

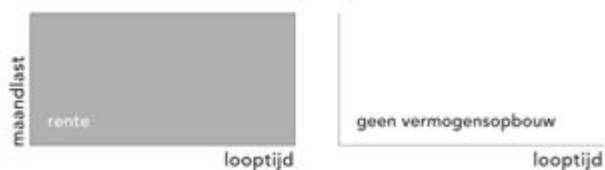
Hypotheekvormen samengevat

Er bestaan in Nederland enkele honderden hypotheekvarianten. Dat lijkt heel veel, maar de meeste varianten zijn afgeleid van een aantal hoofdvormen. Uw eigen wensen en persoonlijke situatie leiden al vaak tot een beperkter aantal mogelijkheden. Het draait bij hypotheek eigenlijk om twee zaken. De geldlening en de manier waarop u de lening wilt terugbetalen. Over het geld dat u leent betaalt u rente. De rente is een van de elementen die uw woonlasten bepalen. De hoogte van de rente is onder meer afhankelijk van de wijze waarop u en hoelang u de rente vast zet. Aflossen kan op verschillende manieren. Zo kunt u de hele lening aan het einde van de looptijd in een keer aflossen of kunt u er voor kiezen om maandelijks een deel te sparen of beleggen.

Uw persoonlijke situatie en wensen bepalen welke hypotheek het meest geschikt voor u is. Om u alvast een idee te geven, staan hierna de verschillende vormen beknopt in alfabetische volgorde beschreven. Onze hypotheekadviseur kan een nog uitgebreidere uitleg geven en adviseert u welke hypotheekvorm het beste bij u past.

Aflossingsvrije hypotheek

Zoals de naam al zegt lost u bij deze hypotheek niets af: u betaalt alleen rente. Hierdoor heeft u een maximale belastingteruggave en lage maandlasten. Deze hypotheek wordt veel gebruikt in combinatie met andere hypotheekvormen.



De voordelen:

- Er zijn veel combinaties mogelijk met levensverzekeringen en beleggingen.
- U heeft een grote vrijheid.
- Door de maximale belastingteruggave zijn uw netto maandlasten laag.

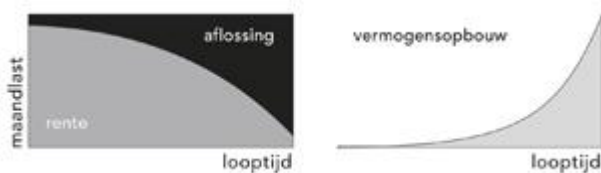
De nadelen:

- U bouwt geen vermogen op, doordat u alleen rente betaalt.
- Er wordt niet afgelost, de lening blijft dan ook een schuld.
- Na 30 jaar geen renteaftrek meer.

Let op! Per 1 januari 2013 is de rente niet meer fiscaal aftrekbaar voor een nieuw af te sluiten aflossingsvrije hypotheek!

Annuïteitenhypotheek

Bij deze hypotheek betaalt u altijd een vast maandbedrag dat bestaat uit een oplopend aflossings- en een aflopend rentegedeelte. Omdat het rentegedeelte in het begin groot is, profiteert u in het begin van de looptijd van belastingteruggave. Aan het einde van de looptijd betaalt u bijna geen rente meer en bestaat de maandlast vooral uit aflossing. Dit betekent dat uw netto maandlasten aan het einde van de looptijd hoger zijn, dan aan het begin (want alleen aftrek over rente). Deze hypotheek is goed te combineren met andere hypotheekvormen en wordt vaak gebruikt om de "top" van de hypotheek af te lossen.



De voordelen:

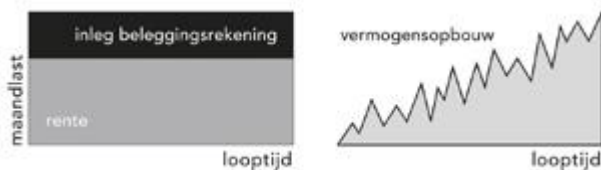
- Goede manier om "top" af te lossen.
- Flexibiliteit: makkelijk bij verhuizing of beëindiging van een hypotheek.

De nadelen:

- Relatief geringe vermogensopbouw in de woning gedurende de eerste jaren.
- De totale rentelasten dalen gedurende de looptijd, hierdoor ook minder belastingvoordeel.
- Uw netto maandlasten nemen toe.

