

Investeringshypotheek



12 november 2024

Groei advies

Inhoudsopgave

[Algemeenheden 2](#_Toc184571502)

[Kan ik een tweede hypotheek afsluiten? 2](#_Toc184571503)

[Aandachtspunten 2](#_Toc184571504)

[Hypotheekaanbod Groei Advies 4](#_Toc184571505)

[Belasting 4](#_Toc184571506)

[Een verhuur hypotheek 5](#_Toc184571507)

[Overwaarde hypotheek 5](#_Toc184571508)

[Huidige hypotheek verhogen 6](#_Toc184571509)

[Wetten 7](#_Toc184571510)

[Bibliografie 8](#_Toc184571511)

# Algemeenheden

Een hypotheek afsluiten voor een tweede woning in Nederland is zeker mogelijk, maar dan moet je wel aan een aantal voorwaarden voldoen. Verder is het belangrijk om te weten welke verschillende hypotheken er zijn voor het financieren van een tweede woning. Daarnaast dien je op de hoogte zijn van de wetten en regels die gelden bij het verhuren van een huis. Huurders worden namelijk, terecht, goed beschermt in Nederland. Dit document biedt enige handvaten, maar wij raden altijd aan een adviesgesprek in te plannen met een hypotheekadviseur.

## Kan ik een tweede hypotheek afsluiten?

Een tweede hypotheek afsluiten is niet zonder meer mogelijk. Voor de hypotheekaanbieder is het belangrijk dat je je hogere maandlasten daadwerkelijk kunt dragen. De hypotheekaanbieder zal daarom altijd kijken naar je inkomen en naar je financiële verplichtingen (je huidige hypotheeklasten, partneralimentatie, etc.).

Ook zijn er een paar andere voorwaarden waar je rekening mee moet houden. Een hypotheekaanbieder kijkt hierbij altijd naar drie pijlers. Zekerheid, betaalbaarheid en kredietwaardigheid van de koper. Verder wordt er gekeken naar het volgende:

* Is je toetsinkomen voldoende voor het hogere hypotheekbedrag?
* Is je hypotheek maximaal 100% van je woningwaarde (of 106% als je die 6% voor verduurzaming van je woning gebruikt)?
* Wat zijn je verbouwplannen? (Vaak is het voorde bank van belang dat je verbouwing de waarde van je woning laat stijgen.)
* Hoeveel bedragen je openstaande hypotheek en maandlasten?

## Aandachtspunten

* **Je moet je woning eerst laten taxeren** – Om te achterhalen of/hoeveel overwaarde je hebt. Maak een afspraak met een onafhankelijke taxateur en laat een taxatierapport opstellen. Hier zijn kosten aan verbonden.
* **Je maandlasten gaan omhoog** – Een extra hypotheek afsluiten is geen gratis geld. Zolang je de overwaarde niet verzilverd hebt, blijft het een lening waarover je rente en aflossing betaalt. Bij verhuur staan daar natuurlijk wel nieuwe inkomsten tegenover.
* **Je inkomen moet toereikend zijn** – Hoeveel je kan lenen is altijd afhankelijk van hoeveel je verdient. Ook wanneer je een tweede hypotheek neemt. Dat de waarde van je woning gestegen is, betekent dus niet altijd dat je ook meer mag lenen.
* **Rente op financiering van een tweede woning is niet aftrekbaar** – Doordat de rente niet aftrekbaar is, zijn je maandlasten netto hoger. Daarom is het mogelijk dat de bank wat minder wil financieren.
* **Je betaalt meer overdrachtsbelasting**– Mensen met een tweede huis worden als investeerder gezien. In 2024 is de overdrachtsbelasting 10,4% bij de aankoop van een tweede huis.
* **Andere voorwaarden bij bijlenen**– Bij het afsluiten van een normale hypotheek stellen veel banken ongeveer dezelfde voorwaarden. Maar bij bijlenen kan het maximaal te lenen bedrag enorm verschillen. En bij sommige banken moet je de tweede hypotheek bijvoorbeeld binnen 15 jaar aflossen.
* **Hypotheekrenteaftrek** mag je alleen toepassen als je de overwaarde gebruikt voor een verbouwing of (duurzame) verbetering. Over het bedrag dat je opneemt voor andere doeleinden, bijvoorbeeld een tweede woning, mag je dus geen hypotheekrenteaftrek rekenen.
* **Over vermogen betaal je belasting in box 3**. De hypotheek die je hiervoor hebt aangevraagd kan je bij de belastingaangifte vermelden als schuld in box 3.

