

De Hypotheken- pocket

Inhoud

De aanbieding	3	Rentevormen	11
Gang van zaken	3	Dalrente	11
Akkoordbevinding stukken	3	Basisvariant	11
Internationale aspecten	3	Optie 'Annuleringskosten en geen dalrente'	11
Buitenlands onderpand	3	Uitzonderingen	11
Buitenlandse nationaliteit	3	Optie 'Vrijwillige boete bij verkoop'	11
Securities activiteiten voor Amerikanen en inwoners van De Verenigde Staten	4	Instaprente	11
Hoofdelijke aansprakelijkheid	4	Rentebedenktijd	12
Samenlevingscontract	4	Disagio	12
Meefinancieren koopsom AOV	4	Aflossingsvoorwaarden te sluiten lening	13
Onjuiste opgave	4	Renteherziening of verlenging	13
Geldigheidsduur	5	Tussentijdse renteherziening en verlenging	13
Bereidstellingsprovisie	5	Rentepauze	13
Algemene Voorwaarden van geldlening	5	Fiscaliteiten	14
Betalingswijze	5	Kapitaalverzekering eigen woning (KEW)	14
Afsluitprovisie	5	Fictieve uitkering	14
Verstrekking van de lening	5	Vrijstelling	14
Verhoging van de lening	5	Partners	14
Tweede hypotheek	5	Verlaging vrijstelling	15
Zelfregulering	6	Overlijdensuitkering	15
Rentedepot (prolongatiedepot)	6	Uitkering hoger dan vrijstelling	15
Premiedepot	6	Fiscaal Voortzetten	15
Bankgarantie	6	Hypotheekrenteaftrek	16
Partnerverklaring	7	Bijleenregeling	16
Combinaties van hypotheeken	7	Nationale Hypotheek Garantie	16
		Tot slot	16
Acceptatiecriteria	7	Het onderpand	17
Inleiding	7	Niet acceptabele onderpanden	17
Maximale leencapaciteit op basis van inkomen	7	Waardebepaling	17
Inkomen	8	Maximale leencapaciteit op basis van waarde onderpand	18
Inkomen uit loondienst	8	Voorwaarden taxatie	18
Inkomen uit tijdelijk dienstverband mét intentieverklaring	8	Aanlevering taxatierapport	19
Inkomen uit tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring en/of flexwerk	8	Verzekering van het onderpand	19
Proeftijd	8	Omgevingsvergunning	19
Aanvragen zonder NHG die passeren na de proeftijd	9	Wijziging bouwplan en/of koopsom	19
Inkomen uit eigen onderneming	9	Termijnfinanciering bij nieuwbouw en verbouwing	19
Inkomen uit sociale uitkeringen	9	Tijdelijke verhuur van het onderpand	19
Persoonsgebonden budget	9	Omzetten	20
Pensioeninkomen	9	Omzetten van bestaande leningen	20
Inkomen uit lopende box 3- lijfrente	9	Kosten	20
Inkomen uit vermogen	9	Rente	20
Inkomen uit verhuur	9	Verhuizen/Overbruggen	20
Uitzendbureaus	9	Meeneemregeling	20
Alimentatie	9	Overbruggingskrediet	20
Afwijkende belastingdruk	9	Bijlage: Fiscale Regimes	21
Acceptatiebeleid Leven Hypotheek	10		
Acceptatiebeleid overlijdensrisicoverzekering	10		
Acceptatiebeleid aflossingsvrij	10		

In deze hypotheekpocket vindt u informatie over hypothecaire geldleningen zoals: de aanbieding, acceptatiecriteria, rentevormen, fiscaliteiten, het onderpand, omzetten, verhuizen/overbruggen en wettelijke regelingen.

De aanbieding

Gang van zaken

Acceptatie van aanvragen voor hypothecaire geldleningen geschiedt door: Nationale-Nederlanden Particulieren Hypotheken. Volledig ingevulde aanvraagformulieren worden behandeld door een regioteam dat gericht is op de desbetreffende verzekeringsadviseur. In de aanbieding wordt vermeld aan welke voorwaarden/voorbehouden (nog) moet worden voldaan.

Akkoordbevinding stukken

Aanbiedingen worden onder andere gedaan onder de volgende algemene voorbehouden/voorwaarden:

- Dat het onderpand naar oordeel van Nationale-Nederlanden acceptabel is.
- Dat de stukken die betrekking hebben op de eigendom(sverkrijging) akkoord zijn bevonden. Uit de stukken moet duidelijk blijken dat de aanvrager eigenaar van het onderpand is of wordt en het geheel ook zelf bewoont en gebruikt dan wel dit gaat doen. Verhuur is niet toegestaan.
- Dat het concern Nationale-Nederlanden de te sluiten verzekeringen zal accepteren.
- Dat de nieuwbouw of verbouwing geschiedt zoals aangegeven in de overgelegde stukken.
- Dat de eventueel te ontvangen informatie inclusief de toetsing bij het Bureau Krediet Registratie (BKR) gunstig zijn.
- Dat Nationale-Nederlanden geldige identificatiestukken (geen rijbewijs) ontvangt.

Internationale aspecten

Er is sprake van een aanvraag met internationale aspecten indien een of meer aanvragers de buitenlandse nationaliteit heeft/hebben en/of indien het onderpand niet in Nederland gelegen is.

Buitenlands onderpand

Nationale-Nederlanden verstrekt geen hypotheek op onderpanden die in het buitenland gelegen zijn.

Buitenlandse nationaliteit

Indien één van de aanvragers de Nederlandse nationaliteit bezit én er is sprake van een huwelijk of geregistreerd partnerschap met de aanvrager zonder Nederlandse nationaliteit, gelden de gebruikelijke verstrekkingsmogelijkheden. Deze aanvragen vallen niet onder het beleid voor aanvragen met internationale aspecten. De aanvrager

zonder Nederlandse nationaliteit moet dan wel de nationaliteit hebben van een van de EU-staten, EER-landen (Noorwegen, IJsland en Liechtenstein) of Zwitserland, of minimaal een Nederlandse verblijfsvergunning voor bepaalde tijd hebben.

Onderstaand beleid geldt voor:

- Aanvrager(s) zonder Nederlandse nationaliteit of
- Aanvragers waarvan er één de Nederlandse nationaliteit bezit en er sprake is van een samenwoonsituatie met een aanvrager zonder Nederlandse nationaliteit

Algemene richtlijnen

De aanvrager(s) van de hypotheek is/zijn woonachtig in Nederland en heeft/hebben een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd of de nationaliteit van een EU-lidstaat, EER-land (Noorwegen, IJsland en Liechtenstein) of Zwitserland.

Maximale verstrekking

De standaardregel luidt dat er netto niet meer dan 100% executiewaarde geleend kan worden.

Uitzonderingen voor verstrekkingen boven 100% executiewaarde

Een hogere verstrekking dan 100% executiewaarde is mogelijk als ten minste één van onderstaande situaties van toepassing is:

Situatie A:

- De aanvrager(s) beschikt/beschikken over verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd of de nationaliteit van een EU-lidstaat, EER-land (Noorwegen, IJsland en Liechtenstein) of Zwitserland en
- de aanvrager(s) is/zijn vijf jaar of langer woonachtig en werkzaam in Nederland en
- de aanvrager(s) heeft/hebben een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd

Situatie B:

- De aanvrager(s) beschikt/beschikken over een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd of de nationaliteit van een EU-lidstaat, EER-land (Noorwegen, IJsland en Liechtenstein) of Zwitserland, maar is korter dan vijf jaar woonachtig/werkzaam in Nederland en
- er is sprake van een bruto (gezins)inkomen van minimaal € 70.000, - en
- de aanvrager is werkzaam bij een solvabele werkgever (te beoordelen door Nationale-Nederlanden) en
- de aanvrager in het bezit is van een arbeidscontract met een minimaal resterende contractduur van 5 jaar en

- er is geen sprake van een overschrijding van de toegestane woonlast en
- er is sprake van een risicocompensatie bij verstrekkingen boven 100% executiewaarde.

De bank loopt door het financieren van deze aanvragers een hoger risico. Compensatie van dit risico is mogelijk in de vorm van:

- 0,2% renteopslag gedurende een periode van 5 jaar of
- versneld aflossen van het bedrag > 100% executiewaarde in 10 jaar of
- extra aanvullende stortingen gedurende de eerste 10 jaar zodat het risico na 10 jaar kleiner is dan 100% executiewaarde.

Securities activiteiten voor Amerikanen en inwoners van De Verenigde Staten

Nationale-Nederlanden verzorgt geen zogenaamde securities activiteiten voor personen met een adres in de Verenigde Staten en voor personen met de Amerikaanse nationaliteit (ook met een adres buiten de Verenigde Staten). Onder securities activiteiten vallen bijvoorbeeld het aanbieden van effecten en/of effectengerelateerde producten, zoals het aanbieden van onze Fondsen Hypotheek en een beleggingsverzekering. De dienstverlening voor deze producten dient te voldoen aan de Amerikaanse wetgeving. De kosten van het inrichten van procedures en systemen om die garantie te geven zijn te hoog om het bedrijfseconomisch verantwoord te laten zijn om deze dienstverlening aan te bieden.

Hoofdelijke aansprakelijkheid

De (toekomstige) eigenaren worden hoofdelijk aansprakelijk voor de lening. Bij gehuwde aanvragers wordt de lening verstrekt aan beide echtgenoten als hoofdelijke schuldenaren, bij samenwonenden aan de partners of de bewoners/gebruikers als hoofdelijke schuldenaren.

Samenlevingscontract

(Ongehuwd) samenwonenden adviseren wij een samenlevingscontract op te laten stellen. De notaris kan hen hierover nader informeren.

Meefinancieren koopsom AOV

Het is mogelijk om een koopsom voor een maandlasten AOV (arbeidsongeschiktheidsverzekering) of andere inkomensverzekering mee te financieren tot maximaal 5% van de executiewaarde. De hoogte van de totale financiering mag maximaal gelijk zijn aan 125 % van de executiewaarde.

Onjuiste opgave

In het algemeen geldt dat de aanbieding kan worden gewijzigd of ingetrokken. Dit gebeurt als naar het oordeel van Nationale-Nederlanden blijkt dat de in verband met de aanvraag verstrekte en ontvangen gegevens onjuist, onvoldoende en/of niet acceptabel zijn.