Beleggingshypotheek (beleggersrekening eigen woning)

Deze beleggingshypotheek is een combinatie van een aflossingsvrije hypotheek met een beleggersrekening eigen woning. Bij deze hypotheek belegt u periodiek of eenmalig in beleggingsfondsen. Als u aan een aantal fiscale voorwaarden voldoet kunt u belastingvrij beleggen (en hoeft u dus geen vermogensrendementsheffing te betalen). Een extra aandachtspunt van deze hypotheekvorm is de situatie bij overlijden. Binnen dit product is er geen ingebouwde overlijdensrisicoverzekering. Het is vaak wel verstandig om een aparte overlijdensrisicoverzekering af te sluiten. In de tweede plaats moet goed gekeken worden naar de erfrechtelijke aspecten van de beleggersrekening, bijvoorbeeld: wie is de erfgenaam van de beleggersrekening?



De voordelen:

- Uw netto maandlasten zijn veelal laag.
- U maakt gebruik van belastingvrij beleggen. U hoeft over het opgebouwde vermogen geen vermogensrendementsheffing te betalen.
- De kans bestaat dat de opbrengst hoger is.
- Redelijk flexibel: u kunt de beleggersrekening vaak koppelen aan meerdere geldverstrekkers.

De nadelen:

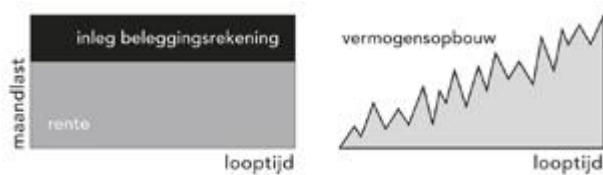
- Het eindkapitaal is niet gegarandeerd en kan lager uitvallen dan het oorspronkelijke doelkapitaal. Het rendement staat niet vast.
- Minder flexibel: u moet wel aan de fiscale regels voldoen om belastingvrij te kunnen beleggen.

Let op! Per 1 januari 2013 is de rente niet meer fiscaal aftrekbaar voor een nieuw af te sluiten aflossingsvrije hypotheek!

Beleggingshypotheek (box 3)

Deze beleggingshypotheek is een combinatie van een aflossingsvrije hypotheek met een beleggersrekening. De schuld blijft tot het moment van aflossen even groot, waardoor u ook

hier maximale belastingteruggave heeft. Bij deze hypotheek belegt u periodiek of eenmalig in beleggingsfondsen. Een extra aandachtspunt van deze hypotheekvorm is de situatie bij overlijden. Binnen dit product is er geen ingebouwde overlijdensrisicoverzekering. Het is vaak wel verstandig om een aparte overlijdensrisicoverzekering af te sluiten. In de tweede plaats moet goed gekeken worden naar de erfrechtelijke aspecten van de beleggersrekening, bijvoorbeeld: wie is de erfgenaam van de beleggersrekening?



De voordelen:

- Uw netto maandlasten zijn laag.
- Flexibiliteit: u bent niet gebonden aan fiscale regels.
- De kans bestaat dat de opbrengst (aanmerkelijk) hoger is.
- Renteaftrek maximaal.

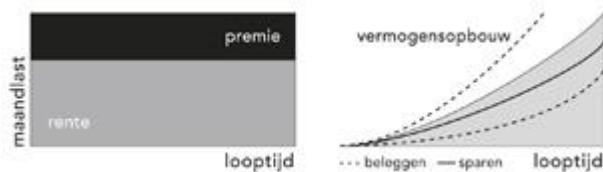
De nadelen:

- Het eindkapitaal is niet gegarandeerd. Het rendement staat niet vast. Dit kan lager uitvallen, zeker bij eenmalige inleg.
- Over het opgebouwde vermogen moet vermogensrendementsheffing betaald worden.

Let op! Per 1 januari 2013 is de rente niet meer fiscaal aftrekbaar voor een nieuw af te sluiten aflossingsvrije hypotheek!

Hybridehypotheek

Dit is een combinatie van een spaar- en beleggingsverzekering. U spaart en/of belegt via een verzekering. U kunt (een deel van) de aflossing bij elkaar sparen met als vergoeding de hypotheekrente. Als u de inbreng geheel of gedeeltelijk belegt, dan kunnen de maandlasten dalen of u houdt aan het einde van de looptijd na aflossing van de hypotheek een bedrag over.



De voordelen:

- Veel vrijheid en flexibiliteit in het verzekeren tegen diverse risico's.
- Wisselen tussen de fondsen binnen het beleggingsgedeelte is mogelijk.
- U kunt zelf de verdeling tussen sparen en beleggen bepalen.

De nadelen:

- U kunt niet onbeperkt wisselen tussen sparen en beleggen.
- Voortijdige beëindiging van de verzekering kan nadelige fiscale gevolgen hebben.

Let op! Per 1 januari 2013 is de rente niet meer fiscaal aftrekbaar voor een nieuw af te sluiten aflossingsvrije hypotheek!

