



Rabobank

Klantinformatie hypotheekrente wijzigen (Plusvoorwaarden)

Waarom krijgt u deze informatie?

U wilt uw hypotheekrente wijzigen. Dit is een belangrijke beslissing. Daarom willen wij u zo goed mogelijk voorlichten over de gevolgen hiervan en de rentetypes die u kunt kiezen. Zodat u een goede keuze kunt maken. Dat is de reden dat u deze klantinformatie krijgt.

In deze klantinformatie kunt u over de volgende onderwerpen lezen:

Hoofdstuk	Paragraaf
1. Hypotheekrente wijzigen	1.1 Vergoeding in één keer betalen 1.2 Rentemiddeling
2. Rentetypes en overige informatie	2.1 Vaste rente 2.2 Vaste rente inclusief rentebedenktijd 2.3 Variabele rente 2.4 Opslagen op de rente 2.5 Wat zijn de gevolgen als de rente stijgt? 2.6 Waar moet u op letten als u een hypotheek heeft waarbij u vermogen opbouwt om uw lening terug te betalen? 2.7 Wat zijn de gevolgen voor uw inlegdepot of premiedepot? 2.8 Wat zijn de kosten om een rentetype aan te passen? 2.9 Waar moet ik nog meer op letten?

Wij maken in dit document geen afspraken met u. Dit document geeft u geen rechten. Er staat algemene informatie in dit document. Het is mogelijk dat die informatie voor u niet geldt omdat uw situatie anders is. Of omdat wij andere afspraken met u hebben gemaakt. Onderaan dit document staat wanneer wij deze klantinformatie hebben gemaakt. Lees deze klantinformatie goed door voordat u een keuze maakt. Staat uw keuze niet op het Keuzeformulier hypotheekrente wijzigen? Of heeft u vragen? Neem dan contact op met uw bank. Uw adviseur helpt u graag verder.

1. Hypotheekrente wijzigen

(Plusvoorwaarden)

Wijzigt u tussentijds uw hypotheekrente, dan betaalt u mogelijk een vergoeding. Deze kunt u in één keer betalen of via rentemiddeling.

1.1 Vergoeding in één keer betalen

Als u uw vaste rente vóór afloop van het rentecontract wijzigt, moet u ons soms een vergoeding betalen. Betaalt u deze vergoeding in één keer, dan geldt daarna de lagere actuele rente voor uw leningdeel. U betaalt de vergoeding voor de rente-inkomsten die wij mislopen. Meer over de vergoeding leest u in de algemene voorwaarden die gelden voor uw leningdeel.

1.2 Rentemiddeling

In een aantal situaties is rentemiddeling mogelijk. Bij rentemiddeling betaalt u ook een vergoeding, maar deze vergoeding betaalt u verspreid over uw nieuwe rentevaste periode via een vaste renteopslag.

Rentemiddeling is alleen mogelijk als uw hypotheek voldoet aan alle van de volgende voorwaarden:

- Uw leningdeel is een aflossingsvrije hypotheek met een vaste rente of een vaste rente met rentebedenktijd.
- U kiest voor een nieuwe rentevaste periode van 5 of 10 jaar. En deze periode moet langer zijn dan het restant van uw huidige rentevaste periode. U kunt niet kiezen voor rentebedenktijd.
- U heeft het leningdeel gesloten op particuliere voorwaarden (Plusvoorwaarden)
- De lening is bestemd voor de financiering van de woning die uw hoofdverblijf is.
- Uw huidige rente is niet tot stand gekomen door rentemiddeling.
- Op het leningdeel is het Nederlands recht van toepassing.

Tijdens de rentevaste periode waarvoor u rentemiddeling heeft afgesproken, kunt u uw rente niet nóg een keer middelen. Het is mogelijk dat wij rentemiddeling in de

toekomst niet langer aanbieden of tegen andere voorwaarden. Kijk op rabobank.nl/hypotheekrente-wijzigen of u gebruik kunt maken van rentemiddeling, of bespreek dit met uw adviseur.

Meeverhuizen bestaand rentecontract

Verhuist u en verkoopt u uw oude woning, dan kunt u onder voorwaarden uw bestaande rentecontract meenemen naar een lening voor uw nieuwe woning. Dit geldt ook als u tussentijds uw rente wijzigt, bijvoorbeeld door het betalen van een vergoeding of als u kiest voor rentemiddeling. In de algemene voorwaarden leest u meer over deze verhuisfaciliteit en de voorwaarden die daarvoor gelden.

