

E-book**Online je hypotheek afsluiten zonder ons advies**

Dit e-book is handig als je online een hypotheek bij ons wilt afsluiten voor je eerste huis. Je leest hier meer over wat het betekent als je ons niet om advies vraagt over je hypotheek, voor wie de online hypotheek geschikt is, hoe we bepalen hoeveel je kunt lenen en wat je moet weten als je een huis koopt. Ook lees je welke hypotheek- en rentevormen er zijn en welke je online kunt afsluiten.

INHOUD

1	Een hypotheek online afsluiten	2
2	Voor wie is de online hypotheek?	2
3	Hoeveel kun je lenen?	3
4	Waar moet je rekening mee houden als je een hypotheek afsluit?	4
5	Welke hypotheekvormen kun je afsluiten voor je eerste huis?	5
6	Welke rentevormen kun je bij ons online afsluiten?	5
7	Wil je verbouwen?	6
8	Heb je een bankgarantie nodig?	6
9	Welke documenten krijg je en wat staat erin?	7
10	Fiscale regels	8
11	Liever advies?	9
12	Hoe bereik je ons?	9
13	Niet tevreden?	9
14	Over SNS	10

1 EEN HYPOTHEEK ONLINE AFSLUITEN

Je gaat voor het eerst een eigen huis kopen. Omdat je het geld hiervoor niet op je spaarrekening hebt staan, kun je bij ons een hypotheek afsluiten. Een hypotheek is een lening die je afsluit om je huis mee te betalen en waarvoor je je huis in onderpand geeft.

Een hypotheek afsluiten met of zonder ons advies

Bij ons sluit je je hypotheek af op de manier die bij je past. Je kunt een hypotheek afsluiten waarbij je advies van ons krijgt. Of je kunt zelf online je hypotheek afsluiten zonder advies van ons.

Je hypotheek afsluiten zonder advies

Sluit je online een hypotheek af voor je eerste huis? Dan krijg je geen advies van ons. Je kijkt zelf welke hypotheek het beste bij je past. Nu, en in de toekomst als er iets verandert in je situatie. Bijvoorbeeld als je arbeidsbeperkt of werkloos wordt. Om te bepalen of je genoeg weet over hypotheeken en de risico's kunt begrijpen, maak je een kennis- en ervaringstoets. Haal je toets? Dan kun je zonder ons advies een hypotheek afsluiten. We helpen je natuurlijk wel met je aanvraag. Daar hoeft je je geen zorgen om te maken. Je ziet online steeds de stappen die je moet zetten. En heb je een vraag over je aanvraag? Dan kun je altijd even bellen. Twijfel je of je zelf online een hypotheek kunt afsluiten? Misschien past het dan beter bij je om met een adviseur je hypotheek af te sluiten.

Wat betaal je voor een online hypotheek?

Je hypotheek online afsluiten kost € 650. Je betaalt deze afsluitkosten als vergoeding voor de administratieve beoordeling en verwerking van je hypotheek.

2 VOOR WIE IS DE ONLINE HYPOTHEEK?

Je kunt een online hypotheek afsluiten als je:

- voor het eerst een huis koopt;
- alleen of samen het huis koopt;
- zelf in het huis gaat wonen;
- niet gescheiden bent; en
- in Nederland woont en werkt.

Je huis

Het huis waarvoor je een online hypotheek afsluit, is een bestaand huis in Nederland. Je gaat zelf in dit huis wonen. Het huis is goed onderhouden en geschikt om in te wonen. Je kunt online geen hypotheek afsluiten voor een nieuwbouwhuis of bouwgrond. En ook niet voor een huis dat je alleen onder bepaalde voorwaarden kan kopen zoals met een Starterslening of een huis dat je op een veiling koopt. Koop je een appartement? Dan moet er een Vereniging van Eigenaren zijn die zich actief bezighoudt met het onderhouden van het complex.

Sluit je samen een hypotheek af?

Dan worden jullie voor een gelijk deel eigenaar en samen bewoner van het huis. Jullie zijn allebei verantwoordelijk voor het betalen van de hypotheek.

Heb je niet de Nederlandse nationaliteit?

Dan kun je misschien wel een online hypotheek afsluiten als je binding hebt met ons land. We leggen je dit graag uit. Bel daarvoor: 030 - 633 30 00.

