

Uitleg Florius Verzilver Hypotheek

Versie 19 juni 2017

Wat is de Florius Verzilver Hypotheek?

Met de Florius Verzilver Hypotheek kunt u gebruik maken van de verwachte overwaarde van uw woning. Daardoor heeft u meer financiële ruimte. Het bedrag dat u leent, kunt u vrij besteden.

Waar bestaat de Florius Verzilver Hypotheek uit?

- 1 U leent een bedrag van Florius (de lening).
- 2 Over dit bedrag betaalt u rente. De rente wijzigt niet, maar blijft tijdens de hele looptijd hetzelfde (looptijdrente). De rente telt Florius op bij uw leningdeel Verzilver Hypotheek. U leest hierover meer in de paragraaf 'Hoe betaalt u rente?'.
3 U moet uw lening aflossen bij verkoop van de woning. Wanneer u dat doet, is op het moment van het afsluiten van de Florius Verzilver Hypotheek niet duidelijk. Het is namelijk afhankelijk van het moment waarop u uw woning verkoopt. Daardoor is ook de hoogte van uw totale schuld op het moment van aflossen nog niet duidelijk. Dat is namelijk afhankelijk van het bedrag aan rente dat Florius optelt bij uw lening. U leest hierover meer in de paragraaf 'Hoe betaalt u rente?'.
- 4 Als zekerheid dat u het geleende bedrag aflost, geeft u Florius het recht van hypotheek op uw woning die als onderpand dient.

Wat houdt een hypotheekrecht in?

Als zekerheid dat u het geleende bedrag en de opgebouwde rente aflost, geeft u Florius het recht van hypotheek op uw woning. Dat betekent dat u Florius het recht geeft om uw woning te verkopen als u niet voldoet aan uw verplichtingen.

Florius schrijft de hypotheek in bij het kadaster. Dat gebeurt voor een hoger bedrag dan het bedrag dat u wilt lenen. Dat is nodig omdat uw schuld tijdens de looptijd toeneemt door het optellen van rente en eventuele kosten bij uw lening. U leest hierover meer in de hypotheekofferte en de paragraaf 'Hoe betaalt u rente?'.

Wat als u nog een bestaande hypotheek heeft?

Als u nog een bestaande hypotheek heeft, moet u die aflossen. Dat kan door dit leningdeel binnen de Florius Verzilver Hypotheek over te sluiten, of vanuit uw eigen vermogen. Lost u de bestaande hypotheek niet af met eigen vermogen? Dan moet u deze hypotheek oversluiten naar Florius in een apart aflossingsvrij leningdeel binnen de Florius Verzilver Hypotheek. Dat betekent dat u een extra leningdeel Aflossingsvrije Hypotheek afsluit binnen de Florius Verzilver Hypotheek. Was de rente die u voor uw bestaande hypotheek betaalt aftrekbaar voor de inkomstenbelasting? Dan is de rente over het aflossingsvrije leningdeel in beginsel nog steeds aftrekbaar met uitzondering van de rente-opslag voor garantie bij marktwaarde. U leest hierover meer in de paragraaf rente 'Wat kost de garantie bij marktwaarde?'. Hierdoor blijft het voor u, ook in de toekomst, overzichtelijk welk deel van de hypotheekrente van de Florius Verzilver Hypotheek aftrekbaar is voor de inkomstenbelasting. Let er daarbij op dat als u de rente mag aftrekken van de inkomstenbelasting u in totaal maximaal 30 jaar renteaftrek hebt op een lening, ook als deze lening langer doorloopt. Wilt u weten wat dit voor u betekent? Laat u zich goed informeren door uw (belasting)adviseur over de fiscale gevolgen van de Florius Verzilver Hypotheek.

Hoeveel kunt u opnemen?

Het bedrag dat u maximaal kunt opnemen, noemt Florius de opnamelimiet. De opnamelimiet wordt onder andere bepaald door:

- uw leeftijd.
- de waarde van uw woning (het onderpand) op het moment van afsluiten van de Florius Verzilver Hypotheek.
- de hoogte van het rentepercentage dat u moet betalen.

Het bedrag dat u maximaal kunt opnemen is niet afhankelijk van de hoogte van uw inkomen. Wel kan het zijn dat wij gegevens over uw inkomen opvragen om te voldoen aan wettelijke verplichtingen voor het verstrekken van hypotheek.

Hoe kunt u opnames doen?