Fiscale gevolgen

Is de hypotheekrente die u wijzigt, bedoeld voor uw eigen woning? Dan is de vergoeding die u betaalt aftrekbaar voor de belasting, volgens de voorwaarden die de Belastingdienst stelt bij een eigenwoningschuld. Ook de renteopslag die u betaalt bij rentemiddeling is dan aftrekbaar. In het eerste geval is de vergoeding in één keer aftrekbaar. Bij rentemiddeling heeft u te maken met een langere periode, waarbij uw recht op renteaftrek kan afnemen of stoppen. Heeft u een lening waarbij u vermogen opbouwt om uw lening terug te betalen? Lees dan meer over renteaftrek in hoofdstuk 2.6.

Het maximale belastingpercentage waartegen aftrek van vergoeding en aftrek van hypotheekrente mogelijk is, daalt jaarlijks. Daarnaast is het niet zeker dat de renteaftrek in de toekomst blijft bestaan. Fiscale wetten en regels kunnen veranderen. Heeft u een box 1 lening? En stopt de renteaftrek in de toekomst? Of is de rente aftrekbaar tegen een lager belastingpercentage? Dan gaan uw netto maandlasten omhoog.

Aanvragen hypotheekrente wijzigen

Als u uw hypotheekrente wilt wijzigen, kunt u dit aanvragen via rabobank.nl/hypotheekrente-wijzigen. Of neem contact op met uw adviseur. U ontvangt dan van ons een aanbod voor een nieuwe rentevaste periode en een toelichting waarin staat hoe wij uw vergoeding of uw rentemiddelingsopslag hebben berekend.

2. Rentetypes en overige informatie

2.1 Vaste rente

Wat is een vaste rente?

Een vaste rente is een rentetype waarbij de rente niet verandert in de periode die u met ons heeft afgesproken. Deze periode noemen wij de rentevaste periode. U kunt de rente vastzetten voor 1 tot en met 15 jaar, 20 jaar, 25 jaar of 30 jaar. Bij rentemiddeling kunt u de rente alleen vastzetten voor 5 of 10 jaar.

Wat gebeurt er aan het einde van de rentevaste periode?

Drie maanden voor het einde van de rentevaste periode krijgt u van ons een brief. Daarin bieden wij u een aantal rentevaste periodes aan met de rentetarieven die op dat moment gelden. Wilt u een ander rentetype? Dat kan. U kunt namelijk kiezen uit onze rentetypes die dan gelden.

Wanneer moet u rente betalen?

De rente betaalt u aan het eind van iedere maand. Dit bedrag schrijven wij automatisch af van uw betaalrekening.

Wanneer kunt u zonder vergoeding het leningdeel met vaste rente eerder terugbetalen?

U kunt zonder vergoeding een leningdeel met vaste rente helemaal of voor een deel terugbetalen als:

- u gaat verhuizen en uw woning verkoopt
- het de laatste dag van de rentevaste periode is; of
- uw echtgenoot of echtgenote overlijdt en het leningdeel binnen 1 jaar na dat overlijden aan ons wordt terugbetaald.

Verder mag u ieder kalenderjaar een bepaald percentage van het beginbedrag van het leningdeel eerder terugbetalen zonder vergoeding. Meestal is dit 20%. In de algemene voorwaarden voor particuliere leningen van de Rabobank die gelden voor het leningdeel, kunt u lezen welk percentage geldt. Wilt u meer dan 20% terugbetalen? Dan moet u misschien een vergoeding betalen.

In de algemene voorwaarden voor particuliere leningen van de Rabobank die gelden voor het leningdeel, leest u meer over eerder terugbetalen en de vergoeding.

Wat zijn de risico's?

Tijdens de rentevaste periode blijft de rente gelijk. Daarna kunt u de rente opnieuw vastzetten. Of misschien kiest u voor een andere rentetype. Het kan zijn dat de rente die u betaalt hierna dus verandert. De rente kan dalen, maar ook stijgen. Stijgt de rente? Dan kunt u misschien de lasten van uw leningdeel niet meer betalen. Hoe langer de rentevaste periode duurt, hoe langer u zekerheid heeft over de rente die u betaalt. Meestal betaalt u voor een langere rentevaste periode een hogere rente dan voor een kortere rentevaste periode. Bij een langere rentevaste periode kan de vergoeding ook hoger zijn als u een leningdeel eerder terugbetaalt, dan bij een kortere rentevaste periode.

