



Voor gepensioneerden, of mensen die dit binnen 10 jaar worden, gebruiken we de reguliere inkomensvoets.

Aanvullend hebben we twee explainmogelijkheden:

1. Senioren met tijdelijk tekort vanwege AOW gat
2. Senioren verhuisregeling: aankoop bij (naderend) pensioen

Wilt u een explain-aanvraag doen? Gebruik altijd een [explainformulier](#). Dit kan bij hypotheekaanvragen met of zonder NHG. Voorwaarde is onder andere dat de hypotheekrente voor langere tijd vastgezet wordt.

Overwaarde opnemen in Box 3

Met het opnemen van de overwaarde in box 3, wordt dit geld aangemerkt als vermogen. (Vergelijkbaar met spaargeld en beleggingen.)

De hypotheekrente is niet aftrekbaar omdat het een box 3 lening is. Maar klanten kunnen de schuld wel aftrekken van hun vermogen.

Het geld mag vervolgens gebruikt worden voor consumptieve doeleinden of om te schenken aan bijvoorbeeld kinderen.

Voorwaarden

- Dit geldt voor leningen zonder NHG;
- Is er sprake van een aflossingsvrij deel? Dan mag maximaal 50% marktwaarde van de woning aflossingsvrij geleend worden;
- De totale lening moet haalbaar zijn onder het reguliere acceptatiebeleid



Schenkingsovereenkomst

Ouders kunnen kinderen – via een schenkingsovereenkomst - geld geven voor bijvoorbeeld het kopen van een huis. Dit is tot maximaal € 28.947 belastingvrij in 2023. Per 1 januari 2024 wordt deze verhoogde belastingvrije schenking afgeschaft.

Goed om te weten

- Alle actuele voorwaarden over schenken leest u op de website van de [Belastingdienst](#).
- De schenking is bedoeld voor het kopen van een woning, aflossen op de woning of het verbouwen van de woning. Ook mag er met de schenking rechten van erfpacht, opstal of beklemming afgekocht worden.

Een familielening afsluiten?

Ouders kunnen kinderen ook geld lenen. Een familielening werkt hetzelfde als een gewone lening. Alleen wordt het geld niet geleend van een bank maar van een familielid.

Samen met het kind bepaalt de ouder de voorwaarden. Denk aan het bedrag, een marktconforme rente, de looptijd (maximaal 30 jaar) en de manier van aflossen. Bijvoorbeeld annuïtair, zodat het kind in aanmerking komt voor hypotheekrenteaftrek.

Deze voorwaarden leggen de ouders en het kind zelf vast in een overeenkomst. Ook de [Belastingdienst](#) heeft voorwaarden.