Geldigheidsduur

Definitieve hypotheekaanbiedingen dienen binnen 14 dagen na dagtekening schriftelijk geaccepteerd te zijn. De akte van geldlening met zekerheidstelling moet binnen een bepaalde termijn zijn gepasseerd. Voor bestaande bouw is dit 3 maanden en voor nieuwbouw 6 maanden.

Bereidstellingsprovisie

De uiterlijke passeerdatum is ten hoogste 9 maanden na dagtekening van de aanbieding. Nationale-Nederlanden Levensverzekeringmaatschappij N.V. brengt aanbiedingen uit met een geldigheid van 3 maanden (ingeval van bestaande bouw) of 6 maanden (ingeval van nieuwbouw). De termijn waarbinnen de akte moet zijn gepasseerd, kan worden verlengd. Voor bestaande bouw geldt dat deze met maximaal 6 maanden en voor nieuwbouw met maximaal 3 maanden kan worden verlengd. Voor deze verlenging wordt 0,2% bereidstellingsprovisie per maand of een gedeelte van de maand in rekening gebracht. Wanneer de rente in de periode tussen het uitbrengen van de aanbieding en de passeerdatum niet is gestegen, wordt deze bereidstellingsprovisie niet in rekening gebracht.

Algemene Voorwaarden van geldlening

De algemene voorwaarden van geldlening zijn opgenomen in de 'Voorwaarden bij uw Nationale-Nederlanden hypotheek'.

Betalingswijze

De betaling van rente (en eventuele aflossing in contanten) en/of inleg en/of premie gebeurt via automatische incasso van een bankrekening. De betaling van de eerste inleg bij de Fondsen Hypotheek of BankSpaar Plus Hypotheek gebeurt door de klant zelf en dient op de Spilrekening te worden gestort.

Afsluitprovisie

Voor alle hypotheekvormen (met uitzondering van een Overbruggingskrediet) geldt een afsluitprovisie van 1%. Voor een Overbruggingskrediet is de afsluitprovisie 0,5%.

Verstrekking van de lening

Als een getekend exemplaar van de aanbieding aan Nationale-Nederlanden is geretourneerd en tevens aan

alle in de aanbieding met bijlage vermelde voorwaarden en voorbehouden is voldaan, wordt de notaris ingelicht dat de akte van geldlening met zekerheidstelling kan worden gepasseerd.

Het bedrag van de lening wordt via de notaris uitbetaald onder aftrek van de in de aanbieding genoemde kosten.

Verhoging van de lening

Wanneer een relatie de lopende lening wil verhogen, zal het aanvullende bedrag als afzonderlijk leningdeel worden verstrekt. Dit gebeurt tegen rente en voorwaarden die Nationale-Nederlanden op dat moment voor soortgelijke leningen hanteert. Voor de verhoging dient hypothecaire zekerheid te worden verleend tenzij er bij de eerdere hypotheek een verhoogde inschrijving is genomen waarbinnen de nieuwe verstrekking kan plaatsvinden.

Het minimale bedrag voor het verhogen van de lening is € 15.000. De voorwaarden van de reeds lopende lening blijven ongewijzigd; in bepaalde situaties kan het rentepercentage worden aangepast.

Tweede hypotheek

Het afsluiten van een tweede hypotheek is alleen mogelijk als de eerste hypotheek ook bij Nationale-Nederlanden loopt (Overbruggingskrediet uitgezonderd).

Let op:

Indien naast een eerste hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) een tweede hypotheek zonder NHG wordt gesloten, en de totale netto schuld wordt hoger dan 90% van de executiewaarde, geldt er een topopslag van 1,5% in plaats van 0,4% voor de tweede hypotheek. Bij een financiering boven de executiewaarde loopt Nationale-Nederlanden een top risico. Om dit top risico af te dekken is een extra hoge topopslag op de aanvullende lening noodzakelijk. Normaal gesproken zou dit risico worden uitgesmeerd over de totale hoofdsom (in de vorm van 0,4% opslag), maar in dit geval is dat niet zo vanwege de NHG-korting op de eerste hypotheek. Een alternatief voor de topopslag van 1,5% op de tweede hypotheek kan dan ook zijn het laten vervallen van de NHG-korting op de bestaande lening. Dan gelden de tarieven zonder NHG en is er over het geheel een topopslag van 0,4% van toepassing.

Zelfregulering

De geldverstrekkers in Nederland hebben gezamenlijk een gedragscode opgesteld voor hypothecaire financieringen. Dit houdt in dat de offertes van hypothecaire leningen, lasten berekeningen en consumentenbrochures aan een aantal criteria moeten voldoen. Indien een geldverstrekker zich niet houdt aan deze gedragscode kan een klacht worden ingediend bij de Commissie van Toezicht.

Een (toekomstige) klant kan een exemplaar van de gedragscode aanvragen bij Nationale-Nederlanden.

Rentedepot (prolongatiedepot)

De mogelijkheid bestaat om de verschuldigde hypotheekrente tijdens de bouw van uw woning mee te financieren. De rente over deze financiering is niet aftrekbaar. De rentetermijnen verschuldigd over de grondprijs en de bouwtermijnen inclusief meerwerk zijn wel aftrekbaar.

Maximaal mag een bedrag van 4% over de koop- en aanneemsom inclusief meerwerk, worden meegefinancierd. Deze gelden worden in een rentedepot gezet. Bij nieuwbouw wordt gedurende maximaal 24 maanden over het depot een rente vergoed die gelijk is aan het gewogen gemiddelde van de rentepercentage(s) van de lening(delen).

Premiedepot

Het is mogelijk om een bedrag te betalen (uit eigen middelen) voor de (gedeeltelijke) betalingen van toekomstige premies. Dit bedrag wordt in een premiedepot gestort. Op iedere premievervaldag wordt uit dit depot de te betalen premie gehaald. Over het premiedepot ontvangt uw relatie een rentevergoeding, die eveneens in het depot wordt gestort. Deze vergoeding is afhankelijk van de duur van het premiedepot en de hoogte van de hypotheekrente. Een premiedepot kan ook worden gecombineerd met een hoog/laagconstructie.

Bij de hypotheekrente wordt uitgegaan van de basisrente voor een Leven Hypotheek. Als de duur van het premiedepot langer is dan 20 jaar, dan wordt over de eerste 20 jaar de hogere rente vergoed en daarna 3%.

Duur premiedepot

Hoogte rentevergoeding

Tot 5 jaar hypotheekrente bij rentevastperiode	2 jaar: -1,5%
Vanaf 5 tot 10 jaar hypotheekrente bij rentevastperiode	5 jaar: -1,5%
Vanaf 10 tot 15 jaar hypotheekrente bij rentevastperiode	10 jaar: -1,5%
Vanaf 15 tot 20 jaar hypotheekrente bij rentevastperiode	15 jaar: -1,5%
Vanaf 20 jaar hypotheekrente bij rentevastperiode	20 jaar: -1,5%

Bankgarantie

Nationale-Nederlanden is onder een aantal voorwaarden bereid een bankgarantie af te geven. De koper van een woning hoeft dan niet een waarborgsom van bijvoorbeeld 10% bij de notaris te storten. Het maximumbedrag van de garantie is € 90.000 en de looptijd is maximaal zes maanden. De mogelijkheid bestaat om deze termijn één keer te verlengen met 6 maanden. De klant moet een aparte onderhandse akte tekenen. Nationale-Nederlanden brengt een bedrag voor provisie in rekening. Dit bedrag wordt verrekend bij het ondertekenen van de hypotheekakte. Een bankgarantie wordt alleen afgegeven ten behoeve van (toekomstige) relaties. De bankgarantie wordt uitsluitend bij aankoop bestaande bouw verstrekt. Het tarief bedraagt 1% van het te garanderen bedrag met een minimum van € 68 voor een periode van 6 maanden.

Partnerverklaring

In sommige gevallen kan de klant een regeling met een partnerverklaring overwegen. Dit komt erop neer dat de oorspronkelijke begunstiging van de partner van kracht blijft bij het overlijden van de verzekerde. Dit onder het voorbehoud dat de begunstigde een schriftelijke opdracht aan de verzekeringmaatschappij heeft gegeven voordat de verzekerde overlijdt. Hierin verklaart de partner dat hij/zij de hem/haar toekomstige uitkering zal aanwenden om de schuld te voldoen. Het gaat om een ingewikkeld onderwerp. De klant dient dit vooraf met zijn notaris en/of fiscaal adviseur te bespreken.

Combinaties van hypotheek

Alle hypotheekvormen zijn met elkaar te combineren. Dit geldt naast nieuwe verstrekkingen ook voor verhogingen van bestaande leningdelen.

Acceptatiecriteria

Inleiding

Onderstaand worden de criteria weergegeven voor de acceptatie van hypotheek, zowel voor één- als tweeverdieners met een dienstverband voor bepaalde of onbepaalde tijd. De uiteindelijke acceptatie vindt plaats door Nationale-Nederlanden.

Maximale leencapaciteit op basis van inkomen

Nationale-Nederlanden hanteert de woonquotes zoals opgesteld door het NIBUD (Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting). Deze zijn terug te vinden op mijn.nn.nl onder Productinformatie-Hypotheek en Bancair-Downloads- Hypotheek Algemeen. Deze woonquotes zijn afhankelijk van de leeftijd, het inkomen en de toetsrente.

De woonquote geeft het percentage aan dat van een bepaald inkomen mag worden besteed aan financieringslasten. Bij tweeverdieners geldt de woonquote die hoort bij het hoogste individuele inkomen. Indien beide aanvragers een gelijk inkomen hebben, geldt de woonquote die hoort bij de oudste aanvrager.

Voor het gedeelte van de lening waarvoor geen hypotheekrenteaf trek mogelijk is en voor buitenlands belastingplichtigen, is de woonquote gelijk aan de woonquote behorend bij het hoogste individuele inkomen minus de som van 1,5 maal de toetsrente en 1,0%.

Bij het bepalen van de leencapaciteit wordt – ongeacht de aflossingsvorm – uitgegaan van ten minste de lasten behorende bij een 30-jarige annuïtaire lening.