Krediethypotheek

De krediethypotheek is afgeleid van de aflossingsvrije hypotheek. Bij het afsluiten van deze hypotheek spreekt u een kredietbedrag af. Dit bedrag hoeft u niet direct volledig op te nemen. U kunt gedurende de looptijd van de hypotheek vrij aflossen en opnemen. U betaalt alleen rente over het opgenomen hypotheekbedrag. Een krediethypotheek kan bijvoorbeeld gebruikt worden om de hypotheekrente van te betalen. Zo kan een hypotheek gecreëerd worden waarbij de maandlasten nul zijn, maar waarbij de hypotheekschuld uiteraard wel oploopt. En er zijn natuurlijk grenzen aan de maximale hypotheekschuld. Deze variant wordt ook wel de opeet- hypotheek genoemd waarbij de overwaarde uit het huis te gelde wordt gemaakt.

De voordelen:

- U heeft een grote vrijheid: wanneer u krediet nodig heeft, kunt u dit opnemen.
- Als het opgenomen bedrag gebruikt wordt voor de financiering van de eigen woning of het onderhoud, is de hypotheekrente in beginsel aftrekbaar.

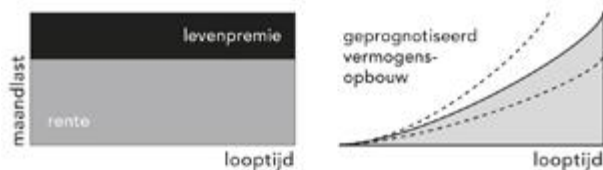
De nadelen:

- U bouwt geen vermogen op, doordat u alleen rente betaalt of bijschrijft.
- Als u krediet opneemt, neemt de schuld toe en uiteraard ook de rente- lasten.
- U kunt niet onbeperkt krediet opnemen.
- Als het opgenomen bedrag niet gebruikt wordt voor de financiering van de eigen woning of het onderhoud, is de hypotheekrente niet aftrekbaar.

Let op! Per 1 januari 2013 is de rente niet meer fiscaal aftrekbaar voor een nieuw af te sluiten aflossingsvrije hypotheek!

Levenhypotheek

Bij de levenhypotheek lost u tijdens de looptijd niet af. In feite zijn er twee varianten. De traditionele levenhypotheek waarbij u een deel van het op te bouwen kapitaal gegarandeerd bij elkaar spaart en u daarnaast een stuk winstdeling kunt krijgen. Bij de unit linked en universal life hypotheek bouwt u kapitaal op door de premie te beleggen in beleggingsfondsen. Aan het einde van de looptijd kunt u de hypotheek geheel of gedeeltelijk aflossen met de uitkering van deze verzekering. Ook bij overlijden van u of uw partner vóór de einddatum van uw verzekering kan de hypotheekschuld geheel of gedeeltelijk worden afgelost.



De voordelen:

- U geniet gedurende de totale looptijd de maximale renteaftrek.
- U kunt belastingvrij sparen of kiezen voor een polis, die belast wordt in Box 3.
- Het uiteindelijke eindkapitaal kan hoger uitvallen dan het beoogde doelkapitaal.
- Bij sommige producten is een deel van het rendement gegarandeerd.

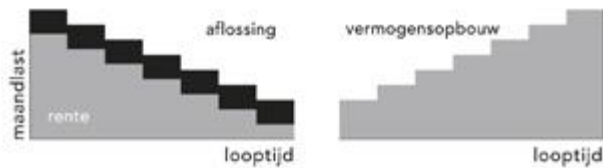
De nadelen:

- Het eindbedrag is onzeker en kan lager uitvallen dan het beoogde doelkapitaal.
- U heeft geen invloed op de fondsen waarin wordt belegd.
- Voortijdige beëindiging van de levensverzekering kan nadelige fiscale gevolgen hebben.

Let op! Per 1 januari 2013 is de rente niet meer fiscaal aftrekbaar voor een nieuw af te sluiten aflossingsvrije hypotheek!

Lineaire hypotheek

Dit is een eenvoudige hypotheekvorm, waarbij de bruto maandlasten in het begin hoog zijn. Doordat u iedere maand echter een vast bedrag aflost, worden de maandlasten steeds lager. Deze hypotheek is goed te combineren met andere hypotheekvormen en wordt vaak gebruikt om de "top" van de hypotheek af te lossen.



