

De verschillende hypotheekvormen

Het *lijkt*, door de uiteenlopende namen voor hypotheeken, alsof er veel verschillende hypotheeken zijn. Dit valt heel erg mee. Verreweg de meeste hypotheeken die tegenwoordig worden afgesloten zijn een combinatie van twee hypotheekvormen:

- Een aflossingsvrije hypotheek, dit leningdeel is volledig aflossingsvrij (dit gedeelte leent u dus 'voor altijd')
- Een leningdeel lost u af (bijvoorbeeld na 30 jaar)

Het aflossen van dit 2^e deel gebeurt *in één keer* en aan het *einde van de looptijd*. Dit wordt gedaan met 'gespaard' geld, dat u hebt opgebouwd door gedurende de looptijd een premie/bedrag te voldoen. Wat is nu het verschil?

Het belangrijkste verschil tussen de hypotheeken die aan het eind van de looptijd in één keer worden afgelost, is de **manier waarop u de aflossing bij elkaar spaart**. Hier zijn eigenlijk maar drie vormen in:

1. U spaart alles *zonder* risico ('spaarhypotheek').
2. U spaart alles *met* risico ('beleggings- of 'levenhypotheek').
3. U spaart een gedeelte *zonder* risico, en een gedeelte *met* risico ('hybride-hypotheek').

Doordat u de hypotheekvormen combineert, hoeft u in beginsel maar drie keuzes te maken:

1. Wilt u een deel van uw hypotheek *aflossingsvrij* houden, dus 'voor altijd' een schuld houden en zo ja hoeveel?
2. Hoeveel wilt u *wel* aflossen/afgelost hebben aan het einde van de looptijd?
3. Hoe wilt u het bedrag dat u wilt gaan aflossen bij elkaar sparen; *met* of *zonder* risico?

Naast deze meest afgesloten vormen zijn er ook nog twee hypotheekvormen waarbij u tijdens de looptijd wel aflost: de 'annuïteitenhypotheek' en de 'lineaire hypotheek'. Vroeger waren dit populaire vormen, maar deze worden tegenwoordig door consumenten bijna niet meer afgesloten.

Natuurlijk komt er meer kijken bij het kiezen van een hypotheek dan alleen wat hierboven staat vermeld, maar zo heeft u een basis om in gesprek te gaan met uw hypotheekadviseur.

Hypotheekvormen

In dit document staan alle hypotheekvormen met de kenmerken. U kunt, eventueel in overleg met uw hypotheekadviseur, bepalen wat voor u de meest geschikte vorm is.

Aflossingsvrije hypotheek

Een aflossingsvrije hypotheek is een hypotheekvorm waarbij u gedurende de looptijd niets aflost, maar alleen rente betaalt over het geleende bedrag. Deze rente kunt u gedurende 30 jaar aftrekken, daarna zullen de netto maandlasten sterk omhoog gaan. Doordat u tijdens de looptijd niets aflost, zal de hypotheekschuld uiteindelijk uit eigen middelen of door verkoop van de woning afgelost moeten worden.

Voordelen:

- Maximaal fiscaal voordeel, gedurende de looptijd
- Lage (netto) maandlasten
- Flexibiliteit
- Geen verplichting tot aflossen

Nadelen:

- U bouwt geen vermogen op
- In de meeste gevallen is een aflossingsvrije hypotheek niet volledig mogelijk. U kunt hem wel afsluiten in combinatie met een andere hypotheekvorm
- In sommige gevallen is een overlijdensrisicoverzekering verplicht

Spaarhypotheek

Een spaarhypotheek bestaat uit een aflossingsvrije lening gecombineerd met een kapitaalverzekering. U betaalt rente over het geleende bedrag en daarnaast betaalt u maandelijks een (spaar)premie voor de kapitaalverzekering. Aan het einde van de looptijd wordt met de opbrengst van de kapitaalverzekering de lening in één keer afgelost.