Het bedrag dat u maximaal kunt opnemen, noemt Florius de opnamelimiet. Dat is het bedrag dat u leent (exclusief het optellen van rente en kosten. U leest hierover meer in de paragraaf 'Hoe betaalt u rente?'). Een bestaande hypotheek moet u eerst aflossen. Dit kunt u doen met eigen middelen of met een aflossingsvrij leningdeel binnen de Florius Verzilver Hypotheek. Dit is dan de eerste opname die u doet binnen de opnamelimiet. Het geld binnen de restant opnamelimiet van de Florius Verzilver Hypotheek kunt u op verschillende manieren opnemen:

- Opname bij het aangaan van de lening: u heeft de mogelijkheid om een deel of het gehele bedrag ineens op te nemen op het moment van het passeren van de hypotheekakte.
- Eenmalige opnames: u heeft de mogelijkheid om gedurende de looptijd van de Florius Verzilver Hypotheek op verschillende momenten eenmalige opnames te doen. Wilt u een opname doen? Neemt u daarvoor contact op met uw adviseur of ga naar onze website, www.florius.nl.
- Periodieke opname: u kunt bij het ondertekenen van de offerte aangeven welk bedrag u na het passeren van de hypotheekakte maandelijks wenst uit te laten keren en tot welke datum. Dit kunt u gedurende looptijd van de Florius Verzilver Hypotheek aanpassen. Het is ook mogelijk dat u pas gedurende de looptijd van de Florius Verzilver Hypotheek aangeeft dat u een bedrag maandelijks wenst op te nemen. Neemt u daarvoor contact op met uw adviseur of ga naar onze website, www.florius.nl.

Welke regels gelden er voor opnames?

Bij aanvang van de lening moet u voor minimaal 50% van de opnamelimiet aangeven hoe u dit wilt opnemen. U kunt kiezen voor:

- Aflossing van een nog bestaande hypotheek.
- Een opname bij aanvang van de lening.
- Maandelijks opnames tijdens een bepaalde periode.

Of een combinatie hiervan.

Het is bij aanvang van de lening dus voor maximaal 50% van de opnamelimiet mogelijk om nog niet aan te geven hoe u dat deel wilt opnemen. Doet u dit niet? Dan verlaagt Florius de opnamelimiet.

Let op!

Geeft u bij aanvang van de Florius Verzilver Hypotheek bij een opnamelimiet van EUR 100.000 maar voor 40% (EUR 40.000) aan hoe u dit wilt opnemen, dan verlaagt Florius de opnamelimiet tot EUR 80.000. U kunt in de toekomst dan nog EUR 40.000 opnemen.

Houdt hier rekening mee bij het afsluiten van de Florius Verzilver Hypotheek. Dit kan gedurende de looptijd niet worden aangepast.

Hoe betaalt u rente?

De rente die u met Florius afspreekt, blijft hetzelfde tijdens de hele looptijd van de lening (looptijdrente). De rente die u moet betalen, telt Florius iedere maand op bij uw totale schuld. Dat betekent dat uw schuld gedurende de looptijd van de hypotheek oploopt. U betaalt de rente dus niet door maandelijks een bedrag over te maken. Hierdoor is vooraf niet te zeggen hoe hoog uw schuld in de toekomst wordt. De uiteindelijke hoogte van uw totale schuld is het totaal aan opnames en aan opgetelde rente en eventuele kosten. En dat is afhankelijk van hoe lang u in uw woning blijft wonen.

Wilt u maandelijks een vast bedrag van de rente betalen, dan is dat mogelijk. Florius telt de rente dan niet op bij uw schuld. Neemt u daarvoor na het afsluiten van de Florius Verzilver Hypotheek contact op met uw adviseur of ga naar onze website, www.florius.nl.

Welke kosten telt Florius op bij uw schuld?

Bepaalde kosten komen voor uw rekening. Bijvoorbeeld de kosten voor taxatie van de waarde van de woning. Wanneer u deze niet uit eigen middelen betaalt, dan telt Florius deze kosten op bij uw schuld. U leest hierover meer in de Voorwaarden Florius Verzilver Hypotheek.

Wanneer lost u de schuld af?

U lost tussentijds niet af. Het geleende bedrag, vermeerderd met opgetelde rente en eventuele kosten, lost u af bij verkoop van uw woning.

Let op!

