

# JAK BANK PATRZY NA PRZYCHODY OSÓB, KTÓRE STARAJĄ SIĘ O KREDYT HIPOTECZNY NA ZAKUP DOMU?

---

Kiedy ubiegasz się o kredyt hipoteczny, bank analizuje Twój dochód, aby ocenić, ile możesz pożyczyć. To nie wszystko. Dla banku liczy się również stabilność Twoich dochodów, dlatego ocenia też, czy ich poziom będzie tak samo stabilny w nadchodzących latach (sprawdza na przykład, czy nie wystąpią problemy z płatnościami).

Przy ubieganiu się o kredyt hipoteczny ważna jest również kwestia Twojego zatrudnienia. Masz stałą umowę o pracę czy planujesz wystąpić o kredyt, nie mając stałej pracy? A może jesteś przedsiębiorcą (zpp'er of ondernemer) lub pracownikiem tymczasowym?

Gdy masz umowę, sprawa jest oczywista. Jeśli jesteś zatrudniony na czas określony (*tijdelijke contract in loondienst*), możesz poprosić swojego szefa o podpisanie listu intencyjnego (piszę o tym w dalszej części poradnika). Podpisując taki list, Twój pracodawca wskazuje, że ZAMIERZA zatrudnić Cię na stałe, a dla banku to istotna informacja.

## UWAGA!

Podpisanie listu intencyjnego nie jest zobowiązaniem prawnym, które wskazuje, że na pewno dostaniesz stałą umowę.

Pracownik zatrudniony jako *Flexwerker* (pracownik tymczasowy) również może się kwalifikować do kredytu hipotecznego. Musi jednak udowodnić, bankowi, że zarabia wystarczająco dużo, aby spłacać zadłużenie. Gdy bank uzna, że zarabia za mało, może zdecydować, że nie sfinansuje pełnej wartości domu, tylko 85%. Jeśli jesteś pracownikiem tymczasowym, bank zazwyczaj bierze pod uwagę Twój roczny dochód brutto z ostatnich 3 lat. Przegląda również paski Twoich ostatnich wypłat. Musisz też wykazać, że jesteś wystarczająco stabilny finansowo, aby spłacać kredyt hipoteczny.

Jeśli chcesz ubiegać się o kredyt hipoteczny jako niezależny przedsiębiorca, sytuacja wygląda nieco inaczej, bo Twój dochód jest równocześnie zyskiem Twojej firmy. Pamiętaj, że banki zwykle biorą pod uwagę jej wyniki z ostatnich 3 lat. Jeśli osiągniesz wystarczający zysk i masz kapitał, możesz ubiegać się o kredyt hipoteczny.

# JAK WYGLĄDA KWESTIA PODATKU OD PRZENIESIENIA WARTOŚCI MAJĄTKOWYCH?

---

O kosztach, jakie musisz ponieść wraz z kupnem domu, pisałam w poradniku dotyczącym zmian podatkowych na 2021 rok. W tym zwrócę tylko uwagę na fakt zniesienia płatności 2% podatku od przeniesienia wartości majątkowych.

Obecnie 2% podatku od przeniesienia wartości majątkowych nie wlicza się do hipoteki (mam na myśli finansowanie zakupu), więc młodzi ludzie, którzy chcą kupić dom w 2021 roku, będą mogli zaoszczędzić na transakcji nawet kilka tysięcy euro.

## Przykład:

Para w wieku 35 lat, która chce kupić dom kosztujący 250 000 €, zaoszczędzi 5.000 € (oszczędność to 2% podatku od kwoty zakupu, który jeszcze w 2020 roku trzeba było zapłacić).

Aby nie płać podatku od przeniesienia praw majątkowych, trzeba kupić dom przed przekroczeniem 35. roku życia. Gdy jedna z kupujących osób jest w wieku do 35 lat, a druga starsza, trzeba będzie zapłacić 1% podatku. Jeśli zaś oboje macie więcej niż 35 lat, zwolnienie z podatku od przeniesienia wartości majątkowych Was nie obowiązuje.

## Czym jest *werkgeversverklaring* i jak go zdobyć?

Jeśli planujesz wkrótce wziąć kredyt hipoteczny, pamiętaj o tym, że będziesz potrzebować oświadczenia od swojego holenderskiego pracodawcy (*werkgeversverklaring*).

Do czego potrzebny jest ten dokument?

Na jego podstawie kredytodawca chce uzyskać potwierdzenie Twojego dochodu, żeby wiedzieć, czy jesteś zatrudniony na stałe. Chce również wiedzieć, kiedy zacząłeś pracować dla obecnego pracodawcy i jaką kwotę zarabiasz rocznie.

# CZYM JEST WERKGEVERSVERKLARING I JAK GO ZDOBYĆ?

---

Jeśli planujesz wkrótce wziąć kredyt hipoteczny, pamiętaj o tym, że będziesz potrzebować oświadczenia od swojego holenderskiego pracodawcy (werkgeversvrklaring).

Do czego potrzebny jest ten dokument?

Na jego podstawie kredytodawca chce uzyskać potwierdzenie Twojego dochodu, żeby wiedzieć, czy jesteś zatrudniony na stałe. Chce również wiedzieć, kiedy zacząłeś pracować dla obecnego pracodawcy i jaką kwotę zarabiasz rocznie.

Werkgeversverklaring jest ważnym i obowiązkowym dokumentem potrzebnym do uzyskania kredytu hipotecznego. Każdy doradca hipoteczny prosi o ten dokument, dlatego ubiegają się o kredyt, należy poprosić o niego swojego pracodawcę lub – w niektórych przypadkach – UWV.

Werkgeversverklaring to standardowy formularz zawierający wszelkiego rodzaju pytania dotyczące Twojej pracy i dochodów. Wypełniony dokument, który przekazujesz do doradcy hipotecznego, nie może być starszy niż 3 miesiące.

Oto najważniejsze kwestie, które znajdują się w formularzu:

- dane pracodawcy
- dane pracownika
- opis zatrudnienia
- oświadczenie o kontynuacji zatrudnienia (jeśli dotyczy)
- wysokość dochodów
- czy wypłata podlega obciążeniom
- podpis pracodawcy