3 HOEVEEL KUN JE LENEN?

Om te kijken hoeveel je kunt lenen, kijken we onder andere naar je inkomen, de waarde van het huis en hoeveel eigen geld je gebruikt. Daarnaast schatten we in hoe groot de kans is dat je op tijd je rente en aflossingen betaalt. Hiervoor kijken we naar je betaal- en leengedrag en je betrouwbaarheid en hebben we te maken met wetten en regels.

Je inkomen

Als je online een hypotheek afsluit, werk je in vaste dienst of heb je een tijdelijk contract met een intentieverklaring. Hiermee geeft je werkgever aan dat hij de bedoeling heeft om je in vaste dienst te nemen. Je proeftijd is voorbij en je werkt nog minimaal 10 jaar voordat je met pensioen gaat. In onze beoordeling nemen we deze onderdelen van je inkomen mee:

- je brutosalaris in euro's
- je vakantiegeld
- een eventuele 13e maand
- andere vaste onderdelen die je vrij kan besteden. Bijvoorbeeld een onregelmatigheids- of overwerktoeslag. Die toeslag mag niet meer dan 30% van je totale inkomen zijn. We willen hiervoor het bedrag van de afgelopen 12 maanden weten.

De waarde van het huis

Om te bepalen hoeveel je kunt lenen, willen we ook weten hoeveel het huis waard is. Een taxateur bepaalt de waarde van je huis. Hij kijkt naar het soort huis, de buurt waarin het huis staat en of het goed is onderhouden. Hij zet deze gegevens in een taxatierapport.

Wijkt de getaxeerde waarde van het huis af van de koopprijs?

Dan gebruiken we de laagste waarde om te bepalen hoeveel je mag lenen.

Hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Is de waarde van je huis in 2018 niet hoger dan € 265.000? Kijk dan of je een hypotheek met NHG kunt afsluiten. Je betaalt dan vaak een lagere rente en NHG geeft je extra zekerheid. Kijk voor meer informatie op nhg.nl. Je betaalt eenmalig 1% over het hypotheekbedrag.

Eigen geld voor bijkomende kosten

De maximale hypotheek die je mag afsluiten, is gelijk aan de waarde van je huis. Je hebt dus eigen geld nodig voor de bijkomende kosten of een (deel van een) verbouwing. Bijkomende kosten zijn onder meer:

- overdrachtsbelasting
- notariskosten voor de hypotheek- en leveringsakte
- kosten voor de inschrijving in het Kadaster
- kosten voor het bepalen van de waarde van je huis (taxatiekosten)
- kosten voor een bouwkundige keuring
- kosten voor de NHG
- kosten die je een makelaar moet betalen voor zijn hulp bij het kopen van het huis
- kosten voor een bankgarantie
- kosten die je betaalt voor het afsluiten van de hypotheek

Je betaal- en leengedrag

We kijken hoe je betaalgedrag is geweest met een toets bij het Bureau Krediet Registratie (BKR). Heb je een limiet op een betaalrekening, een studieschuld, een creditcard of een doorlopend krediet? Dan moet je de lasten hiervan ook kunnen blijven betalen naast je hypotheek. Denken we dat dit niet lukt? Dan zijn er 2 opties:

1. Je lost het krediet af met eigen geld voordat je naar de notaris gaat voor de overdracht en hypotheekakte. Je laat ons zien dat je dat hebt gedaan voordat we het geld naar de notaris overmaken.
2. Je verlaagt een limiet op je betaalrekening of creditcard of je zegt 'm op. Dit doe je op tijd zodat het zichtbaar is voordat we het geld naar de notaris overmaken.

Heb je ooit een langdurige betalingsachterstand op een lening of krediet gehad? Dan kun je geen online hypotheek afsluiten.

Je integriteit

We kijken of je betrouwbaar en integer bent met een EVA- en SFH-toets. EVA is het gezamenlijke fraudepreventiesysteem van de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) en de Vereniging van Financieringsondernemingen in Nederland (VFN). SFH is het fraudepreventiesysteem van de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken. In SFH staan alle personen en bedrijven die betrokken zijn geweest bij hypotheekfraude.

