

Nieuwbouw en hypotheek

Met de huidige prijzen en de stijgende hypotheekrente is een koopwoning lang niet voor iedereen weggelegd. Met name voor starters en/of alleenstaanden is een koopwoning vaak lastig bereikbaar.

De laatste jaren zijn er in Hardenberg veel nieuwe woningen bijgekomen. En de komende jaren gaat de bouw nog wel even door. Het aanbod van zowel nieuwbouw als bestaande bouw is dan ook fors. Een goede oriëntatie en voorlichting door een specialist over de woningmarkt is dan ook een vereiste.

De financiering van een nieuwbouwwoning steekt anders in elkaar dan van een bestaande woning. Als eerste kunnen kopers van nieuwbouw in de regel makkelijker een hypotheek krijgen. Zo kan bij nieuwbouw geen sprake zijn van achterstallig onderhoud. Dat vergroot de zekerheid voor geldverstrekkers. Zij houden bovendien rekening met waardeinstijging: nieuwbouw stijgt meestal sneller in waarde dan bestaande bouw. Ook fiscaal zijn er verschillen. Over de koop van een nieuwbouwwoning betaalt u bijvoorbeeld geen overdrachtsbelasting. Wel is in de koopsom 19% BTW opgenomen.

Een ander verschil zit in de rente die kopers vóór oplevering van hun nieuwbouwwoning betalen. Die is deels wel en deels niet fiscaal aftrekbaar. Simpel gezegd is rente aftrekbaar vanaf het moment dat u de koop-/aannemingsovereenkomst tekent. Als de aannemer voor die tijd kosten maakt en daarvoor bouwrente rekent, dan is die rente niet aftrekbaar. Kopers van nieuwbouw die geld lenen om dubbele maandlasten te voorkomen, kunnen de rente over die lening evenmin aftrekken.

Op de fiscale regels voor nieuwbouwwoningen hebben kopers geen invloed. Zij moeten wél op zoek naar de hypotheek die het beste bij hen past. Dat is in de praktijk vaak een lastige opgave. Veel geldverstrekkers hebben voor nieuwbouw speciale projectrentes. Kopers kunnen dan tegen een aantrekkelijk tarief een hypotheek afsluiten. Maar niet altijd is duidelijk hoe lang dat lage tarief geldt. Ook gebruiken geldverstrekkers verschillende methoden om de executiewaarde vast te stellen. Dat kan uitmaken voor de hoogte van de rente die ze berekenen. Een derde aandachtspunt is de rente op het bouwdepot. In veel gevallen is die gelijk aan de hypotheekrente, maar sommige banken vergoeden minder. U betaalt dan voor geld dat u pas later nodig heeft. Een onafhankelijk adviseur kan alle mogelijkheden naast elkaar zetten, zodat u met een gerust gevoel kunt toeleven naar uw nieuwe huis.

*door Arend Jan Veurink, Hypothecair Planner
november 2008*