# Hypotheekaanbod Groei Advies

Bij Groei Advies worden er twee soorten hypotheken aangeboden. Een zakelijke hypotheek. Dit is een hypotheek die kan worden afgesloten voor het financieren van bijvoorbeeld een bedrijfspand, woning voor de verhuur, kantoor of een winkelpand. Bij Groei Advies is het mogelijk om een hypotheek af te sluiten voor het financieren van een woning die wordt verhuurd. Voor deze vorm van hypotheek worden verschillende hypotheken gebruikt die in beginsel allemaal in dezelfde behoefte voorzien, namelijk het aankopen van vastgoed om daar een hoger rendement mee te behalen dan met sparen. Termen die worden gebruikt zijn vastgoedhypotheek, verhuurhypotheek, investeringshypotheek en een zakelijke hypotheek. Het is belangrijk te weten dat het per situatie afhankelijk is welke vorm van hypotheek het meest voordelig is. Zo is het ook mogelijk om de overwaarde van uw eigen woning te gebruiken voor het financieren van uw verhuurwoning. Daarnaast is het mogelijk de huidige hypotheek op te hogen voor het financieren van uw verhuurwoning of u kunt een nieuwe hypotheek afsluiten. Het is aan te raden hierover advies in te winnen van een hypotheekadviseur. (Een hypotheek voor tweede huis?, sd). (Financieren jullie mijn object?, sd)

Als laatste is het mogelijk om een hypotheek af te sluiten voor het verduurzamen van uw eigen woonhuis. Dit kan zijn in de vorm van het verhogen van uw huidige hypotheek of het opnemen van een Energiebespaarbudget. (Extra hypotheek voor verduurzaming, sd)

## Belasting

Een woning voor de verhuur wordt door de belastingdienst beschouwd als vermogen. Dit wordt dus belast in box 3. In sommige gevallen kan verhuur in box 1 vallen, omdat het dan valt onder resultaat uit overige werkzaamheden. De financiering die je voor het aankopen van de woning hebt afgesloten, mag van het vermogen worden afgetrokken. De rente die wordt betaald voor deze financiering mag niet worden afgetrokken. Je mag namelijk alleen gebruik maken van de hypotheekrente aftrek voor de woning waar je zelf in woont. Verder betaal je in Nederland overdrachtsbelasting. Voor een woning waar je zelf in woont is dat 2% en voor een woning waar je niet zelf in woont is dat 10,4%. (2e woning (zoals een vakantiewoning), sd) (Waarvoor geldt het tarief van 10,4% (overdrachtsbelasting)?, sd) Deze regelingen zijn voor particulieren die enkele vakantiewoningen hebben voor de verhuur. Voor vastgoedinvesteerder en ontwikkelaars gelden andere regels.

## Een verhuur hypotheek

Een verhuurhypotheek is bedoeld voor woningen die je wilt verhuren en niet zelf bewoont. Dit maakt de voorwaarden strenger en de risico's hoger, waardoor de rente vaak hoger ligt dan bij een hypotheek voor eigen bewoning. Verder is een verhuurhypotheek mogelijk voor het afsluiten van een aantal woningen voor de verhuur. Het verschilt per aanbieder hoe hoog dit aantal is, het is niet de bedoeling om de verhuurhypotheek te gebruiken voor vastgoedinvesteerders.

In tegenstelling tot een reguliere hypotheek, krijg je bij een verhuurhypotheek meestal maximaal 70-90% van de marktwaarde in verhuurde staat gefinancierd. De waarde van je woning in verhuurde staat is minder dan de marktwaarde van je huis. Daarmee valt de maximale verhuurhypotheek standaard lager uit dan het maximale bedrag van een gewone hypotheek. Dit betekent dat je zelf een groter deel moet inleggen. Ook de maanlasten verschillen ten opzichte van de eigen woning. De rente op een verhuurhypotheek is doorgaans hoger, waardoor de maanlasten hoger zijn. (verhuur hypotheek: hoe werkt het?, sd)

## Overwaarde hypotheek

De afgelopen jaren zijn de huizenprijzen flink gestegen. Een huidige woning is dan vaak meer waard geworden dan tegen de woningwaarde waartegen het is gefinancierd. Deze overwaarde kan je niet uitgeven aangezien het ‘vast zit in stenen’. Deze overwaarde zou je wel liquide kunnen maken, zodat je de waarde kan gebruiken voor het financieren van een tweede woning. Een aantal mogelijkheden hiervoor zijn.

