen in de stukken goed controleert voordat u tekent. En vergeet niet een geldig identiteitsbewijs mee te nemen naar de notaris. Als u de stukken bij de notaris heeft getekend, is de koop officieel en kunt u de sleutel in ontvangst nemen. Het huis is dan van u.

Kosten bij bestaande bouw of nieuwbouw

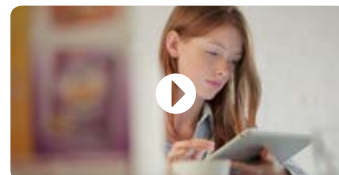
Als u voor nieuwbouw kiest, heeft u te maken met andere kosten dan wanneer u een bestaand huis koopt. Ook sluit u een andere koopovereenkomst af. Bij het kopen van een nieuwbouwwoning is het handig om een keuring bij de oplevering te laten doen. Zo krijgt u inzicht of er nog gebreken zijn aan uw woning die de aannemer nog moet oplossen. De opleveringskeuring kunt u onder andere regelen via Vereniging Eigen Huis.

Advieskosten

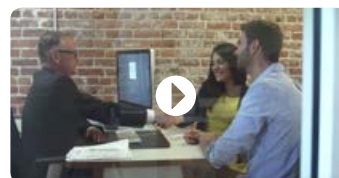
De kosten hiervoor verschillen per adviseur. Kijk voor de **actuele kosten** voor advies bij Nationale-Nederlanden op nn.nl. Of neem contact op met uw eigen adviseur.

- Een bouwkundige keuring is soms verplicht om een hypotheek te kunnen krijgen. Twijfelt u over de staat van de woning? Laat dan altijd een bouwkundige keuring uitvoeren voordat u de woning koopt. Zo komt u niet voor verrassingen te staan.
- De verkoper van het huis moet aan u laten zien welk energielabel de woning heeft. Zo weet u hoe energiezuinig het huis is. Het energielabel gaat van A (groen, zeer zuinig) naar G (rood, zeer onzuinig).

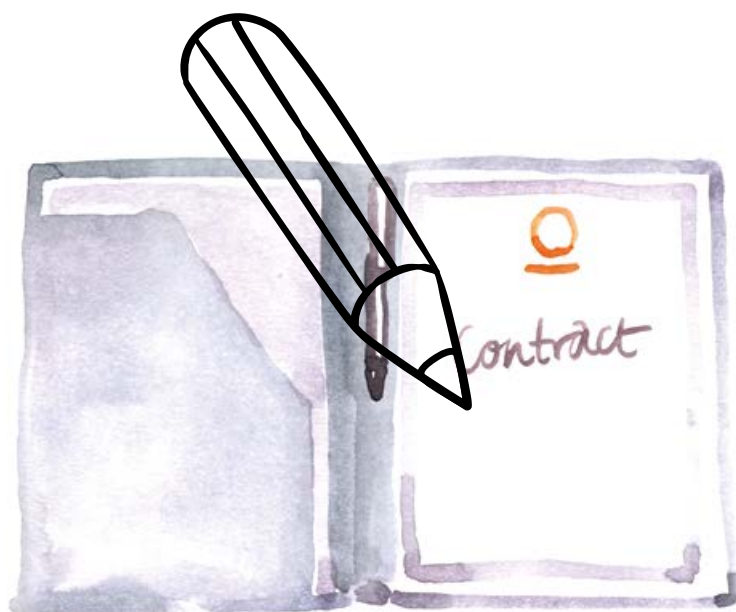
Bekijk de video over de notaris bij een bestaande woning nieuwbouwwoning



bestaande woning



nieuwbouwwoning



De voorbereiding van uw gesprek met de hypotheekadviseur

Om goed voorbereid te zijn op het gesprek met uw hypotheekadviseur, is het handig om de volgende documenten alvast te verzamelen. Deze heeft uw adviseur nodig voor het adviesgesprek.

Documenten verzamelen

- Inkomensverklaring, niet ouder dan zes maanden, waaruit uw toetsinkomen blijkt, indien inkomen uit onderneming nodig is voor de hypotheekaanvraag.
- KvK-uittreksel(s) van de onderneming(en).
- Jaarcijfers van de afgelopen drie jaren en de jaarrekening over het lopende jaar tot heden.
- Aangifte inkomstenbelasting van de afgelopen drie kalenderjaren.
- Uw actuele privé vermogenspositie.
- Het meest recente overzicht van uw pensioen als u 57 jaar of ouder bent.
- Gegevens over uw financiële verplichtingen zoals een persoonlijke lening, studieschuld, doorlopend krediet of alimentatieverplichtingen.
- Polissen van lopende verzekeringen zoals uw levensverzekering, overlijdensrisicoverzekering, woonverzekering, arbeidsongeschiktheids- of werkloosheidsverzekering.
- Een gevalideerd taxatierapport, niet ouder dan zes maanden.
- Een specificatie van de verbouwingskosten als u een verbouwing wilt meefinancieren.
- Een kopie van de koopakte of eigendomsakte.

