VAN LANSCHOT KEMPEN

PRIVATE BANKING

Geldlening Onroerend Goed

De geldlening van Van Lanschot Kempen voor het financieren van uw tweede woning voor eigen gebruik of voor een pand dat u verhuurt.

Onroerend goed kan deel uitmaken van uw totale inkomens- en vermogenssituatie. Belangrijk is dat een lening voor dat onroerend goed aansluit bij uw persoonlijke situatie, wensen en toekomstplannen.

Van Lanschot Kempen helpt u graag met de financiering van uw onroerend goed. Voor ons is persoonlijk contact essentieel om u de oplossingen te bieden die het beste bij u passen. Uw banker bekijkt samen met u uw financiële situatie, uw doelen en de haalbaarheid daarvan. U weet waar u staat, kent uw mogelijkheden en bent daardoor in staat om gefundeerde keuzes te maken.

In deze brochure vindt u informatie over een aantal belangrijke onderwerpen rondom de financiering van onroerend goed. Hebt u na het lezen van deze brochure nog vragen, dan kunt u deze natuurlijk stellen aan uw banker. Hij of zij is u graag van dienst.

Inhoud

1. Onroerend goed bancair financieren of uit eigen middelen betalen 3
2. Algemene informatie over Geldleningen Onroerend Goed 4
3. Kenmerken van onze aflosvormen 7
4. Kenmerken van onze rentevormen 8
5. Wijzigen en aflossen 10
6. Risico's bij een geldlening 12
7. Wat moet u doen als u uw maandlasten niet meer kunt betalen? 13
8. Uw geldlening en de fiscus 14
9. Verzekeringen 16
10. Meer informatie en contact 17

1. Onroerend goed bancair financieren of uit eigen middelen betalen

Gebruikt u eigen middelen voor de aankoop van bijvoorbeeld een vakantiewoning of sluit u daarvoor liever een lening af? De keuze is aan u.

Een lening aanvragen

Voor het afsluiten van een geldlening voor de aankoop of verbouwing van onroerend goed moet u voldoende kennis en ervaring hebben met financieringsvraagstukken. Ook bij veranderingen in uw financiële en/of persoonlijke situatie. U accepteert dat hieraan risico's zijn verbonden. Wij geven over de Geldlening Onroerend Goed géén financieringsadvies.

In de Vergelijkingskaart Hypotheek leest u welke kosten wij in rekening brengen als u een Geldlening Onroerend Goed afsluit. U kunt de vergelijkingskaart vinden op vanlanschotkempen.com/geldlening-onroerend-goed.

De rentetarieven vindt u op vanlanschotkempen.com/tarieven.

2. Algemene informatie over Geldleningen Onroerend Goed

Geldlening Onroerend Goed

Een Geldlening Onroerend Goed is een geldlening met als onderpand onroerend goed dat niet uw hoofdverblijf is. Daarbij maken wij onderscheid tussen:

- een tweede woning geheel voor eigen gebruik zoals een vakantiewoning of een woning voor uw studerende kind;
- een pand dat u geheel of gedeeltelijk verhuurt.

U geeft daarbij een hypotheekrecht aan Van Lanschot Kempen. Bedragen die u hebt afgelost op uw geldlening kunt u niet meer opnieuw opnemen.

Bankgarantie

De verkoper kan van u eisen dat u een percentage (meestal 10%) van de koopsom als waarborg biedt. Hiermee krijgt de verkopende partij meer zekerheid dat u het pand ook daadwerkelijk koopt, want doet u dat niet dan kan de verkoper aanspraak maken op de waarborg. U kunt de bank vragen een bankgarantie te stellen ter grootte van de waarborg. Dan hoeft u geen gelden over te maken, terwijl de verkoper toch de gewenste zekerheid krijgt. Indien u onverwacht toch afziet van de koop van het pand zal de bank het verschuldigde bedrag aan de verkoper overmaken en heeft de bank vervolgens een vordering op u. De kosten voor het afsluiten van een bankgarantie kunt u vinden op vanlanschotkempen.com/tarieven.

Bouwdepot

Op het moment dat u een pand laat bouwen of uw huidige pand gaat verbouwen, wordt een bouwdepot ingericht. Ook (achterstallig) onderhoud kan een reden zijn om een bouwdepot in te richten. Het bedrag van de lening of een deel daarvan wordt in dit geval in het bouwdepot gestort. Dit bedrag wordt gebruikt om facturen van aannemers, leveranciers en andere partijen die betrokken zijn bij de (ver)bouw van uw pand te betalen. Hiervoor dient u de facturen aan de bank te overleggen.

Na beoordeling en goedkeuring door de bank betalen wij deze facturen uit het bouwdepot. Laat u een pand bouwen? Dan kent het bouwdepot een maximale looptijd van 36 maanden. Laat u uw pand verbouwen? Dan is de maximale looptijd van het verbouwdepot 24 maanden. Het (ver)bouwdepot is verpand aan de bank.

Depotrente

Over het tegoed in het bouwdepot vergoeden wij rente. De hoogte van de rente stellen wij vooraf vast. Deze wijzigt niet tijdens de looptijd van het bouwdepot. Op een nieuwbouwdepot vergoeden wij maximaal 36 maanden rente en bij een verbouwingsdepot maximaal 24 maanden. Het rentebedrag ontvangt u per kwartaal achteraf op uw betaalrekening.