Betaalpakketkorting

Heeft u een betaalrekening bij de Rabobank waarop uw inkomen binnenkomt? En hebben we afgesproken dat de lasten van uw leningdeel worden afgeschreven van die betaalrekening? Dan krijgt u, wanneer u een nieuwe rentevaste periode kiest, de Betaalpakketkorting op uw rente. Deze korting krijgt u tijdens de overeengekomen rentevaste periode. Op rabobank.nl kunt u lezen hoe hoog de Betaalpakketkorting is.

Worden de lasten van het leningdeel niet meer afgeschreven van een betaalrekening bij de Rabobank? Of komt uw inkomen niet meer binnen op de betaalrekening bij de Rabobank? Dan kan de Betaalpakketkorting vervallen. De Betaalpakketkorting geldt alleen voor vaste rente (inclusief rentebedenktijd) voor particuliere hypotheek. Andere rentetypes en de OverbruggingsHypotheek zijn uitgesloten van de Betaalpakketkorting.

Het is mogelijk dat we op enig moment geen Betaalpakketkorting meer aanbieden. U kunt er dan dus niet meer voor in aanmerking komen. Ook kunnen we voor nieuwe rentevaste periodes de voorwaarden voor de Betaalpakketkorting aanpassen.

Duurzaamheidskorting

Heeft u een woning met een Energie-Index van 0,6 of lager of een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van 0,4 of lager? Dan krijgt u, wanneer u een nieuwe rentevaste periode kiest, de Duurzaamheidskorting op uw rente. Om gebruik te maken van deze korting moet u ons een document kunnen overhandigen waaruit de EPC of Energie-Index blijkt. Wij moeten wel akkoord gaan met dat document. Deze korting krijgt u tijdens de overeengekomen rentevaste periode. Op www.rabobank.nl kunt u lezen hoe hoog de Duurzaamheidskorting is.

- De Duurzaamheidskorting geldt alleen voor vaste rente (inclusief rentebedenktijd) voor particuliere hypotheek. Andere rentevormen en de OverbruggingsHypotheek zijn uitgesloten van de Duurzaamheidskorting.
- De Duurzaamheidskorting geldt alleen wanneer u een nieuwe rente kiest. Bijvoorbeeld bij een nieuwe offerte of bij renteverlenging. Wanneer de rentevaste periode eenmaal is ingegaan, kunt u niet alsnog een Duurzaamheidskorting krijgen.
- Is er sprake van een bestaand leningdeel waarvoor u een nieuwe rente kiest? En wilt u gebruik maken van de Duurzaamheidskorting? Dan moet u ons uiterlijk 14 dagen voor de ingangsdatum van uw nieuwe rente een document kunnen overhandigen waaruit de EPC of Energie-Index blijkt. Wij moeten wel akkoord gaan met dat document.
- In de algemene voorwaarden voor particuliere leningen staat dat u het rentepercentage van een leningdeel kunt meenemen naar een lening voor een nieuwe woning. Dit noemen wij de verhuisregeling. De Duurzaamheidskorting vervalt als u uw woning verkoopt of als u verhuist.
- U kunt alleen de Duurzaamheidskorting krijgen voor een lening voor een woning waarin u zelf woont.
- Indien u geen gebruik wilt maken van de Duurzaamheidskorting, vragen wij u contact op te nemen met de bank.
- Het is mogelijk dat we op enig moment geen Duurzaamheidskorting meer aanbieden. U kunt er dan dus niet meer voor in aanmerking komen. Ook kunnen we voor nieuwe rentevaste periodes de voorwaarden voor de Duurzaamheidskorting aanpassen.
- Kiest u een nieuwe rentevastperiode op uw leningdeel en verbouwt u uw woning naar een Energie-Index van 0,6 of

lager? Dan kunt u voor dat leningdeel ook gebruik maken van de korting.

Een gecertificeerde energieadviseur moet dan in een rapport vastleggen dat uw woning door de verbouwing een Energie Index van 0,6 of lager bereikt. U moet de verbouwing binnen jaar na ingangsdatum van het leningdeel afgerond hebben. Wij kunnen u vragen om ons dit aan te tonen. De korting vervalt als blijkt dat u de verbouwing niet of niet tijdig heeft uitgevoerd.

2.2 Rentebedenktijd

Wat is rentebedenktijd?