De hypotheekverstrekker vergoedt een percentage op de door u betaalde premie, dat gelijk is aan het rentepercentage van uw hypotheek. Aan het einde van de looptijd zal het opgebouwde vermogen gelijk zijn aan de hoogte van de spaarhypotheek. Bij voortijdig overlijden keert de ingebouwde overlijdensrisicoverzekering uit.

Voordelen:

- Maximaal fiscaal voordeel, gedurende de looptijd
- Mogelijkheid tot belastingvrij sparen
- Gegarandeerde uitkering
- Ook is het mogelijk om lagere maandlasten te creëren bij inbreng van eigen middelen. Inbreng van eigen middelen betekent dat u in een levensverzekering een eerste storting doet met eigen geld

Nadelen:

- Kapitaalverzekering kan niet mee worden genomen naar een andere hypotheekverstrekker
- Voortijdige beëindiging van de kapitaalverzekering kan fiscale gevolgen hebben
- U kunt niet altijd zelf de hoogte van de overlijdensrisicodekking bepalen
- U kunt niet kiezen voor een variabele rente
- U betaalt vaak een hogere rente dan bij andere hypotheekvormen

Levenhypotheek (op basis van beleggen/traditioneel)

De levenhypotheek –ook wel hypotheek met beleggingsverzekering genoemd- bestaat uit een aflossingsvrije lening gecombineerd met een levensverzekering (ook wel kapitaalverzekering genoemd). U betaalt rente over het geleende bedrag en daarnaast betaalt u maandelijks een premie voor de levensverzekering. Aan het einde van de looptijd of eerder bij overlijden wordt met de opbrengst van de levensverzekering de lening in één keer, geheel of gedeeltelijk afgelost.

Voordelen:

- Maximaal fiscaal voordeel, gedurende de looptijd
- Het is mogelijk om lagere maandlasten te creëren bij inbreng van eigen middelen
- Bij een gelijkblijvende rente zijn de maandlasten constant
- De levensverzekering kan makkelijk worden meegenomen naar een andere hypotheekverstrekker

Nadelen:

- De hoogte van de uitkering van de levensverzekering is meestal niet gegarandeerd
- De kosten die door de verzekeraar worden ingehouden zijn vaak hoger dan die van de beleggersrekening
- Voortijdige beëindiging van de levensverzekering kan fiscale gevolgen hebben

Hypotheek met beleggingsrekening

Een hypotheek met een beleggingsrekening bestaat uit een aflossingsvrije lening en een beleggingsrekening. U betaalt rente over het geleende bedrag en daarnaast betaalt u maandelijks een bedrag op een beleggingsrekening. Hiermee wordt een kapitaal opgebouwd door middel van beleggen in beleggingsfondsen. Aan het einde van de looptijd wordt met de beleggingsopbrengst de lening in één keer, geheel of gedeeltelijk afgelost.

Voordelen:

- Maximaal fiscaal voordeel, gedurende de looptijd
- Het is mogelijk om lagere maandlasten te creëren bij inbreng van eigen middelen
- Bij een gelijkblijvende rente zijn de maandlasten constant
- Minder fiscale regels bij de kapitaalsopbouw

Nadelen:

- U dient een aparte overlijdensrisicoverzekering af te sluiten
- Meestal geen gegarandeerde uitkering
- Als de waarde van uw beleggingen boven de vrijstellingen uitkomt, moet u vermogensrendementsheffing¹ betalen

¹ Zie voor meer informatie www.hypotheekbond.nl/vraag-en-antwoord (zoekwoord 'rendementsheffing')

Dit is een algemene wegwijzer, er wordt niet ingegaan op uw specifieke situatie. Neemt u hierom altijd contact op met een professional voordat u een beslissing neemt. Nationale Hypotheekbond bv is niet aansprakelijk voor schade ontstaan door gebruik van deze wegwijzer.

