

# Uitleg hypotheekvormen

Annuïteitenhypotheek

Lineaire hypotheek

Levenhypotheek

Beleggingshypotheek

Spaarhypotheek

Hybride hypotheek

Bankspaarhypotheek

Aflossingvrije hypotheek

Krediethypotheek



## Direct beginnen met aflossen

U kunt kiezen voor een hypotheek waarbij u iedere maand een deel aflost. U betaalt dan naast de rente een bedrag aan aflossing.

### Voordeel:

- U heeft de zekerheid dat de hypotheekschuld daalt door de aflossing. Hierdoor betaalt u minder rente. Omdat u steeds een deel aflost, bouwt u ook meer vermogen op.

### Nadeel:

- Uw hypotheekrenteaftrek wordt steeds lager, omdat u naarmate de looptijd vordert minder rente betaalt. U maakt niet volledig gebruik van de fiscale renteaftrekmogelijkheden.

Hypotheekvormen waarbij maandelijks wordt afgelost zijn de annuïteitenhypotheek en de lineaire hypotheek.

## Annuïteitenhypotheek

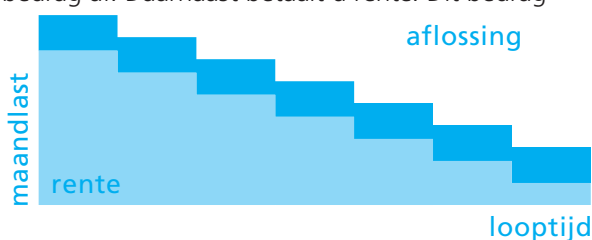
Met een annuïteitenhypotheek betaalt u maandelijks een vast bedrag (gedurende de rentevast periode). Dit bedrag bestaat uit een deel aflossing en een deel rente. Uw bruto lasten blijven gelijk. Tijdens de looptijd verandert geleidelijk de



verdeling van de annuïteit. In het begin bestaat het grootste deel uit rente en een klein deel uit aflossing. Naarmate de looptijd vordert, wordt een steeds groter deel van dit maandbedrag gebruikt voor aflossing en dus een kleiner deel voor rentebetalingen. Uw netto maandlasten (de bruto maandlasten verminderd met het belastingvoordeel) zijn in het begin relatief laag, maar worden naarmate de looptijd verder verstrijkt hoger.

## Lineaire hypotheek

Met deze hypotheek lost u iedere maand een vast bedrag af. Daarnaast betaalt u rente. Dit bedrag



neemt iedere maand af, omdat u rente betaalt over de restant hoofdsom. De lasten zijn in het begin van

de looptijd relatief hoog, maar nemen naarmate de looptijd vordert af. Deze hypotheek is geschikt als u graag snel uw hypotheeklasten wilt zien dalen en de financiële ruimte heeft om de hogere lasten in het begin te dragen.

Bovenstaande hypotheekvormen worden momenteel in de zuivere vorm slechts in uitzonderlijke gevallen afgesloten. Hypotheken die op de lange termijn fiscaal aantrekkelijker zijn, zijn veel populairder.

## Aan het einde van de looptijd aflossen

U kunt er ook voor kiezen om iedere maand geld opzij te zetten voor de aflossing van uw hypotheek aan het einde van de looptijd. Met dit geld kunt u sparen of beleggen. Dit geld staat vast, u kunt er tijdens de looptijd niet bij.

### Voordelen:

- U profiteert veelal van de volledige hypotheekrenteaftrek, omdat uw schuld niet afneemt. Hierdoor mag u steeds hetzelfde bedrag aan rente aftrekken voor de belasting.
- U bouwt vermogen op voor de aflossing van de hypotheekschuld.