Rentebetaling en/of aflossing

Rente en/of aflossing worden automatisch per maand achteraf in rekening gebracht ten laste van uw betaalrekening bij Van Lanschot Kempen. Beschikt u nog niet over een betaalrekening bij ons, dan wordt deze voor u geopend.

Taxatie

Als u een bestaande woning koopt, moet u de bank een recent taxatierapport geven dat niet ouder is dan zes maanden. De taxatie moet gevalideerd zijn door het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI). Dit betekent dat het NWWI controleert of de taxateur én het taxatierapport voldoen aan de strenge kwaliteitseisen van Stichting Waarborgfonds Eigen Woning (WEW). De taxateur moet voldoende ervaring hebben met het taxeren van vastgoed in de plaats en de categorie waaronder het desbetreffende vastgoedobject valt. De taxateur kan zijn plaatselijke bekendheid aantonen door duidelijk vast te leggen hoe hij deze ervaring heeft verkregen. De taxateur mag niet bij de aan- of verkoop van de woning of de aanvraag van de lening betrokken zijn. Voor nieuwbouw van een woning in eigen beheer willen we vooraf een taxatierapport krijgen. Bij projectbouw ontvangen wij een overzicht van alle kosten van het bouwproject als de hypotheeklening €1.000.000 of minder bedraagt. Is het bedrag van de hypotheeklening hoger, dan willen wij ook een taxatierapport ontvangen.

Kosten van een Geldlening Onroerend Goed

Voor uw Geldlening Onroerend Goed betaalt u kosten. Deze kosten kunnen worden onderverdeeld in eenmalige kosten, terugkerende kosten en aflossingen.

Eenmalige kosten

- Behandelingskosten
- Notariskosten
- Kosten van een gevalideerd taxatierapport
- Kosten voor wijzigingen van uw geldlening
- Vergoeding bij oversluiten (indien van toepassing)

Terugkerende kosten

- Rentekosten
- Aflossing
- Bedragen voor aflossing van de lening
- Lineaire lening: u lost elke maand een gedeelte van uw lening af
- Aflossingsvrije lening: u lost de lening op het einde van de economische looptijd af

Nominale rentepercentage

Het nominale rentepercentage is het rentepercentage dat u maandelijks betaalt exclusief eventuele kosten.

Actuele standaard rentepercentages

Informatie over actuele standaard rentepercentages kunt u opvragen bij uw banker of vinden op onze website. Actuele jaarlijkse kostenpercentages kunt u opvragen bij uw banker.

Economische looptijd

De economische looptijd is de termijn waarna u de geldlening geheel aan ons moet terugbetalen.

Rentevaste periode

U maakt met ons een afspraak over de looptijd van uw vaste rente. Dat noemen wij de rentevast periode. Van Lanschot Kempen biedt de volgende rentevaste perioden aan: 1 jaar, 2 jaar, 3 jaar, 5 jaar, 10 jaar, 15 jaar en 20 jaar. Voor de einddatum van de rentevast periode krijgt u van ons een aanbod voor een nieuwe rentevast periode, tenzij de geldlening op die einddatum of eerder eindigt. Maakt u geen gebruik van ons aanbod? Dan kunt u de geldlening op dat moment aflossen zonder het betalen van een vergoeding.

Standaard verstrekkingsnormen

Als u een Geldlening Onroerend Goed bij ons wilt afsluiten, geldt een aantal voorwaarden. Het onroerend goed dat u wilt financieren, staat in Nederland. De hoogte van uw geldlening is afhankelijk van uw financiële situatie, de hoogte van uw inkomen en de stabiliteit daarvan. De hoogte van uw geldlening mag niet meer bedragen dan 90% van de marktwaarde van een onroerend goed voor eigen gebruik (tweede woning of vakantiewoning). Of 60% van de marktwaarde in verhuurde staat van een onroerend goed dat u verhuurt.

Bureau Krediet Registratie

Wij zijn aangesloten bij Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR) in Tiel. Vóór het verstrekken van een financiering vragen wij bij BKR informatie op over eventuele kredieten die u hebt. Is er sprake van een negatieve registratie (bijvoorbeeld als gevolg van een betalingsachterstand), dan kan dat gevolgen hebben voor uw aanvraag voor een Geldlening Onroerend Goed en een eventuele toekomstige financieringsaanvraag.

Gedragscode Hypothecaire Financieringen

Wij onderschrijven de Gedragscode Hypothecaire Financieringen van de gezamenlijke Nederlandse banken. In de Gedragscode zijn gedragsregels opgenomen voor het verstrekken van hypothecaire leningen. U kunt de Gedragscode Hypothecaire Financieringen opvragen bij uw banker. Algemene informatie over de Gedragscode Hypothecaire Financieringen kunt u vinden op www.nvb.nl.

