

Dubbele woonlasten tijdens nieuwbouw



Augustus 2025

Koopt u een nieuwbouwhuis en heeft u al een koop- of huurwoning, dan krijgt u dubbele woonlasten. U kunt deze dubbele woonlasten op verschillende manieren financieren of verlagen. Hieronder ziet u de mogelijkheden op een rij gezet.

Let op: ABN AMRO geeft geen fiscaal advies. Raadpleeg een belastingadviseur voor de fiscale regels en consequenties.

1. Dubbele woonlasten uit eigen middelen betalen

U kunt de woonlasten van de lopende en de nieuwe hypotheek (en eventueel de Overbruggings-hypotheek) maandelijks zelf of vanuit uw spaargeld betalen. De rente die u ontvangt over het saldo in uw bouwdepot kan hierbij in mindering worden gebracht op de dubbele woonlasten. Als u uw dubbele woonlasten maandelijks zelf wilt betalen, berekent uw adviseur de maximale hypotheeklasten die u op basis van uw inkomen kunt dragen. Wanneer u de dubbele woonlasten vanuit uw spaargeld betaalt, dan hebben we een bewijs van eigen middelen nodig.

2. Renteverlies tijdens de bouw meefinancieren

Het verschil tussen de rente die u over uw hypotheek voor uw nieuwbouwwoning betaalt en de rente die u ontvangt over het saldo in uw bouwdepot

noemen we 'renteverlies tijdens de bouw'. Dit renteverlies kunt u meefinancieren in de hypotheek voor de nieuwbouwwoning. Het renteverlies kunt u aftrekken, maar de rente die vervolgens betaalt over het hypotheekdeel dat u gebruikt om het renteverlies tijdens de bouw te financieren, kunt u niet aftrekken. Het renteverlies is maximaal 4% van de stichtingskosten. Uw adviseur kan u uitleggen welke kosten hier allemaal onder vallen.

3. De lopende hypotheek tijdens de bouw omzetten naar aflossingsvrij

Kopers van een nieuwbouwwoning mogen hun lopende ABN AMRO Hypotheek onder voorwaarden¹ tijdens de bouw omzetten naar aflossingsvrij. Deze omzetting mag pas ingaan nadat de nieuwe hypotheek is gepasseerd. Vanaf dat moment vervalt de aflossingsseis op de lopende hypotheek. De hypotheek mag aflossingsvrij gemaakt worden met een maximale looptijd van 3 jaar. Dit verlaagt de maandlasten voor de lopende hypotheek. U betaalt voor uw lopende hypotheek maandelijks alleen rente.²

Let op: u behoudt onder voorwaarden renteaftrek tijdens de bouw. Raadpleeg voor de fiscale regels een belastingadviseur.

¹ De hoogte van de lopende ABN AMRO Hypotheek (zonder NHG) bedraagt maximaal 75% van de marktwaaarde van de woning.

² Door de omzetting is een opslag op de rente van toepassing, variërend van 0,10% tot 0,25%. Afhankelijk van de rentevaste periode.

Voorbeeld

- Gerard heeft een lopende hypotheek van €300.000 op zijn huidige woning. De waarde van zijn huidige woning is €450.000. Deze hypotheek is hiermee lager dan 75% van de marktwaaarde van de woning.
- De hypotheek van de nieuwbouwwoning passeert op 1 juli 2025. Vanaf deze datum kan Gerard de lopende hypotheek op zijn huidige woning omzetten naar aflossingsvrij. Binnen 3 jaar moet deze lopende hypotheek zijn terugbetaald.
- Gerard behoudt het recht op renteaftrek op de lopende hypotheek. Daarnaast mag Gerard ook de hypotheekrente van de hypotheek voor de nieuwbouwwoning aftrekken.
- Als Gerard na verloop van tijd toch besluit om weer af te gaan lossen op de bestaande hypotheek, kan hij kiezen tussen het opnieuw omzetten van de hypotheek, nu naar annuïtair of lineair, of maandelijks extra aflossen via internet bankieren. Zelf maandelijks extra aflossen is eenvoudig en bespaart Gerard omzettingkosten.

Meer informatie

- Raadpleeg een belastingadviseur
- belastingdienst.nl/wat-aftrekken-met-nieuwbouwdepot
- belastingdienst.nl/nieuwe-woning-leeg-of-in-aanbouw