Indien de hypotheekrente van de lening 10 jaar of langer vaststaat, wordt voor de toetsing uitgegaan van de geoffreerde hypotheekrente. Bij een lening met een rentevastperiode van minder dan 10 jaar, toetst Nationale-Nederlanden in beginsel ook met het geoffreerde rentepercentage. Indien de geoffreerde rente echter lager is dan het periodiek door het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF) vastgestelde rentepercentage, wordt getoetst met het door het CHF vastgestelde rentepercentage.

Betalingsverplichtingen zoals de jaarlijkse erfpachtcanon, aflossing van studiefinanciering en de verplichtingen uit hoofde van betalingscontracten, zoals o.a. persoonlijke leningen, doorlopende kredieten en leningen verstrekt

door de werkgever en/of familie worden in mindering gebracht op de toegestane financieringslast. Daarnaast wordt er rekening mee gehouden of de hypotheek, al dan niet volledig, aftrekbaar is in box 1.

Indien uw klant meer wenst te lenen dan volgens de standaard toetsnormen van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) verantwoord is, dient door middel van een Motiveringsformulier onderbouwd te worden waarom u meent dat de gevraagde lening wel verantwoord is. De definitieve beoordeling van de leencapaciteit zal plaatsvinden na ontvangst van alle opgevraagde documenten.

Inkomen

Het inkomen van de aanvrager(s) dient een vast en bestendig karakter te hebben. Indien een van de aanvragers 55 jaar of ouder is, zal bij de beoordeling ook rekening gehouden worden met (toekomstig) pensioeninkomen.

Inkomen uit loondienst

Het inkomen moet verkregen worden uit een vast dienstverband of een tijdelijk dienstverband met intentieverklaring. Het inkomen dient te worden aangetoond door middel van een originele werkgeversverklaring en een recente salarisstrook. Inkomensstijgingen binnen 6 maanden die onvoorwaardelijk zijn en schriftelijk door de werkgever bevestigd worden, kunnen worden opgeteld bij het huidige inkomen.

Het inkomen uit loondienst is het totaal van:

- vaste (fiscaal belaste) inkomensbestanddelen
- vakantiegeld
- onvoorwaardelijke dertiende maand en/of onvoorwaardelijke eindejaarsuitkering
- variabele inkomensbestanddelen*: 50% van het gemiddelde over de afgelopen 24 maanden (bij dezelfde werkgever)
- onregelmatigheidstoeslag: 100% tot maximaal 20% van het jaarinkomen, mits de toeslag gebonden is aan de beroepsgroep, bestendig is en wordt aangetoond op de werkgeversverklaring.

Onkostenvergoedingen worden niet meegenomen.

* Variabele inkomensbestanddelen zijn: overwerk, provisie en/of bonusuitkering.

Inkomen uit tijdelijk dienstverband mét intentieverklaring

Inkomen (volgens werkgeversverklaring) uit tijdelijk dienstverband met intentieverklaring wordt bij een verstrekking tot 100% executiewaarde volledig meegeteld; bij een verstrekking boven de 100% executiewaarde wordt dit voor 80% meegeteld.

Onder een intentieverklaring wordt verstaan dat bij gelijkblijvend functioneren en ongewijzigde bedrijfsomstandigheden de arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd opgevolgd wordt door een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.

Inkomen uit tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring en/of flexwerk

Het inkomen uit tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring en het inkomen uit flexwerk wordt bepaald door het gemiddelde inkomen te nemen van de afgelopen 3 jaar met als maximum het inkomen in het laatste jaar.

Bij een verstrekking tot 100% executiewaarde wordt het inkomen uit tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring en/of flexwerk volledig meegenomen; bij een verstrekking boven de executiewaarde wordt dit voor 80% meegeteld.

Let op:

minimaal 70% van het totale inkomen dient uit vast dienstverband (of tijdelijk met intentieverklaring) te komen. Inkomen uit tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring en/of uit flexwerk wordt alleen als tweede inkomen (geheel of gedeeltelijk) meegeteld.

Proeftijd

Bij aanvragen zonder NHG kan tijdens de proeftijd:

- een offerte worden uitgebracht
- de hypotheekakte passeren.

Het inkomen dient in dit geval te worden vastgesteld aan de hand van het inkomen van de laatste drie kalenderjaren tot maximaal het jaarinkomen van het laatste jaar. Hiermee wordt aangetoond dat sprake is van een bepaalde bestendigheid en continuïteit van het inkomen.

Aanvragen zonder NHG die passeren na de proeftijd

Als de passeerdatum nog niet bekend is of als duidelijk is dat de aanvragers de hypotheekakte wensen te laten passeren na de proeftijd, kan het inkomen worden vastgesteld op basis van het inkomen op de werkgeversverklaring. De hypotheekakte moet in dit geval passeren na afloop van de proeftijd en onder de voorwaarde dat het dienstverband gecontinueerd is. Dit moet worden bevestigd door de werkgever.

Let op: bij aanvragen met NHG dient het inkomen vastgesteld te worden volgens de normen van NHG (norm 5.2).

Inkomen uit eigen onderneming

Wanneer de aanvrager een zelfstandig ondernemer is of in loondienst bij zijn eigen onderneming, verlangt Nationale-Nederlanden inzage in de accountantsrapporten over de laatste twee jaren (waarin drie jaren zichtbaar zijn) van zijn onderneming, aangevuld met de aangiften en aanslagen IB. Uitgangspunt is dat de ondernemer minimaal drie jaar zelfstandig is. Financiële wijzigingen binnen de onderneming die (nog) niet uit de jaarrapporten blijken of die in de nabije toekomst zullen plaatsvinden, dienen te worden gemeld.

Het inkomen uit eigen onderneming is het gemiddelde inkomen van de afgelopen drie jaren, maar maximaal het inkomen van het laatste jaar. Dit gemiddelde inkomen dient minimaal in twee van de drie jaren daadwerkelijk behaald te zijn. Bij financieringen boven de executiewaarde moet er sprake zijn van een ruime betaalbaarheid.

Inkomen uit sociale uitkeringen

Inkomen uit sociale uitkeringen wordt alleen meegenomen indien het een blijvende uitkering betreft. Onder een blijvende uitkering wordt een uitkering verstaan waarop volgens een toekenningbesluit dan wel een schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie een recht voor een niet-beperkte periode bestaat. Het totale jaarlijkse bedrag volgens het toekenningbesluit kan worden meegenomen als inkomen.

Persoonsgebonden budget

Inkomen verkregen uit een persoonsgebonden budget (pgb) wordt niet meegenomen in de beoordeling.

Pensioeninkomen

Het pensioeninkomen dat kan worden meegenomen is het totaal van de jaarlijkse bruto uitkering uit een pensioenfonds of verzekering, lijfrente en AOW (inclusief vakantie-

toeslag). Dit (toekomstig) pensioeninkomen kan worden aangetoond door middel van een recent pensioenoverzicht (UPO) of een uitdraai van de site mijnpensioenoverzicht.nl.

Inkomen uit lopende box 3- lijfrente

Inkomen uit een lopende DIL kan worden meegenomen indien de uitkering levenslang is of een duur heeft die minimaal gelijk is aan de looptijd van de hypotheek. De netto-uitkeringen worden gebruteerd (* factor 1,5) en opgeteld bij het reguliere box 1 inkomen. Dit hogere inkomen dient als basis voor de woonquote.

Inkomen uit vermogen

Inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen kunnen worden meegenomen in de beoordeling. Maximaal 3% (percentage wordt vastgesteld door het CHF) van het vermogen mag worden opgeteld bij het reguliere inkomen. Dit hogere inkomen dient als basis voor de woonquote.

Inkomen uit verhuur

Inkomen uit verhuur wordt in principe niet meegenomen in de beoordeling.

Uitzendbureaus

Nationale-Nederlanden verstrekt alleen een hypothecaire lening aan een medewerker of eigenaar van een uitzendbureau als dit bureau is aangesloten bij:

- de ABU, de Algemene Bond van Uitzendorganisaties, of
- de NBBU, de Nederlandse Bond van Bemiddelings- en Uitzendondernemingen.

Alimentatie

Alimentatieverplichtingen ten gunste van de ex-echtgenoot/echtgenote worden in mindering gebracht op het inkomen. Met alimentatie als inkomen naast het inkomen uit vast dienstverband mag in de beoordeling van de hypotheekaanvraag rekening worden gehouden mits:

- de gevraagde hypothecaire lening niet meer bedraagt dan 100% van de executiewaarde van het onderpand en
- de looptijd van de alimentatie 12 jaar is.

Een overlijdensrisicoverzekering moet op het leven van de alimentatieplichtige ter grootte van het deel van de hypothecaire lening wat betaald moet worden uit de alimentatie gesloten worden.

Afwijkende belastingdruk

Inkomen waarover geen of minder belasting betaald hoeft te worden mag voor het bepalen van het toetsinkomen in

box 1 worden gebruteerd (*factor 1,5* (100% - feitelijk belastingpercentage)). Dit verhoogde inkomen dient als basis voor de woonquote. Dat er sprake is van een afwijkende belastingdruk dient altijd aangetoond te kunnen worden met een verklaring van de Belastingdienst.

Acceptatiebeleid Leven Hypotheek

Bij de Leven Hypotheek wordt aan de hypotheek een levensverzekering gekoppeld die wordt verpand. De levensverzekering moet afkomstig zijn van een verzekeringmaatschappij, die een vergunning heeft van De Nederlandsche Bank om het bedrijf van levensverzekeraar uit te oefenen. Het is mogelijk om aan de Leven Hypotheek een aflossingsverzekering in euro's, een aflossingsverzekering in euro's met winstdeling of een beleggingsverzekering te koppelen. Voor de acceptatie gelden de volgende voorwaarden:

- Polissen mogen niet beleend zijn of worden en er mag geen beslag op de verzekering zijn gelegd.
- De looptijd van het leningdeel van de Leven Hypotheek moet gelijk zijn aan de looptijd van de verzekering.
- Het doelkapitaal van de te verpanden verzekering moet minimaal gelijk zijn aan de hoogte van het leningdeel Leven Hypotheek
- Bij een aflossingsverzekering in euro's (met of zonder winstdeling) is het doelkapitaal: het verzekerd kapitaal bij leven op einddatum.
- Bij een beleggingsverzekering is het doelkapitaal: het eindkapitaal dat berekend is met het laatste netto historische rendement.