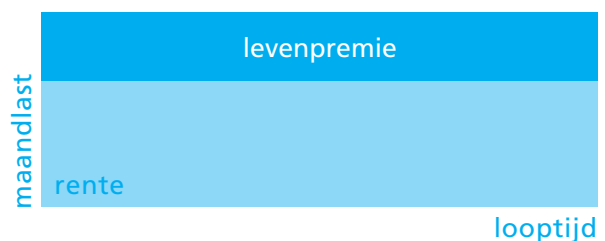
### Nadeel:

- Met een hypotheek waarbij u aan het einde van de looptijd aflost, loopt u in meer of mindere mate risico. Het risico en de kosten zijn per hypotheek in kaart gebracht in een Financiële Bijsluiter. Vraag hiernaar bij uw adviseur.

Hypotheekvormen waarbij u geld opzij zet voor de aflossing aan het einde van de looptijd zijn de levenhypotheek, beleggingshypotheek, spaarhypotheek, hybride hypotheek en bankspaarhypotheek.

## Levenhypotheek

Bij deze hypotheek wordt een aflossingsvrije lening gecombineerd met een levensverzekering. U betaalt rente over de lening en daarnaast een



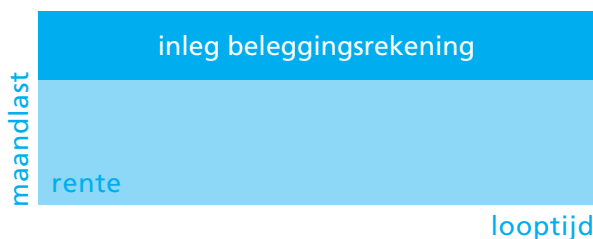
premie voor de (gemengde) levensverzekering. De premie bestaat uit een spaardeel en een risicodeel. Met het risicodeel wordt het overlijdensrisico afgedekt. Dankzij deze dekking kan (een deel van)



de hypotheek afgelost worden bij overlijden. Over de betaalde spaarpremie krijgt u een vergoeding, waarmee u kapitaal opbouwt voor de aflossing van de hypotheek. Daarnaast deelt u mee in de maatschappijwinst. De hoogte van deze winstdeling kan per jaar verschillen. Het is dus onzeker hoeveel u uiteindelijk spaart voor de aflossing van de hypotheek.

### Beleggingshypotheek

Met de beleggingshypotheek spaart u niet maar belegt u maandelijks in beleggingsfondsen om uw kapitaal voor de aflossing bijeen te krijgen. Wanneer u rechtstreeks in fondsen belegt, moet u bij de meeste geldverstrekkers een overlijdensrisicoverzekering afsluiten. U kunt ook beleggen via een levensverzekering. Dit wordt ook wel een

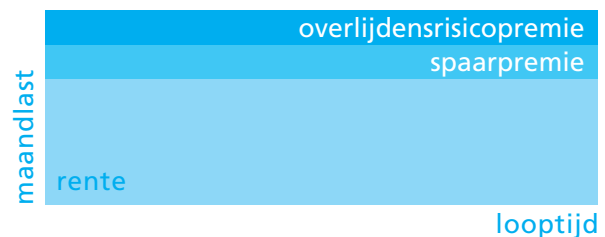


moderne variant van de levenhypotheek genoemd. Of u het kapitaal daadwerkelijk bij elkaar spaart door te beleggen, is onzeker. Dit is namelijk afhankelijk van de keuzes in beleggingsfondsen en de prestatie van de fondsen. Daar staat tegenover dat u bij goede beleggingsresultaten meer kapitaal bijeen krijgt dan nodig is voor de aflossing van de hypotheekschuld.

### Spaarhypotheek

Een spaarhypotheek is een combinatie van een aflossingsvrije hypotheek met een spaarverzekering. Voor de spaarverzekering betaalt u een premie, die ook hier bestaat uit een risicodeel voor de overlijdensrisicoverzekering en een spaardeel.

