

## De annuïteitenhypotheek

Bij de annuïteitenhypotheek lost u periodiek af. Meestal Maandelijks. Gedurende de looptijd van de annuïteitenhypotheek blijft het periodieke (bruto) bedrag gelijk. Wat wordt bedoelt met het periodieke bruto bedrag? Het periodieke brutobedrag is de rente én aflossing op de hypotheekschuld en wordt in deze hypotheekvorm de annuïteit genoemd. In het begin bestaat het grootste deel van de annuïteit uit rente. Naarmate de looptijd vordert en er een hoger bedrag is afgelost, betaald u minder rente. Zo ontstaat er meer ruimte voor het aflossen van de schuld. Hierdoor krijgt u ook steeds minder hypotheekrenteaftrek. Waardoor de netto lasten in de loop der jaren stijgt. Ook creëert u -door het aflossen- overwaarde op uw woning. Overwaarde is het verschil tussen hoogte van de hypotheek en de verkoopprijs van de woning. De overwaarde ontstaat door een verlaging van het hypotheekbedrag of een waardestijging van de woning of door allebei. Kortom, door aflossing tijdens de looptijd verhoogt u zelf de overwaarde van de woning. Hierdoor kunnen de fiscale aftrekmogelijkheden bij een eventuele nieuwe hypotheek minder hoog worden.

### Voordelen:

- ✓ In aanvang lage nettolasten
- ✓ Gedurende de rentevast periode staat het brutobedrag vast.
- ✓ U heeft de zekerheid dat u de volledige schuld aflost.
- ✓ Na 2013 Hypotheek verhogen of afsluiten? Dan zijn de annuïteiten hypotheek en de lineaire hypotheek de enige manier om voor hypotheekrenteaftrek in aanmerking te komen.

### Nadelen

- ✓ In het begin van de looptijd lost u nauwelijks af;
- ✓ Hoe langer de looptijd van de hypotheek, hoe minder hypotheekrente aftrek. Waardoor de nettolasten stijgen in de loop van de tijd;
- ✓ Verwacht u stijging van uw inkomen? Doordat in de loop van de jaren de fiscale aftrekbaarheid minder wordt, is stijging van inkomsten nadelig;
- ✓ Door het aflossen creëert u een overwaarde. Daardoor wordt bij een verhuizing of verhoging van de hypotheek de fiscale aftrek beperkt.

## De lineaire hypotheek

Bij de lineaire Hypotheek lost u vast af. Meestal wordt gekozen voor maandelijks af te lossen. Het aflossingsbedrag wordt dus berekend door het hypotheekbedrag te delen door het aantal periodieke aflossingen. Aan het eind van de looptijd is de gehele Lineaire hypotheek afgelost. De hypotheekschuld lost u snel af. Waardoor u in het begin hoge lasten heeft. Maar hierdoor neemt de hypotheekrenteaftrek in de loop van de tijd ook snel af. Doorat u snel aflost kunt u minder hypotheekrenteaftrek krijgen. Door het snelle aflossen dalen in de loop der jaren uw maandelijkse kosten. Ook creëert u -door het aflossen- overwaarde op uw woning. Overwaarde is het verschil tussen hoogte van de hypotheek en de verkoopprijs van de woning. De overwaarde ontstaat door een verlaging van het hypotheekbedrag of een waardestijging van de woning of door allebei. Kortom, door aflossing tijdens de looptijd verhoogt u zelf de overwaarde van de woning. Hierdoor kunnen de fiscale aftrekmogelijkheden bij een eventuele nieuwe hypotheek minder hoog worden.

### Voordelen:

- ✓ Het risico op een restschuld neemt verhoudingsgewijs bij de lineaire hypotheek snel af door de snelle aflossing;
- ✓ U betaald over de gehele looptijd minder rente dan bij andere aflossingsvormen;
- ✓ U lost snel af, daardoor groeit uw vermogen snel;
- ✓ Vooral voor mensen die in de toekomst minder willen gaan werken of vervroegd willen uitreden of een risicovol beroep uitoefenen is de lineaire hypotheekvorm aantrekkelijk. Omdat door de periodieke aflossing, de lasten tijdens de looptijd sneller dalen;
- ✓ De lineaire- en annuïteitenhypotheekvormen zijn de enige manieren om in aanmerking te komen voor hypotheekrente aftrek indien u na 2013 u hypotheek wil verhogen of een starter op de woningmarkt bent.

