

Tijdelijk 2 huizen: het overbruggingskrediet

# Overbruggen is mogelijk

Een nieuw huis kopen, terwijl uw oude woning nog niet verkocht is. Hoe regelt u dat financieel?

Een tijdelijke financiering, het zogenaamde overbruggingskrediet, kan uitkomst bieden.

Tekst Koen Velnor Illustratie Danaï Fuengshunut

**E**r zijn verscheidene scenario's te bedenken waardoor u 'opeens' met twee woningen en dus dubbele woonlasten te maken krijgt. Een voor de hand liggend voorbeeld is dat u het huis van uw dromen tegenkomt, maar uw oude huis nog niet verkocht heeft of zelfs nog niet eens te koop heeft gezet! U betaalt dan al wel de nieuwe hypotheek, maar ook de oude hypotheek loopt in feite nog gewoon door. In een dergelijke situatie wilt u waarschijnlijk ook de overwaarde die u in uw oude woning had opgebouwd, gebruiken als inbreng ('eigen geld') bij de aankoop van uw nieuwe woning. En dat is doorgaans ook verstandig vanwege de wettelijke bijeenregeling, die bepaalt dat de rente over de overwaarde niet aftrekbaar is als u de overwaarde meefinanciert. Maar op het moment dat u bij de notaris zit om uw nieuwe woning te kopen, zit die mooie overwaarde nog wel 'vast' in uw oude huis. Bovendien weet u in de meeste gevallen ook nog niet precies voor hoe lang. Hiervoor sluit u een overbruggingsfinanciering af: u leent alvast het bedrag dat straks uit uw woning vrijkomt. Wordt de woning straks verkocht, dan wordt de lening bij de notaris weer afgelost. In de tussentijd betaalt u zowel over deze lening als over uw oude en uw nieuwe hypotheek rente.

## SLAPELOZE NACHTEN

Pas het rekenvoorbeeld uit dit artikel toe op uw eigen situatie; dat geeft u

## HANDIGE GARANTIE

Sinds 1 oktober 2007 is er een nieuw product op de markt: de Overbruggingsgarantie®. Het is een extra middel dat de verkoper kan inzetten om zijn huis gemakkelijker te verkopen. De verkoper biedt een compensatie aan voor de eventuele dubbele woonlasten van de koper en deelt mee in het risico van een mogelijk langere verkooptijd. Waarom? Om de kandidaat-koper 'over de streep trekken'; deze krijgt extra financiële zekerheid, en zodoende meer tijd om de eigen woning tegen een goede prijs te verkopen. Dat kan handig zijn, bijvoorbeeld als uw huis in het duurdere segment valt, waar de doorlooptijden over het algemeen wat langer zijn. Of de verkoper de mogelijkheid van Overbruggingsgarantie® aanbiedt, is te zien aan de toevoeging: KKOv (Kosten Koper Overbruggingsgarantie®). Of de koper ook daadwerkelijk gebruik wil maken van deze garantie, maakt deel uit van de onderhandelingen en wordt vastgelegd in de koopakte. Overigens: De Overbruggingsgarantie® staat volledig los van het overbruggingskrediet.

houvast als u met een kandidaat-koper in onderhandeling bent over de prijs en de opleverdatum. Dat scheelt slapeloze nachten! Denk er dan wel aan dat u ook de kosten van het aanhouden van de woonhuisverzekering en gemeentelijke belastingen meetelt. Misschien overbodig, maar houd ook bij het bepalen van de nieuwe hypotheek rekening met tegenvallers! Denk aan extra kosten door een (extra) lange verkooptijd of een onverwacht lagere opbrengst. Deze tegenvallers kunt u opvangen door uw nieuwe hypotheek in eerste instantie iets hoger af te sluiten en uw overbruggingskrediet iets lager (net zoals in het voorbeeld). Loopt alles toch voorspoedig af, dan kunt u het teveel aan opgenomen hypotheek doorgaans boetevrij weer aflossen. Regel ook direct bij het afsluiten van uw nieuwe hypotheek bij de Belastingdienst een nieuwe voorlopige teruggave, waarbij u rekening houdt met een realistische periode van 'dubbele lasten'. U kunt daarbij ook al fiscaal aftrekbare kosten zoals de afsluitprovisie meenemen, dat geeft nog wat extra ruimte in uw portemonnee. Vergeet vervolgens niet, als alles achter de rug is en uw oude woning verkocht is, om de voorlopige teruggave weer aan te passen aan de nieuwe, stabiele situatie!



Meer info over het overbruggingskrediet vindt u op [www.eigenhuis.nl/magazine](http://www.eigenhuis.nl/magazine). Hier leest u ook hoe de Overbruggingsgarantie® precies werkt.



## REKEN MEE! BESTAANDE SITUATIE

Stel: u heeft een woning die rond de € 250.000,- moet gaan opbrengen. U heeft een spaarhypotheek van € 180.000,- met een rente van 5%. Daarbij betaalt u € 175,- per maand premie. Uw brutomaandlast is dan (€ 750,- rente plus € 175,- premie) in totaal € 925,-. Van de fiscus ontvangt u € 275,- terug. Uw nettomaandlast komt neer op € 650,-.

## NIEUWE WONING

U koopt een nieuwe woning voor € 317.500,- kosten koper. In totaal bent u inclusief alle kosten € 350.000,- kwijt. Een heel bedrag, maar geen nood: u gebruikt uw opgebouwde overwaarde. Hou daarbij wel rekening met de kosten voor de verkopende makelaar (al gauw een slordige € 5.000,-), en ook met het feit dat de verkoop misschien een beetje tegenvalt. We gaan dus niet uit van € 250.000 - € 180.000,- = € 70.000,- (zie vorige alinea), maar we ronden het bedrag naar beneden af en gaan voor de overbrugging/overwaarde uit van een bedrag van € 50.000,-. De nieuwe hypotheek bedraagt dus € 300.000,-. Rente (5%) en premie bedragen respectievelijk € 1.250,- en € 250,- per maand. Van de fiscus ontvangt u maandelijks € 450,- terug. Uw nettomaandlast voor de nieuwe woning bedraagt dan € 1.050 naast uw bestaande hypotheek.

## OVERBRUGGINGSPERIODE

Maar zoals gezegd: we zijn er nog niet. Tot het moment dat de oude woning is verkocht bij de notaris, betaalt u rente voor de overbruggingsfinanciering: 4,8% over € 50.000,- geeft een maandelijkse rente van € 200,-. Gelukkig is deze rente aftrekbaar, dus maandelijks kost het u € 116,-. Gedurende de periode dat u dubbele lasten heeft, bent u dus maandelijks in totaal maar liefst € 2.625,- bruto kwijt aan rente en premies. Wel krijgt u van de fiscus een slordige € 800,- terug: netto zit u dan op ruim € 1.800,- per maand (dus ruim € 750,- hoger dan de begrote nieuwe hypotheek) aan lasten.