Hybride hypotheek

Een hybride hypotheek bestaat uit een aflossingsvrije lening gecombineerd met een levensverzekering. U betaalt rente over het geleende bedrag en daarnaast een premie voor de levensverzekering. Bij een hybride hypotheek kunt u kiezen hoe u het kapitaal in de levensverzekering (nodig voor de aflossing van de hypotheek) wilt opbouwen.

U kunt kiezen uit:

- U kunt sparen
- U kunt beleggen
- U kunt sparen én beleggen

Voordelen:

- Maximaal fiscaal voordeel, gedurende de looptijd
- Het is mogelijk om lagere maandlasten te creëren bij inbreng van eigen middelen
- Mogelijkheid tot belastingvrij sparen
- (Deels) Gegarandeerde uitkering (waar het gaat om het deel dat u spaart)

Nadelen:

- Levensverzekering kan niet worden meegenomen naar een andere hypotheekverstrekker
- Voortijdige beëindiging van de levensverzekering kan fiscale gevolgen hebben
- U kunt niet altijd zelf de hoogte van de overlijdensrisicodekking bepalen
- U kunt niet kiezen voor een variabele rente
- U betaalt vaak een hogere rente dan bij andere hypotheekvormen
- De kosten die door de verzekeraar worden ingehouden zijn vaak hoger dan die van de beleggingsrekening

Lineaire hypotheek

De lineaire hypotheek is één van de klassieke hypotheekvormen. Het principe is dat elk jaar/maand een gelijk bedrag op de hypotheekschuld wordt afgelost. U betaalt rente over restant hypotheekschuld. Omdat de schuld maandelijks lager wordt, zal het te betalen rentebedrag ook maandelijks lager worden. De maandlasten zullen dus in de loop van de tijd gaan dalen.

Als voorbeeld: Een hypotheek van € 100.000,- wordt in 30 jaar afgelost. Dit wil dus zeggen dat per maand $100.000/360$ maanden = € 277,78 per maand afgelost wordt.

Voordelen:

- U lost tijdens de looptijd uw schuld af
- Uw maandlasten worden lager gedurende de looptijd
- U kunt eenvoudig een tweede hypotheek nemen, ter grootte van uw al afgeloste deel
- Eenvoudige hypotheekvorm

Nadelen:

- Het fiscale voordeel neemt af, gedurende de looptijd
- Relatief hoge beginlasten
- De eigenwoningreserve² neemt door de aflossing toe

Annuïteitenhypotheek

Bij een annuïteitenhypotheek wordt tijdens de hele looptijd van de hypotheek een vast bedrag (bij gelijkblijvende rente) bestaande uit aflossing en rente betaald, dit bedrag wordt de *annuïteit* genoemd.

Bij een annuïteitenhypotheek blijven de bruto maandlasten tijdens de looptijd gelijk. Naarmate de looptijd vordert neemt de hypotheekschuld af. Hierdoor dalen de rentelasten en dus ook de fiscale aftrek, waardoor de netto maandlasten stijgen.

Voordelen:

- U lost tijdens de looptijd uw schuld af
- In het begin relatief lage netto maandlasten
- Eenvoudige hypotheekvorm
- De bruto lasten blijven gedurende de rentevaste periode gelijk

Nadelen:

- Het fiscale voordeel neemt gedurende de looptijd af
- In het begin van de looptijd lost u relatief weinig af
- De eigenwoningreserve neemt door de aflossing toe

² Voor meer informatie over de eigenwoningreserve kunt u kijken op <http://www.hypotheekbond.nl/vraag-en-antwoord/antwoord/115-Wat-is-een-eigenwoningreserve>

Dit is een algemene wegwijzer, er wordt niet ingegaan op uw specifieke situatie. Neemt u hierom altijd contact op met een professional voordat u een beslissing neemt. Nationale Hypotheekbond bv is niet aansprakelijk voor schade ontstaan door gebruik van deze wegwijzer.