Voor passeren dienen wij voor de te verpanden verzekering de volgende stukken te ontvangen:

Indien het gaat om een reeds bestaande verzekering:

- Originele polis.
- Laatste jaarlijkse overzicht van de verzekeraar betreffende de te verpanden verzekering.

Indien het gaat om een nieuw te sluiten verzekering:

- Een kopie van een volledig ingevuld en ondertekend aanvraagformulier voor de levensverzekering.
- Een dekkingsverklaring van de verzekeraar met een bevestiging van de acceptatie waaruit verder het volgende blijkt:
 - Het polisnummer.
 - De verzekernemer(s) en de verzekerde(n).
 - De ingangsdatum en de einddatum.
 - De hoogte van de premie en de betalingstermijn.

- Het verzekerde kapitaal bij overlijden.
- Het verzekerde kapitaal op de einddatum inclusief eventuele maatschappijwinstdeling.
- Bij een beleggingsverzekering: de verwachte opbrengst op basis van netto historisch rendement op de einddatum.

Acceptatiebeleid overlijdensrisicoverzekering

Bij elke hypotheek dient minimaal het verschil tussen de totale hypotheeksom en 90% van de executiewaarde te zijn afgedekt met een overlijdensrisicoverzekering. Deze verzekering wordt verpand aan Nationale-Nederlanden. De duur van de verzekering dient in principe gelijk te zijn aan de looptijd van de hypotheek. De verzekering dient gesloten te zijn op het leven van diegene van wie inkomen nodig is voor de verstrekking van de hypotheek. De overlijdensrisicoverzekering moet afkomstig zijn van een verzekeringsmaatschappij die minimaal een vergunning heeft van de De Nederlandsche Bank om het bedrijf van levensverzekeraar uit te oefenen in Nederland.

Acceptatiebeleid aflossingsvrij

Maximaal 50% van de marktwaarde kan aflossingsvrij verstrekt worden. Bij afwijkingen op de Gedragscode kan maximaal 90% van de executiewaarde aflossingsvrij gesloten worden.

Rentevormen

Dalrente

Gedurende de geldigheidsduur van de aanbieding kan de marktrente veranderen. Voor uw relatie geldt het laagste rentepercentage dat wij voor soortgelijke leningen hanteren in de periode tussen de aanbiedingsdatum en de datum waarop de lening wordt verstrekt. De geldigheidsduur van de aanbieding mag niet zijn verstreken.

Basisvariant

Met de Basisvariant krijgt de klant korting op de hypotheekrente, onder bepaalde voorwaarden. Er zijn 3 opties:

- Optie 'Annuleringskosten en geen dalrente'
0,2% minder rente
- Optie 'Vrijwillige boete bij verkoop'
0,1% minder rente
- Beide opties
0,3% minder rente

Heeft de klant al een hypotheek zonder Basisvariant? Dan kan bij renteherziening niet voor de Basisvariant worden gekozen. Daarnaast geldt de Basisvariant niet in combinatie met de Flexibel Lenen Hypotheek, het Overbruggingskrediet of de Instaprente.

Optie 'Annuleringskosten en geen dalrente'

- Tijdens de eerste rentevastperiode betaalt de klant de hypotheekrente die in de offerte staat. De klant kan geen gebruik maken van de dalrente.
- Als de klant de offerte heeft geaccepteerd, maar de hypotheekakte of de akte van geldlening niet tekent op of vóór de afgesproken datum, moet hij annuleringskosten betalen: 1% van het bedrag van de leningdelen waarvoor de Basisvariant geldt.
- Alleen tijdens de eerste rentevastperiode kan worden gekozen voor deze optie.

Uitzonderingen

Als de koop van het onderpand niet doorgaat door ontbinding of vernietiging van het koopcontract, hoeft de klant geen annuleringskosten te betalen. Ook niet bij overlijden.

Let op:

Het kan zijn dat Nationale-Nederlanden de aanvraag afwijst omdat de bewijsstukken die zijn opgestuurd, afwijken van de informatie waarop de offerte is gebaseerd. Bijvoorbeeld omdat het salaris op het aanvraagformulier, afwijkt van het salaris op de werkgeversverklaring of de salarisstroom. Dan moet de klant wel annuleringskosten betalen.

Optie 'Vrijwillige boete bij verkoop'

- Als de klant zijn huis verkoopt en de hypotheeklening vervroegd aflost, moet hij een boete betalen als de marktrente hoger is dan de hypotheekrente. De hoogte van de boete wordt met de contante waardeclausule.
- De boete hoeft niet te worden betaald als de klant de hypotheek binnen zes maanden meeneemt naar een ander huis op basis van de Meeneemregeling.
- Telkens als er een nieuwe rentevastperiode begint, kan er opnieuw gebruik worden gemaakt van deze variant.

De instapfaciliteit is mogelijk voor alle hypotheekproducten (met uitzondering van de Flexibel Lenen Hypotheek). Daarnaast kan instaprente niet gesloten worden bij de BankSpaar Plus Hypotheek en de Basisvariant.

Instaprente

Nationale-Nederlanden Levensverzekeringmaatschappij N.V. biedt uw relaties een rentevastperiode aan van 2 jaar met het recht op instapfaciliteit. Bij de eerste renteverhoging na passeren van de hypotheekakte wordt er overgestapt naar een bij het afsluiten van de hypotheek overeengekomen rentevastperiode tegen het renteniveau zoals dat geldt op de dag voorafgaand aan de renteverhoging.

Voorbeeld

Uw relatie kiest bij acceptatie voor een rentevastperiode van 2 jaar met instap. De rente gedurende de instapperiode is 5%. Hij heeft aangegeven dat bij de eerstvolgende rentestijging van de 20-jaarsrente de rente voor een periode van 20 jaar dient te worden vastgelegd. Drie maanden nadat de hypotheekakte is gepasseerd, stijgt de 20-jaarsrente met 0,3% en wordt 6,5%. Per de eerste van de maand volgende op de dag van stijging van de rente, wordt de rente voor uw relatie voor een periode van 20 jaar vastgelegd tegen het renteniveau van voor de stijging (6,2%).

Rentebedenktijd

Bij alle hypotheekproducten (met uitzondering van de BankSpaar Plus Hypotheek en de Flexibel Lenen Hypotheek) kan bij een aantal rentevastperioden worden gekozen voor rentebedenktijd. Rentebedenktijd houdt in dat de klant aan het einde van de rentevastperiode nog maximaal 2 jaar de tijd heeft een nieuwe rentevastperiode te kiezen met het daarbij behorende rentepercentage. Deze rentebedenktijd is mogelijk bij 5 jaar (3 + 2 jaar rentebedenktijd), 7 jaar (5 + 2 jaar rentebedenktijd) en 12 jaar (10 + 2 jaar rentebedenktijd).

Disagio

Onder disagio wordt het bedrag verstaan dat betaald wordt om een gedeelte van het rentepercentage voor een bepaalde periode af te kopen. Men betaalt dus nu een bedrag ineens en krijgt daarvoor een korting op de rente gedurende een bepaalde periode. Feitelijk is het bedrag de contante waarde van de korting die verleend wordt. Voor een bepaalde korting zal men voor een langere rentevastduur een hoger bedrag moeten betalen. Evenzo wordt bij de betaling van een bepaald bedrag minder korting verkregen naarmate de duur langer is. De aanvrager/debiteur geeft aan dat hij een bepaald bedrag aan disagio wil betalen, dan wel dat hij een bepaalde rentekorting voor een bepaalde periode wenst te realiseren.

1. In te leggen bedrag bij een gegeven rentekorting:

Bij het bepalen van het in te leggen bedrag wordt rekening gehouden met de volgende elementen:

- Gewenste hypotheekrente kortingpercentage.
- Disconteringsvoet (= het verwachte rendement op het ingelegde bedrag).
- Gewenste disagioperiode (= periode waarover de korting dient te gelden).
- Hoofdsom van het desbetreffende leningdeel.

Voorbeeld

Hoofdsom:	€ 200.000
Disconteringsvoet:	4%
Disagioperiode:	120 maanden
Gewenste korting:	0,20% – in te leggen bedrag € 3.303,42

2. Rentekorting bij een gegeven ingelegd bedrag:

Bij het bepalen van de rentekorting bij een gegeven ingelegd bedrag wordt rekening gehouden met de volgende elementen:

- Ingelegd bedrag.
- Hoofdsom van het desbetreffende leningdeel.
- Disconteringsvoet (= het verwachte rendement op het ingelegde bedrag).
- Gewenste disagioperiode (= periode waarover de korting dient te gelden).

Het dan berekende kortingspercentage wordt in mindering gebracht op de voor de lening, c.q. het betreffende leningdeel, te betalen rentepercentage.

Voorbeeld

Hoofdsom:	€ 150.000
Disconteringsvoet:	4%
Disagioperiode:	60 maanden
Ingelegd bedrag:	€ 2.500 – hypotheek- rentekorting: 0,36%

Na afloop van de disagioperiode vervalt de vooruitbetaalde rentekorting. Bij voortijdige aflossing van de lening vindt geen restitutie of verrekening van de vooruitbetaalde rente plaats.

Aflossingsvoorwaarden te sluiten lening

De klant mag per kalenderjaar maximaal 10% van de lening vrijwillig aflossen zonder een vergoeding verschuldigd te zijn. Deze aflossingen dienen in principe op de rentevervaldagen te geschieden met een minimum van € 226.

Het is niet toegestaan een in enig jaar niet verrichte aflossing in volgende kalenderjaren alsnog te verrichten. Indien in een bepaald jaar meer dan 10% wordt afgelost, is over het meerdere een vergoeding verschuldigd. Dit geldt echter alleen indien de marktrente op dat moment lager is dan de contractrente. Onder marktrente wordt in dit verband verstaan de nominale rente die Nationale-Nederlanden vraagt voor soortgelijke nieuwe (hypothecaire) geldleningen met dezelfde zekerheden met een duur die zoveel mogelijk gelijk is aan de resterende rentevastduur van de lening. Onder contractrente wordt verstaan de nominale rente die voor de lening verschuldigd is.

De vergoeding die de klant in dat geval moet betalen, is gelijk aan de contante waarde van het verschil tussen beide rentepercentages. Het verschil wordt berekend over de periode vanaf de aflossingsdatum tot en met de overeengekomen datum van eerstvolgende renteherziening.

