

## Welke hypotheekvorm past bij jou?

### Wat is een hypotheek?

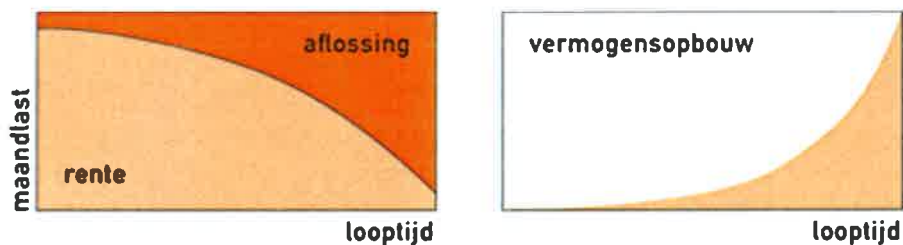
In vrijwel alle gevallen wordt een huis gefinancierd met een hypotheecaire lening. Een hypotheek is in feite niets anders dan een geldlening met de woning als onderpand.

### Hypotheekvorm: annuïteit of lineair

Sinds zijn voor nieuwe hypotheeken nog slechts twee hypotheekvormen van belang: de annuïteitenhypotheek en de lineaire hypotheeken. Want alleen bij deze hypotheekvormen is de hypotheekrente aftrekbaar.

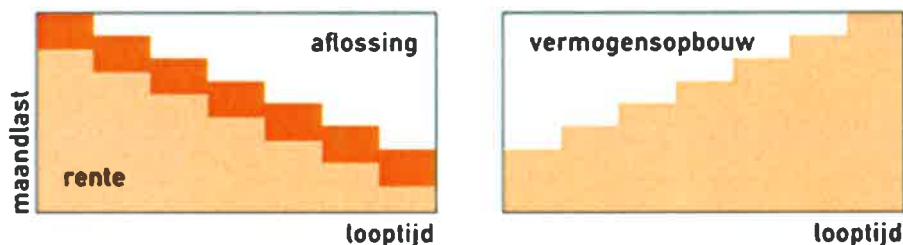
#### Annuïteitenhypotheek

Bij een annuïteitenhypotheek betaal je een vast bedrag per maand. Dit bedrag bestaat in het begin voor het grootste deel uit rente en een klein stukje aflossing. Doordat je steeds meer aflost wordt het rentedeel steeds kleiner en het aflossingsdeel steeds groter. De netto maandlast loopt bij deze hypotheekvorm op (dat komt omdat het rentedeel steeds kleiner wordt, en alleen de rente aftrekbaar is). Let op: als aan het einde van de rente vaste periode de rente stijgt, stijgt uiteraard ook je bruto en netto maandlast. Als de rente juist daalt, gaan ook je bruto en netto maandlast omlaag.



#### Lineaire hypotheek

Bij een lineaire hypotheek los je elke maand een vast bedrag af. Bij een hypotheek van bijvoorbeeld € 216.000 betaal je elke maand € 600 aan aflossing (€ 216.000 gedeeld door 360 maanden). Dat betekent dat de bruto maandlast in het begin heel hoog is. Voordeel is wel dat je snel aflost, waardoor je steeds minder rente gaat betalen. De netto maandlast daalt elke maand. Let op: als aan het einde van de rente vaste periode de rente stijgt, stijgt uiteraard ook je bruto en netto maandlast. Als de rente juist daalt, gaan ook je bruto en netto maandlast omlaag.



### Aflossingsvrije hypotheek

Je lost bij deze vorm van hypotheek niets af want je betaalt alleen rente. Hierdoor profiteer je van maximaal fiscaal voordeel en lage maandlasten. De schuld blijft tot het moment van aflossen (vaak als gevolg van verkoop van de woning) even groot, waardoor je van een maximale belastingteruggaaf kan genieten. Deze hypotheek wordt vaak gecombineerd met andere hypotheekvormen.

De hypotheekrente is voor deze hypotheekvorm alleen aftrekbaar als de hypotheek voor 1 januari 2013 is afgesloten of onder de overgangsregeling valt.



#### Voordeel

Je betaalt alleen rente, maximaal profijt aftrek rente.

#### Nadeel

Je bouwt geen vermogen op om hypotheek af te lossen.

### Krediet hypotheek

Bij het afsluiten van deze hypotheek spreek je een bedrag af dat je niet gelijk hoeft op te nemen. Je kan tijdens de looptijd vrij aflossen en opnemen. Je betaalt alleen rente over het opgenomen hypotheekbedrag. De krediet hypotheek wordt ook wel als 'opeet' hypotheek aangeboden en vooral bij overwaarde toegepast.

