



Overbrugging bij nieuwbouw

Interactieve wegwijzer

Je huidige woning heeft overwaarde. Hoe gebruik je die bij de koop van een nieuwbouwwoning, terwijl je huidige huis nog niet is verkocht?

Klik in deze pdf op onderwerpen en keuzes om direct door te gaan.

Begin bij de uitleg

Snel naar de informatie die je zoekt

Waar wil je beginnen?

Wat is een overbruggingshypotheek?



Drie manieren om overwaarde in te zetten



Dubbele lasten tijdens de bouw



Rekenvoorbeeld met bedragen



Ik herken mijn situatie en wil direct naar een optie

Optie 1

Ik zet mijn overwaarde in

Tijdelijk lenen, daarna lagere nieuwe hypotheek.



Optie 2

Ik zet mijn overwaarde niet in

Na verkoop blijft de overwaarde beschikbaar.



Optie 3

Ik zet een deel in

Een lagere hypotheek en een buffer achter de hand.



Eerst de basis

Wat is een overbruggingshypotheek?

Een tijdelijke lening tussen kopen en verkopen

Je koopt een nieuwbouwwoning, terwijl je huidige woning nog niet is verkocht. De verwachte overwaarde zit dan nog vast in je huidige woning. Met een overbruggingshypotheek kun je dat bedrag tijdelijk gebruiken voor de aankoop van je nieuwe woning.

Hoe werkt het in de praktijk?

- 1 Je koopt een nieuwbouwwoning.
- 2 Je huidige woning staat te koop of komt te koop.
- 3 De geldverstrekker bepaalt welk deel van de verwachte overwaarde je tijdelijk kunt lenen. Dit is niet altijd de volledige overwaarde (veelal 90% taxatiewaarde als uitgangspunt).
- 4 Je gebruikt een overbruggingshypotheek voor een deel van de aankoop van je nieuwe woning.
- 5 Na verkoop van je huidige woning los je de overbruggingshypotheek in een keer af.

Wat betaal je tijdelijk?

Meestal betaal je rente over de overbruggingshypotheek en los je deze tussentijds niet af. Rente, looptijd, afsluitkosten en het maximale bedrag verschillen per geldverstrekker.

Bekijk de 3 opties

Drie manieren om je overwaarde in te zetten

De keuzes naast elkaar

Uitgangspunt van het voorbeeld

Huidige woning

Geschatte waarde

€ 400.000

Huidige hypotheek

€ 100.000

Nieuwbouwwoning

Koopsom v.o.n.

€ 400.000

Meerwerk + kosten

€ 54.000

Verwachte overwaarde: € 300.000

Illustratief maximaal te overbruggen: € 260.000

Wat doe je tijdens de overbruggingsperiode?

Optie 1 **Zoveel mogelijk inzetten** Overbrugging: € 300.000 Hypotheek: € 194.000



Optie 2 **Niet inzetten** Overbrugging: € 0 Hypotheek: € 454.000



Optie 3 **Deels inzetten** Overbrugging: € 150.000 Hypotheek: € 304.000



In optie 1 blijft na verkoop in dit voorbeeld € 40.000 over nadat de overbruggingshypotheek is afgelost. Gebruik je dat bedrag om extra af te lossen, dan daalt de hypotheek voor de nieuwbouwwoning verder naar € 154.000. Los je dit niet af op de uitstaande hypotheek. Dan is een bedrag zo groot als de niet geïnvesteerde overwaarde of niet afgeloste overwaarde niet langer aftrekbaar in box 1.

Optie 1

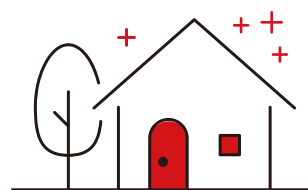
Je zet zo veel mogelijk tijdelijk in

De geldverstrekker neemt in dit voorbeeld niet de volledige verwachte overwaarde mee, maar € 260.000. Dat bedrag gebruik je tijdelijk voor de aankoop van je nieuwbouwwoning.



Huidige woning

€ 260.000
overbrugging



Nieuwbouwwoning

Tijdens de overbruggingsperiode

Overbrugging

€ 300.000

Benodigd nieuw

€ 454.000

Hypotheek nieuw

€ 154.000

Na verkoop van je huidige woning

Je lost de overbruggingshypotheek van € 260.000 af uit de verkoopopbrengst. Van de verwachte overwaarde van € 300.000 blijft dan € 40.000 over. Gebruik je dit bedrag om extra af te lossen op de nieuwe hypotheek, dan resteert € 154.000.

Je betaalt tijdelijk ook rente over de overbruggingshypotheek en de lasten van je bestaande en nieuwe hypotheek.

Naar optie 2

Dubbele lasten

Optie 2

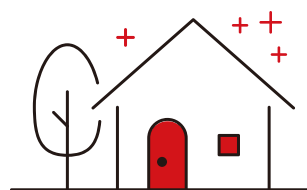
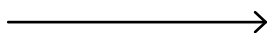
Je zet de overwaarde niet in

Je financiert de nieuwbouwwoning zonder overbruggingshypotheek. Na verkoop van je huidige woning komt de verwachte overwaarde beschikbaar.