Indien de hypothecaire lening dan wel het hypothecaire gedeelte van de lening wordt afgelost omdat het verbonden onderpand wordt verkocht, is geen vergoeding verschuldigd. Dit geldt ook als aflossing van de lening plaatsvindt:

- Op de datum van renteherziening of op de einddatum van de lening.
- Bij expiratie op de einddatum van een (de) meeverbonden polis(sen) van levensverzekering.
- Uit hoofde van een uitkering die wordt gedaan in verband met het overlijden van één of meer van de hoofdelijke schuldenaren.
- Binnen drie maanden na het overlijden van één of meer van de hoofdelijke schuldenaren.
- Uit hoofde van een uitkering van de opstalverzekering.
- Aflossing hypotheek met spaargeld van de bankspaarrekening eigen woning indien hierop akkoord is gegeven door Nationale-Nederlanden.

Voor leningen verstrekt vóór april 1998 kunnen andere voorwaarden gelden.

Renteherziening of verlenging

Uiterlijk één maand voor het aflopen van de overeengekomen rentevastperiode doet Nationale-Nederlanden de klant schriftelijk een voorstel tot renteherziening of verlenging van de lening. Indien de klant niet tijdig op dit voorstel reageert, zal de nieuwe rentevastperiode gelijk worden gesteld aan de huidige rentevastperiode.

Voor renteherziening of verlenging van de lening worden geen kosten in rekening gebracht. De rente wordt bepaald aan de hand van de nominale rente die die Nationale-Nederlanden 1 maand voor aflopen van de overeengekomen rentevaste periode vraagt voor soortgelijke leningen, waarvan de rente voor een bepaalde vaste periode wordt overeengekomen. Het dalrentepincipe is niet van toepassing.

De rente die wij aanbieden is onder andere afhankelijk van de waarde van de lening ten opzichte van de executiewaarde van de woning. Bij het ingaan van de lening hebben wij op basis van aangeleverde documenten (meestal een taxatierapport) de executiewaarde overgenomen. Gedurende de looptijd indexeren wij deze waarde op basis van cijfers van het Kadaster. Hierdoor is het mogelijk dat de lening in een andere tariefklasse komt dan in de vorige rentevastperiode. Dit kan zowel een hogere als een lagere tariefklasse zijn. De rentetarieven per tariefklasse kunt u vinden op mijn.nn.nl.

Tussentijdse renteherziening en verlenging

Als de klant het wenst, kan hij/zij kiezen voor een tussentijdse renteherziening. Voor de tussentijdse renteherziening is de klant € 250 plus de contante waarde van het renteverlies verschuldigd.

Rentepauze

Het kan voorkomen dat een klant tijdelijk niet meer in staat is om de hypotheeklasten te betalen vanwege werkloosheid. Met de speciale betalingsregeling Rentepauze ondersteunen wij uw klant. Voor een periode van maximaal 1 jaar hoeft de klant een deel van de hypotheekrente niet te betalen. Na afloop van de Rentepauze wordt een betalingsafpraak gemaakt waarbij in maximaal 5 jaar de niet-betalde rente wordt ingelopen. Nationale-Nederlanden gaat op basis van een aantal voorwaarden akkoord met deze betalingsregeling. Als uw klant gebruik wil maken van de betalingsregeling Rentepauze, dan kan hij contact opnemen met Nationale-Nederlanden. Uw klant ontvangt een brief met daarin aangegeven aan welke voorwaarden hij moet voldoen.

Fiscaliteiten

Kapitaalverzekering eigen woning (KEW)

In de belastingwetgeving is de mogelijkheid geboden belastingvrij vermogen op te bouwen om de lening voor de eigen woning af te lossen. Deze mogelijkheid wordt de kapitaalverzekering eigen woning (hierna: KEW) genoemd. Op deze wijze wordt voorzien in een belastingvrije uitkering, terwijl de verzekering gedurende de looptijd ook niet wordt belast. Aan de KEW worden de volgende eisen gesteld:

- Op de polis moet worden aangetekend dat de uitkering dient ter aflossing van de schulden aangaan ter verwerving van de eigen woning van de verzekeringnemer of diens partner.
- De verzekeringnemer of diens partner moet een eigen woning bezitten.
- De hoogte van de jaarlijks te betalen premies mag variëren. Echter, de hoogste premie mag hierbij nooit meer bedragen dan tienmaal de laagste premie.
- De premie moet jaarlijks en aaneengesloten gedurende een periode van minimaal 15 jaar worden betaald. In dat geval bedraagt de vrijstelling € 34.300. Bij een periode van 20 jaar bedraagt de vrijstelling € 151.000 (getallen 2011).
- De verzekeringnemer en diens partner kunnen als verzekerde van de KEW optreden.
- De KEW mag in principe alleen recht geven op een eenmalige uitkering. Met deze uitkering moet dan de geldlening direct en voor een zo groot mogelijk deel worden afgelost. Een kapitaalverzekering die zowel een uitkering kent na 15 jaar als na 20 jaar jaarlijks premie betalen, respectievelijk na overlijden, kan echter ook als KEW worden aangemerkt.

Fictieve uitkering

In bepaalde situaties wordt er fiscaal een uitkering in aanmerking genomen zonder dat er een kapitaalverzekering daadwerkelijk tot uitkering is gekomen. Dit is bijvoorbeeld het geval als aan één van de hiervoor genoemde eisen niet of niet langer wordt voldaan. In beginsel is dan over het rentebestanddeel in de uitkering in box 1 heffing verschuldigd. Dit rentebestanddeel wordt gesteld op de waarde op dat moment minus de tot dat moment betaalde premies. Alleen als de KEW-vrijstelling van toepassing is, kan de uitkering vrij van heffing worden genoten. Deze KEW-vrijstelling komt verderop aan de orde.

Ook als de verzekering langer dan 30 jaar doorloopt, wordt er in ieder geval een uitkering in aanmerking genomen. De daadwerkelijke uitkering dient dus uiterlijk na verloop van 30 jaar gedaan te worden. Alleen in dat geval kan worden voldaan aan de eisen van de KEW-vrijstelling.

Bij afkoop, vervreemding of inbreng van de KEW in het vermogen van een onderneming wordt eveneens een uitkering in aanmerking genomen.

Vrijstelling

De uitkering uit de KEW is vrijgesteld als wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. Wordt hier niet aan voldaan dan wordt het rentebestanddeel belast in box 1. Het rentebestanddeel bestaat uit de uitkering, verminderd met de betaalde premies. De KEW-vrijstelling is van toepassing op een uit een KEW genoten uitkering:

- op einddatum bij in leven zijn van de verzekerde;
- bij diens (eerder) overlijden;
- en bij afkoop.

De KEW-vrijstelling kan pas worden toegepast als aan de voor de KEW geldende premieduur-, bandbreedte- en aflossingseis is voldaan. De KEW-vrijstelling kan alleen worden gebruikt indien en voor zover de uitkering wordt gebruikt om de lening voor de eigen woning af te lossen.

De hoogte van de toe te passen vrijstelling is mede afhankelijk van de duur van de premiebetaling. De uitkering blijft onbelast als:

- deze niet meer bedraagt van € 34.300 (getallen 2011) en er voor die uitkering ten minste 15 jaar premie is voldaan;
- deze niet meer bedraagt dan € 151.000 (getallen 2011) en er voor die uitkering ten minste 20 jaar, of, als de verzekering tot uitkering komt door overlijden, tot dat overlijden jaarlijks premies zijn voldaan.

Deze vrijstelling is geïndexeerd. Dit betekent dat de genoemde bedragen jaarlijks worden verhoogd aan de hand van de inflatiecorrectiefactor.

Partners

De KEW-vrijstelling is niet overdraagbaar aan de partner. Indien wordt verwacht dat de uitkering op de einddatum uitgaat boven de vrijstelling van € 151.000 (getallen 2011) is het verstandig hier bij voorbaat rekening mee te houden. Bij fiscale partners kan elke partner aanspraak maken op zijn of haar eigen vrijstelling indien beide partners afzonderlijk als begunstigde van de uitkering zijn aangemerkt.

Op die manier kunnen partners toch tezamen gebruik maken van een totale vrijstelling van € 302.000 (getallen 2011).

Verlaging vrijstelling

De hiervoor genoemde vrijgestelde bedragen worden in de volgende gevallen verlaagd:

- Als in het verleden van de KEW-vrijstelling gebruik is gemaakt, worden de genoemde maxima verlaagd met het bedrag waarvoor de vrijstelling is gebruikt.
- Ook als in het verleden gebruik is gemaakt van een vrijgestelde uitkering uit een andere kapitaalverzekering dan een KEW kunnen de genoemde maxima verlaagd worden. Dit is in principe niet het geval als het een kapitaalverzekering betreft die is gesloten voor 1992.
- Als de lening voor de eigen woning lager is dan de hiervoor genoemde bedragen, is de KEW-vrijstelling alleen van toepassing tot het bedrag gelijk aan de lening voor de eigen woning.
- Als een belastingplichtige verhuist van een eigen woning naar een huurwoning en de kapitaalverzekering blijft doorlopen, wordt er door de belastingdienst toch een uitkering in aanmerking genomen. De KEW-vrijstelling kan op dat moment echter worden gebruikt, ook al is niet aan het premieduur en aflossingsvereiste voldaan. De in de toekomst te gebruiken KEW-vrijstelling wordt in dat geval verminderd met het op moment van verhuizen naar de huurwoning gebruikte bedrag.

Overlijdensuitkering

Zoals hiervoor is aangegeven kan ook het uit een KEW genoten voordeel bij overlijden onder de KEW-vrijstelling vallen. Als een belastingplichtige een uitkering bij het overlijden van zijn partner ontvangt, dan mag hij het bedrag van zijn vrijstelling verhogen met het bedrag van de resterende vrijstelling van de overleden partner. Deze verhoging is gemaximeerd tot de genoten overlijdensuitkering. Vervolgens gebruikt de langstlevende partner eerst deze verhoging. Voor zover deze niet toereikend is, wordt pas de eigen vrijstelling van de langstlevende partner benut.

