

Factsheet BLG Wonen Restschuldfinanciering

Stel, uw klant wil verhuizen. Maar het huis staat onder water, er is een restschuld. Daar hebben we de BLG Wonen Restschuldfinanciering voor. Met de Restschuldfinanciering kan uw klant zijn of haar restschuld financieren. BLG Wonen financiert niet alleen restschulden op BLG-hypotheken, maar ook als de betreffende woning elders was gefinancierd.

Wat zijn de mogelijkheden?

Financiering zonder NHG + restschuld

Offreren vanuit een aanvraag: Het bedrag aan restschuld wordt gestort in een 'geblokkeerd' bouwdepot. Dit bedrag kan alleen door de notaris, die voor levering van uw oude woning aan de nieuwe eigenaars zorgdraagt, worden opgevraagd voor de aflossing van uw huidige hypotheek en betaling van de verkoopkosten.

Financiering NHG + restschuld binnen kostengrens (levering huidige woning in toekomst)

Offreren vanuit een aanvraag, volledig NHG-tarief van toepassing: Het bedrag aan restschuld wordt gestort in een 'geblokkeerd' bouwdepot. Dit bedrag kan alleen door de notaris, die voor levering van uw oude woning aan de nieuwe eigenaars zorgdraagt, worden opgevraagd voor de aflossing van uw huidige hypotheek en betaling van de verkoopkosten.

Financiering NHG + restschuld buiten kostengrens

Offreren d.m.v. twee aanvragen: eerst wordt de NHG-aankoop financiering afgewikkeld en daarna de BLG Wonen Restschuldfinanciering. Er zijn dan 2 opties van toepassing:

Optie 1: Er is voldoende tijd tussen datum van aankoop en verkoop om de Restschuldfinanciering te kunnen verzorgen:

- de afdeling MidOffice van BLG Wonen brengt een NHG-offerte uit voor alleen de aankoop, inclusief hogere inschrijving;
- de aanvraag voor de restschuld dient binnen twee weken na aktepassering te worden ontvangen;
- het bedrag aan restschuld wordt gestort in een 'geblokkeerd' bouwdepot. Dit bedrag kan alleen door de notaris, die voor levering van uw oude woning aan de nieuwe eigenaars zorgdraagt, worden opgevraagd voor de aflossing van uw huidige hypotheek en betaling van de verkoopkosten.

Optie 2: De aankoop en verkoop vindt op dezelfde dag plaats:

- A. De volledige financiering wordt onder één verstrekking uitgebracht. De lening wordt in dit geval dus zonder NHG verstrekt (zie optie 1: Financiering zonder NHG + restschuld).
- B. Financiering van de aankoop wordt onder NHG geoffreerd.
 - De Restschuldfinanciering wordt tijdelijk voorgefinancierd en in een externe persoonlijke lening (pl)/doorlopend krediet (dk) ondergebracht.
 - De lasten hiervan worden in het NHG-dossier opgenomen.
 - Na aktepassering wordt een 'onderhandse verhoging' aangevraagd voor de Restschuldfinanciering en uit de gelden wordt de externe pl/dk weer ingelost.

NHG

Indien nieuwe financiering inclusief Restschuldfinanciering onder NHG gewenst is, moet er bij de bestaande financiering ook sprake zijn van NHG. Zie onderstaand artikel 4.1 van NHG:

Verstrekking van de BLG Wonen Restschuldfinanciering

Kenmerken van een restschuldfinanciering:

- er is sprake van een vast dienstverband of het inkomen over 3 jaar wordt aangetoond;
- de totale bevoorschotting (woninghypotheek + restschuldfinanciering) niet meer is dan 110% van de marktwaarde van de woning;
- de maximale looptijd is vijftien jaar.

Als de restschuld hypothecair gefinancierd is, is de toetslast van de Restschuldfinanciering (lineaire hypotheek) de last van het eerste jaar (zie ook onze acceptatienormen).



Onder restschuld wordt verstaan de schuld die:

- voortvloeit uit (een) lening(en) waarvoor de stichting zich borg heeft gesteld en
- het gevolg is van de verkoop van een woning door aanvrager(s), waarbij de opbrengst onvoldoende was om de vordering(en) uit hoofde van de lening onder lid a. te voldoen en
- niet geheel of gedeeltelijk bij de stichting is gedeclareerd.

Voorwaarden

Het is niet toegestaan om met de Restschuldfinanciering een consumptief besteed krediet af te lossen.

Als een nieuwe woning passeert voordat de Restschuldfinanciering beschikbaar wordt gesteld, dan dient de klant een voldoende hogere inschrijving te nemen op zijn nieuwe woning. Tegen de tijd dat de oude woning gaat passeren kan er een onderhandse lening worden aangevraagd.

Restschuld en renteaftrek

De rente op de Restschuldfinanciering is in bepaalde gevallen fiscaal aftrekbaar. De regel hierbij is dat:

- de restschuld ontstaan is **tussen 29 oktober 2012 en 31 december 2017**;
- er bij verstrekking gedurende ten minste vijftien jaar recht op renteaftrek is. Als de restschuld buiten deze periode ontstaat of ontstaan is, is er in principe geen recht op fiscale aftrek. Dan dient er te worden getoetst als box 3 lening, dus zonder renteaftrek. Bij verstrekking is gedurende ten minste vijftien jaar recht op renteaftrek. Een reeds verstreken periode van renteaftrek beperkt de maximale looptijd van de financiering met een evenredig deel. Wanneer er fiscaal eerder een restschuld ontstaat dan op het moment bij verkoop dient hiermee rekening te worden gehouden bij de toetsing.
- **let op:** een restschuld kan fiscaal ook op een ander moment ontstaan dan bij verkoop van het huis. In sommige situaties kan een huis namelijk voor de inkomstenbelasting verplaatsen van box 1 naar box 3. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als:
 - men verhuist is en het vorige huis al langer dan drie jaar te koop staat/ stond;
 - de aanvrager en zijn/haar partner uit elkaar zijn en een van beiden al meer dan twee jaar geleden is verhuist.
 Dit kan gevolgen hebben voor de periode van renteaftrek en de hoogte van de restschuld waarvan je de rente mag aftrekken.

Contact

Wilt u meer weten over de Restschuldfinanciering?

Op blgwonen.nl vindt u de Acceptatienormen van de Restschuldfinanciering.

U kunt natuurlijk ook contact opnemen met een van onze rayon- of accountmanagers. Wij vertellen u graag meer over het onderwerp.

Meer weten?
Kijk op
blgwonen.nl