Hogere inschrijving

Wij stellen altijd als voorwaarde dat u een hypotheekrecht vestigt op uw onroerend goed ten behoeve van ons. Het bedrag van de inschrijving is dan vaak gelijk aan het bedrag van uw geldlening. U kunt voor een hoger inschrijvingsbedrag kiezen. Dat moet u dan aan de notaris laten weten en aan ons. Dit kan bijvoorbeeld gunstig zijn voor u als u later wilt verbouwen en daarvoor een tweede geldlening wilt afsluiten. U hoeft dan niet opnieuw naar de notaris om de inschrijving te verhogen. Een voorwaarde daarbij is uiteraard dat de bedragen van de eerste geldlening én tweede geldlening bij elkaar opgeteld niet boven het bedrag van de inschrijving mogen uitkomen. Een hogere inschrijving betekent niet automatisch dat u een tweede geldlening of een hogere geldlening kunt krijgen. Een aanvraag daarvoor zal op dat moment door ons worden beoordeeld.

Voorwaarden

Op uw Geldlening Onroerend Goed zijn algemene voorwaarden van toepassing. Deze kunt u vinden op vanlanschotkempen.com/voorwaarden.

3. Kenmerken van onze aflosvormen

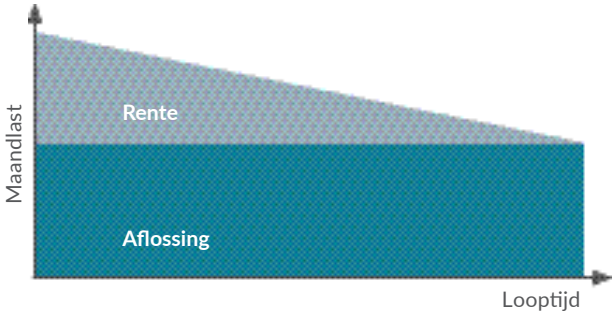
Van Lanschot Kempen kent voor de Geldlening Onroerend Goed twee aflosvormen. Om u inzicht te geven in de mogelijkheden lichten wij de aflosvormen toe.

Aflossingsvrije lening

Bij een aflossingsvrije lening betaalt u gedurende de economische looptijd van uw lening alleen rente. U lost uw lening gedurende de economische looptijd van uw lening dus niet af.

Lineaire lening

Bij een lineaire lening lost u gedurende de economische looptijd uw lening af. Elke maand betaalt u een vast bedrag aan aflossing. Uw rentelasten dalen naarmate de economische looptijd vordert. Als u een nieuwe rentevorm en renteloopijd voor uw lening kiest, is het mogelijk dat uw maandlasten stijgen of dalen. Dit is afhankelijk van het nieuwe rentepercentage. Als het rentepercentage stijgt betaalt u een hoger rentebedrag. Als het rentepercentage daalt betaalt u een lager rentebedrag. Het bedrag dat u aflost wijzigt niet.



4. Kenmerken van onze rentevormen

Van Lanschot Kempen kent twee rentevormen voor de Geldlening Onroerend Goed. Hieronder lichten wij de rentevormen toe.

Vaste rente

De rentevaste periode is de periode waarvoor u afspraken maakt over de rentevorm en de renteloop tijd. Voor de einddatum van de rentevaste periode krijgt u van ons een aanbod voor een nieuwe rentevaste periode, tenzij de lening op die einddatum of eerder eindigt. Maakt u geen gebruik van ons aanbod dan kunt u op dat moment zonder het betalen van een vergoeding aflossen.

Variabele rente

Bij een variabele rente is het rentepercentage dat u moet betalen gebaseerd op de 3-maands Euribor-tarief. Het Euribor-tarief wordt elke drie maanden opnieuw vastgesteld. Dat doen wij op de laatste werkdag van de maand die voorafgaat aan de maand waarop het nieuwe rentepercentage ingaat. Het rentebedrag dat u betaalt, kan iedere drie maanden stijgen of dalen. Daardoor kunnen uw maandlasten voor uw lening stijgen of dalen. Het rentebedrag betaalt u steeds per maand. Om het rentebedrag te berekenen tellen wij 30 dagen in de kalendermaand. Voor het kalenderjaar tellen wij 360 dagen. Bij de variabele rente kunt u kiezen voor een renteloop tijd van 12 of 60 maanden. Gedurende die renteloop tijd geldt er een vaste opslag bovenop het Euribor-tarief. Is het 3-maands Euribortarief lager dan 0% Dan is het rentepercentage gelijk aan de opslag. Deze vaste opslag bestaat uit de volgende onderdelen:

- De kapitaalopslag. Met deze opslag dekken wij onze risico's en kosten af voor bijvoorbeeld het lenen van geld op de geld- en kapitaalmarkt en het aanhouden van het vereiste eigen vermogen.
- De opslag voor dienstverleningskosten. Met deze opslag betalen wij de kosten voor onze bedrijfsvoering.
- De winstopslag.

De risico's van de verschillende rentevormen lichten wij bij 'Risico's bij een geldlening' op pagina 12 toe.

Risico-opslag op het standaard rentepercentage van uw Geldlening Onroerend Goed

Sluit u een Geldlening Onroerend Goed bij Van Lanschot Kempen af of continueert u uw bestaande geldlening? Dan is het mogelijk dat u een opslag betaalt op de standaardrente, als uw geldlening hoger is dan de waarde van uw onroerend goed. Wij noemen deze opslag 'individuele risico-opslag'. De hoogte van de individuele risico-opslag is afhankelijk van de hoogte van uw lening ten opzichte van de marktwaarde van uw onroerend goed.