* **Hypotheek verhogen:** Hierbij kan je de lening onderhands verhogen, indien je ruimte hebt binnen de hypothecaire inschrijving. Ook kan je een tweede hypotheek afsluiten. In beide gevallen kan je de overwaarde opnemen en wordt je inkomen opnieuw getoetst.
* **Oversluiten en nieuwe hypotheek aangaan:** Dit wil zeggen. Je huidige hypotheek voortijdig beëindigen en een nieuwe hypotheek afsluiten. Je gaat dan een hogere hypotheek aan dan je woning schuld en op die manier wordt de overwaarde ingezet. Belangrijk is hierbij dat rekening wordt gehouden met boeterente.
* **Opeethypotheek:** Dit is een lening waarmee je de overwaarde op je huis kan laten uitkeren.
* **Krediethypotheek:** Bij een krediethypotheek heb je een doorlopend krediet met je huis als onderpand.

(Overwaarde van je huis opnemen op 7 manieren, sd)

**Tweede huis kopen met overwaarde**

Een tweede huis kopen met de overwaarde op je huidige woning is een manier om deze droom werkelijkheid te maken.

Hier zijn verschillende mogelijkheden voor:

1. **Tweede hypotheek afsluiten** – Een tweede hypotheek bovenop je huidige hypotheek met je huidige woning als onderpand. Omdat je voor 100% van de woningwaarde een hypotheek mag nemen, kan je door overwaarde opeens een stuk meer lenen. Zie de spelregels en aandachtspunten verderop in dit artikel.
2. **Huidige hypotheek oversluiten** – Je lopende hypotheek beëindigen en een nieuwe hypotheek aangaan. Voordeel is dat je een nieuwe rentevaste periode kunt afspreken en gebruik maken van de nu geldende (lage!) rentetarieven. Nadeel is dat je waarschijnlijk te maken krijgt met boeterente en oversluitkosten.
3. **Verhuurhypotheek afsluiten** – Wanneer je een tweede huis koopt om te verhuren kan je een speciale verhuurhypotheek afsluiten. De hypotheekrente is meestal wat hoger en je kan niet er niet 100% van de woning mee financieren. Een combinatie tussen een tweede hypotheek op je eigen woning (door je overwaarde) en een verhuurhypotheek is daarom een populaire constructie.

(Tweede hypotheek, sd)

## Huidige hypotheek verhogen

Om je huidige woning te verduurzamen is het mogelijk om je huidige hypotheek te verhogen. Bij het verhogen van je hypotheek voor het verduurzamen van de woning mag je een hypotheek ophogen tot 106% van de waarde van je woning. (Hypotheek verhogen, sd) (Huis verduurzamen, sd)

## Wetten

Bij het verhuren van woningen, komen verschillende wetten en regels kijken. Het is goed deze grondig door te nemen, alvorens u begint met het verhuren van één of meerdere woningen.

**Huisvestingswet**Deze wet zorgt ervoor dat gemeente hun eigen inwoners voorrang kunnen geven op mensen buiten de gemeente op het huren of kopen van een nieuwbouwhuis. Ook kunnen gemeenten voorrang geven aan bepaalde (cruciale) beroepsgroepen, zoals onderwijzers, verpleegkundigen en politieagenten.

**Maximering verhoging huur vrije sector**Verhuurders moeten zich sinds 1 mei 2021 houden aan het maximum voor de jaarlijkse verhoging. Dit is inflatie +1% óf CAO-loontwikkeling +1%. Het laagste percentage geldt en wordt jaarlijks bekendgemaakt. Deze wet geldt tot 1 mei 2029. (Maximum aan jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector blijft gelden tot 1 mei 2029, 2024)

**Wet vaste huurcontracten**

Deze wet geeft huurders meer zekerheid over hun woonsituatie. Als verhuurder ben je dan verplicht om alleen huurcontracten aan te gaan voor onbepaalde tijd. Voor specifieke groepen, zoals studenten, kan een huurcontract van bepaalde duur wel uitkomst bieden. Zij mogen dan een huurcontract voor maximaal twee jaar krijgen. Huren onder de Leegstandwet blijft wél mogelijk. Deze uitzonderingen staan in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). (Wet vaste huurcontracten vanaf 1 juli 2024 van kracht, 2024)

**Wet betaalbare huur**Deze wet heeft als belangrijkste doel om huurders te beschermen tegen hoge huurprijzen. Hiervoor is het Woningwaardestelsel per juli 2024 van kracht. Deze wet zorgt ervoor dat woningen tot en met 186 punten een maximale huurpijs mag gelden van €1123,13. Met deze wet en het WWS is het de bedoeling om de huurprijzen in verhouding te brengen met de kwaliteit van de woningen. Als verhuurders zich niet houden aan de maximale huurprijzen, zullen gemeenten hierop kunnen handhaven. (Wet betaalbare huur aangenomen en van kracht vanaf 1 juli, 2024)

