

Klantinformatie Hypotheek op de Verhuurde Woning

Rabobank via Intermediair

Waarom krijg je deze informatie?

Je wilt geld van ons lenen voor een huis dat je wilt verhuren. Het sluiten van een lening voor een verhuurde woning is een belangrijke beslissing. Daarom willen wij jou hierover zo goed mogelijk voorlichten. En ook over de gevolgen als je een lening voor een verhuurde woning sluit. Dat is de reden dat je deze klantinformatie krijgt. Deze klantinformatie geldt alleen voor de Hypotheek op de Verhuurde Woning. In dit document lees je over de kenmerken en risico's van de Hypotheek op de Verhuurde Woning. Daarnaast zijn er ook algemene regels en voorwaarden die gelden voor al onze hypotheekleningen die voor jou van belang zijn. Deze algemene regels en kenmerken vind je in de klantinformatie *Lenen & Wonen Plusvoorwaarden* die je intermediair heeft verstrekt.

Wij maken in dit document geen afspraken met jou. Dit document geeft je geen rechten. Er staat algemene informatie in dit document. Het is mogelijk dat die informatie voor jou niet geldt omdat je situatie anders is. Of omdat wij andere afspraken met jou hebben gemaakt. Onderaan dit document staat wanneer wij deze klantinformatie hebben gemaakt. Daarbij hebben wij rekening gehouden met de fiscale en andere regels die op dat moment gelden. Die regels kunnen natuurlijk veranderen. Lees deze klantinformatie goed door voordat je een lening voor je woning bij ons sluit.

Inhoud

Welke onderwerpen kan je in deze klantinformatie vinden?

1. Wat is de Hypotheek op de Verhuurde Woning?
2. Voor wie is de Hypotheek op de Verhuurde Woning?
3. Wat zijn de kenmerken van de Hypotheek op de Verhuurde Woning?
 - 3.1 Leningvormen
 - 3.2 Rentetypes
 - 3.3 Buffer
 - 3.4 Marktwaaarde woning
4. Wat zijn de risico's?
 - 4.1 Inkomen
 - 4.2 Huurbescherming
 - 4.3 Kosten
 - 4.4 Toestemming verhuur
 - 4.5 Wijzigen regels
 - 4.6 Overige risico's
5. Belasting
 - 5.1 Renteaftrek
 - 5.2 Overdrachtsbelasting
6. Bureau Krediet Registratie
7. Overige informatie



1. Wat is de Hypotheek op de Verhuurde Woning?

Een Hypotheek op de Verhuurde Woning is een lening waarbij je ons het huis dat je gaat verhuren in onderpand geeft. Verkoop je deze woning? Dan moet je de lening aan ons terugbetalen. Dat doe je dan met de opbrengst van de verkoop van je woning.

2. Voor wie is de Hypotheek op de Verhuurde Woning?

Met de Hypotheek op de Verhuurde Woning sluit je een lening af voor een woning dat je koopt of al hebt en dat je wilt verhuren met het doel om rendement hierop te behalen of om een woning aan een familielid te verhuren. De woning mag je alleen aan particulieren verhuren.

Je komt voor een Hypotheek op de Verhuurde Woning in aanmerking als je in Nederland woont en je mag de woning alleen verhuren voor bewoning. Je mag de woning niet verhuren aan een (eigen) onderneming, je mag de lening niet gebruiken voor bedrijfsoverdracht en je mag met de lening geen enige andere link met ondernemersactiviteiten hebben.

Een Hypotheek op de Verhuurde Woning onder particuliere voorwaarden is mogelijk wanneer je maximaal 2 verhuurde in Nederland gelegen woningen in je bezit hebt of gaat hebben om te verhuren. Dit is inclusief de beoogde woning die je wilt aankopen om te gaan verhuren. Met een woning bedoelen wij het volgende: woonhuizen met bestemmingsplan Wonen, Centrum of Gemengd (waarbij 100% gebruikt mag worden voor bewoning).

3. Wat zijn de kenmerken van de Hypotheek op de Verhuurde Woning?

3.1 Leningvormen

Je kunt kiezen uit een Annuïteitenhypotheek met Plusvoorwaarden of een Lineaire Hypotheek met Plusvoorwaarden. Meer informatie over een Annuïteitenhypotheek en een Lineaire Hypotheek vind je in hoofdstuk 1 'Leningvormen' in de klantinformatie Lenen & Wonen Plusvoorwaarden die je intermediair heeft verstrekt.