De marktwaarde is:

- de waarde die staat vermeld in het gevalideerde taxatierapport van het onroerend goed dat u wilt kopen of verbouwen,
- de koop/aanneemsom van het onroerend goed, als dit nieuwbouw betreft, eventueel vermeerderd met de grondprijs, de bouwkosten, meerwerk, bouwrente of de aansluiting van nutsvoorzieningen.

Indien het onroerend goed verhuurd wordt, geldt de waarde die in het gevalideerde taxatierapport staat van het pand in verhuurde staat.

Op vanlanschotkempen.com/tarieven vindt u de individuele risico-opslag die u betaalt op basis van de marktwaarde van uw pand.

Voorbeeld

Hieronder vindt u een voorbeeld van de berekening van de individuele risico-opslag en het rentepercentage.

U koopt een pand van € 500.000. De koopprijs is de marktwaarde van het pand. U wilt een geldlening van € 400.000. U financiert 80% van de marktwaarde van uw pand. U kiest een vaste rente met een rentevaste periode van vijf jaar. De standaardrente is 5,20%. Uw individuele risico-opslag is 0,20%. Uw totale rentepercentage is dan 5,40% .

Wat moet u doen als u de individuele risico-opslag wilt laten verlagen of vervallen?

Het kan zijn dat de marktwaarde van uw onroerend goed is gestegen gedurende de looptijd van uw geldlening. Of dat u tussentijds (extra) hebt afgelost op uw geldlening. Als u daarom uw individuele risico-opslag wilt verlagen of laten vervallen, moet u ons dat schriftelijk laten weten. Een hogere marktwaarde van het onroerend goed moet u aantonen met een gevalideerd taxatierapport dat niet ouder is dan zes (6) maanden. Ook als u tussentijds (extra) op uw geldlening heeft afgelost kan de verhouding dusdanig zijn dat op uw verzoek de risico-opslag kan vervallen.

Productopslag op de Geldlening Onroerend Goed

Sluit u een aflossingsvrije Geldlening Onroerend Goed bij ons af? Dan betaalt u een extra opslag op de standaardrente.

U kunt het tarief van de opslag vinden op vanlanschotkempen.com/tarieven.

U betaalt deze opslag omdat een (volledig) aflossingsvrije lening risicovoller en duurder voor ons is dan een lineaire lening.

5. Wijzigen en aflossen

Als u een wijziging in uw geldlening wilt aanbrengen of uw lening geheel of gedeeltelijk wenst af te lossen, dan is het mogelijk dat u een vergoeding aan ons verschuldigd bent.

Aankondiging algeheel aflossen

Het voornemen tot algeheel aflossen van uw geldlening moet u uiterlijk een maand vooraf schriftelijk aan ons kenbaar maken.

Vervroegd aflossen zonder betalen van een vergoeding

U kunt uw lening op elk moment geheel terugbetalen zonder het betalen van een vergoeding als één van de onderstaande situaties zich voordoet.

- Vrijwillige onderhandse verkoop van uw onroerend goed, waarbij u het pand (juridisch) levert aan derden.
- Binnen zes maanden na overlijden van u of uw partner. In dat geval kunt u of kan uw partner binnen zes maanden ook kiezen voor een nieuwe rentevaste periode zonder het betalen van een vergoeding.
- Verkoop van het beleggingsdepot gekoppeld aan uw lening.

U kunt zonder het betalen van een vergoeding elk kalender jaar 10% van de oorspronkelijke hoofdsom aflossen, tenzij anders aangegeven in de kredietovereenkomst. Als u meer dan 10% van de oorspronkelijke hoofdsom wenst af te lossen, dan is het mogelijk dat u een vergoeding betaalt.

Vergoeding bij vervroegd aflossen voor leningen met een vaste rente

Bij het vervroegd aflossen van een lening met een vaste rente is het mogelijk dat u een vergoeding aan de bank betaalt. U betaalt de vergoeding omdat u (een deel van) het rentebedrag van de lening niet meer betaalt. Hierdoor hebben wij een renteverlies. Bij aanvang van uw rentevaste periode hebben wij wel rekening gehouden met de ontvangst van deze rentebedragen. Voor deze misgelopen rente-inkomsten betaalt u een vergoeding. Wij berekenen de vergoeding als volgt.

Stap 1

Eerst berekenen we het bedrag waarover een vergoeding is verschuldigd. U mag ieder jaar een bepaald percentage van het bedrag van de lening zonder vergoeding aflossen, zie hiervoor. Dit wordt ook wel de vergoedingsvrije ruimte genoemd. Lost u meer af dan de vergoedingsvrije ruimte? Dan berekenen we over het meerdere de vergoeding.

Stap 2

In deze stap berekenen we het verschil tussen de contractrente en de vergelijkingsrente.

De contractrente is het standaard rentepercentage van uw lening met opslagen en kortingen, die voor uw lening gelden. De vergelijkingsrente is het rentepercentage dat wij op het moment van aflossen zouden kunnen vragen voor een soortgelijke lening met een rentevastperiode die gelijk is aan de resterende looptijd van uw lening.