De hypotheekrente is voor deze hypotheekvorm alleen aftrekbaar als de hypotheek voor 1 januari 2013 is afgesloten of onder de overgangsregeling valt.



#### Voordeel

Grote vrijheid wanneer je krediet nodig hebt, bij gebruik voor woning of onderhoud is de hypotheekrente in beginsel aftrekbaar.

#### Nadeel

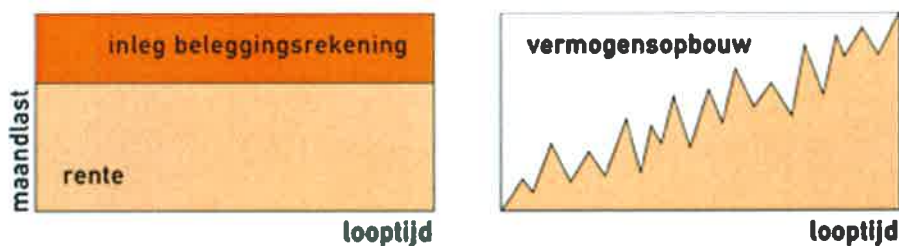
Je bouwt geen vermogen op, bij opname neemt de schuld toe, en rente is alleen aftrekbaar bij gebruik voor woning of onderhoud.

## Beleggingshypotheek

### Beleggingshypotheek (beleggersrekening eigen woning)

Deze beleggingshypotheek is een combinatie van een aflossingsvrije hypotheek met een beleggingsrekening eigen woning. Je belegt periodiek of eenmalig in beleggingsfondsen. Mits je aan een aantal fiscale voorwaarden voldoet kun je belastingvrij beleggen.

De hypotheekrente is voor deze hypotheekvorm alleen aftrekbaar als de hypotheek voor 1 januari 2013 is afgesloten of onder de overgangsregeling valt. En belastingvrij beleggen is ook alleen mogelijk als de hypotheek voor 1 januari is afgesloten.



#### Voordeel

Lage netto maandlasten, mogelijk belastingvrij beleggen en kans op hoger rendement.

#### Nadeel

Geen gegarandeerd eindkapitaal, waardoor een rest schuld kan ontstaan. Minder flexibel als gevolg van fiscale regels.

### 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 je van een maximale belastingteruggaaf blijft genieten.

#### Voordeel

Netto maandlasten laag, niet gebonden aan fiscale regels, mogelijk hoger rendement en renteaftrek maximaal.

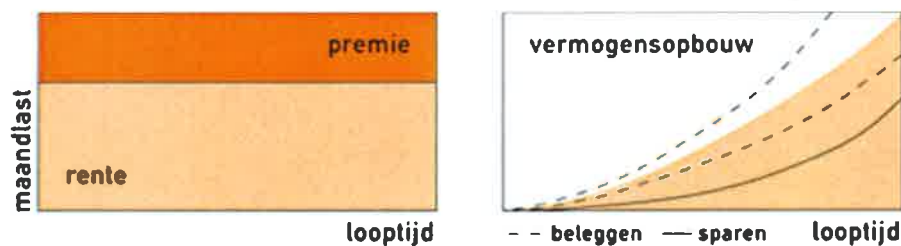
#### Nadeel

Eindkapitaal is niet gegarandeerd, over opgebouwd vermogen moet vermogensrendementsheffing worden betaald.

### Hybride hypotheek

Dit is een combinatie van een spaar- en beleggingsverzekering. Je spaart en/of belegt via een verzekering. Naar keuze maak je een combinatie tussen een spaardeel en een beleggingsdeel. Zo bepaal je zelf de hoogte van de garantie die je wenst.. In de laatste jaren ligt de nadruk normaal gesproken op het sparen omdat je dan eigenlijk geen risico meer kan lopen.

De hypotheekrente is voor deze hypotheekvorm alleen aftrekbaar als de hypotheek voor 1 januari 2013 is afgesloten of onder de overgangsregeling valt. En belastingvrij sparen is ook alleen mogelijk als de hypotheek voor 1 januari is afgesloten.



#### Voordeel

Het kunnen switchen tussen sparen en beleggen.