De Hypotheek op de Verhuurde Woning moet je binnen 30 jaar aan ons terugbetalen en is niet mogelijk om te financieren met Nationale Hypotheek Garantie.

3.2 Rentetypes

Voor de Hypotheek op de Verhuurde Woning kan je alleen vaste rentetypen kiezen. Variabele rente is bij deze hypotheek niet mogelijk.

Wanneer kan je zonder vergoeding het leningdeel met vaste rente eerder terugbetalen?

Je mag zonder vergoeding een lening met vaste rente helemaal of voor een deel terugbetalen:

- Op de laatste dag van de rentevaste periode
- Binnen een jaar na het overlijden van je partner

Daarnaast mag je elk kalenderjaar 20% van het oorspronkelijk geleende bedrag eerder aflossen zonder vergoeding. Los je meer dan 20% af? Dan moet je misschien een vergoeding betalen omdat wij rente-inkomsten mislopen.

Ook bij de verkoop van de woning kan het zijn dat je een vergoeding moet betalen. Hoeveel dit precies is, is mede afhankelijk van het rentecontract dat je hebt op het leningdeel. In de algemene voorwaarden die gelden voor het leningdeel, lees je meer over het eerder terugbetalen en de vergoeding.

Renteopslag

Voor de Hypotheek op de Verhuurde Woning geldt een aanvullende opslag in de rente. De hoogte van deze opslag vind je op [rabobank.nl](https://www.rabobank.nl).

Meer informatie over de rente en over het eerder terugbetalen lees je in hoofdstuk 2 'Rentetypes' in de klantinformatie Lenen & Wonen Plusvoorwaarden die je intermediair heeft verstrekt.

3.3 Buffer

Om te voorkomen dat je snel in de problemen komt als je geen huurinkomsten meer hebt, moet je een buffer aanhouden. Daarmee kan je tijdelijk de lasten van de verhuurde woning opvangen. Hoe hoog deze buffer moet zijn, is afhankelijk van je situatie. Zo kan het zijn dat je per verhuurde woning 6 maanden de financieringslasten als buffer moet hebben of bij een nieuw te bouwen woning 12 maanden de financieringslasten als buffer moet hebben. Je adviseur vertelt je hier meer over.

3.4 Marktwaaarde woning

Daarnaast kijken wij naar de marktwaaarde van de woning in verhuurde staat. Deze marktwaaarde moet blijken uit een gevalideerd taxatierapport. Je kunt maximaal 85% van de marktwaaarde in verhuurde staat lenen. Blijkt uit het taxatierapport dat je binnen het eerste jaar kosten hebt om achterstallig onderhoud te doen, dan moet je deze kosten meenemen in je hypotheek via een bouwdepot of je betaalt deze kosten met eigen geld. Is volgens de taxateur een bouwkundig of ander onderzoek nodig? Dan moet je dit laten uitvoeren. Wij moeten rekening houden met de uitkomsten uit dit onderzoek.

Meer informatie over een bouwdepot lees je in hoofdstuk 1 'Leningvormen' in de klantinformatie Lenen & Wonen Plusvoorwaarden die je intermediair heeft verstrekt.



4. Wat zijn de risico's?

4.1 Inkomen

Heb je een tijd geen huurders in de verhuurde woning? Dan heb je ook geen huurinkomsten. Het kan zijn dat je dan jouw buffer moet aanspreken om de lasten te betalen. Ook kun je te maken krijgen met lagere (huur)inkomsten dan verwacht doordat je de woning bijvoorbeeld opnieuw kunt verhuren tegen een lagere prijs, de huurder niet of niet op tijd betaalt of je andere maandelijkse inkomsten zoals loon of pensioen zijn lager of vallen weg.

4.2 Huurbescherming

Huurders hebben mogelijk recht op huurbescherming. Je kunt daardoor bijvoorbeeld niet zomaar het huurcontract opzeggen, ook niet bij verkoop van de woning. Verkoop je de woning met de huurder die daar nog in woont? Dan krijg je misschien een lagere verkoopprijs dan zonder huurder. Het is daarom belangrijk om je goed in te lezen in wat huurbescherming precies inhoudt en wanneer dit geldt. Meer informatie over huurbescherming vind je op rijksoverheid.nl

4.3 Kosten

Gaat er iets kapot in de verhuurde woning? Dan kan het zijn dat jij als eigenaar de kosten moet betalen voor de reparatie of vervanging. Het is verstandig om in de hoogte van jouw buffer rekening te houden met onvoorziene kosten voor de onderhoud van de woning.