De risico-opslag wordt bepaald door de verhouding tussen de waarde van het onderpand en de hoogte van de lening. Deze verhouding is gebruikt voor het bepalen van de risico-opslag van uw huidige rentepercentage.

Stap 3

Met het verschil tussen de contractrente en de vergelijkingsrente bepalen we het misgelopen rentebedrag per maand. Wij bepalen allereerst per maand hoeveel rente u bij een normaal verloop van uw uitstaande lening zou betalen op basis van de contractrente. Dit doen wij vervolgens ook met de vergelijkingsrente. Op basis van het verschil bepalen we gedurende de resterende rentevaste periode per maand de gemiste rentebetalingen aan de hand van het verloop van de uitstaande lening.

Stap 4

De rentebedragen maken wij tot slot contant. U betaalt de rentebedragen in één keer in plaats van gespreid in de toekomst. Dat zou nadelig voor u zijn als er geen correctie wordt toegepast. Dit heet ‘contant maken’. Het bedrag dat overblijft na deze correctie is de vergoeding die u moet betalen bij vervroegd terugbetalen.

Behandelingskosten bij vervroegd aflossen voor leningen met een variabele rente

Wilt u vervroegd aflossen op een lening met variabele rente? Dit kan op elk moment. U betaalt hiervoor behandelingskosten.

Wijzigingen

U kunt uw gehele lening op een rentebetaaldag omzetten naar één van de andere rente- of aflosvormen die wij aanbieden. Dit dient u uiterlijk een maand vooraf schriftelijk aan de bank kenbaar te maken. Daarnaast kan bijvoorbeeld ook de zekerheid van uw lening gewijzigd worden. Voor het doorvoeren van wijzigingen brengen wij behandelingskosten in rekening.

Vergoeding bij te late betaling

Betaalt u ons te laat? Dan moet u ons een vergoeding betalen gelijk aan de wettelijke rente over het bedrag dat u te laat betaald hebt. Naast de vergoeding moet u ons nog steeds het te laat betaalde bedrag betalen en het rentebedrag daarover. Voor het berekenen van de vergoeding rekenen wij altijd met een hele maand.

6. Risico's bij een geldlening

Met het aangaan van een geldlening kunt u te maken krijgen met verschillende risico's. Omdat het afsluiten van een geldlening een belangrijke financiële beslissing is, is het van belang dat u zich van tevoren goed op de hoogte stelt van dergelijke risico's.

Risico van het dalen van uw inkomen

Dit is het risico dat u (tijdelijk) de maandlasten van uw geldlening niet meer kunt voldoen door terugval in uw inkomsten. Hiervoor kunnen verschillende redenen zijn, bijvoorbeeld werkloosheid, arbeidsongeschiktheid, echtscheiding of overlijden van uw partner. U dient ervoor te zorgen dat deze risico's afdoende zijn afgedekt. Denkt u dat u de lasten van uw geldlening in de nabije toekomst niet langer kunt betalen? Dan verwachten wij dat u meteen contact met ons opneemt. Wij zoeken dan samen met u naar oplossingen.

Renterisico

Dit is het risico dat uw te betalen rentebedrag stijgt. Hetzij doordat uw variabele rente stijgt, hetzij doordat het rentepercentage hoger is wanneer u een nieuwe rentevaste periode moet kiezen. Bij het afsluiten van uw geldlening en bij rentecontinuatie kunt u een keuze maken uit een variabele rente of een vaste rente.

Bij een vaste rente kunt u vervolgens kiezen voor een korte of langere rentevaste periode. Een langere rentevaste periode betekent langer zekerheid over het te betalen rentepercentage. Daar staat tegenover dat uw rentepercentage en daarmee uw maandlasten normaal gesproken hoger zijn dan bij een variabele rente of een rente met een korte looptijd. U 'koopt' als het ware extra zekerheid.

Restschuldrisico

Dit betekent dat u het risico loopt dat u uw geldlening niet volledig kunt aflossen. Dat kan het geval zijn op de einddatum van de geldlening, maar ook tussentijds. Een restschuld kan worden veroorzaakt door (een combinatie van):

- een lagere verkoopopbrengst van uw onroerend goed dan het resterend bedrag van uw geldlening,
- een lening waarbij u tijdens de looptijd niet hebt afgelost, of
- onvoldoende opbouw van vermogen.

7. Wat moet u doen als u uw maandlasten niet meer kunt betalen?

Er kan zich een situatie voordoen waarbij het u niet meer lukt om de maandelijkse lasten van uw geldlening te betalen. Als u bijvoorbeeld uw baan verliest, daalt uw inkomen terwijl u wel de lasten van uw geldlening moet blijven betalen. Of u hebt een pand gekocht om te gaan verhuren maar de huurinkomsten vallen tegen. In deze situaties moet u altijd contact met ons opnemen. Dat geldt ook als u denkt dat u de lasten van uw geldlening in de nabije toekomst niet meer kunt betalen. Wij zoeken dan samen met u naar een oplossing.

Als u meer uitgaven hebt dan inkomsten, moet u uw uitgavenpatroon aanpassen. Om betalingsproblemen te voorkomen is het belangrijk dat u grip hebt op uw inkomsten en uitgaven. Het Nibud heeft een stappenplan opgesteld waarmee u uw financiën weer op orde kunt krijgen. Dit stappenplan vindt u op www.zelfjeschuldenregelen.nl.