Uitkering hoger dan vrijstelling

Het kan natuurlijk voorkomen dat de uitkering uit een KEW hoger is dan de KEW-vrijstelling. In dat geval zal niet de gehele uitkering belastingvrij kunnen worden ontvangen. Over het rentebestanddeel in het niet-vrijgestelde deel van de uitkering moet in box 1 belasting worden betaald.

Fiscaal Voortzetten

Bij aankoop van een nieuwe woning en/of oversluiting van de hypotheek kan de consument voor een fiscale afrekening komen te staan. Fiscaal Voortzetten maakt het mogelijk de reeds opgebouwde waarde voort te zetten in een andere hypotheek. Zo kunnen consumenten met een bestaande polis/rekening in box I hun opgebouwde kapitaalwaarde inbrengen in een nieuwe SEW, KEW en BEW met behoud van de fiscale voordelen.

Het is mogelijk om de volgende polissen/rekeningen fiscaal voort te zetten naar Nationale-Nederlanden:

- Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW)
- Spaarrekening Eigen Woning (SEW) met een oorspronkelijke ingangsdatum vanaf 1 januari 2008
- Beleggingsrekening Eigen Woning (BEW) met een oorspronkelijke ingangsdatum vanaf 1 januari 2008

In de bijlage vindt u de toelichting op polissen van verschillende fiscale regimes.

Uitgangspunten Fiscaal Voortzetten

- De verzekeringnemer(s)/rekeninghouder(s) zijn dezelfde als die van de oorspronkelijke polis of spaarrekening.
- De Bankspaarrekening staat op naam van dezelfde perso(o)n(en) als de fiscaal voort te zetten polis/rekening.
- Per Bankspaarrekening is het mogelijk om één KEW/SEW/BEW fiscaal voort te zetten.
- De maximale looptijd van de Bankspaarrekening is 30 jaar, gerekend vanaf de oorspronkelijke fiscale ingangsdatum.
- De minimale looptijd van de Bankspaarrekening is 15 jaar, gerekend vanaf de oorspronkelijke fiscale ingangsdatum.
- In de overeenkomst moet zijn bepaald dat er tenminste vijftien jaar, of tot eerder overlijden, inleg moet worden voldaan. De inleg moet worden voldaan binnen een bandbreedte van 1:10 (bandbreedte-eis), wat inhoudt dat op jaarbasis gerekend de hoogste premie niet meer mag bedragen dan tien keer de laagste premie.

Hoe werkt Fiscaal Voortzetten bij Nationale-Nederlanden

- Fiscaal Voortzetten bij Nationale-Nederlanden is gemakkelijk door de soepele procesinrichting en de ondersteuning van onze deskundige binnendienst die u werk uit handen neemt. De processen zijn eenvoudig ingericht waardoor uw aanvragen snel en gemakkelijk verlopen.
- In het aanvraagprogramma Commerciële Software Hypotheken (CSH) van Nationale-Nederlanden en de

meeste externe softwarepakketten is een doorrekentool beschikbaar om eenvoudig de nieuwe maandinleg na voortzetting van de bestaande polis/rekening te berekenen.

- Voor de offerteaanvraag mag de schatting van de waardeoverdracht 10% afwijken van de in de offerte opgegeven waarde, zonder gevolgen voor de in de offerte genoemde inleg in de eerste rentevastperiode.
- Bovendien worden u en uw klanten ondersteund met gestandaardiseerde documenten zoals brieven voor de waardeoverdracht. Er ontstaat bij Nationale-Nederlanden geen vertraging in het proces omdat de waardeoverdracht rechtstreeks op de spilrekening van de klant wordt gestort.
- Bij het indienen van een complete aanvraag ontvangt u uw offerte binnen twee opevolgende werkdagen.
- De fiscale waardeoverdracht mag nog binnen 24 maanden na de aktedatum van de aankoop van de nieuwbouwwoning plaatsvinden. Bij bestaande bouw binnen 6 maanden na aktedatum.
- U kunt uw klant lagere maandlasten bieden door het voortzetten van de reeds opgebouwde waarde te combineren met een eerste hoge storting.

Hypotheekrenteaf trek

De voor de lening verschuldigde rente is aftrekbaar voor de inkomstenbelasting indien de lening is aangewend voor aankoop van de woning en de hiermede verband houdende kosten en/of voor verbouwing. Vanaf 1 januari 2001 is de rente aftrekbaar gedurende een periode van maximaal 30 jaar.

Let op:

In fiscaal opzicht is er sprake van aftrekbare hypotheekrente, indien deze rente betrekking heeft op een lening die is aangegaan voor aankoop, onderhoud of verbetering van het eigen huis. De klant dient dit te kunnen aantonen met nota's. Is het geld deels voor andere doelen aangewend, dan wordt de rente over dat deel beschouwd als consumptieve rente. Met ingang van 1 januari 2001 is de rente van consumptieve leningen niet langer aftrekbaar. Wel kan het deel van de lening dat voor andere doeleinden wordt aangewend voor de bepaling van de vermogensrendementsheffing als schuld worden aangemerkt. Afhankelijk van de omvang van de overige bezittingen en schulden kan dit leiden tot een lagere box 3 heffing.

De hypotheekrente is gedurende een periode van maximaal 30 jaar aftrekbaar. Deze 30-jaarsperiode loopt voor het totaal van het oorspronkelijk geleende bedrag. Indien tussentijds gedeeltelijk wordt afgelost loopt voor dit afgeloste deel de 30-jaarsperiode gewoon door. Een tussentijdse aflossing kan negatieve gevolgen hebben voor de renteaftrek.

Bijleenregeling

Sinds 1 januari 2004 is de bijleenregeling van toepassing. Deze regeling houdt in dat, als bij verkoop van de huidige woning de opbrengst (verkoopopbrengst minus de kosten) meer bedraagt dan de resterende hypotheekschuld op de oude woning (in box 1), deze zogenoemde overwaarde geacht wordt te zijn geïnvesteerd in de nieuwe woning. Alleen het verschil tussen de aankoopsom van de nieuwe woning (incl. kosten) en de overwaarde kan in een dergelijk geval worden 'bijgeleend' met een financiering in box 1. De financiering in box 1 is bovendien gemaximeerd tot de aanschafsom van de nieuwe woning (incl. kosten). Wordt er meer geleend, dan valt deze schuld in box 3.

Nationale Hypotheek Garantie

Aanvragen voor Nationale Hypotheek Garantie dienen minimaal te voldoen aan de normen zoals deze zijn opgesteld door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. Voor meer informatie over de normen en NHG verwijzen wij u naar de website van NHG: www.nhg.nl.

Aanvragen die voldoen aan de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) worden niet in alle gevallen gehonoreerd met een offerte. Nationale-Nederlanden hanteert uitzonderingen, die we in een overzicht voor u in kaart hebben gebracht. Dit overzicht vindt u op mijn.nn.nl in het NHG-beleid onder Productinformatie-Hypotheeken en Bancair-Downloads-Hypotheeken Algemeen.

Tot slot

Bovenstaande fiscale aspecten gelden volgens de huidige fiscale regelgeving. Het is belangrijk om erbij stil te staan dat deze aan verandering onderhevig is. Nationale-Nederlanden volgt deze ontwikkelingen op de voet en kan u hierover adviseren en informeren. Verwachte wijzigingen binnen de wetgeving kunnen immers van grote invloed zijn op keuzes die u maakt voor uw klanten.

Het onderpand

Nationale-Nederlanden financiert courante particuliere woonhuizen voor eigen gebruik en bewoning. Daarnaast kunnen onder voorwaarden ook recreatiewoningen en woonboerderijen gefinancierd worden.

Beperkt acceptabele onderpanden

Voor beperkt acceptabele onderpanden gelden aanvullende acceptatienormen.

- Recreatiewoningen kunnen tot maximaal 75% executiewaarde gefinancierd worden mits:
 - de lening voor de eigen woning ook bij Nationale-Nederlanden gefinancierd is
 - de recreatiewoning niet permanent bewoond wordt (of permanent bewoond op basis van een persoonsgebonden gedoogvergunning)
 - de recreatiewoning is opgetrokken uit steen
 - de recreatiewoning in goede staat verkeert
- Woonboerderijen kunnen gefinancierd worden mits vooraf uit taxatierapport blijkt dat:
 - Er geen sprake is van agrarische bestemming
 - De woonboerderij in goede staat verkeert
 - De woonboerderij is aangesloten op de gebruikelijke nutsvoorzieningen
 - De woonboerderij niet is gelegen in een industriële omgeving
 - Er geen sprake is van agrarische bijgebouwen (zoals loodsen, stallen)
- Gecombineerde woon/winkelpanden kunnen onder particuliere condities tot maximaal 110% van de executiewaarde gefinancierd worden. Voorwaarde is dat het gedeelte dat bestemd is voor eigen bewoning minimaal 50% van de waarde van het pand bedraagt. Daarnaast dienen de woning en de winkel een kadastrale eenheid te vormen.

Niet acceptabele onderpanden

De volgende soorten onderpanden komen niet in aanmerking voor financiering door Nationale-Nederlanden:

- Beleggingspanden
- Verhuurde panden
- Woonboten
- Woonwagens
- Bedrijfspanen
- Coöperatief eigendom
- Woningen op industrieterrein/vervuilde grond
- Woningen met een agrarische bestemming

- Woningen waarbij sprake is van maatschappelijk gebonden eigendom (MGE), maatschappelijk verantwoord eigendom (MVE) of financieringen waarbij sprake is van stimulering door de overheid/gemeente zoals Koopsubsidie en Startersleningen (m.u.v. Koopgarant)
- Woningen waarbij sprake is van particuliere erfpacht
- Woningen in het buitenland

Waardebepaling

Bij bestaande bouw kan voor de waardebepaling in de meeste gevallen worden volstaan met de meest recente WOZ-beschikking. Hierbij geldt als marktwaarde de WOZ-waarde en als executiewaarde 80% van de WOZ-waarde. De originele WOZ-beschikking of een door de adviseur gewaarmerkte kopie dient samen met een door de klant getekende verklaring te worden overlegd. Deze verklaring is te vinden op mijn.nn.nl onder downloadsparticulieren-hypotheken-hypotheekformulieren.

De WOZ-beschikking is toegestaan in de volgende situaties:

- Aankoop bestaande bouw.
- Oversluiting (andere geldverstrekker).
- Uitbreiding financiering op al door ons gefinancierd onderpand (verhoging/2e hypotheek).
- Bepaling maximale hoogte overbruggingskrediet op de oude woning.