4.4 Toestemming verhuur

Om een woning te verhuren is soms toestemming nodig van de gemeente. Een gemeente bepaalt zelf de regels voor woningverhuur. Je kunt in de betreffende gemeente navraag doen naar de regels van woningverhuur. Wil je een appartement verhuren? Dan is soms (ook) toestemming nodig van de Vereniging van Eigenaren.

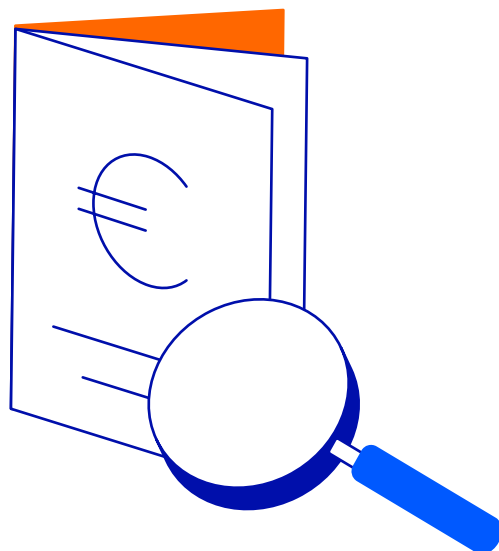
4.5 Wijzigen regels

De regels voor verhuur en voor hypotheek bestemd voor woningen welke worden verhuurd kunnen mogelijk in de toekomst wijzigen. Ook de fiscale behandeling van bijvoorbeeld de verhuurinkomsten en de verhuurde woning kan wijzigen. Dit kan tot gevolg hebben dat je netto huurinkomsten dalen. Voor de actuele fiscale regels kan je terecht op de website van de Belastingdienst.

Bovenstaande genoemde risico's en kosten gelden per verhuurde woning. Mocht je meerdere verhuurde woningen in jouw bezit hebben, kunnen deze risico's en kosten hoger worden.

4.6 Overige risico's

Naast bovengenoemde risico's kunnen er nog meer algemene risico's van toepassing zijn. Over deze algemene risico's lees je meer in hoofdstuk 5 'Risico's' in de klantinformatie Lenen & Wonen Plusvoorwaarden die je intermediair heeft verstrekt.



5. Belasting

De informatie in dit hoofdstuk is bedoeld voor mensen die in Nederland wonen. Wij gaan uit van de Nederlandse belastingwetten en regels die gelden op het moment dat je deze klantinformatie hebt gekregen. De overheid kan deze belastingwetten en regels aanpassen. Je vindt de actuele belastingcijfers op [rabobank.nl](https://www.rabobank.nl).

5.1 Renteaftrek

Een verhuurde woning valt fiscaal in box 3 en daarmee valt ook de eventuele hypotheek op deze woning in box 3. Dit betekent dat je met de Hypotheek op de Verhuurde Woning niet in aanmerking komt voor hypotheekrenteaftrek.

5.2 Overdrachtsbelasting

Voor een woning dat je koopt om te verhuren, geldt een ander tarief voor de overdrachtsbelasting dan voor een woning waarin je zelf woont. Het tarief wat je betaalt voor de aankoop van een woning om te verhuren heet het 'normale tarief'. Meer informatie en de hoogte van de overdrachtsbelasting vind je op de site van de Belastingdienst.

6. Bureau Krediet Registratie

De Hypotheek op de Verhuurde Woning moeten wij positief melden bij Bureau Krediet Registratie als Hypothecair Krediet Overige onroerende zaken. Meer informatie over Bureau Krediet Registratie lees je in hoofdstuk 7 'Andere onderwerpen bij de lening van je woning' in klantinformatie Lenen & Wonen Plusvoorwaarden die je intermediair heeft verstrekt.

7. Overige informatie

Naast de informatie die je in dit document hebt kunnen lezen, staat er nog andere relevante informatie in de klantinformatie Lenen & Wonen Plusvoorwaarden. De volgende hoofdstukken in de klantinformatie Lenen & Wonen Plusvoorwaarden zijn ook voor jou van belang:

- Hoofdstuk 4 'Andere kosten van je lening'
- Hoofdstuk 7 'Andere onderwerpen bij de lening van je woning'
- Hoofdstuk 8 'Klachten'
- Hoofdstuk 9 'Diensten Rabobank'