Wetten en regels

Als we kijken of je de hypotheek kunt betalen, combineren we de wet, de NHG-regels en onze eigen regels. We berekenen hoeveel van je inkomen je mag uitgeven aan een hypotheek. Soms zijn we strenger dan de wet of de NHG regels. Dit doen we omdat we kijken naar welk bedrag aan rente en aflossing we in jouw situatie verantwoord vinden.

4 WAAR MOET JE REKENING MEE HOUDEN ALS JE EEN HYPOTHEEK AFSLUIT?

Een hypotheek is een grote financiële verplichting voor een lange tijd. Daarom is het belangrijk dat je rekening houdt met dingen die je mee kunt maken in het leven. We vertellen je graag meer over welke situaties zich kunnen voordoen en wat je daarover moet weten.

Je huis onderhouden

Met een eigen huis ben je er zelf verantwoordelijk voor om het te onderhouden. Houd rekening met kosten daarvoor. Koop je een appartement? Dan betaal je een bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren voor onderhoud van het complex.

Tijdelijk dubbele lasten

Huur je nu een huis en kun je niet meteen in je nieuwe huis omdat je nog wilt verbouwen? Houd er dan rekening mee dat je én de huur én de hypotheek moet betalen. Je hebt dus even dubbele maandlasten.

Je huis verzekeren

Met een koophuis ben je verplicht om een opstalverzekering af te sluiten. Die verzekering moet minimaal brand- en stormschade dekken. Een inboedel- of woonlastenverzekering zijn niet verplicht maar worden wel vaak afgesloten bij een eigen huis. Je kunt via ons of ergens anders die verzekeringen afsluiten.

Samenwonen of uit elkaar

Besluit je om samen te gaan wonen? Als je samen een huis koopt, word je allebei eigenaar van het huis en heb je samen de kosten voor het huis. Daarnaast heb je ook andere kosten gezamenlijk, zoals de boodschappen. Of de kosten voor de kinderen als je straks misschien een gezin hebt. Je kunt afspraken met elkaar maken over jullie geldzaken. Bijvoorbeeld in een samenlevingscontract bij de notaris. Je kunt ook nadenken over wat er gebeurt met jullie afspraken als jullie relatie stopt. Wat willen jullie dan met het huis? Als 1 van jullie bijvoorbeeld in het huis wil blijven wonen, kun je dat dan betalen? Met het berekenen van je hypotheek kun je daar nu al rekening mee houden.

Werkloos, ziek of arbeidsbeperkt

Het is belangrijk om te kijken wat het voor je betekent als je werkloos, ziek of arbeidsbeperkt wordt. Deze situaties hebben grote financiële gevolgen. Zo kun je ervoor zorgen dat je minder risico loopt:

- Je kunt besluiten om niet het hele bedrag te lenen dat je mag lenen.
- Zorg voor genoeg spaargeld waarmee je een tijd kunt doorkomen.
- Heb je samen een hypotheek? Dan kan je partner misschien tijdelijk meer gaan werken.
- Met een woonlastenverzekering krijg je elke maand een uitkering waarmee je je werkloosheids- of arbeidsongeschiktheidsuitkering kunt aanvullen. Als je besluit om zo'n verzekering af te sluiten, is het goed om je er vooraf in te verdiepen. Wanneer wil je dat de verzekering uitbetaalt? Hoe lang keert de verzekering uit? Dekkt de verzekering alles?

Je overlijdt




Als jij (of je partner) overlijdt voor de einddatum van de hypotheek, wil je je nabestaanden niet achterlaten met de financiële zorgen van je hypotheek. Om dat te voorkomen, kun je een overlijdensrisicoverzekering afsluiten. Tijdens het afsluiten van je hypotheek bij ons, kun je zo'n verzekering bij Aegon afsluiten. Daarvoor kom je vanzelf een link in je aanvraag tegen. Je kunt een overlijdensrisicoverzekering ook bij een andere verzekeringsmaatschappij afsluiten.

Je gaat verhuizen

Je huis kan in de loop van de tijd meer waard zijn geworden en meer opleveren dan de hypotheek. Je hebt dan overwaarde. Die overwaarde moet je gebruiken voor het kopen of verbeteren van je nieuwe huis om de hypotheekrente te kunnen aftrekken. Levert je huis minder op dan hypotheek? Dan heb je een restschuld die je zelf moet betalen.