### Nadelen:

- ✓ U krijgt bij een Lineaire Hypotheek de eerste jaren hoge maandlasten;
- ✓ Door de hoge maandlasten van de Lineaire Hypotheekvorm in de beginjaren zou het kunnen dat u minder aan hypotheek kunt krijgen;
- ✓ Ook hier geldt: bij een stijgend inkomen heeft u fiscaal minder voordelen. Doordat in de loop van de jaren de fiscale aftrekbaarheid minder wordt.

## De spaarhypothec

De volledige spaarhypothec kunt u aflossen. Zowel bij overlijden als bij leven is de hypotheekschuld even groot, als het uitgekeerde bedrag. Uw spaarrente is even hoog als de hypotheekrente die u betaalt. Stijgt de hypotheekrente? Dan wordt dit gecompenseerd door een verlaging van de verzekeringspremie. Hierdoor weet u wat u uitgeeft, de lasten blijven stabiel.

Als u eenmaal een spaarhypothec bij een bepaalde maatschappij hebt gekozen, zit u voor de hele looptijd hieraan vast. Overstappen is wel mogelijk, maar financieel niet verstandig. Deze hypotheekvorm is vooral voordelig bij een hoge hypotheekrente.

Een spaarhypothec heeft dezelfde basis als een levenhypothec, waardoor u de mogelijkheid heeft om de verzekering te zien als een kapitaalverzekering eigen woning (KEW). Hierdoor hoeft u, tijdens de looptijd voor dit vermogen geen vermogensbelasting te betalen.

### Voordelen:

- ✓ Er wordt tijdens de looptijd niet afgelost. Hierdoor profiteert u optimaal van de renteaftrekmogelijkheden (mits de hypotheek vóór 2013 is afgesloten);
- ✓ Renteschommelingen worden gedempt door de koppeling van de hypotheekrente aan de spaarrente;
- ✓ Door te kiezen voor een kapitaalverzekering eigen woning, kunt u belastingvrij vermogen opbouwen (mits de KEW vóór 1 april 2013 is afgesloten);
- ✓ U loopt niet het risico dat u het eindkapitaal niet haalt.

### Nadelen:

- ✓ Een spaarhypothec is erg inflexibel. Net als bij iedere levenhypothec moet u zich aan de voorwaarden van de belastingdienst houden, wilt u van fiscale voordelen profiteren. Oversluiten naar een lagere dagrente of andere hypotheeksoort is daardoor zeer onvoordelig;
- ✓ Vaak wordt er voor een spaarhypothec een opslag berekend op de rentetarieven die niet gelden voor een annuïteitenhypothec;
- ✓ Veelal wordt er verplicht een overlijdensrisicoverzekering geëist. Met name voor alleenstaanden of ouderen kan dit ongewenst zijn;
- ✓ U bent meestal gebonden aan een en dezelfde instantie voor wat betreft lenen, sparen en verzekeren;
- ✓ Niet alle geldverstreckers bieden een spaarhypothec aan;
- ✓ De spaarhypothec is voor startende huizenkopers vanaf 2013 vrijwel niet interessant meer doordat de hypotheekrente bij deze hypotheek dan niet aftrekbaar is.

## De bankspaarhypothec

Deze nieuwe hypotheekvorm bestaat sinds 1 januari 2008. Toen is de Wet Banksparen ingevoerd. Door deze wet kunt u (voor de aflossing van de hypotheek) met bancaire producten belastingvrij sparen. Voorheen was dat alleen mogelijk met verzekeringsproducten (KEW). Deze hypotheekvorm was tot 2013 erg gewild. De bankspaarhypothec bestaat uit een combinatie van een hypothecaire lening en een geblokkeerde beleggingsrekening (BEW) of een spaarrekening (SEW). Tijdens de looptijd van de hypotheek lost u niet af. U stort wel maandelijks een bedrag op de bankspaarrekening of beleggingsrekening. Aan het einde van de looptijd moet u de lening aflossen met de opgebouwde waarde op uw rekening.