Huidige woning

€ 300.000
komt beschikbaar
na verkoop



Nieuwbouwwoning

In dit voorbeeld

Overbrugging

€ 0

Benodigd nieuw

€ 454.000

Hypotheek nieuw

€ 454.000

Belangrijk voor je renteaftrek

Zodra je huidige woning is verkocht, kan de overwaarde een eigenwoningreserve vormen. Zet je die niet in voor de nieuwe eigen woning, dan kan de bijleenregeling de renteaftrek over een deel van je nieuwe hypotheek beperken.

Daarnaast beoordeelt de geldverstrekker of de hogere hypotheek en tijdelijke lasten betaalbaar zijn.

[Naar optie 3](#)

[Naar rekenvoorbeeld](#)

Optie 3

Je zet een deel tijdelijk in

Je gebruikt een deel van de verwachte overwaarde tijdens de aankoop en houdt na verkoop een deel beschikbaar. Dat geeft flexibiliteit, maar kan gevolgen hebben voor je renteaftrek.



Tijdens de overbruggingsperiode

Overbrugging

€ 150.000

Na verkoop beschikbaar

€ 150.000

Hypotheek nieuw

€ 304.000

Een middenweg, met een aandachtspunt

De hypotheek voor je nieuwbouwwoning is lager dan in optie 2. Houd je na verkoop € 150.000 beschikbaar in plaats van dit in de woning te steken, dan kan de bijleenregeling de renteaftrek over een deel van je hypotheek beperken.

Dubbele lasten

Naar rekenvoorbeeld

Hoe vang je tijdelijke extra lasten op?

Nieuwbouw en bouwperiode

Tijdens de bouw kun je lasten hebben van je huidige woning, rente over een overbruggingshypotheek en lasten voor je nieuwbouwwoning.

Drie mogelijkheden om te bespreken

1. Tijdelijke lasten meefinancieren

Sommige geldverstrekkers bieden ruimte om tijdelijke extra lasten deels mee te financieren. Je leent dan meer en betaalt over dat extra bedrag rente.

Mogelijkheden en fiscale gevolgen hangen af van de opzet en voorwaarden.

2. Spaargeld inzetten

Je betaalt de tijdelijke extra lasten uit beschikbaar spaargeld. Daardoor hoef je daarvoor geen extra bedrag te lenen.

Gevolg: minder financieringskosten, maar ook minder spaargeld beschikbaar.

3. Ruimte binnen het inkomen inzetten om de dubbele lasten van te voldoen

Dit betekent dat er voldoende inkomen is om zowel de huidige als de nieuwe woonlasten gelijktijdig voor de duur van de bouwperiode te kunnen voldoen.

Let op: een nieuwbouwdepot is bedoeld voor kosten van de bouw. De fiscale behandeling van rente en extra leningen hangt af van waarvoor je het geleende bedrag gebruikt en of je aan de voorwaarden voldoet.

[Naar rekenvoorbeeld](#)

Rekenvoorbeeld

Wat kost de overbrugging per maand?

De verwachte overwaarde is € 300.000. In dit rekenvoorbeeld neemt de geldverstrekker voorzichtigheidshalve € 260.000 mee als overbruggingshypotheek.

Stap 1 Overbrugging

Waarde huidige woning	€ 400.000
90% van taxatiewaarde	€ 360.000
Mijn huidige hypotheek	- € 100.000
Maximale overbrugging	€ 260.000

Stap 2 Financiering nieuw

Benodigd voor aankoop	€ 454.000
Hypotheek nieuw	€ 194.000
Overbruggingshypotheek	€ 260.000
Totaal	€ 454.000

Stap 3 Bruto rente over de overbruggingshypotheek

$€ 260.000 \times 4,5\% / 12 = \text{ca. } € 975 \text{ per maand}$

Illustratief rentepercentage. Exclusief overige woonlasten, kosten en eventuele fiscale effecten.

[Naar de samenvatting](#)

Tot slot

De kern in een oogopslag

Tijdelijke lening

Je gebruikt een deel van de verwachte overwaarde voordat je huidige woning is verkocht.

Tijdelijke extra lasten

Je betaalt meestal rente over de overbrugging, naast de lasten van je woningen.

Aflossen na verkoop

Bij verkoop los je de overbruggingshypotheek in een keer af.

Bespreek in ieder geval deze vragen

- Hoeveel kan ik in mijn situatie daadwerkelijk overbruggen?
- Wat worden mijn bruto en netto maandlasten tijdens de bouw?
- Wat betekent mijn keuze na verkoop voor mijn renteaftrek en financiële buffer?

Algemene informatie, geen persoonlijk advies. Rente, voorwaarden en fiscale regels kunnen wijzigen. De geldverstrekker beoordeelt wat mogelijk en verantwoord is. Laat je persoonlijke situatie berekenen door een hypotheekadviseur en vraag zo nodig fiscaal advies. Fiscale uitgangspunten gebaseerd op informatie van de Belastingdienst over de bijleenregeling, tijdelijk twee woningen en het nieuwbouwdpot, geraadpleegd mei 2026.

[Terug naar de route](#)

[Naar rekenvoorbeeld](#)