5 WELKE HYPOTHEEKVORMEN KUN JE AFSLUITEN VOOR JE EERSTE HUIS?

Voor je eerste huis zijn er verschillende hypotheekvormen. We zetten ze op een rij voor je:

Annuïteitenhypotheek	
Je betaalt elke maand een vast bedrag aan aflossing en rente. In het begin betaalt je vooral rente en los je weinig af. Tijdens de looptijd verandert dat: je lost steeds meer af en je betaalt minder rente. Daardoor wordt je belastingvoordeel kleiner en stijgen je netto maandlasten. Aan het einde van de looptijd heb je je schuld helemaal terugbetaald.	
Lineaire hypotheek	
Je betaalt elke maand rente en je lost een vast bedrag af. Omdat je schuld kleiner wordt, ga je steeds minder rente betalen. Je maandlasten dalen dus en je belastingvoordeel wordt kleiner. Aan het einde van de looptijd heb je je schuld helemaal terugbetaald.	
Aflossingsvrije hypotheek	
Met een aflossingsvrije hypotheek betaal je elke maand alleen rente. Die rente mag je niet aftrekken bij de belasting. Tijdens de looptijd los je niet af. Aflossen doe je dus in 1 keer aan het einde van de looptijd. Bijvoorbeeld met spaargeld of door je huis te verkopen.	

Welke hypotheekvorm kun je bij ons online afsluiten?

Online kun je bij ons alleen een annuïteitenhypotheek of een lineaire hypotheek afsluiten. Je kunt online geen aflossingsvrije hypotheek afsluiten. Wil je dit wel? Dan kun je je hypotheek met hulp van een adviseur afsluiten. Houd er rekening mee dat je in dat geval de adviseur advies- en bemiddelingskosten betaalt. Op snsbank.nl vind je meer informatie over onze andere hypotheekvormen.

6 WELKE RENTEVORMEN KUN JE BIJ ONS ONLINE AFSLUITEN?

Bij je online annuïteitenhypotheek of lineaire hypotheek kun je de rente voor 10 of voor 20 jaar vastzetten. Voor de periode die je kiest, staat de rente dan vast en weet je precies wat je elke maand betaalt. De rente voor 20 jaar is meestal hoger dan de rente voor 10 jaar.

Een andere rentevaste periode kun je niet online afsluiten. Je kunt ook geen variabele rente online afsluiten. Dat is een rente die varieert en meestal wat lager is. Als de variabele rente stijgt, gaan je maandlasten dus omhoog. Je kunt een andere rentevaste periode en variabele rente wel met hulp van een adviseur afsluiten. Je krijgt dan altijd advies en daarvoor betaal je de adviseur advies- en bemiddelingskosten.

Kortingen op de rente

Tijdens je eerste rentevaste periode kun je deze kortingen op je rente krijgen:

- 0,1% korting als je de hypotheekakte binnen 3 maanden nadat je ons renteaanbod kreeg bij de notaris ondertekent. Kun je niet binnen 3 maanden bij de notaris zijn? Laat het ons dan weten. Dan krijg je een aangepast renteaanbod dat langer geldig is. Je krijgt hierdoor geen 0,1% korting.
- 0,25% korting als je je maandelijkse inkomsten laat bijschrijven op je betaalrekening bij ons en je uitgaven en de hypotheek ervan laat afschrijven.

Kijk voor de voorwaarden van de kortingen op snsbank.nl/hypotheekrente.

Hoe bepalen we je rente?

Hoeveel rente je precies moet betalen hangt onder andere af van:

1. De waarde van je huis. Hoe hoger je hypotheek is ten opzichte van de waarde van je huis, hoe meer risico we lopen. Voor dat risico betaal je een hogere rente. Is je huis meer waard dan je hypotheek? Dan betaal je weer een lagere rente.
2. Of je een hypotheek met NHG hebt. Bij een hypotheek met NHG kun je een korting op je hypotheekrente krijgen.

Een andere rentevorm

Wil je liever een andere rentevaste periode of een variabele rente? Op snsbank.nl vind je informatie over onze andere rentes. Je kunt die niet online afsluiten maar wel met hulp van een adviseur. Je krijgt dan altijd advies en daarvoor betaal je de adviseur advies- en bemiddelingskosten.