### Voordelen:

- ✓ U lost niet af tijdens de looptijd. Hierdoor profiteert u optimaal van de renteaftrekmogelijkheden (mits de hypotheek vóór 2013 is afgesloten);
- ✓ Renteschommelingen worden gedempt door de koppeling van de hypotheekrente aan de spaarrente;
- ✓ Door te kiezen voor een kapitaalverzekering eigen woning, kunt u belastingvrij vermogen opbouwen (mits de KEW vóór 1 april 2013 is afgesloten);
- ✓ U loopt niet het risico dat u het eindkapitaal niet haalt;
- ✓ U kunt de overlijdensrisicoverzekering los afsluiten. Waardoor u, de meest voordelige verzekering af kunt sluiten;
- ✓ Er worden minder kosten in rekening gebracht bij een Bankspaarhypothec ten opzicht van een spaarhypothec.

### Nadelen:

- ✓ Vaak wordt er voor een bankspaarhypothec een opslag berekend op de rentetarieven die niet gelden voor een annuïteitenhypothec;
- ✓ U bent meestal gebonden aan een en dezelfde instantie voor wat betreft lenen, sparen en verzekeren;
- ✓ Niet alle geldverstreckers bieden een bankspaarhypothec aan;
- ✓ De bankspaarhypothec is voor startende huizenkopers vanaf 2013 vrijwel niet interessant meer doordat de hypotheekrente bij deze hypotheek dan niet aftrekbaar is.

## De beleggingshypotheek

Een beleggingshypotheek bestaat uit een combinatie van een hypothecaire lening en een beleggingsrekening of een effectendepot. Tijdens de looptijd van de hypotheek lost u niet af. U kunt kiezen om maandelijks een bedrag te storten op een beleggingsrekening of in het begin, tijdens het afsluiten een groot bedrag in te leggen. U heeft de mogelijkheid voor een groot aantal beleggingsmogelijkheden met veel of minder risico. U kunt ook deels beleggen in aandelen.

De beleggingshypotheek heeft de mogelijkheid om te kiezen voor een bankspaarhypotheek. Waardoor u de beleggingsrekening kan aanmerken beleggingsrekening eigen woning (BEW). Dan hoeft u tijdens de looptijd geen vermogensrendementsheffing te betalen over het opgebouwde vermogen. Maar het kan ook zo zijn dat u in box 3 belegt. Waardoor u uw opgebouwde vermogen wordt opgeteld bij de rest van uw vermogen en dient u belasting te betalen over uw opgebouwde vermogen.

Door de hogere risico's zijn de hypotheekregels vanaf 2013 aangepast. Vanaf deze tijd is de beleggingsrekeninghypotheek niet meer toegestaan voor startende kopers. Daarom is de beleggingsrekeninghypotheek alleen interessant voor huizenbezitters die vóór 2013 hebben gekocht.

### Voordelen:

- ✓ Heeft u deze hypotheek voor 2013, dan heeft u gedurende de hele looptijd maximaal hypotheekrenteaf trek;
- ✓ U heeft veel mogelijkheden indien u de hypotheek oversluit;
- ✓ Kans op hoog rendement door veel vrijheid wat betreft de beleggingsmogelijkheden;
- ✓ U kunt tussentijds storten of opnemen;
- ✓ U heeft minder beperkingen en kosten dan bij hypotheekvormen met verzekeringen.

### Nadelen:

- ✓ Deze hypotheekvorm wordt voor nieuwe klanten, nog maar door enkele hypotheekaanbieders aangeboden;
- ✓ U heeft beleggingsrisico's;
- ✓ U krijgt een opslag van rentetarief bij de meeste geldverstrekkers, van zo'n 0,2%;
- ✓ De maatschappijen zijn moeilijk met elkaar te vergelijken vanwege het grote aanbod van beleggingsmogelijkheden;
- ✓ U hebt de kans dat u belasting moet betalen over het opgebouwde vermogen (box 3).

## De levenhypotheek

Deze hypotheekvorm bestaat uit een combinatie van een hypothecaire lening en een gemengde levensverzekering (kapitaalverzekering). Tijdens de looptijd lost u niet af. In plaats daarvan betaalt u maandelijks een premie voor de gemengde levensverzekering. De premie bestaat uit 2 delen:

- ✓ Een overlijdensrisico deel. Hierdoor kan (een deel van) de hypotheek afgelost worden in geval van vooroverlijden;
- ✓ Een spaar- of beleggingsdeel. Hiermee wordt vermogen opgebouwd waarmee u aan het einde van de looptijd (een deel van) de hypotheek af lost.