De voordelen:

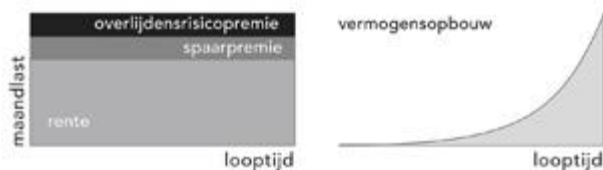
- U bouwt snel vermogen op in uw woning.
- Goede manier om "top" af te lossen.
- De bruto maandlasten dalen snel.
- Flexibiliteit: makkelijk bij verhuizing of beëindiging van een hypotheek.
- De totale rentelast wordt steeds lager.

De nadelen:

- De bruto maandlasten zijn in het begin hoog.
- Het belastingvoordeel neemt af.

Spaarhypotheek (kapitaalverzekering eigen woning)

Bij een spaarhypotheek gaat u een lening aan die u gedurende de looptijd niet aflost. Daarnaast sluit u een **spaarverzekering** af. Omdat u niet aflost is het maandbedrag altijd gelijk en heeft u een maximale belastingteruggave. De verzekeringspremie die u betaalt bestaat uit een spaar- en een risicodeel. Iedere maand legt u een spaarpremie in, waarover u een vergoeding krijgt. Deze vergoeding is gelijk aan de hypotheekrente. Aan het einde van de looptijd zijn alle spaar- premies, plus de daarover ontvangen rente, precies voldoende om de hypotheek af te lossen. De risicopremie zorgt ervoor dat de hypotheek bij overlijden volledig of gedeeltelijk kan worden afgelost. De spaarhypotheek biedt meer zekerheden dan een levenhypotheek, omdat op de einddatum of bij tussentijds overlijden een gegarandeerd bedrag wordt uitgekeerd.



De voordelen:

- U geniet gedurende de totale looptijd van de maximale renteaftrek.
- U maakt gebruik van belastingvrij sparen.
- Effecten van de renteschommelingen worden verminderd.
- Gegarandeerd eindbedrag op einddatum of bij overlijden.

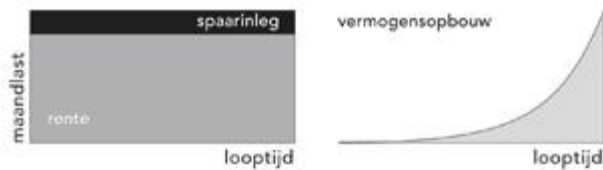
De nadelen:

- U bent veelal gebonden aan één instantie.
- U bent vaak minder flexibel in de verzekeringsvoorwaarden dan bij een levenhypotheek.
- U heeft geen kans op een hoger rendement.
- Voortijdige beëindiging van de spaarverzekering kan nadelige fiscale gevolgen hebben.

Let op! Per 1 januari 2013 is de rente niet meer fiscaal aftrekbaar voor een nieuw af te sluiten aflossingsvrije hypotheek!

Spaarhypotheek (spaarrekening eigen woning)

Een spaarhypotheek met een spaarrekening eigen woning wordt ook wel banksparen genoemd. Een bankspaarhypotheek is net als de spaarhypotheek een lening die u gedurende de looptijd niet aflost. Omdat u niet aflost is het maandbedrag gelijk en heeft u maximale belastingteruggave. Daarnaast sluit u een spaarrekening af. Iedere maand legt u een spaarbedrag in, waarover u een vergoeding krijgt. Deze vergoeding is gelijk aan de hypotheekrente. Aan het einde van de looptijd zijn alle spaarbedragen, plus de daarover ontvangen rente, precies voldoende om de hypotheek af te lossen. Het is dus een echt garantieproduct, met maximale zekerheid dat de hypotheek aan het einde van de looptijd wordt afgelost. Een extra aandachtspunt bij deze hypotheekvorm is de situatie bij overlijden. In tegenstelling tot de "gewone" spaar- hypotheek is er geen overlijdensrisicodekking ingebouwd. Deze kunt u wel los afsluiten. In de tweede plaats moet goed gekeken worden naar de erfrechtelijke aspecten van de spaarrekening: bijvoorbeeld: wie is de erfgenaam van de spaarrekening?



De voordelen:

- U geniet gedurende de totale looptijd van de maximale renteaftrek.
- U maakt gebruik van belastingvrij sparen.
- Effecten van de renteschommelingen worden verminderd.
- Gegarandeerd eindbedrag op einddatum.

De nadelen:

- U bent veelal gebonden aan één instantie.
- U bent minder flexibel doordat u moet voldoen aan de fiscale voorwaarden. Voortijdige beëindiging van de spaarrekening kan nadelige fiscale gevolgen hebben.
- U heeft geen kans op een hoger rendement.
- Er is geen automatische overlijdensrisicodekking (wel apart af te sluiten).

Let op! Per 1 januari 2013 is de rente niet meer fiscaal aftrekbaar voor een nieuw af te sluiten aflossingsvrije hypotheek!