7 WIL JE VERBOUWEN?

Koop je een huis dat je nog wilt verbouwen? Dan kun je (een deel van) de verbouwingskosten meenemen in de hypotheek. Als je genoeg inkomen hebt om de hypotheek te betalen natuurlijk. De taxateur vraagt wat je gaat verbouwen en hoeveel dat gaat kosten. Hij neemt dit mee in het bepalen van de marktwaarde na de verbouwing. Het is goed om je te realiseren dat als je bijvoorbeeld een nieuwe keuken van € 7.500 koopt dit niet tot een waardevermeerdering leidt van € 7.500. Dat komt doordat een keuken smaakgevoelig is en de keuken geen 30 jaar meegaat. De taxateur neemt een deel van dit bedrag mee in de waardebepaling. Ga je een stuk aanbouwen? Dan neemt de taxateur het bedrag dat je daaraan uitgeeft wel vaak helemaal mee.

Bouwdepot bij je hypotheek

Een bouwdepot is een geblokkeerde rekening waarop het geld staat dat je leent voor de verbouwing van je huis. Hiervan betaal je de rekeningen van bijvoorbeeld de aannemer. Hoe verder de verbouwing, hoe minder geld er overblijft in het bouwdepot. Aan het einde is het depot leeg en is tegelijkertijd je verbouwing betaald. Je kunt een bouwdepot 2 jaar hebben voor je verbouwing.

Rente op het bouwdepot

Over het bedrag dat je niet hebt uitgegeven en dus nog in je bouwdepot zit, krijg je rente. Deze rente verrekenen we met de rente die je betaalt over de hypotheek. De rente die je krijgt, is gelijk aan de hypotheekrente. Zo betaal je alleen rente over het geld dat je hebt uitgegeven aan de verbouwing.

Een rekening betalen uit het bouwdepot

Een rekening van een aannemer of leverancier laat je betalen door ons. Dat regel je makkelijk in Mijn SNS, je persoonlijke bankomgeving.

Geld over na de verbouwing?

Valt de verbouwing goedkoper uit? Dan lossen we de rest van het geld af op je hypotheek.

8 HEB JE EEN BANKGARANTIE NODIG?

De verkoper vraagt voor de zekerheid een waarborgsom als je zijn huis koopt. Een waarborgsom is een soort aanbetaling die je als koper overmaakt naar de notaris. Meestal is dat 10% van de koopprijs. Als je dit bedrag niet zelf kunt of wilt betalen, heb je een bankgarantie nodig. Een bankgarantie is een contract met ons waarin we garanderen dat de verkoper de waarborgsom krijgt als de koop niet doorgaat. De notaris bewaart de waarborgsom tot je de overdrachts- en hypotheekakte hebt ondertekend. Is het huis overgedragen en heb je de hypotheekakte ondertekend? Dan vervalt de bankgarantie.

Gaat de koop niet door?

Dan krijgt de verkoper de waarborgsom van 10%. En heb jij dit als schuld aan ons. Voor een bankgarantie betaal je 1% van het garantiebepaald bedrag, met een minimum van € 100.

9 WELKE DOCUMENTEN KRIJG JE EN WAT STAAT ERIN?

Tijdens het afsluiten van je hypotheek krijg je van ons een paar documenten. Hierin staan de afspraken die we met elkaar maken over het aanvragen en aanpassen van je hypotheek, maar bijvoorbeeld ook wat je moet doen als je problemen krijgt met het betalen van de hypotheek.

Lees de documenten die je van ons krijgt goed door want er staat informatie in die belangrijk voor je is.