Als u betalingsproblemen hebt of u verwacht in betalingsproblemen te komen, dan kunt u samen met ons zoeken naar een oplossing voor uw situatie.

Kunt u tijdelijk de maandlasten van uw geldlening niet betalen omdat uw inkomen is gedaald? Dan kan bijvoorbeeld het aanpassen van uw geldlening een oplossing zijn. In een persoonlijk gesprek geven wij u inzicht in wat er in uw situatie mogelijk is.

U neemt het initiatief om uw onroerend goed te verkopen

Als u uw pand verkoopt, dan kan het zijn dat de verkoop niet genoeg opbrengt om uw hele geldlening af te lossen. U houdt dan een restschuld. Vóórdat u uw pand verkoopt, is het belangrijk om te weten hoe u een eventuele restschuld aflost. Als u voldoende vermogen hebt, kunt u de restschuld daarmee aflossen. Soms kunt u de restschuld financieren met een lening. Verwacht u dat u na de verkoop van uw pand een restschuld overhoudt? Neem dan contact op met uw adviseur.

Wanneer nemen wij het initiatief?

Betaalt u de maandlasten van uw geldlening niet of hebt u een betalingsachterstand? Dan kunnen wij uw geldlening opeisen. Het gevolg daarvan kan zijn dat wij u dwingen uw pand te verkopen. Dat doen wij alleen als er volgens ons geen andere oplossing meer mogelijk is. Wij kunnen u dwingen uw pand zelf te verkopen via een makelaar. Als dat niet lukt, dan verkopen wij uw pand op een executieveiling. Dit levert vaak minder op dan wanneer u uw pand zelf verkoopt via een makelaar. Hierdoor is de kans op een restschuld groter.

8. Uw geldlening en de fiscus

Aanschaf onroerend goed en financiering in privé

Wet inkomstenbelasting 2001

De Wet inkomstenbelasting 2001 kent drie soorten belastbaar inkomen, verdeeld over drie boxen.

- Box 1: belastbaar inkomen uit werk en woning
- Box 2: belastbaar inkomen uit aanmerkelijk belang
- Box 3: belastbaar inkomen uit sparen en beleggen

Elk soort inkomen kan maar in één box vallen. Voor de belastbare inkomsten in de drie boxen gelden verschillende tarieven. Een negatief inkomen (verlies) in de ene box kan niet verrekend worden met een positief inkomen in een andere box. In welke box inkomen valt, is afhankelijk van het soort inkomen. Indien het inkomen niet tot box 1 behoort, wordt bekeken of het in box 2 valt. Is dit niet het geval, dan wordt bekeken of het inkomen tot box 3 behoort. De verschuldigde belasting bestaat uit de gezamenlijke belasting uit de drie boxen minus eventuele heffingskorting(en).

De fiscale behandeling van de geldlening is afhankelijk van de fiscale behandeling van het onroerend goed waarvoor de financiering is aangetrokken. De geldlening die wordt aangegaan ter financiering van de eigen woning (hoofdverblijf) wordt hier niet behandeld, maar in de brochure De Van Lanschot Kempen Hypotheek.

Winst uit onderneming (WUO) - box 1

Als de geldlening wordt aangegaan ter financiering van de aanschaf of verbouwing/verbetering van een pand dat binnen uw onderneming wordt gebruikt, dan zijn de rente en de kosten van de geldlening aftrekbaar voor de winst uit onderneming in box 1. De winst uit onderneming wordt in box 1 belast tegen een tarief van maximaal 49,5% voor inkomen boven € 76.817 (2025). Als u ondernemer bent, heeft u in 2025 recht op een aftrek van 12,7% op de winst uit onderneming (de MKB-winstvrijstelling). De MKB-winstvrijstelling is maximaal aftrekbaar tegen 37,48% in 2025. Dit betekent dat de rente en kosten van de lening aftrekbaar zijn tegen maximaal 44,74% (49,5% -/- (12,7% * 37,48%)).

Resultaat uit overige werkzaamheden (ROW) - box 1

In sommige gevallen kan het beleggen in vastgoed kwalificeren als Resultaat uit overige werkzaamheden, bijvoorbeeld als er actief wordt uitgepond of als u zelf groot onderhoud uitvoert. Het resultaat wordt ook belast in box 1 tegen het progressieve tarief. Als de geldlening is aangegaan voor de aanschaf of verbouwing/verbetering van het vastgoed, dan vormen de rente en kosten van de geldlening een aftrekpost op het resultaat. De rente en kosten zijn dan maximaal aftrekbaar tegen 49,5%.

Terbeschikkingstelling (TBS) - box 1

Als u het pand verhuurt of op een andere manier ter beschikking stelt aan een vennootschap (bijv. een BV) waarin u of een verbonden persoon (bijv. uw partner of minderjarige kinderen) een aanmerkelijk belang heeft (≥5%) dan wordt het resultaat ook belast in box 1 tegen het progressieve tarief. Dit geldt ook als u het pand ter beschikking stelt aan de onderneming van een verbonden persoon (bijv. uw partner) of een samenwerkingsverband waarin de verbonden persoon participeert (bijv. een maatschap, een CV of een VOF).

