

De kosten bij het kopen van een huis

Een woning kopen brengt meer kosten met zich mee dan alleen de koopsom. We geven u een overzicht.

Kosten bestaande woning

Als u een bestaande woning koopt zijn de kosten rond de aankoop bijna altijd voor rekening van de koper, zoals de notariskosten (transportakte) en de overdrachtsbelasting van 6%. Als u een makelaar heeft ingeschakeld bij de aankoop van het huis, dan betaalt u makelaarscourtage. Dit is een bepaald percentage van de aankoopprijs, meestal 1,85% (excl. BTW). Bij de aankoop van een oudere woning komen daar in sommige gevallen de kosten voor een bouwkundige keuring nog bij.

Kosten nieuwbouwwoning

Bij een nieuwbouwwoning zijn de aankoopkosten, zoals de kosten van de transportakte en de BTW, al bij de prijs inbegrepen. U koopt de woning 'vrij op naam'. Zolang de woning nog niet is opgeleverd, kan de aannemer bouwrente in rekening brengen. Om deze bouwrente te betalen, kunt u een extra bedrag laten meefinancieren in de hypotheek. Als u een opleveringskeuring laat uitvoeren, dan brengt dat ook kosten met zich mee.

Financieringskosten

Naast de hierboven genoemde kosten horen bij de aankoop van een woning ook nog de financieringskosten. Hiermee bedoelen we de afsluitkosten van de hypotheekverstrekker en de eventuele taxatiekosten. Veel hypotheekverstrekkers stellen een taxatie bij de aankoop van een bestaande woning namelijk verplicht. Daarnaast rekent de notaris kosten voor het opmaken van de hypotheekakte. Eventueel zijn er nog de kosten van de aanvraag Nationale Hypotheek Garantie en de kosten van het verlengen van een offerte, de zogenaamde bereidstellingsprovisie.

Overbruggingsfinanciering

Het kan zijn dat u tijdelijk te maken krijgt met dubbele woonlasten. Bijvoorbeeld als u niet direct overgaat van uw huidige woning naar een volgende bestaande woning. Om deze dubbele woonlasten te kunnen betalen, kan een overbruggingsfinanciering soms uitkomst bieden.

Andere kosten

Verhuizen brengt veel extra kosten mee. Voor de kosten voor de aanleg van een tuin of van een verbouwing, kan het hypotheekbedrag meestal worden verhoogd. De kosten voor een nieuwe inrichting, de verhuis- of de aansluitkosten van energie en telefoon mogen niet in de hypotheek worden meegefinancierd. U kunt hiervoor mogelijk wel een consumptieve lening afsluiten. De rente die u over dit geleende geld betaalt, is niet aftrekbaar.

Kosten wel of niet meefinancieren?

In veel gevallen mag de hoogte van uw hypotheekbedrag 125% van de executiewaarde van de woning zijn. Daarmee kunt u doorgaans de meeste aankoop- en financieringskosten betalen.

Opleveringskeuring

Vaak laat de oplevering van nieuwbouwwoningen te wensen over. Veel kunt u zelf beoordelen. Maar als het om bouwtechnische zaken gaat, kunt u beter een deskundige inschakelen. Laat dus altijd een opleveringskeuring uitvoeren, om zeker te weten dat alles in orde is.

Overdracht en oplevering

De overdracht of oplevering is de laatste fase van het koopproces. Na het passeren van de aktes bij de notaris bent u eigenaar van uw nieuwe woning en krijgt u de sleutel. Bij een nieuwbouwwoning tekent u al in een eerder stadium de aktes en wordt de woning als die klaar is aan u opgeleverd.