Het tijdig verzamelen van deze documenten is belangrijk omdat het even kan duren voordat u de documenten over uw inkomen of waardebeoordeling van uw huidige woning in uw bezit heeft. Voor de inkomensverklaring heeft u altijd de meest recente documenten nodig. Het is belangrijk dat de documenten compleet zijn en dat er geen wijzigingen in zijn aangebracht.

Uw cijfers

Om te bepalen wat uw toetsinkomen is voor de inkomensverklaring, heeft een rekenexpert in ieder geval onderstaande cijfers nodig. Zij bekijken deze cijfers in combinatie met andere benodigde documenten (voorbehouden).

- Inkomen uit de inkomensverklaring indien inkomen uit onderneming nodig is voor de hypotheekaanvraag.
- Omzet en winst van de laatste drie jaren en de verwachting voor de komende vijf jaren.
- Zakelijke kosten zoals huisvesting, bedrijfsauto, apparatuur, ander bedrijfsmaterieel, investeringen, afschrijvingen en kantoorkosten.
- Kosten voor verzekeringen zoals arbeidsongeschiktheid en aansprakelijkheid.
- Kosten van levensonderhoud en de maandelijkse vaste lasten.
- Andere inkomsten zoals inkomsten uit verhuur.
- Overzicht van uw pensioenopbouw (kijk op www.mijnpensioenoverzicht.nl).

De door u in kaart gebrachte financiële uitgangspunten en verzamelde documenten vormen, samen met de inkomensverklaring, een goede basis voor een oriënterend gesprek met een hypotheekadviseur.



Belastingen

Als huizenbezitter betaalt u verschillende belastingen. Bij de aankoop van een bestaand huis, betaalt u 2% overdrachtsbelasting over de aankoopprijs van uw woning. Ook betaalt u aan de gemeente jaarlijks onroerendezaakbelasting (OZB) over de WOZ-waarde van uw huis. Het percentage OZB verschilt per gemeente.

Bovendien moet u als u een eigen huis heeft voor de Belastingdienst een extra bedrag bij uw inkomen optellen. Dat heet het eigenwoningforfait. Daar staat tegenover dat u bepaalde kosten van uw inkomen kunt aftrekken, zoals:

- de hypotheekrente;
- de bemiddelingskosten voor het verkrijgen van de hypotheek;
- de kosten voor de hypotheekakte en kadastrale rechten voor de hypotheekakte, inclusief btw;
- taxatiekosten;
- kosten die u maakt voor het aanvragen van de NHG;
- kosten die u maakt bij de aflossing van de schuld, maar niet de aflossing zelf;
- kosten voor het aanvragen van een inkomensverklaring.

Wilt u met een nieuwe hypotheek in aanmerking komen voor hypotheekrenteaftrek? Dan kunt u alleen kiezen voor een Annuïteiten Hypotheek en een Lineaire Hypotheek. De looptijd van de hypotheek mag dan maximaal 360 maanden zijn. Bij hypotheeken die afgesloten zijn vóór 1 januari 2013 hoeft u niet verplicht af te lossen om voor hypotheekrenteaftrek in aanmerking te komen.

Sluit u een nieuwe hypotheek af onder dezelfde voorwaarden als uw oude hypotheek? Dan hoeft u tot het oorspronkelijke hypotheekbedrag niet verplicht af te lossen en blijft de hypotheekrente aftrekbaar. De rente over het bedrag dat u meer leent dan het oorspronkelijke hypotheekbedrag, kunt u alleen aftrekken bij een Annuïteiten- of een Lineaire Hypotheek en als de looptijd van de hypotheek maximaal 360 maanden is.

Als u aftrekposten heeft, krijgt u waarschijnlijk geld terug van de Belastingdienst. De teruggave ontvangt u pas als u na afloop van het kalenderjaar uw aangifte inkomstenbelasting heeft ingediend. Als u een voorlopige aanslag aanvraagt bij de Belastingdienst, krijgt u elke maand een bedrag terug. Een voorlopige aanslag vraagt u [hier](#) aan.



Meer informatie

Maak een afspraak voor **een oriënterend adviesgesprek**
en lees meer over **Mijn Hypotheekaanvraag**.