Document	Wat staat erin?	Wanneer krijg je het?
Dienstverleningsdocument (DVD)	Hierin lees je wat je kunt verwachten als je een hypotheek bij ons afsluit en wat het kost.	Bij de welkomstmail na het aanmaken van een account.
Informatiewijzer	Alle achtergrondinformatie die je nodig hebt als je bij ons online een hypotheek af gaat sluiten.	Bij de welkomstmail na het aanmaken van een account.
Stappenplan	Hierin zie welke stappen je gaat doorlopen als je bij ons online een hypotheek afsluit.	Bij de welkomstmail na het aanmaken van een account.
Veel gestelde vragen	Antwoorden op alle praktische vragen die je tijdens het online afsluiten van je hypotheek kunt hebben.	Bij de welkomstmail na het aanmaken van een account.
Privacy- en cookie-reglement	Hierin staat precies wat we doen met je persoonlijke gegevens. En hoe we cookies gebruiken en welke dat zijn.	Bij de welkomstmail krijg je de link en je kunt deze altijd op snsbank.nl vinden.
Opdracht tot dienstverlening (OTD)	Hiermee geef je ons de opdracht om ervoor te zorgen dat je online een hypotheek kunt afsluiten. Er staat in wat we voor je gaan doen en wat je daarvoor betaalt. Door op de aanvraagknop voor het renteaanbod te klikken, ga je akkoord.	In stap 5 krijg je deze online.
Hypotheek uitgangspunten (renteaanbod)	Hierin lees je wat je nog moet doen om een offerte van ons te krijgen. Als je dit document digitaal hebt geaccepteerd, dan weet je welke rente je voor de hypotheek gaat betalen.	Nadat je het renteaanbod hebt aangevraagd. Bij de Hypotheek uitgangspunten krijg je een voorbeeldofferte.
Bankgarantie	Een bankgarantie is een contract met ons waarin we garanderen dat de verkoper de waarborgsom krijgt.	Deze krijg je met ons renteaanbod. De bankgarantie onderteken je en upload je.
Machtiging	Hierin geef je aan van welke rekening we de hypotheek elke maand kunnen afschrijven.	Bij het uploaden in stap 9 kun je de machtiging downloaden. Je ondertekent de machtiging en je uploadt 'm.
Hypotheekofferte	Dit is ons aanbod voor een hypotheek aan jou. Er staat in wat je leent en wat dat kost. Ook vind je in deze offerte de afspraken die we met je maken over de lening zelf, en over de betaling, de kosten en de rente van jouw hypotheek.	De definitieve offerte krijg je nadat we alle documenten gecontroleerd en geaccordeerd hebben en je de offerte bij ons hebt aangevraagd.
Algemene voorwaarden SNS Hypotheken oktober 2015	Over de lening en het onderpand willen we goede afspraken maken. Bijvoorbeeld dat je het huis verzekert en dat je goed voor het huis zorgt, maar ook dat we het huis mogen verkopen als je de hypotheek niet meer kunt betalen.	In de offerte is een link naar de voorwaarden opgenomen en je kunt deze altijd op snsbank.nl vinden.
Algemene bankvoorwaarden	Hierin staat wat je van ons als bank kunt verwachten en welke afspraken we met jou maken.	In de offerte is een link naar de voorwaarden opgenomen en je kunt deze altijd op snsbank.nl vinden.
Overeenkomst van Geldlening SNS	Hierin staan nog een keer de afspraken die we met elkaar gemaakt hebben op een rij. Je ondertekent deze bij de notaris.	Bij de notaris en daar onderteken je 'm ook.
Hypotheekakte	Hiermee geef je ons het recht van hypotheek.	Bij de notaris en daar onderteken je 'm ook.

Tip: Sla alle documenten die je online of met de mail van ons krijgt op bij de rest van de documenten die over je hypotheek gaan.

Belastingvoordeel

De rente die je betaalt voor je hypotheek mag je aftrekken bij je belastingaangifte. Daarvoor gelden wel regels. De belangrijkste zijn:

- Je gebruikt het huis als hoofdverblijf (dus niet als vakantiehuis).
- Je gebruikt de hypotheek voor het kopen, onderhouden of verbeteren van je huis.
- Je mag de hypotheekrente maximaal 30 jaar aftrekken.
- Je moet de hypotheek helemaal aflossen in maximaal 30 jaar. Je moet elke maand wat aflossen. Dat kan met een annuïteitenhypotheek.

Het maandbedrag dat je ons betaalt is een bruto bedrag. Het brutobedrag min je belastingvoordeel is het netto bedrag. Je kunt dit belastingvoordeel elke maand krijgen. Daarvoor moet je een voorlopige aanslag invullen bij de Belastingdienst. De Belastingdienst kan dan elke maand een bedrag aan je overmaken.