**Afschaffing marktverkenning woningcorporaties**Per 1 januari 2024 is de marktverkenning voor corporaties afgeschaft. Dit betekent dat er geen goedkeuring meer gevraagd hoeft te worden aan de Autoriteit woningcorporaties voor Diensten niet tot Algemeen Economisch Belang behoren. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om goedkeuring voor de bouw van midden- en vrije sector huurwoningen. (Evaluatie opschorting marktverkenning, 2024) (Kwetters, 2024)

# Bibliografie

*2e woning (zoals een vakantiewoning)*. (sd). Opgehaald van belastingdienst: De waarde van je woning in verhuurde staat is minder dan de marktwaarde van je huis. Daarmee valt de maximale verhuurhypotheek standaard lager uit dan het maximale bedrag van een gewone hypotheek.

*Een hypotheek voor tweede huis?* (sd). Opgehaald van hypotheken unie: https://www.hypotheken-unie.nl/jouw-situatie/tweede-huis-kopen/

*Evaluatie opschorting marktverkenning*. (2024, februari 27). Opgehaald van rijksoverheid: https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2024/02/27/evaluatie-opschorting-marktverkenning#:~:text=Per%201%20januari%202024%20is,deze%20wel%20eind%202023%20geëvalueerd.

*Extra hypotheek voor verduurzaming*. (sd). Opgehaald van eigenhuis: https://www.eigenhuis.nl/verduurzamen/verduurzamen-financieel/extra-hypotheek-voor-verduurzaming#

*Financieren jullie mijn object?* (sd). Opgehaald van mogelijk.nl: https://www.mogelijk.nl/lenen/quickscan?gad\_source=1&gbraid=0AAAAADNKF3EK1V4cQ0LP27LiQeKZWtAqu&gclid=Cj0KCQiAire5BhCNARIsAM53K1iOchIIYv0wXC3hbYycj5C1esdmqd3d9O\_iwFN6d\_Ivgq5J-wsBcg8aAmCREALw\_wcB

*Huis verduurzamen*. (sd). Opgehaald van Vanbruggen: https://www.vanbruggen.nl/financieel-advies/verduurzamen-woning

*Hypotheek verhogen*. (sd). Opgehaald van Vanbruggen: https://www.vanbruggen.nl/hypotheekadvies/hypotheek-verhogen

Kwetters, I. (2024, januari 1). *astgoed-en-huurrecht-nieuwe-wet-en-regelgeving-per-1-januari-2024*. Opgehaald van tenadvocaten: https://www.tenadvocaten.nl/vastgoed-en-huurrecht-nieuwe-wet-en-regelgeving-per-1-januari-2024/

*Maximum aan jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector blijft gelden tot 1 mei 2029*. (2024, april 24). Opgehaald van rijksoverheid: https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2024/04/24/maximum-aan-jaarlijkse-huurverhoging-in-de-vrije-sector-blijft-gelden-tot-1-mei-2029#:~:text=Op%2023%20april%20stemde%20de,beperkt%20tot%205%2C5%25.

*Overwaarde van je huis opnemen op 7 manieren*. (sd). Opgehaald van jeroenhypotheekadvies: https://jeroenhypotheekadvies.nl/overwaarde-huis-opnemen/

*Tweede hypotheek*. (sd). Opgehaald van Vanbruggen: https://www.vanbruggen.nl/hypotheekadvies/tweede-hypotheek

*verhuur hypotheek: hoe werkt het?* (sd). Opgehaald van vanbruggen: https://www.vanbruggen.nl/hypotheekadvies/hypotheekvormen/verhuurhypotheek

*Waarvoor geldt het tarief van 10,4% (overdrachtsbelasting)?* (sd). Opgehaald van belastingdienst: https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/woning/overdrachtsbelasting/tarieven\_overdrachtsbelasting/hoog-tarief

*Wet betaalbare huur aangenomen en van kracht vanaf 1 juli*. (2024, juni 25). Opgehaald van rijksoverheid: https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2024/06/25/wet-betaalbare-huur-aangenomen-en-van-kracht-vanaf-1-juli

*Wet vaste huurcontracten vanaf 1 juli 2024 van kracht*. (2024, juni 7). Opgehaald van rijksoverheid: https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2024/06/07/wet-vaste-huurcontracten-vanaf-1-juli-2024-van-kracht