



Met een waardebeoordeling van Makelaardij Groningen kunt u erachter komen of:

- uw huis overwaarde heeft
- u een gunstigere hypotheek kunt afsluiten
- de Woz-waarde correct is
- verbouwen of verkopen de juiste keuze is

www.groningertaxatiedagen.nl

Overwaarde

Overwaarde is het verschil tussen het bedrag waarvoor u de hypotheek heeft afgesloten en de marktwaarde van het huis. De waarde van uw huis zal in de loop van de tijd flink gestegen zijn. U kunt op verschillende manieren gebruik maken van de overwaarde van uw huis

1. Tweede hypotheek

Bij voldoende overwaarde kunt u de mogelijkheid van een tweede hypotheek overwegen. U sluit dan voor hetzelfde huis een tweede hypotheek af voor het bedrag dat u wilt gebruiken. De rente is alleen aftrekbaar als u het geldbedrag gebruikt voor de verbouwing of verbetering van uw woning.

2. Verbouwen, renoveren of opknappen

Heeft u plannen om uw huis te renoveren, uit te bouwen of te verbeteren? U kunt hier heel goed de overwaarde van uw huis voor gebruiken. Als u de overwaarde van uw huis gebruikt voor de verbetering van uw woning is de hypotheekrente aftrekbaar van de belasting

3. Oversluiten van de hypotheek

In de tijd dat de waarde van uw huis is gestegen en de hypotheekrente laag is, ontstaan er vaak allerlei nieuwe en interessante hypotheekvormen. Het herzien of oversluiten van uw hypotheek kan dan een aanzienlijke verlaging van de maandelijkse lasten betekenen ondanks de extra kosten en boeterente die hierbij komen kijken.

4. Verzilveren van de overwaarde

Wilt u de overwaarde van uw huis verzilveren zodat u vrij over dit bedrag kunt beschikken, dan kunt u de hypotheek oversluiten. U sluit een nieuwe, hogere, aflossingsvrije hypotheek af. Met het nieuwe hypotheekbedrag lost u de oude hypotheek af en over de rest kunt u beschikken zo u wilt. Of en in hoeverre de hypotheekrente over de gebruikte overwaarde aftrekbaar is, is afhankelijk van de manier waarop u het besteedt.

Hypotheekvoordeel

Toen u uw huis kocht hebt u misschien een maximale hypotheek moeten afsluiten tegen een top-rente. Deze top-rente kan vervallen als de overwaarde van uw huis voldoende is geste-

gen om uw hypotheek aan te kunnen laten passen naar een basis-hypotheek met een aanzienlijk lagere basis-rente. Met de waardebeoordeling van Makelaardij Groningen weet u snel en zonder kosten, of dit voordeel ook voor u kan worden gerealiseerd.

Met de overwaarde van uw huis kunt u natuurlijk oversluiten van uw hypotheek overwegen om lagere maandlasten te betalen. Nog beter wordt het als u huis een royale overwaarde heeft als u overweegt om uw hypotheek te verhogen.

Met een overwaarde en de lage rentestand is het misschien een goed idee om uw situatie eens te laten bekijken door een onafhankelijke en deskundige hypotheek-adviseur.

Laat een offerte maken en vergelijk deze met uw huidige hypotheek. Ondanks de kosten, die u natuurlijk gewoon kunt meefinancieren kan het misschien heel erg gunstig zijn om uw hypotheek te beëindigen en een nieuwe over te sluiten.

WOZ-waarde

Vergelijk de waardebeoordeling van Makelaardij Groningen met uw WOZ-waarde en bepaal of u bezwaar tegen de aanslag gaat maken.

Scheelt het u veel geld als de WOZ-waarde verlaagd zou worden en twijfelt u aan de juistheid van de WOZ-waarde? Dan is het misschien verstandig om bezwaar te maken. U ontvangt dan van uw gemeente een taxatieverslag. Dit taxatieverslag geeft aan waar de gemeente uw WOZ-waarde op heeft gebaseerd. Bestudeer het taxatieverslag daarom goed. Vraag ons gerust om een gedegen advies.

De WOZ-waarde is de prijs die de eigenaar zou krijgen bij verkoop op de peildatum 1 januari 2007. Daarbij wordt uitgegaan van de staat van de woning op 1 januari 2008. Men spreekt ook van de waarde in het economische verkeer alsof de eigendom van de woning 'vrij en onbezwaard' kan worden overgedragen. Ook al is dat lang niet altijd het geval. Denk bijvoorbeeld aan waardedrukkende factoren als erfpacht, een recht van opstal of een huursituatie. Toch worden die huizen gewaardeerd alsof er geen

dergelijk recht op is gevestigd, ze op eigen grond staan en niet zijn verhuurd. Dit betekent dat in bepaalde situaties wordt uitgegaan van een hogere waarde, dan de verkoopopbrengst die zo'n eigenaar kan realiseren.

Die ingang van 2008 wordt de WOZ-taxatie jaarlijks uitgevoerd. De WOZ-waarde zal dus vanaf nu jaarlijks worden aangepast. Voor de aanslag 2007 lag de peildatum nog op 1 januari 2005. De huizenprijzen zijn in die periode van twee jaar meestal weer gestegen.

Verkopen of verbouwen?

Verkopen biedt je de mogelijkheid om naar je ideale huis op zoek te gaan in je huidige woonplaats of in een andere omgeving.

Naast meer woonruimte kan het ook andere voordelen met zich meebrengen zoals een grotere tuin, een betere huisindeling of een rustigere straat. Zie je geen gelegenheid om je huidige woning te verbouwen, dan kan dat misschien wel bij een nieuwe gelijkaardige woning die wel mogelijkheden biedt om bij te bouwen.

Verbouwen kan de verkoopwaarde van je woning doen stijgen, al betekent dat niet automatisch dat die stijging de kosten van de verbouw- en verfraaiingswerken dekt, zeker niet op korte termijn. Veel hangt af van het soort werk dat je laat uitvoeren. Zorg er in ieder geval voor dat de grootte en het uitzicht van de extensie in harmonie is met de rest van de woning en de omgeving. Verknoui bestaande woonruimten niet op het vlak van licht, grootte en vorm.

Er is geen standaard antwoord op de vraag: verkopen of verbouwen?

Het hangt heel sterk af van de individuele situatie. Bespreek eerst met aannemers een ruwe schatting van de kosten van verbouwwensen. Met een waardebeoordeling van uw woning in de huidige staat en een te verwachten taxatiewaarde van uw huis na een eventuele verbouwing, levert Makelaardij Groningen belangrijke informatie aan u. Weeg voor- en nadelen af van elke optie, neem het kostenplaatje erbij en beslis welk antwoord past in uw situatie.