Als de lening is gebruikt voor de aanschaf of verbouwing van het pand, zijn de rente en kosten aftrekbaar van het resultaat. U heeft ook recht op een aftrek van 12% op het resultaat (de tbs-vrijstelling). De tbs-vrijstelling is ook maximaal aftrekbaar tegen 37,48% (2025). Dit betekent dat de rente en kosten van de lening aftrekbaar zijn tegen maximaal 45,00% (49,5% -/- (12% * 37,48%).

Box 3

Is de geldlening aangegaan voor de aanschaf of verbetering/ verbouwing van een pand dat bij u in box 3 wordt belast, dan valt de geldlening ook in box 3. In plaats van de werkelijke rente kunt u een forfaitaire rente in aftrek brengen. De forfaitaire rente wordt elk jaar vastgesteld en is gebaseerd op de gemiddelde hypotheekrente, zoals de DNB publiceert. Voor 2025 wordt voorlopig uitgegaan van een rente van 2,62%. De forfaitaire rente komt in aftrek op het forfaitaire rendement van de bezittingen in box 3. Het inkomen in box 3 wordt belast tegen 36%.

Het is de bedoeling in de toekomst (momenteel wordt uitgegaan van het jaar 2027) over te gaan naar een systeem waarbij het werkelijk rendement in box 3 wordt belast.

Aanschaf onroerend goed en financiering door uw vennootschap

Uw vennootschap is belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. De belastbare winst tot en met € 200.000 wordt belast tegen een tarief van 19%. Voor het meerdere geldt een tarief van 25,8%.

Als uw vennootschap de geldlening aangaat, dan zijn de rente en kosten van de geldlening in principe aftrekbaar voor de winstbepaling. De besparing aan vennootschapsbelasting is 19% tot 25,8%.

Er geldt wel een algemene renteaftrekbeperking, als de totale aftrekbare rente (saldo van ontvangen en betaalde rente) bij de vennootschap hoger is dan € 1 miljoen (of 24,5% van de EBITDA (winst voor rente, belasting, afschrijving en afwaardering) als dit hoger is). Niet-aftrekbare rente wordt doorgeschoven naar volgende jaren.

9. Verzekeringen

Bij het kopen of verbouwen van onroerend goed is het belangrijk om ook stil te staan bij een aantal verzekeringen. Hieronder lichten wij de belangrijkste verzekeringen voor u toe.

Overlijdensrisicoverzekering

Een overlijdensrisicoverzekering keert een bedrag uit op het moment dat de verzekerde op of vóór een bepaalde datum overlijdt. De uitkering kan dan door de nabestaande(n) worden gebruikt om (een gedeelte van) de lening af te lossen.

Wij kunnen u verplichten om een overlijdensrisicoverzekering af te sluiten en aan ons te verpanden. Dit is meestal het geval als het bedrag van uw geldlening meer dan € 1.000.000 is en u meer dan 85% van de marktwaarde van uw onroerend goed financiert. Indien u een overlijdensrisicoverzekering afsluit, kan de verzekeraar u verplichten een medische keuring te ondergaan om inzicht te krijgen in uw gezondheidstoestand. De medische keuring is vereist indien het verzekerde bedrag hoog is. In andere gevallen is een gezondheidsverklaring meestal voldoende. Uit de gezondheidsverklaring kan blijken dat aanvullend een medische keuring noodzakelijk is. De verzekeraar bepaalt op basis van de medische keuring of de gezondheidsverklaring of hij u wil verzekeren.

