

LAGERE MAANDLASTEN DOOR (VOORLOPIG) KOOPCONTRACT TE LATEN REGISTREREN



*[Mr. Ernst Loendersloot](#)
Sr. kandidaat notaris te
Maastricht
Foto: [Harry Heuts](#)*

Beste lezer,

Er is in de media veel te doen over de hypotheekrente-af trek. Bij het lezen van de berichten in de krant zou je bijna denken dat er vanaf 1 januari 2013 alleen nog maar annuïteiten-hypotheeken afgesloten mogen worden.

Bij die hypotheekvorm is het zo dat een huis-eigenaar niet alleen iedere maand rente betaalt, maar ook aflost op de schuld zelf. Het bedrag dat iedere maand wordt afgeschreven blijft dan gelijk gedurende de gehele looptijd van de lening, tenzij de rente wijzigt.

Dat betekent dat iemand die een huis wil kopen minder kan lenen omdat een deel van het besteedbaar inkomen nu ook gebruikt moet worden om af te lossen. Of anders gezegd: bij dezelfde lening zijn de maandkosten hoger dan bij een aflossingsvrije hypotheek.

De overheid dringt eigenlijk iedere koper een annuïteiten hypotheek op. De stok achter de deur is namelijk dat er geen rente-af trek is als er een andere leningsvorm wordt gekozen.

Maar als je van plan bent een huis te kopen, dan bestaat nu nog de mogelijkheid om toch hypotheekrente-af trek te hebben terwijl je geen annuïteiten hypotheek afsluit.

Je krijgt lagere maandlasten als je kiest voor een (deels) aflossingsvrije lening. Je moet je wel realiseren dat je dan aan het einde van de looptijd nog een schuld hebt die niet afgelost is.

In de regeling waarover zo veel geschreven wordt is namelijk ook een overgangsbepaling opgenomen. Als je nog in 2012 een (voorlopig) koopcontract hebt getekend, kun je hypotheekrente-aftrek claimen onder de huidige regeling. En de huidige regeling is een stuk ruimer dan die, die vanaf 1 januari a.s. zal gelden, bijvoorbeeld omdat je nu nog de hypotheekrente kunt aftrekken ongeacht de hypotheekvorm die je kiest.

Maar de overgangsregeling is alleen van toepassing als je in 2012 een (voorlopig) koopcontract hebt getekend. Bovendien mogen daarin alleen de gebruikelijke ontbindende voorwaarden staan, zoals dat je wel de financiering rond moet krijgen bij een bank. Voldoe je hieraan dan maakt het niet uit dat je pas in 2013 de offerte van de bank tekent of dat pas volgend jaar de akten bij de notaris worden getekend.

Maar hoe toon jij aan dat je al in 2012 het (voorlopig) koopcontract hebt getekend en niet pas in 2013 ?

Gezien de consequenties voor jouw maandlasten een belangrijk punt. Daarom heb ik de makelaars in heel Nederland via [internet](#) al het volgende advies gegeven:
Laat het koopcontract zodra het getekend is registreren bij de notaris !

Mocht je daar de tijd niet voor hebben, bijvoorbeeld omdat de handtekeningen pas op 31 december a.s. worden gezet, dan heb ik nog een praktische oplossing. Stuur het koopcontract via de fax naar de notaris. De fax print namelijk direct bij de ontvangst ervan de datum en tijd erbij ! En dat is dan nog in 2012.

Leuker kan ik het niet maken, Praktischer ook niet.

Mr. Ernst Loendersloot
kandidaat notaris te Maastricht
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op www.ntrs.nl of scan de QR code hieronder.

