



Aandachtspunten bij Voortijdige renteherziening

BLG Wonen informeert u met de volgende aandachtspunten over de overwegingen die van belang zijn voordat u de keuze maakt om al dan niet over te gaan tot een voortijdige renteherziening. Deze informatie is geen advies omdat het niet gericht is op uw specifieke situatie. U bent zelf verantwoordelijk voor uw keuze. BLG Wonen adviseert u niet en controleert het advies van uw adviseur niet. U kunt ook geen rechten ontleen aan deze aandachtspunten.

1 Verdient u de kosten terug binnen uw nieuwe rentevaste periode?

Naast de eventuele vergoeding voor het renteverlies van de bank betaalt u ook administratiekosten. Deze kosten zijn € 150 per hypotheek. Wij rekenen administratiekosten voor het verwerken van uw voortijdige aanpassing van uw hypotheekrente. Het is belangrijk te bepalen of de kosten opwegen tegen de voordelen van de lagere hypotheekrente en dus of u deze kosten binnen de nieuwe rentevaste periode kunt terugverdienen.

Voorbeeld

- Uw hypotheekschuld is € 200.000.
- Uw huidige hypotheekrente is 5%.
- De vergoeding voor het renteverlies van de bank is € 7.500. Samen met de administratiekosten zijn de totale kosten dus € 7.615.

U kiest voor een nieuwe rentevaste periode van 5 jaar tegen 4%. Uw bruto voordeel van de lagere hypotheekrente is € 2.000 ($€ 200.000 \times (5\% - 4\%)$) per jaar. Dat betekent dat u de kosten in 3,8 jaar terugverdient ($€ 7.615 / € 2.000$). U verdient de totale kosten dus terug binnen de nieuwe rentevaste periode van 5 jaar.

2 Heeft u verhuisplannen?

Als u bijvoorbeeld binnen nu en 5 jaar verhuisplannen heeft, is de keuze voor een nieuwe rentevaste periode van 10 jaar minder interessant voor u. Over het algemeen geldt: hoe langer de rentevaste periode, hoe hoger de hypotheekrente. In dit voorbeeld zou u bij een verhuizing binnen nu en 5 jaar dus teveel hypotheekrente betalen als u zou kiezen voor een rentevaste periode van 10 jaar.

Onder bepaalde voorwaarden kunt u de rente meenemen naar de nieuwe woning als u opnieuw kiest voor een BLG Wonen hypotheek. Uw adviseur kan u hierover meer vertellen.

3 Wilt u tussentijds aflossen op uw hypotheek?

Voorbeeld: u kiest voor een nieuwe rentevaste periode van 10 jaar, terwijl u van plan bent om de hypotheek in jaar 5 volledig af te lossen. In deze situatie kunt u geconfronteerd worden met een vergoeding voor het renteverlies van de bank, omdat u eerder dan het einde van de rentevaste periode uw hypotheek aflost. U kunt in deze situatie dus beter kiezen voor een rentevaste periode van maximaal 5 jaar. In de meeste gevallen kunt u 10% zonder vergoeding voor het renteverlies van de bank aflossen per kalenderjaar.

4 Heeft u zicht op de (fiscale) gevolgen voor de maandlasten van uw nieuwe rentevaste periode of rentevorm?

Voortijdige aanpassing van de rente heeft gevolgen voor uw bruto- en netto-maandlasten. Bij bepaalde hypotheekvormen kan een rentewijziging ook gevolgen hebben voor uw maandelijkse aflossing en/of premie. Over het algemeen geldt: door een lagere hypotheekrente, heeft u ook minder hypotheekrente-aftrek.

Heeft u een BLG (Bank)spaarhypotheek?

Bij een BLG (Bank)spaarhypotheek betaalt u naast de hypotheekrente ook een maandelijkse premie voor de spaarverzekering of een maandelijkse inleg op de spaarrekening. Over deze premie/inleg ontvangt u rente. Deze rente is gelijk aan de hypotheekrente die u betaalt. Dit betekent dat als uw hypotheekrente daalt uw maandelijkse premie/inleg in veel gevallen stijgt. Dit komt omdat de maandelijkse premie/inleg wordt gebaseerd op het te behalen doelkapitaal (= rest hypotheekschuld).

Meer informatie over de Kapitaalverzekering/Spaarrekening en de Eigen Woning vindt u op blg.nl.

In een aantal gevallen is een voortijdige aanpassing van uw hypotheekrente dus minder interessant omdat uw hypotheekrente daalt en maandelijkse premie/inleg stijgt. Hierdoor wordt de periode waarin u de kosten terugverdient langer. Als u twijfelt over de mogelijke gevolgen, neem dan contact op met uw adviseur.

Heeft u een BLG Annuïteitenhypotheek?

Bij een rentewijziging wordt de maandannuïteit die u moet betalen opnieuw berekend. De maandannuïteit bestaat uit rente en aflossing. De nieuwe maandannuïteit wordt opnieuw berekend op basis van de nieuwe rente en de resterende looptijd van uw BLG Annuïteitenhypotheek.

Heeft u een BLG Annuïteitenhypotheek gesloten na 01-01-2013 die niet valt onder het overgangsrecht?

- Een voortijdige aanpassing van uw hypotheekrente wordt dan fiscaal gezien als een toetsmoment om te bepalen of er voor hypotheekrenten die vallen onder de nieuwe wetgeving (vanaf januari 2013) voldoende is afgelost. Wanneer dat niet het geval is kan dat gevolgen hebben voor de renteaftrek. Dit kan zich voordoen als u niet voldoet aan de aflossingseis door een betalingsachterstand die u niet heeft ingehaald voor het ingaan van de nieuwe rentevaste periode. In deze situatie staan we dan ook geen voortijdige rentewijziging toe.
- Om te berekenen of u voldoet aan de aflossingseis kunt u gebruik maken van een rekenmodule welke is te vinden op de website van de belastingdienst.