Op tijd aflossen

Je moet op tijd aflossen en rente betalen. Dit controleert de Belastingdienst op verschillende momenten:

- elk jaar op 31 december
- als je je huis verkoopt
- als je rente verandert
- als je je hypotheek oversluit

Ben je op de laatste 3 momenten waarop de Belastingdienst kijkt niet bij met je aflossingen? Dan mag je de rente over het bedrag dat je te weinig hebt afgelost niet meer aftrekken. Ben je op 31 december niet bij met je aflossingen? Dan mag je de rente over je hele hypotheek tijdelijk niet meer aftrekken. Er zijn wel uitzonderingen. Bijvoorbeeld als het de eerste keer is dat je achterloopt.

Aftrekbare kosten van de hypotheek

De kosten die je maakt voor het afsluiten van je hypotheek mag je aftrekken in je belastingaangifte. Bijvoorbeeld de afsluitkosten, notariskosten voor de hypotheekakte of kosten het taxeren van het huis.

Eigenwoningforfait

Als je een woonhuis hebt dat je gebruikt om in te wonen, moet je een bedrag bij je inkomen optellen als je belastingaangifte doet. Dit heet het eigenwoningforfait. Het eigenwoningforfait is een percentage van de WOZ-waarde dat je moet optellen bij je inkomen in box 1 bij de belastingaangifte. Heb je je hypotheek (bijna) helemaal afgelost? Dan kan je eigenwoningforfait hoger zijn dan de aftrekbare kosten, zoals de hypotheekrente. In dat geval betaal je geen eigenwoningforfait.

Verhuizen met overwaarde

Verkoop je je huis en houd je na het terugbetalen van de hypotheek geld over? Dan moet je rekening houden met de bijleenregeling als je een ander huis koopt en daarvoor een nieuwe hypotheek afsluit. De regeling houdt in het kort in dat als je voor het bedrag van de overwaarde een hypotheek afsluit, je hierover geen hypotheekrente kunt aftrekken. Meer informatie vind je op belastingdienst.nl.

Verhuizen met restschuld

Je hebt een restschuld als je de hypotheek niet helemaal kunt aflossen met het geld dat vrijkomt uit de verkoop van je huis. Het deel van de hypotheek dat open blijft staan, is de restschuld. Deze restschuld kun je aflossen met bijvoorbeeld eigen spaargeld. Heb je niet genoeg eigen geld en koop je een ander huis? Dan kun je onder voorwaarden de restschuld meefinancieren in een nieuwe hypotheek. Hierdoor kun je minder lenen voor een nieuw huis dat je wilt kopen. Ook de rente die je betaalt op de hypotheek met restschuld is vaak hoger dan de rente op een lening zonder restschuld. En je kunt de rente niet aftrekken.

11 LIEVER ADVIES?

Twijfel je of online een hypotheek afsluiten zonder advies iets voor je is? Maak dan een afspraak met een adviseur op snsbank.nl/afspraak. De adviseur bespreekt graag met je welke hypotheek het beste bij je omstandigheden past. Het eerste oriëntatiegesprek is gratis. Wil je dat de adviseur zijn advies uitwerkt in een uitgebreid adviesrapport? Dan geef je hem daar een opdracht toe. Daarvoor betaal je advieskosten. Besluit je om de geadviseerde hypotheek af te sluiten? Dan begeleidt de adviseur je hele hypotheekaanvraag. Daar heb je helemaal geen omkijken naar. Je betaalt daarvoor ook kosten.

In het overzicht hieronder zie je wat de verschillen zijn tussen een hypotheek afsluiten met hulp van een adviseur en online afsluiten.