Bij een vaste rente kunt u ook kiezen voor rentebedenktijd. Hiervoor betaalt u wel een extra opslag op de rente. Tijdens de rentebedenktijd kunt u de rente één keer voor een nieuwe rentevaste periode vastzetten. Of u kunt de rente omzetten naar een andere rentetype. Rentebedenktijd is mogelijk vanaf 3 jaar vaste rente. Dan is de rentebedenktijd de laatste twee jaar van de rentevaste periode.

Wat als de rentebedenktijd stopt?

Dan gebeurt hetzelfde als bij het einde van de rentevaste periode. Meer hierover kunt u lezen in het hoofdstuk over vaste rente.

Wanneer kunt u zonder vergoeding het leningdeel met vaste rente met rentebedenktijd eerder terugbetalen?

Dit kunt u lezen in het hoofdstuk over vaste rente. Verder kunt u zonder vergoeding uw leningdeel helemaal of voor een deel terugbetalen als de rentebedenktijd loopt.

Wat zijn de risico's?

Dit kunt u lezen in het hoofdstuk over vaste rente.

2.3 Variabele rente

Wat is een variabele rente?

De variabele rente is een rentetype waarbij wij de rente steeds kunnen aanpassen. De rente kan stijgen of dalen. Verandert de rente? Dan veranderen uw lasten ook.

Hoe is variabele rente opgebouwd?

Onze variabele rente voor een lening voor een woning is nu opgebouwd uit de volgende vijf onderdelen:

- 1) Het basistarief
- 2) Een opslag door ontwikkelingen op kapitaalmarkten en kapitaalkosten
- 3) Een opslag voor doorlopende kosten (bijvoorbeeld: administratiekosten en beheerkosten)
- 4) Een winstopslag
- 5) Individuele risico opslag

De hoogte van de verschillende onderdelen kan veranderen, waardoor de variabele hypotheekrente kan wijzigen. In de toekomst kunnen er misschien onderdelen bijkomen of verdwijnen.

Het basistarief bestaat uit de spaarrente die wij moeten betalen aan klanten. En alle kosten die we maken voor spaarrekeningen met variabele rente. Deze kosten zijn bijvoorbeeld administratiekosten. Omdat de hoogte van de kosten voor spaarrekeningen kan stijgen of dalen, leidt een wijziging van de variabele spaarrente niet automatisch tot een stijging of daling van de variabele hypotheekrente. Ook de hoogte van de andere onderdelen kan dalen of stijgen. Ook hierdoor leidt een daling of stijging van de spaarrente niet automatisch tot een daling of stijging van de variabele hypotheekrente.

Wanneer moet u rente betalen?

De rente betaalt u aan het einde van iedere maand. Dit bedrag schrijven wij automatisch af van uw betaalrekening.

Hoe gaat het met eerder terugbetalen?

Bij dit rentetype kunt u het leningdeel altijd helemaal of voor een deel terugbetalen. Dit kost u niets.

Wat zijn de risico's?

Een variabele rente kan altijd dalen of stijgen. Misschien kunt u dan de lasten van uw leningdeel niet meer betalen.

Kunt u de variabele rente omzetten naar een ander rentetype?

Heeft u een leningdeel met een variabele rente? Dan kunt u de variabele rente altijd omzetten naar een ander rentetype. U kunt kiezen uit alle rentetypes die wij u op dat moment aanbieden.

2.4 Opslagen op de rente

In uw hypotheekrente kan een renteopslag verwerkt zijn. De hoogte van de opslag hangt nu af van de waarde van uw woning, de hoogte van uw hypotheekschuld en het moment waarop u uw rente heeft vastgezet.

De opslagen zijn nu ingedeeld in 3 tariefklassen.

Tariefklasse	Lening ten opzichte van waarde van de woning	Opslag
Laag	Lening lager dan of gelijk aan 67,5% van de marktwaarde van de woning	Geen opslag
Midden	Lening boven 67,5%, maar lager dan of gelijk aan 90% van de marktwaarde van de woning	0,15%
Hoog	Lening boven 90% van de marktwaarde van de woning	0,35%

Wanneer u een nieuwe rentevaste periode kiest, kunnen wij de tariefklassen en de hoogte van de opslagen veranderen. Ook kunnen wij dan de manier waarop wij bepalen in welke tariefklasse uw lening valt, veranderen. Voor leningen met Nationale Hypotheekgarantie (NHG) geldt het NHG tarief.

Komt u in aanmerking voor een lagere opslag, omdat u bijvoorbeeld heeft afgelost op uw lening? Dan passen we dit automatisch aan. Wij beoordelen dit aan de hand van de tariefklassen en opslagen die gelden op de ingangsdatum van uw rentevastperiode.