De gehele schuld moet u aflossen binnen 12 maanden na verhuizing of overlijden van de langstlevende schuldenaar. De tenaamstelling van de Florius Verzilver Hypotheek kan niet worden gewijzigd na het moment van afsluiten van de Florius Verzilver Hypotheek. Als u bijvoorbeeld hertrouwt, dan kan uw nieuwe partner niet als schuldenaar worden toegevoegd aan de Florius Verzilver Hypotheek. Een eventuele nieuwe partner kan dus geconfronteerd worden met een verzoek om het volledige uitstaande bedrag van de schuld terug te betalen als de langstlevende oorspronkelijke schuldenaar overlijdt. Dat kan betekenen dat de woning verkocht moet worden.

Voor wie is de Florius Verzilver Hypotheek bedoeld?

De Florius Verzilver Hypotheek is voor klanten ouder dan 60 jaar, die een overwaarde hebben op hun woning.

Kunt u geconfronteerd worden met een restschuld?

Florius telt de rente die u moet betalen op bij uw schuld. Hierdoor neemt uw schuld toe tijdens de looptijd van de Florius Verzilver Hypotheek. Florius telt rente op bij het bedrag dat u leent (opnamelimiet). Ook kan de schuld toenemen door kosten die voor uw rekening komen. Bijvoorbeeld als het nodig is om uw woning te laten taxeren.

Bij verkoop van de woning moet u de gehele schuld terugbetalen. Dit kan met de opbrengst van de verkoop van de woning. Als de opbrengst lager is dan de schuld, dan moet u het verschil op een andere manier terugbetalen. Het kan dus zijn dat u een restschuld moet betalen aan Florius. Onder voorwaarden zal Florius een restschuld of een deel daarvan kwijtschelden. Leest u daarvoor de paragraaf 'Wat houdt de garantie bij marktwaarde in?'.

Let op!

Florius kan niet voorspellen hoe hoog de schuld zal oplopen. Ook is op voorhand niet te voorspellen hoe de waarde van uw woning zich zal ontwikkelen. In een negatief scenario kan zelfs sprake zijn van een daling van de waarde van uw woning. Hoe hoog de schuld oploopt, is onder meer afhankelijk van het opgenomen geld, op welk moment u de Florius Verzilver Hypotheek aflost, het optellen van rente en het rentetarief.

Wat houdt de garantie bij marktwaarde in?

Voor de Verzilver Hypotheek geldt onder voorwaarden de zogenaamde garantie bij marktwaarde. Die garantie houdt het volgende in.

De woning wordt verkocht voor de getaxeerde marktwaarde die geldt op het moment van verkoop

Als u gebruik wilt maken van de garantie bij marktwaarde, dan moet u eerst, samen met Florius uw woning laten taxeren. Er wordt dan een getaxeerde marktwaarde vastgesteld op het moment dat u wilt terugbetalen. Is de totale schuld op de datum dat u terugbetaalt hoger dan de getaxeerde marktwaarde? De garantie bij marktwaarde houdt in dat als uw woning wordt verkocht voor minimaal de getaxeerde marktwaarde, Florius de eventuele restschuld kwijt scheldt.

Voorbeeld 1

Schuld op datum aflossing	EUR 240.000
Getaxeerde marktwaarde	EUR 220.000
Verkoopopbrengst	EUR 220.000

In dit voorbeeld is de woning verkocht voor de getaxeerde marktwaarde. De schuld is op de datum van aflossing hoger dan de verkoopopbrengst. U heeft dan een restschuld (EUR 20.000), maar die hoeft u niet terug te betalen. Het verschil van EUR 20.000 valt namelijk onder de garantie bij marktwaarde en scheldt Florius u kwijt.

De woning wordt verkocht boven de getaxeerde marktwaarde die geldt op het moment van verkoop

Het kan ook zo zijn dat de verkoopopbrengst hoger is dan de getaxeerde marktwaarde, maar lager dan de totale schuld op de datum van aflossing.

Voorbeeld 2

Schuld op datum aflossing	EUR 240.000
Getaxeerde marktwaarde	EUR 220.000
Verkoopopbrengst	EUR 230.000

In dit voorbeeld is de woning verkocht voor een hoger bedrag dan de getaxeerde marktwaarde, maar voor een lager bedrag dan de schuld op datum van aflossing. Er blijft een restschuld van EUR 10.000 over. U betaalt EUR 230.000 aan Florius. De restschuld van EUR 10.000 scheldt Florius u kwijt.