Hypotheek met adviseur afsluiten	Hypotheek zonder adviseur afsluiten (online)
Voor iedereen	Alleen als je (allebei) voor de eerste keer een huis koopt
Oriëntatie- en adviesgesprek en een uitgebreid adviesrapport	Je krijgt geen advies, dus ook geen adviesrapport.
De adviseur kijkt wat je kunt lenen, welke hypotheek bij je past en wat je maandlasten zijn.	Je bepaalt zelf hoeveel je kunt lenen binnen de normen. En of de hypotheekvorm bij je past.
De adviseur kijkt of je de hypotheek kunt blijven betalen. Ook als je bijvoorbeeld arbeidsbeperkt of werkloos wordt of met pensioen gaat.	Je kijkt zelf of je de hypotheek kunt blijven betalen. Ook als je bijvoorbeeld arbeidsbeperkt of werkloos wordt of met pensioen gaat.
Een opstalverzekering is verplicht. Over andere verzekeringen krijg je advies.	Een opstalverzekering is verplicht. Je besluit zelf of je andere verzekeringen nodig hebt en waar je die afsluit.
Je adviseur informeert je over hoe je aanvraag ervoor staat.	Je ziet online duidelijk hoe je aanvraag ervoor staat.
De adviseur heeft de kennis en ervaring over hypotheek om jou er een te kunnen adviseren.	We testen je kennis over hypotheek en of je begrijpt waar je voor tekent.
De hypotheekvormen van SNS en de andere aanbieders in onze huisselectie .	Een SNS Annuïteitenhypotheek of een SNS Lineaire hypotheek. Of een combinatie daarvan, maar dan je moet je per mail doorgeven wat je precies wilt. We geven geen advies.
Alle vaste rentes en variabele rente	Rentes: 10 of 20 jaar vast. Of een combinatie daarvan, maar dan moet je per mail doorgeven wat je precies wilt. We geven geen advies.
Advieskosten en kosten voor het begeleiden en uitvoeren van de hypotheek: vanaf € 1.900	Afsluitkosten: € 650

12 HOE BEREIK JE ONS?

Bij ons regel je je bank- en verzekeringszaken op de manier die jij het prettigst vindt en op het moment dat het jou uitkomt:

- Op snsbank.nl vind je informatie over onze producten. Daarnaast regel je er veel dingen zelf in je persoonlijke online bankomgeving.
- Je kunt onze klantenservice bellen van maandag tot en met vrijdag van 8.00 uur tot 21.00 uur. En op zaterdag van 9.00 tot 17.00 uur. Het telefoonnummer is: 030 - 633 30 00.
- Je kunt ook terecht in onze winkels voor vragen en informatie over onze producten en diensten. Kijk op snsbank.nl/klantenservice voor een SNS Winkel in je buurt.

13 NIET TEVREDEN?

We vinden het belangrijk dat je tevreden bent over onze dienstverlening. Daarom horen we het graag als er iets misgaat. Je reactie geeft ons de kans onze producten en diensten te verbeteren. Heb je een klacht? Laat het ons weten met het klachtenformulier op snsbank.nl/klantenservice. Je krijgt daarna bericht over de afhandeling van je klacht.

Ben je niet tevreden met onze reactie? Dan kun je een brief sturen naar: SNS Klachtenservice, Afdeling Beroepszaken, Postbus 8466, 3503 RL Utrecht. Biedt de Afdeling Beroepszaken geen oplossing voor je klacht? Dan kun je binnen 3 maanden na de reactie van de afdeling Beroepszaken je klacht voorleggen aan de ombudsman van het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KiFiD). Het adres is postbus 93257, 2509 AG Den Haag, 0900 - 355 22 48, kifid.nl.

14 OVER SNS

Naast het online afsluiten van een hypotheek kun je op onze website ook terecht een betaal- of spaarrekening openen of een verzekering afsluiten. Ben je op zoek naar een andere hypotheekvorm, een levensverzekering of het opbouwen van vermogen? Maak dan een afspraak met een van onze adviseurs en laat je adviseren wat het beste past bij je persoonlijke situatie.

Aanbieder en bemiddelaar

Sluit je een betaal- of spaarrekening of een hypotheek af via snsbank.nl of een van onze adviseurs? Dan is SNS de aanbieder. Je kunt via ons ook (levens)verzekeringen, leningen en hypotheek van andere aanbieders afsluiten. Dan zijn we bemiddelaar.

Registratie en vergunningen

SNS is geregistreerd bij de Autoriteit Financiële Markten (AFM) onder de naam de Volksbank N.V. als aanbieder, bemiddelaar en adviseur. SNS is geregistreerd onder nummer 12000085. SNS heeft een vergunning van De Nederlandsche Bank N.V. om bancaire activiteiten uit te voeren. Hierdoor zijn het depositogarantie- en beleggerscompensatiestelsel van toepassing op je tegoeden bij SNS. SNS is een handelsnaam van de Volksbank N.V. De Volksbank N.V. staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Midden-Nederland onder nummer 16062338.

Het adres van ons hoofdkantoor is:

Croeselaan 1, 3521 BJ Utrecht
Postbus 8000, 3503 RA Utrecht