We rekenen daarbij met de waarde van de woning die bepaald is, toen u de lening heeft afgesloten. Heeft u ons daarna een nieuwe waarde aangeleverd? Dan rekenen we hiermee.

Hoe kunt u uw opslag verlagen?

Misschien kunt u een lagere opslag krijgen. Bijvoorbeeld omdat u aflost op uw lening. Of omdat de marktwaarde van uw woning is gestegen.

Wilt u gaan aflossen op uw lening? Kijk dan op rabobank.nl of neem contact op met uw adviseur.

Heeft u het idee dat uw woning meer waard is geworden? Neem dan contact op met uw adviseur. Wij spreken dan met u af hoe wij de actuele marktwaarde gaan bepalen. Het kan zijn dat wij u om een recent gevalideerd taxatierapport vragen. Wij bepalen welke voorwaarden hierbij gelden. Overleg dus eerst met uw adviseur voordat u een opdracht tot taxatie geeft.

Andere opslagen

Er kunnen ook nog andere opslagen gelden. Bijvoorbeeld voor een lening:

- met een ander onderpand dan uw woning zoals een vakantiehuis, beleggingspand of een boot
- naast uw lening met Nationale Hypotheek Garantie
- met rentebedenktijd
- waarop rentemiddeling is toegepast

2.5 Wat zijn de gevolgen als de rente stijgt?

Zet u de rente voor een korte periode vast?

Dan heeft u nu misschien lage lasten. U loopt dan wel het risico dat de rente na deze korte periode is gestegen. Uw lasten gaan dan omhoog.

Wilt u meer zekerheid? Dan moet u de rente langer vastzetten. De rente is doorgaans hoger. Net als de vergoeding die u misschien moet betalen als u het leningdeel eerder terugbetaalt.

Heeft u een variabele rente?

Wij kunnen de rente altijd aanpassen. Een variabele rente kan dalen. Maar ook stijgen.

Wilt u meer zekerheid? Dan moet u de rente vastzetten.

Een vaste rente is doorgaans hoger.

U moet dan misschien een vergoeding betalen als u het leningdeel eerder terugbetaalt.

Een rekenvoorbeeld als de rente stijgt

Om het voor u duidelijk te maken, toont het volgende voorbeeld wat een rentestijging betekent voor uw maandlast. Hier ziet u wat er gebeurt als de rente met 1%, 2% of 3% stijgt bij een Aflossingsvrije Hypotheek van € 200.000.

Met een rente van	Betaalt u per maand aan rente
5%	€ 833
6%	€ 1.000
7%	€ 1.166
8%	€ 1.333

2.6 Waar moet u op letten als u een hypotheek heeft waarbij u vermogen opbouwt om uw lening terug te betalen?

Bij een Rabo OpbouwHypotheek, een Spaar ZekerHypotheek, een OpMaat Hypotheek of een SpaarOptimaalhypotheek bouwt u vermogen op een geblokkeerde spaarrekening of in een kapitaalverzekering. Wij noemen dit soort producten een opbouwproduct. Voor deze producten gelden de volgende aandachtspunten. Deze gelden alleen als u vermogen opbouwt door te sparen.

Gevolgen voor de inleg of premie die u moet betalen voor uw opbouwproduct

Bij een opbouwproduct waarin u spaart, is de rente meestal gekoppeld aan de rente die u moet betalen voor het leningdeel. Als u kiest voor een nieuwe rentevaste periode, dan heeft dit ook gevolgen voor uw inleg op de spaarrekening of premie voor de spaarverzekering. Is de rente die u kiest lager dan de rente die u nu betaalt? Dan kan de inleg of premie stijgen. Kiest u een hogere rente? Dan kan de premie of inleg dalen. Uw adviseur kan u hier meer over vertellen.

Einddatum opbouwproduct en gevolgen renteaftrek

Bij een opbouwproduct is het belangrijk dat u eerst nagaat wat de einddatum is van het opbouwproduct. Deze einddatum vindt u in de overeenkomst van de spaarrekening of op de polis van de spaarverzekering. Zo kunt u dan de rentevaste periode afstemmen op de einddatum van het opbouwproduct.