De verkoopopbrengst is lager dan de getaxeerde marktwaarde die geldt op het moment van verkoop en de marktwaarde is lager dan de schuld

Een andere mogelijkheid is dat de verkoopopbrengst lager is dan de getaxeerde marktwaarde en lager dan de totale schuld aan het einde van de looptijd. In dat geval scheldt Florius een restschuld tot de getaxeerde marktwaarde kwijt. Dat betekent dat u het verschil tussen de schuld en de getaxeerde marktwaarde niet hoeft terug te betalen. Wel moet u het verschil tussen de getaxeerde marktwaarde en de daadwerkelijke verkoopopbrengst terugbetalen.

Voorbeeld 3

Schuld op datum aflossing	EUR 240.000
Getaxeerde marktwaarde	EUR 220.000
Verkoopopbrengst	EUR 210.000

In dit voorbeeld verkoopt u de woning niet voor de getaxeerde marktwaarde. De garantie bij marktwaarde geldt alleen voor het verschil tussen de schuld op datum aflossing en de getaxeerde marktwaarde. Florius scheldt een bedrag van EUR 20.000 kwijt. Het verschil tussen de getaxeerde marktwaarde en de verkoopopbrengst valt niet onder de garantie bij marktwaarde. In dit voorbeeld betaalt u EUR 210.000 aan Florius. Er resteert een restschuld van EUR 10.000 die u op een andere manier aan Florius moet terugbetalen.

De verkoopopbrengst is lager dan de getaxeerde marktwaarde die geldt op het moment van verkoop, maar de marktwaarde is hoger dan de schuld

Nog een mogelijkheid is dat de getaxeerde marktwaarde hoger is dan de totale schuld aan het einde van de looptijd. De daadwerkelijke verkoopopbrengst kan echter lager uitvallen dan de getaxeerde marktwaarde en ook lager dan de schuld. De woning wordt namelijk voor minder verkocht dan de getaxeerde marktwaarde. In dat geval scheldt Florius geen restschuld kwijt. Dat betekent dat u het verschil tussen de schuld en de daadwerkelijke verkoopopbrengst moet terugbetalen.

Voorbeeld 4

Schuld op datum aflossing	EUR 240.000
Getaxeerde marktwaarde	EUR 250.000
Verkoopopbrengst	EUR 230.000

In dit voorbeeld is de woning niet verkocht voor de getaxeerde marktwaarde. Het verschil tussen de totale schuld aan het einde van de looptijd en de verkoopopbrengst valt niet onder de garantie bij marktwaarde. In dit voorbeeld betaalt u EUR 230.000 aan Florius. Er resteert een restschuld van EUR 10.000 die u op een andere manier aan Florius moet terugbetalen.

Waar vindt u de voorwaarden voor de garantie bij marktwaarde?

De voorwaarden die gelden voor de garantie bij marktwaarde staan in de Voorwaarden Florius Verzilver Hypotheek. Ook de procedureregels kunt u daarin terugvinden.

Geldt de garantie bij marktwaarde ook voor uw erfgenamen?

De garantie bij marktwaarde geldt ook voor uw erfgenamen in geval van overlijden. Bij het afsluiten van de Florius Verzilver Hypotheek gaat u een schuld aan. Die schuld neemt steeds verder toe door de het optellen van rente. Het kan zijn dat de schuld pas wordt afgelost na uw overlijden. Wij raden u daarom uitdrukkelijk aan om de gevolgen van de Florius Verzilver Hypotheek te bespreken met uw adviseur en notaris, maar ook met uw familie en erfgenamen.

Let op!

De garantie bij marktwaarde is alleen van toepassing als u de Florius Verzilver Hypotheek tijdig aflost. Dat betekent dat de schuld binnen 12 maanden na het verlaten van de woning van de langstlevende schuldenaar of na het overlijden van de langstlevende schuldenaar moet worden afgelost. Wordt de schuld niet binnen deze termijn afgelost, dan vervalt de garantie bij marktwaarde.

Ook gelden er andere voorwaarden. Zo moet u bijvoorbeeld een goede opstalverzekering hebben afgesloten en de woning naar behoren onderhouden. Doet u dat niet, dan loopt u het risico dat de garantie bij marktwaarde vervalt. In de Voorwaarden Florius Verzilver Hypotheek leest u de voorwaarden voor de garantie bij marktwaarde.

Wat kost de garantie bij marktwaarde?

In de rente die Florius u in rekening brengt, is rekening gehouden met de kosten voor de garantie bij marktwaarde. In de offerte staat het welk deel van de rente u betaalt voor de garantie bij marktwaarde.