De WOZ-beschikking is niet toegestaan in de volgende situaties:

- Aanvragen op basis van Nationale Hypotheek Garantie (NHG).
- Aanvragen voor recreatiewoningen.
- Aanvragen voor leningbedragen hoger dan € 1.000.000.
- Aanvragen waarbij de woning gelegen is in Amsterdam, Utrecht, Den Haag of Rotterdam, waarvan de WOZ-waarde lager is dan € 200.000.
- Aanvragen voor onderpanden met een (gedeeltelijke) zakelijke bestemming.
- Aanvragen voor onderpanden die (gedeeltelijk) verhuurd worden.
- Aanvragen voor woningen waarbij sprake is van achterstallig onderhoud.
- Aanvragen waarbij sprake is van vervuilde grond.
- Aanvragen waar sprake is van verkoopbelemmerende bepalingen, zoals een antispeculatiebeding of bijzondere eigendomsvormen zoals Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) of Koopgarantie.

In de situaties waarbij een WOZ-beschikking niet is toegestaan dient een taxatierapport te worden overlegd.

Bij nieuwbouw (projectmatige bouw) wordt de marktwaarde vastgesteld aan de hand van de volgende gegevens:

- De koop-/aaneemsom (inclusief grond) telt voor 100% mee in de bepaling van de marktwaarde
- Het meerwerk telt voor 100% mee in de bepaling van de marktwaarde
- De bouwrente telt voor 100% mee in de bepaling van de marktwaarde
- De overige kosten zoals notaris- en financieringskosten tellen niet mee in de bepaling van de marktwaarde

Bij nieuwbouw geldt dat er in principe geen taxatie nodig is indien het om projectmatige bouw gaat. Zodra er sprake is van zelfbouw of niet-projectmatige bouw is taxatie vereist. Ook als de stichtingskosten(exclusief meerwerk) meer dan € 500.000 bedragen, is een taxatierapport verplicht.

Bij nieuwbouw (projectmatige bouw) wordt de executiewaarde vastgesteld aan de hand van de volgende gegevens:

- De stichtingskosten (uit de koop- en aannemingsovereenkomst) tellen voor 100% mee bij de bepaling van de executiewaarde.
- Het meerwerk telt voor 50% mee bij bepaling van de executiewaarde.
- De overige kosten zoals notaris- en financieringskosten tellen niet mee bij de bepaling van de executiewaarde.

Bij financiering van de stichtingskosten, meerwerk en overige kosten geldt de normale rente zonder topopslag. In bepaalde gevallen (afhankelijk van de executiewaarde) is het mogelijk voor potentiële kopers om meer te lenen. Ze moeten dan wel een taxatierapport overleggen. De taxatie moet op de gebruikelijke manier op grond van het bestek, de koop- en aannemingsovereenkomst en de tekeningen van het te bouwen pand zijn opgemaakt. Het meer te lenen bedrag (verminderd met stortingen in aflossings- of premiedepots) moet binnen de 125% executiewaarde blijven. Wordt de financiering (verminderd met stortingen in aflossings- of premiedepot) hierdoor groter dan 90% van de door de taxateur vastgestelde executiewaarde, dan geldt voor de gehele lening een topopslag van 0,4%.

Maximale leencapaciteit op basis van waarde onderpand

De maximale verstrekking op een nieuwbouwwoning is 104% van de marktwaarde.

Het is bij Nationale-Nederlanden voor een nieuwbouwwoning niet mogelijk om meer dan 115% van de door ons vastgestelde executiewaarde te lenen. Ook niet als de

hypotheek minder dan 104% van de marktwaarde is. Indien een taxatierapport wordt overlegd is eventueel een hogere verstrekking mogelijk tot 125% van de executiewaarde uit het taxatierapport.

De maximale verstrekking op een bestaande woning is 104% van de marktwaarde, eventueel te vermeerderen met overdrachtsbelasting. Het is bij Nationale-Nederlanden niet mogelijk om meer dan 125% van de executiewaarde te lenen. Ook niet als de hypotheek minder dan 104% van de marktwaarde is.

Let op: bij woonhuizen met een executiewaarde van meer dan € 1.000.000 zijn de verstrekkingmogelijkheden beperkter:

- € 1.000.000,-: maximale netto hypotheek is 100% van de executiewaarde
- € 1.500.000,-: maximale netto hypotheek is 90% van de executiewaarde
- € 2.000.000,-: maximale netto hypotheek is 80% van de executiewaarde

Een hogere netto hypotheekverstrekking blijft mogelijk. Dit kan alleen als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De aanvrager heeft een stabiel inkomen
- De klant kan de hypotheeklasten gemakkelijk dragen
- Het gaat om een courante woning waarbij ligging een rol speelt
- Het bedrag dat bovenop de executiewaarde of het bedrag dat netto meer dan 80% of 90% van de executiewaarde wordt geleend zal d.m.v. een annuïtaire of lineaire aflossing binnen vijf jaar teruggebracht moeten worden tot het bedrag van de maximale hypotheek bij deze woonhuizen.

Voorwaarden taxatie

Nationale-Nederlanden accepteert alleen taxatierapporten die gevalideerd zijn door een gecertificeerd instituut. De gecertificeerde instituten kunt u vinden op de website van de Stichting Normering Taxatie en Validatie (www.stenv.nl).

Uit het taxatierapport blijkt dat de woning voldoet aan de volgende eisen:

- De koopsom bedraagt minimaal € 90.000.
- De woning is bestemd voor eigen gebruik en bewoning.
- De woning is in goede staat van onderhoud.
- De waarde van de woning biedt voldoende dekking voor de lening.

Het taxatierapport is niet ouder dan 6 maanden op het moment dat de hypotheekofferte wordt uitgebracht.

Degene die het taxatierapport opmaakt, mag niet direct of indirect betrokken zijn bij de koop, verkoop, bemiddeling of financiering of de geldnemer/koper, verkoper, bemiddelaar of geldgever.

Aanlevering taxatierapport

Gevalideerde taxatierapporten kunnen zowel met de post als digitaal aangeleverd worden. Digitale aanlevering is mogelijk door de rapporten als pdf-bestand te mailen naar NN.Taxatierapporten@ing.nl, onder vermelding van:

- Registratienummer van het instituut dat het rapport heeft gevalideerd.
- Leningnummer van Nationale-Nederlanden.

Verzekering van het onderpand

Het onderpand dient gedurende de looptijd van de lening verzekerd te zijn tegen materiële schade door gebeurtenissen zoals brand, blikseminslag, ontploffing en storm. Vanzelfsprekend biedt Nationale-Nederlanden ook dergelijke verzekeringen aan.

Bijvoorbeeld in de vorm van een ZekerheidsPakket Particulieren. Deze allrisk verzekering geeft een drie-in-één-dekking tegen elke schade door een onvoorziene, plotselinge, onverwachte gebeurtenis. De dekkingen voor huis, inboedel en glas zijn volledig op elkaar afgestemd. Bovendien is bij deze verzekering een garantie tegen onderverzekering van toepassing.

Indien het aangeboden onderpand een appartementsrecht is, kan er een ZekerheidsCombinatie door de Vereniging van Eigenaren worden afgesloten. In deze combinatie zitten drie verzekeringen: woonhuis, glas en aansprakelijkheid. Daarnaast bestaat de mogelijkheid een rechtsbijstandsverzekering toe te voegen.

Omgevingsvergunning

Als er sprake is van een verbouwing waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, dan dient Nationale-Nederlanden deze omgevingsvergunning te ontvangen. Of een omgevingsvergunning nodig is kunt u vinden op de website van het omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl).

Wijziging bouwplan en/of koopsom

Wijzigingen van het bouwplan/verbouwingsplan, het bedrag van de stichtingskosten, de koopsom of de verbouwingskosten kunnen wijziging of intrekking van de aanbieding tot gevolg hebben. Wijzigingen dienen aan Nationale-Nederlanden te worden medegedeeld.

Termijnfinanciering bij nieuwbouw en verbouwing

Indien bij het aangaan van de lening de bouw van het onderpand nog niet voltooid is of de verbouwing van het onderpand nog moet plaatsvinden, vindt uitbetaling van de lening plaats in door Nationale-Nederlanden vast te stellen termijnen. Deze uitbetaling geschiedt, nadat uw relatie zijn eigen middelen heeft geïnvesteerd, conform de termijnregeling zoals vermeld in de (koop- en) aannemingsovereenkomst dan wel in de bij de offerte behorende 'Voorwaarden bij uw Nationale Nederlanden hypotheek'.

De nog niet uitbetaalde termijnen worden bij Nationale-Nederlanden in depot gezet. Bij nieuwbouw wordt gedurende maximaal 24 maanden over het depot een rente vergoed die gelijk is aan het gewogen gemiddelde van de rentepercentage(s) van de lening(delen). Bij een verbouwingsdepot wordt gedurende maximaal 6 maanden een rente vergoed die één procent lager ligt dan het gewogen gemiddelde.

Tijdelijke verhuur van het onderpand

Het is voor klanten die voor hun werkgever tijdelijk in het buitenland verblijven, onder voorwaarden mogelijk om het onderpand gedurende het verblijf in het buitenland te verhuren. Deze tijdelijke verhuur geldt voor maximaal vijf jaar, de huuropbrengst moet minimaal gelijk zijn aan de hypotheeklasten en de huurovereenkomst moet voldoen aan de voorwaarden voor tijdelijke verhuur. Om te bepalen of de klant in aanmerking komt voor deze regeling, vragen wij ook om een kopie van het detacheringcontract.

Let op!

Bij de omzettingen naar de Fondsen Hypotheek en BankSpaar Plus Hypotheek blijft de leningrente tot aan de renteherzieningsdatum ongewijzigd.

Omzetten

Omzetten van bestaande leningen

Productomzettingen van en naar een Aflossingsvrije Hypotheek, Lineaire Hypotheek, Annuïteiten Hypotheek, Spaar Hypotheek, Optimaal Spaar Hypotheek, Leven Hypotheek (EURO) zijn mogelijk op ieder moment tijdens de looptijd. Daarnaast is het mogelijk om de Fondsen Hypotheek, Leven Hypotheek, Beleggings Hypotheek, Spaar Hypotheek en Optimaal Spaar Hypotheek om te zetten naar de BankSpaar Plus Hypotheek. De Fondsen Hypotheek en BankSpaar Plus Hypotheek kunnen worden omgezet naar een Aflossingsvrije Hypotheek. Andere productomzettingen zijn niet toegestaan.