Er bestaan veel verschillende constructies voor het spaar of beleggingsdeel. Soms is het spaardeel gekoppeld aan de te betalen hypotheekrente. Dan hebt u een andere hypotheekvorm, namelijk een spaarhypotheek. Een levenhypotheek heeft de mogelijkheid om de levensverzekering te zien als een kapitaalverzekering eigen woning (KEW). Hierdoor hoeft u tijdens de looptijd voor dit vermogen geen vermogensbelasting te betalen.

### Voordelen:

- ✓ Uw bruto en netto lasten blijven bij een gelijke rente gedurende de looptijd gelijk;
- ✓ Door de KEW kunt u belastingvrij vermogen opbouwen;
- ✓ De polis kan meestal na aflossing van de hypotheek ongewijzigd worden voortgezet. Dit is handig indien u gaat verhuizen.

### Nadelen:

- ✓ U heeft waarschijnlijk de eerste jaren redelijk veel kosten in een verzekering verwerkt waardoor de eerste tien jaar meestal niet voordelig zijn;
- ✓ U heeft geen gegarandeerde uitkering;
- ✓ Indien u een Starter bent, is deze hypotheekvorm niet interessant omdat de hypotheekrente niet aftrekbaar is;
- ✓ Deze hypotheekvorm kan nadelige gevolgen hebben. Bijvoorbeeld bij grote veranderingen in de persoonlijke situatie. Daarom raden wij u aan, vanwege de ingewikkelde fiscaliteiten rondom gemengde verzekeringen, hierover financieel advies in te winnen bij een deskundig Financieel Adviseur.

## De aflossingsvrije hypotheek

U bouwt geen kapitaal op binnen de hypotheek. U hebt dus geen kapitaal in de hypotheek constructie om op het einde af te lossen. U lost gedurende de looptijd van de aflossingsvrije hypotheek niet af. De aflossingsvrijehypotheek is een risicovolle hypotheekvorm omdat uw lening blijft volledig bestaan en het mogelijk is dat u aan het einde uw huis moet verkopen. U heeft wel lage maandlasten

Uw aflossingsvrije hypotheek mag niet hoger zijn dan ongeveer 50% van de marktwaarde van uw huis. Omdat de geldverstrekkers een aflossingsvrijehypotheek van 100 % van de marktwaarde van het huis niet wenselijk vinden.

### Voordelen:

- ✓ Meestal geen verplichte verzekeringen;
- ✓ Hypotheekvorm met de laagste maandlasten;
- ✓ Bij een hoog inkomen interessant door de fiscale aftrekbaarheid en geen aflossing.

### Nadelen:

- ✓ Geen vermogensgroei;
- ✓ Volledige schuld aan het einde van de looptijd.

## De krediethypotheek

U hebt een doorlopend krediet met uw huis als onderrand. Hierdoor heeft de bank zekerheid. Hierdoor bepaald uzelf wanneer en hoeveel u wilt aflossen. Deze hypotheekvorm wordt steeds minder door geldverstrekkers aangeboden. Maar u betaald meestal ook extra rente. Tot 1997 werd deze vorm van hypothecaire lening ook gebruikt als consumptief krediet, waardoor u wel renteaftrek bij de belasting kon krijgen. In 1997 werden de regels voor de hypotheekrenteaftrek aangescherpt en kunt u alleen nog hypotheekrenteaftrek krijgen indien u het geld gebruikt voor de verbouwing of aanschaf van uw woonhuis.

Bent u een starter op de woningmarkt, dan krijgt u geen hypotheekrenteaftrek meer. (zoals op de eerste pagina is uitgelegd.)

Ook het verhogen van de bestaande hypotheek, met een krediethypotheek is fiscaal niet meer interessant. Want ook dan krijgt u geen hypotheekrenteaftrek meer. Hierdoor is een krediethypotheek alleen nog consumptief aantrekkelijk voor een vakantie woning of een auto of boot.

### Voordelen:

- ✓ Geen aflossingsverplichting;
- ✓ Afgeloste bedragen kunnen makkelijk weer worden opgenomen;
- ✓ Aantrekkelijke rentetarieven ten opzichte van normale consumptieve kredietvormen;
- ✓ Met name geschikt voor de hypothecaire financiering van consumptieve doeleinden, waarbij de hypotheekrente niet aftrekbaar is.

### Nadelen:

- ✓ De rente kan niet vast gezet worden;
- ✓ Bijna niet meer gefinancierd door de banken;
- ✓ U krijgt meestal maar 80% van de woning gefinancierd.