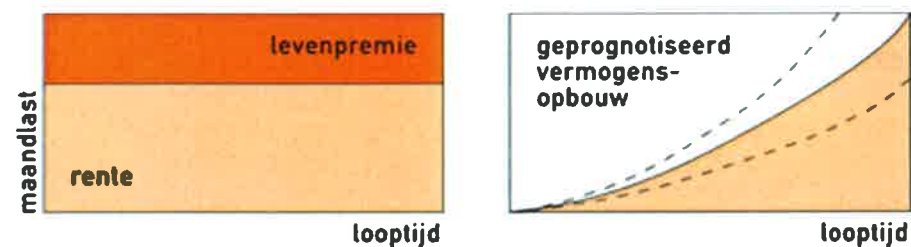
#### Nadeel

Switchen is niet onbeperkt mogelijk en voortijdig stoppen van de polis kan fiscaal onvoordelig zijn.

### Levenhypotheek

Bij de levenhypotheek los je tijdens de looptijd niet af. Je spaart het af te lossen bedrag via een levensverzekering. De premie wordt belegd. Aan het einde van de looptijd kan je de hypotheek geheel of gedeeltelijk aflossen met de opbrengst uit de verzekering. De verzekering kent verschillende vermogensvormen.

De hypotheekrente is voor deze hypotheekvorm alleen aftrekbaar als de hypotheek voor 1 januari 2013 is afgesloten of onder de overgangsregeling valt. En belastingvrij sparen is ook alleen mogelijk als de hypotheek voor 1 januari is afgesloten.



#### Voordeel

Fiscaal voordelig sparen, opbrengst is doorgaans hoger en rendement soms gegarandeerd.

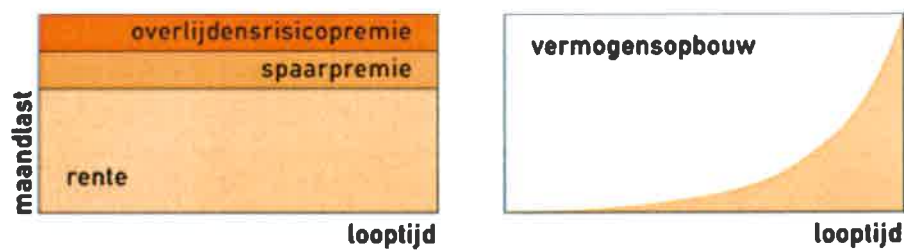
**Nadeel** Eindbedrag is onzeker en voortijdig beëindigen van de polis kan fiscaal onvoordelig zijn.

## Spaarhypotheek

### Spaarhypotheek (kapitaalverzekering eigen woning)

Bij deze hypotheek los jij gedurende de looptijd niets af. Je betaalt alleen rente. Daarnaast sluit je een spaarverzekering af, waarvan de premie bestaat uit een spaar- en risicodeel. Het risicodeel zorgt ervoor dat de hypotheek bij overlijden geheel of gedeeltelijk wordt afgelost. Over het spaardeel ontvang je een vergoeding gelijk aan de hypotheekrente.

De hypotheekrente is voor deze hypotheekvorm alleen aftrekbaar als de hypotheek voor 1 januari 2013 is afgesloten of onder de overgangsregeling valt. En belastingvrij sparen is ook alleen mogelijk als de hypotheek voor 1 januari is afgesloten.



#### Voordeel

Je lost niets af tijdens de looptijd en profiteert maximaal van renteaftrek, zonder eindschuld. Stabiele maandlasten.

#### Nadeel

Je bent meestal gebonden aan één instelling en hebt geen kans op hoger rendement.

## Bankspaarhypothec

### Banksparen/ Spaarhypothec (spaarrekening eigen woning)

Deze hypothecvorm wordt ook wel 'banksparen' genoemd. Je lost niets af gedurende de looptijd en het maandbedrag blijft gelijk. En jij hebt maximale belastingaftrek. Daarnaast sluit je een spaarrekening af. Iedere maand leg je een spaarbedrag in, waarover je een vergoeding krijgt. Deze is gelijk aan de hypothecrente. Aan het einde van de looptijd heb je precies voldoende om de hypothec af te lossen. Er is geen overlijdensrisicodekking ingebouwd. Deze kan je wel los afsluiten.

De hypothecrente is voor deze hypothecvorm alleen aftrekbaar als de hypothec voor 1 januari 2013 is afgesloten of onder de overgangsregeling valt. En belastingvrij sparen is ook alleen mogelijk als de hypothec voor 1 januari.



#### Voordeel

Maximale aftrek van rente, belastingvrij sparen, gegarandeerd eindbedrag.

#### Nadeel

Veelal gebonden aan één instantie, minder flexibel omdat jij moet voldoen aan fiscale voorwaarden, geen kans op hoger rendement.