Kosten

Voor omzettingen brengt Nationale-Nederlanden € 250 omzettingkosten per aanvraag in rekening. Daarbij wordt voor een omzetting naar een Optimaal Spaar Hypotheek 1% afsluitkosten in rekening gebracht. Een omzetting kan op ieder willekeurig moment plaatsvinden. Let op! Indien er tijdens de lopende rentevastperiode wordt omgezet naar een BankSpaar Plus Hypotheek kan Kosten renteverlies in rekening worden gebracht. Om over de ingebrachte waarde rente te kunnen vergoeden, moet een bedrag dat gelijk is aan het bedrag van het ingebrachte vermogen, worden uitgeleend op de kapitaalmarkt. Er zijn Kosten renteverlies als het rentepercentage op de kapitaalmarkt lager is dan het te betalen hypotheekrentepercentage.

De Kosten renteverlies worden berekend op basis van de netto contante waarde berekening over het in te brengen vermogen.

De te betalen Kosten renteverlies worden ingehouden op het in te brengen vermogen. Fiscaal gezien worden deze kosten gezien als extra inleg in het lopende contractjaar, waardoor de voldoening daarvan dient te geschieden binnen de voorwaarden die zijn gesteld in artikel 3.116a van de Wet inkomstenbelasting 2001.

Rente

Bij een omzetting van productvorm wordt de leningrente verminderd met de productopslag van de om te zetten productvorm en vermeerderd met de productopslag van de nieuwe productvorm.

Verhuizen/Overbruggen

Meeneemregeling

Bij oversluiting van een lopende lening in verband met verkoop van het onderpand in combinatie met de aankoop van een ander onderpand wordt de mogelijkheid geboden een nieuwe lening te sluiten onder de volgende voorwaarden: De nieuwe lening heeft een hoofdsom die gelijk is aan het afgeloste bedrag en heeft in beginsel dezelfde rente condities als de afgeloste lening en een rentevastperiode die gelijk is aan de resterende rentevastperiode van de afgeloste lening. Bij de vaststelling van de rente van de nieuwe lening zal opnieuw worden bepaald of een risicoopslag (topopslag) of de risicoafslag in verband met NHG (korting) van toepassing is. De hypotheekakte voor de nieuwe lening dient ondertekend te zijn binnen 6 maanden na aflossing van de lopende lening.

Voorwaarde is dat verstrekking van de lening op basis van het aangeboden onderpand en de financiële positie van de aanvrager(s) van dat moment volgens de acceptatiecriteria van Nationale-Nederlanden verantwoord is.

Overbruggingskrediet

Eigenaren van een woning die een lening vragen voor de aankoop van een andere woning en tijdelijk nog niet over de verkoopwinst beschikken omdat de huidige woning nog niet is verkocht, kunnen onder bepaalde voorwaarden in aanmerking komen voor een overbruggingskrediet. Nationale-Nederlanden overbrugt maximaal 100% van de executiewaarde van de te verkopen woning minus de lening welke op deze woning rust. De aanvrager moet naast de lasten van de nieuwe hypotheek ook de lasten van een extra financiering ter hoogte van 10% van de marktwaarde van de huidige woning kunnen dragen en kunnen aantonen de dubbele lasten gedurende een periode van minimaal 6 maanden te kunnen dragen.

Indien de verkoopakte zonder ontbindende voorwaarden kan worden overlegd, kan onder bepaalde voorwaarden, het verschil tussen verkoopprijs en pro-resto worden overbrugd.

Bijlage: Fiscale Regimes

Regime voor polissen gesloten voor 1 januari 1992

Rente in de uitkering is in beginsel belast.

De rente is onder de volgende voorwaarden vrijgesteld:

Gedurende ten minste twaalf jaar is premie betaald en tijdens de duur van de verzekering was de premie niet hoger dan:

- Vijf keer de laagste premie bij een duur van de verzekering van niet meer dan vijftien jaar.
- Tien keer de laagste premie bij een duur van de verzekering van niet meer dan twintig jaar.
- Vijftien keer de laagste premie bij een duur van de verzekering van niet meer dan dertig jaar.
- Twintig keer de laagste premie bij een duur van de verzekering van meer dan dertig jaar.

Ook is van belang of het om een uitkering bij leven of bij overlijden gaat. Want bij overlijden vanaf 72-jarige leeftijd gelden aanvullende voorwaarden om de uitkering onbelast te ontvangen, terwijl het rentebestanddeel in kapitaalsuitkeringen bij overlijden onbelast blijft indien het overlijden plaatsvond vóór de 72-jarige leeftijd. Vindt het overlijden plaats na het bereiken van de 72-jarige leeftijd, dan blijft het rentebestanddeel onbelast in gevallen waarin het ook onbelast zou zijn geweest ware het een uitkering bij in leven zijn geweest (zie hiervoor), alsmede in die gevallen waarin slechts een uitkering bij overlijden is verzekerd en de uitkering, samen met andere uitkeringen ten gevolge van overlijden niet meer bedraagt dan € 2.269,-.

Overgangsrecht voor polissen gesloten voor 1 januari 1992

Voor een vóór 1992 afgesloten kapitaalverzekering die aan de voorwaarden van het oude regime voldoet, geldt in box 3 een vrijstelling van de waarde van € 123.428 per persoon. Bij de uitkering is het rentebestanddeel niet belast als de polis in box 3 valt. Voor een polis van voor 1992 die is omgezet in een KEW geldt een verhoogde kapitaalvrijstelling.

Regime voor polissen gesloten in de periode vanaf 1 januari 1992 tot 15 september 1999

De vrijstelling van de uitkering verschilt naar gelang de begunstigde de uitkering bij leven of overlijden ontvangt.

De rente in de uitkering bij leven is vrijgesteld indien:

- De uitkering niet meer bedraagt dan € 28.134,- en er gedurende ten minste vijftien jaren aaneengesloten premie is betaald.
- De uitkering niet meer bedraagt dan € 95.294,- en er gedurende ten minste twintig jaren aaneengesloten premie is betaald.
- De hoogste premie niet meer heeft bedragen dan tien keer de laagste premie.

De genoemde bedragen zijn cumulatief. De in totaal (voor het hele leven van de belastingplichtige) vrijgestelde uitkering is dus € 123.428,-.

De rente in de uitkering bij overlijden is vrijgesteld:

- Indien de uitkering wegens overlijden plaatsvindt voor het bereiken van de leeftijd van 72 jaar, of
- Indien de uitkering wegens overlijden plaatsvindt na het bereiken

van de leeftijd van 72 jaar en voor deze verzekering ten minste 15 jaren jaarlijks premies zijn voldaan en de hoogste premie niet meer heeft bedragen dan het tienvoud van de laagste premie, of

- Het overlijden plaatsvindt na het bereiken van de leeftijd van 72 jaar, uitsluitend een kapitaal bij overlijden is verzekerd en de uitkering tezamen met andere kapitaalsuitkeringen uit levensverzekering ten gevolge van dat overlijden niet meer dan € 5.627,- bedraagt.

Overgangsrecht voor polissen gesloten in de periode van 15 september 1999 tot 1 januari 2001

Voor kapitaalverzekeringen die zijn afgesloten vóór 15 september 1999 geldt een speciale regeling. De verzekeringnemer heeft de keuze mogen maken om de verzekering om te zetten in een KEW of voort te zetten in box 3. Bij voortzetting in box 3 wordt over het gespaarde gedeelte in beginsel vermogensrendementsheffing geheven. Er geldt echter voor de in deze periode gesloten kapitaalverzekeringen onder voorwaarden een vrijstelling in box 3 van € 123.428,-. De vrijstelling is van toepassing indien

- ten minste 20 jaar premie is betaald, en
- de hoogste premie niet meer dan tien keer de laagste premie heeft bedragen, en
- het verzekerd kapitaal en de premie na 14 september 1999 niet zijn verhoogd en
- de looptijd niet is verlengd.

Deze vrijstelling geldt tot en met 13 september 2029.

Nieuw regime voor polissen gesloten vanaf 1 januari 2001:

Een KEW is een kapitaalverzekering die wordt aangewend voor de aflossing van de eigenwoningschuld. Vanaf 1 januari 2008 is met de komst van de Wet Banksparen het ook mogelijk een Spaarrekening Eigen Woning/Beleggingsrekening Eigen Woning (SEW/BEW) te sluiten.

Wanneer aan de voorwaarden wordt voldaan, is tussentijds het opgebouwde kapitaal onbelast, terwijl de uitkering ook onbelast is. De voorwaarden zijn:

- Tenminste vijftien jaar, of tot eerder overlijden, dienen er premies/inleggen te worden voldaan. De premies/inleggen moeten worden voldaan binnen een bandbreedte van 1:10 (bandbreedte-eis), wat inhoudt dat op jaarbasis gerekend de hoogste premie niet meer mag bedragen dan tien keer de laagste premie.
- De looptijd van de verzekering is maximaal 30 jaar.
- Het moet gaan om een eenmalige uitkering ter aflossing van de eigenwoningschuld.

Zolang aan de voorwaarden wordt voldaan, blijft er sprake van een KEW, BEW of SEW en valt de verzekering in box 1. Zodra niet meer aan de voorwaarden wordt voldaan, verhuist de verzekering naar box 3.

De uitkering is niet belast zolang de uitkering beneden de vrijstelling blijft. De vrijstelling wordt jaarlijks geïndexeerd; het jaar van aangaan van de overeenkomst is dus voor de vrijstelling niet relevant. In 2011 bedraagt de vrijstelling per persoon:

- € 34.300,- indien tenminste vijftien jaar premie is betaald.
- € 151.000,- indien tenminste twintig jaar premie is betaald.

Disclaimer

Deze uitgave is uitsluitend bestemd voor intermediairs. Er is bij het opstellen ervan geen rekening gehouden met de regels die gelden voor het verstrekken van informatie aan consumenten. Aan de inhoud van deze uitgave kunnen geen rechten worden ontleend.

Meer weten?

 [Kijk op mijn.nn.nl](https://mijn.nn.nl)