Kiest u voor een langere rentevaste periode? Dan kan dat nadelige gevolgen hebben voor de renteaftrek. In dit geval bestaat het risico dat de Belastingdienst alleen de renteaftrek

toestaat voor een rente die hoort bij een rentevaste periode die gelijk is aan de einddatum van het opbouwproduct. Wij leggen dit hierna uit met twee voorbeelden:

Voorbeeld 1: U bouwt in het opbouwproduct een bedrag op dat gelijk is aan uw lening

Lening:	€ 100.000
Gewenst eindspaarbedrag:	€ 100.000
Einddatum opbouwproduct:	nog 3 jaar tot einddatum
Gekozen nieuwe rentevaste periode:	15 jaar vast tegen 4%
Rentevaste periode tot einddatum:	3 jaar vast tegen 3%

Staat de Belastingdienst alleen de renteaftrek toe voor een rente die hoort bij een rentevaste periode die gelijk is aan de einddatum van het opbouwproduct? Dan betekent dit in dit voorbeeld dat u slechts 3% kunt aftrekken in plaats van 4%. U kunt dan 1% niet aftrekken.

Voorbeeld 2: U bouwt in het opbouwproduct een lager bedrag op dan uw lening

Lening:	€ 100.000
Gewenst eindspaarbedrag:	€ 60.000
Einddatum opbouwproduct:	nog 3 jaar tot einddatum
Gekozen nieuwe rentevaste periode:	15 jaar vast tegen 4%
Rentevaste periode tot einddatum:	3 jaar vast tegen 3%

Staat de Belastingdienst alleen de renteaftrek toe voor een rente die hoort bij een rentevaste periode die gelijk is aan de einddatum van het opbouwproduct? Dan houden ze rekening met de verhouding tussen uw leningbedrag en het gewenste eindspaarbedrag. Dit betekent in dit voorbeeld dat u $60.000/100.000$ deel van $1\% = 0,6\%$ niet kunt aftrekken. U kunt dan dus slechts $3,4\%$ aftrekken in plaats van 4% .

Als u zekerheid wilt of u de rente helemaal kunt aftrekken, dan kunt u dit schriftelijk voorleggen aan de Belastingdienst. Eventueel in overleg met uw belastingadviseur.

2.7 Wat zijn de gevolgen voor uw inlegdepot of premiedepot?

De rente die u vergoed krijgt op uw inlegdepot of premiedepot is gekoppeld aan de rente van uw lening. Daalt bijvoorbeeld de rente van uw lening, dan daalt ook de rente

die u vergoed krijgt op uw depot. Hierdoor kan het depot eerder leeg zijn. Uw adviseur kan u hier meer over vertellen.

2.8 Wat zijn de kosten om een rentetype aan te passen?

U betaalt geen kosten of een vergoeding als u voor een leningdeel een ander rentetype of een andere rentevaste periode kiest:

- aan het einde van een rentevaste periode van dat leningdeel;
- tijdens een rentebedenktijd van dat leningdeel;
- bij wijziging van variabel naar een vast rentetype: of
- aan het einde van de opslagvastperiode van dat leningdeel;
- indien de debiteur overlijdt mag er binnen een jaar een nieuwe rente worden gekozen.

Wilt u op een ander moment het rentetype of de rentevaste periode aanpassen?

Dan betaalt u wijzigingskosten. Misschien moet u in dat geval ook een vergoeding betalen. In de algemene voorwaarden voor particuliere geldleningen van de Rabobank die gelden voor het leningdeel, leest u meer hierover.

2.9 Waar moet ik nog meer op letten?

Als u op of na 1 januari 2013 een nieuwe lening voor uw woning sluit en voor u geen overgangsrecht geldt, dan moet u de lening binnen 30 jaar annuïtair of lineair helemaal terugbetalen. U komt dan in aanmerking voor hypotheekrenteaftrek in box 1. Of u voldoende terugbetaalt tijdens de looptijd van de lening (dus geen achterstand in de aflossing op uw lening heeft), wordt getoetst aan de hand van een formule. Uw lening mag op het toetsmoment niet meer bedragen dan het bedrag dat blijkt uit de formule. Het jaarlijkse toetsmoment is op 31 december van elk kalenderjaar. Maar ook het moment waarop de rente wijzigt, is een toetsmoment. Heeft u op dat moment niet voldoende terugbetaald volgens de formule?

Dan is het te weinig afgeloste bedrag vanaf dat moment geen eigenwoningschuld meer en valt in box 3. U kunt de rente hierover dan niet meer aftrekken in box 1. Hierdoor stijgen uw netto maandlasten. Voor informatie over de formule, raadpleeg de website van de belastingdienst: belastingdienst.nl.