Aftrekbaarheid rente

Een eventuele bestaande hypotheek wordt overgesloten in een apart leningdeel Aflossingsvrije Hypotheek binnen de Florius Verzilver Hypotheek en afgelost door deze oversluiting. Indien een bestaande lening wordt overgesloten zijn er binnen de Florius Verzilver Hypotheek dus twee leningdelen; de overgesloten oude lening (deel 1/ Aflossingsvrije Hypotheek) waarvan het bedrag constant blijft en het leningdeel waarvan op grond van de overwaarde opnames kunnen worden gedaan (deel 2/ Verzilver Hypotheek), waarvan het bedrag steeds hoger wordt. De rente op het overgesloten leningdeel Aflossingsvrije Hypotheek (deel 1) wordt opgeteld op het leningdeel Verzilver Hypotheek, waarvan tevens de opnames gedaan kunnen worden (deel 2). Het is vervolgens mogelijk eenmalige opname(s) en/of maandelijkse opnames te doen van leningdeel 2. Gedurende de looptijd van de beide leningdelen wordt niet afgelost. De verschuldigde rente op beide leningdelen wordt maandelijks opgeteld bij leningdeel 2.

Was de rente op uw oude hypotheek aftrekbaar? Dan blijft die rente na het oversluiten in het aparte leningdeel Aflossingsvrije Hypotheek (deel 1) ook aftrekbaar. Behalve het deel van de rente die geldt voor de opslag in verband met de garantie op marktwaarde. Hieronder is een voorbeeld opgenomen.

Voorbeeld

U ontvangt elk jaar een overzicht van Florius met daarop de hoogte van uw totale schuld en de rente die over dat jaar bij uw schuld is opgeteld. Stel u heeft uw oude hypotheek van EUR 50.000 overgesloten in een apart leningdeel Aflossingsvrije Hypotheek (deel 1). Het bedrag aan rente is EUR 2.625. Binnen deze rente is de opslag voor de garantie bij marktwaarde 0,25%. Dat betekent dat EUR 125 niet aftrekbaar is van de inkomstenbelasting en EUR 2.500 wel aftrekbaar is van de inkomstenbelasting.

Het leningdeel Verzilver Hypotheek (deel 2) binnen de Florius Verzilver Hypotheek is een leningdeel dat onderdeel uitmaakt van de heffingsgrondslag van box 3. De rente op dit leningdeel is niet aftrekbaar.

Let op: Florius kan niet bepalen of de rente op uw overgesloten oude hypotheek aftrekbaar is van de inkomstenbelasting. Florius geeft geen belastingadvies. Als u belastingadvies wilt, dan moet u daar een afspraak voor maken met een (belasting)adviseur of navraag doen bij de Belastingdienst.

Wat is de rol van uw adviseur?

De Florius Verzilver Hypotheek kunt u alleen afsluiten via uw (hypotheek)adviseur. Deze adviseur is uw vertegenwoordiger. Het is daarom verstandig uw wensen voor uw hypotheek duidelijk met uw adviseur te bespreken.

Wat kunt u niet van Florius verwachten?

Het afsluiten van een hypotheek kan gevolgen hebben voor de belasting die u betaalt en het invullen van uw aangifte. Belangrijk is dat u bij het afsluiten van de hypotheek met deze gevolgen rekening houdt. Ook het aanpassen van de hypotheekvorm kan fiscale gevolgen hebben. Laat u hierover altijd goed informeren. Florius geeft geen belastingadvies en kan geen zekerheid geven over de fiscale gevolgen van het afsluiten van uw hypotheek. Als u belastingadvies wilt of zekerheid wilt over de fiscale gevolgen, dan moet u daar een afspraak voor maken met een (belasting)adviseur of navraag doen bij de Belastingdienst.

Florius is niet aansprakelijk voor de gevolgen van een verandering van de (belasting)wet- en regelgeving. Ook is Florius niet aansprakelijk als blijkt dat u geen gebruik kunt maken van bepaalde belastingvoordelen.

U moet zelf zorgen voor een juiste belastingaangifte. Florius is niet aansprakelijk voor een eventueel nadeel als gevolg van hetgeen u heeft ingevuld in uw belastingaangifte.

Waar vind ik nadere informatie over de Florius Verzilver Hypotheek?

Dit overzicht geeft op hoofdlijnen de Florius Verzilver Hypotheek weer. Meer specifieke informatie vindt u in uw hypotheekofferte, de Voorwaarden Florius Verzilver Hypotheek en de Algemene Bepalingen Verzilver Hypotheek.