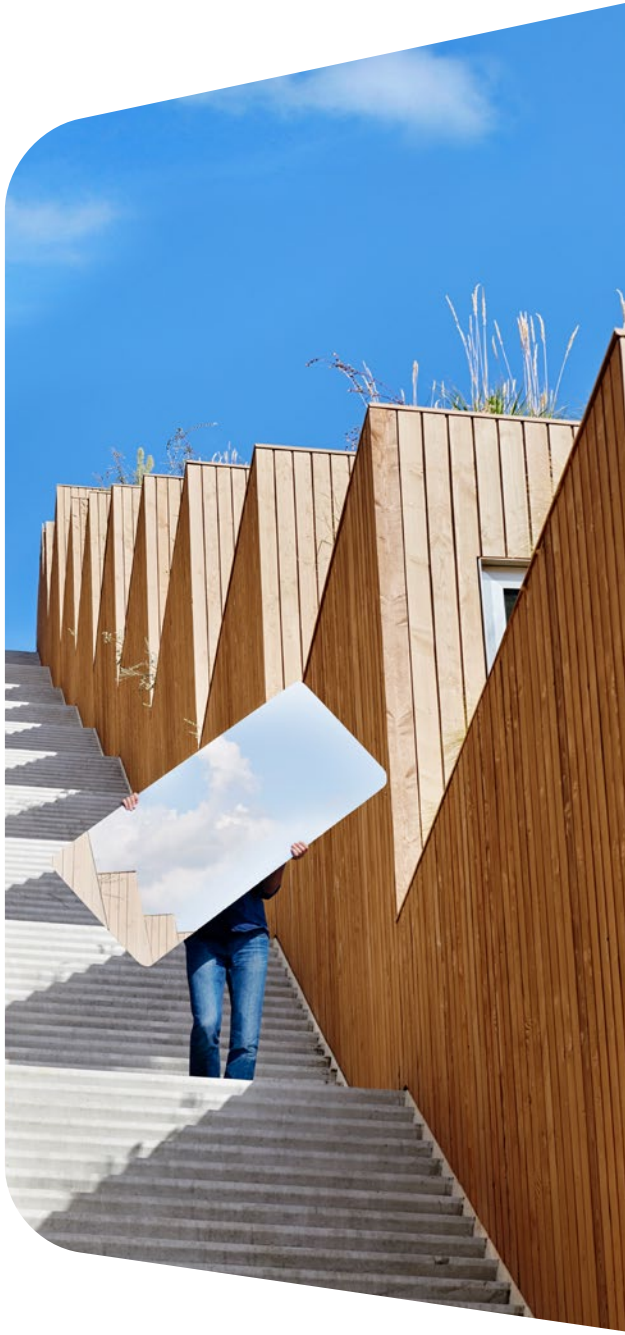
Opstal- en inboedelverzekering

Wij verplichten u het onroerend goed waarop hypotheek rust, voldoende te verzekeren. Met een opstal- en inboedelverzekering beschermt u uw eigendommen tegen brand en stormschade, maar ook tegen bijvoorbeeld inbraak en andere risico's. Voor meer informatie over een opstal- en inboedelverzekering kunt u contact opnemen met uw assurantieadviseur.

Arbeidsongeschiktheidsverzekering en werkloosheidsverzekering

Als u geheel of gedeeltelijk arbeidsongeschikt of werkloos raakt, gaat uw inkomen achteruit. Hierdoor loopt u het risico dat u (tijdelijk) de maandlasten van uw lening niet meer kunt voldoen.

Tegen het risico van arbeidsongeschiktheid en werkloosheid kunt u zich verzekeren met een arbeidsongeschiktheidsverzekering of werkloosheidsverzekering. Deze verzekering keert uit bij arbeidsongeschiktheid als gevolg van ziekte of een ongeval en bij werkloosheid, zodat de financieringslasten kunnen worden voldaan.



10. Meer informatie en contact

Hieronder hebben we een aantal nuttige websites voor u bij elkaar gezet. Mocht u na het lezen van deze brochure nog vragen hebben, neemt u dan contact op met uw banker. U kunt ook kijken op vanlanschotkempen.com/private-banking.

Autoriteit Financiële Markten
www.afm.nl

Belastingdienst
www.belastingdienst.nl

Ministerie van Financiële Zaken
www.minfin.nl

Nederlandse Vereniging van Banken
www.nvb.nl

Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud)
www.nibud.nl

Vereniging Eigen Huis
www.veh.nl

Disclaimer
De informatie die is opgenomen in deze publicatie is uitsluitend bestemd voor algemene doeleinden. Met uw individuele specifieke omstandigheden is geen rekening gehouden. De informatie kan niet worden beschouwd als een juridisch, financieel, fiscaal of ander professioneel advies. Wij adviseren u op grond van de informatie niet meteen tot actie over te gaan en voorafgaand aan uw eventuele actie eerst deskundig advies in te winnen. Deze publicatie is geen aanbod en u kunt aan deze publicatie geen rechten ontlenen.

Bij de totstandkoming van deze publicatie hebben wij de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht bij de selectie van externe bronnen. Wij kunnen niet garanderen dat de informatie van deze bronnen die in deze publicatie is opgenomen juist en volledig is of in de toekomst zal blijven. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor druk- en zetfouten. Wij zijn niet verplicht de informatie die we hebben opgenomen in deze publicatie te actualiseren of te wijzigen. Alle rechten ten aanzien van de inhoud van de publicatie worden voorbehouden, inclusief het recht van wijziging. Het is niet toegestaan de gegevens in deze publicatie geheel of gedeeltelijk te reproduceren, in welke vorm dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Van Lanschot Kempen NV.

Overige informatie
Van Lanschot Kempen NV is statutair gevestigd aan de Hooge Steenweg 29, 5211 JN 's-Hertogenbosch, KvK nr. 16038212 met btw-identificatienummer NL001145770B01, is als bank geregistreerd in het Wft-register en staat onder toezicht van De Nederlandsche Bank NV (DNB), Postbus 98, 1000 AB Amsterdam, en de Autoriteit Financiële Markten (AFM), Postbus 11723, 1001 GS Amsterdam. Van Lanschot Kempen kan optreden als aanbieder van betaal-, spaar- en kredietproducten, als bemiddelaar in verzekerings-producten en als verlener en/of uitvoerder van beleggingsdiensten.

Voor eventuele klachten inzake onze financiële dienstverlening kunt u zich richten tot uw eigen kantoor van Van Lanschot Kempen, de afdeling Kwaliteit & Service, kwaliteit-service@vanlanschotkempen.com of Postbus 1021, 5200 HC 's-Hertogenbosch, of het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid), Postbus 93257, 2509 AG Den Haag.

VAN LANSCHOT KEMPEN

PRIVATE BANKING

Hooge Steenweg 29
5211 JN 's-Hertogenbosch
Postbus 1021
5200 HC 's-Hertogenbosch

T 0800 1737
vanlanschotkempen.com/private-banking