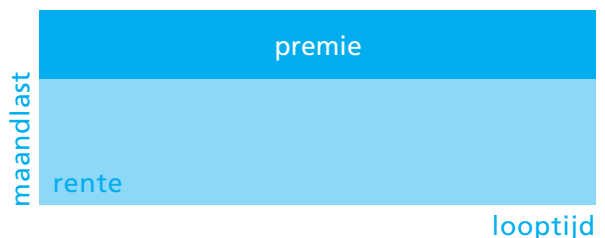
Het rentepercentage van het geldbedrag dat u spaart is gelijk aan de rente op uw hypotheek. Is uw hypotheekrente bijvoorbeeld 4,5% voor 10 jaar vast, dan spaart u de komende 10 jaar eveneens tegen 4,5%. Wanneer de rente stijgt, daalt de



premie die u betaalt. U ontvangt dan meer rente over het gespaarde kapitaal waardoor de premie naar beneden kan. Het omgekeerde geldt ook: als de rente daalt, stijgt de premie voor de spaarverzekering. Door deze constructie heeft u constante lasten en indien aan alle voorwaarden wordt voldaan, is de uitkering aan het einde van de looptijd gegarandeerd.

### Hybride hypotheek

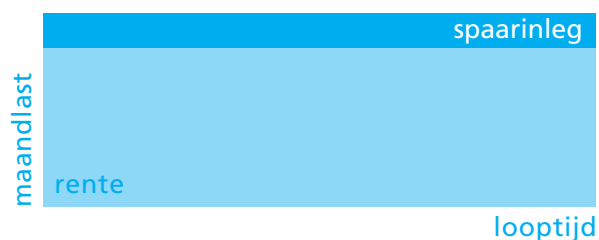
De hybride hypotheek is een combinatie van een spaarhypotheek en een beleggingshypotheek. U kunt kiezen om te switchen in de verhouding tus-



sen beleggen en sparen. Zo kunt u de spaarrente of beurskoersen voor u laten werken. Uitgangspunt is de flexibele combinatie tussen de zekerheid van sparen en de kans op extra rendement door beleggen.

## Bankspaarhypothec

Bij deze vorm spaart u voor de aflossing van uw hypotheek op een geblokkeerde bankspaarrekening, waarop u rente ontvangt. U betaalt een vast bedrag aan rente voor de hypotheek en legt iedere



maand een bedrag in voor een spaarrekening. Deze rekening is onlosmakelijk verbonden aan de hypotheek. De waarde van het vermogen dat u opbouwt is op elk gewenst moment inzichtelijk. Dat maakt deze hypotheekvorm transparant. Daarbij zijn de kosten van de hypotheek veelal lager dan de andere hypotheekvormen met aflossing aan het einde van de looptijd.

## Geen vermogensopbouw

U kunt ook een hypotheek afsluiten waarbij u niet aflost, maar ook geen geld spaart om later af te lossen. U betaalt iedere maand alleen de rente. Aan het einde van de looptijd heeft u nog steeds uw volledige hypotheekschuld.

### Voordeel:

- Uw maandlasten zijn lager, omdat u geen aflossing of premie betaalt.

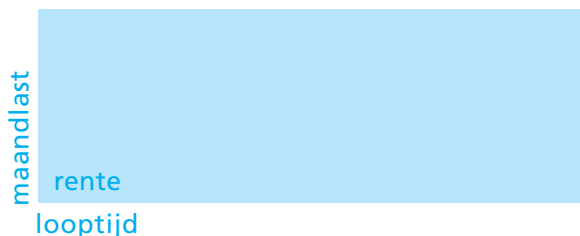
### Nadeel:

- Uw schuld blijft bestaan en u bouwt geen vermogen op. Als u uw huis met meerwaarde verkoopt, dan is de overwaarde van u. U blijft echter met een restschuld zitten als het huis voor minder dan het oorspronkelijke hypotheekbedrag wordt verkocht.

Hypotheekvormen waarbij u niet aflost en geen vermogen opbouwt om af te lossen, zijn de aflossingsvrije hypotheek en de krediethypotheek.

## Aflossingsvrije hypotheek

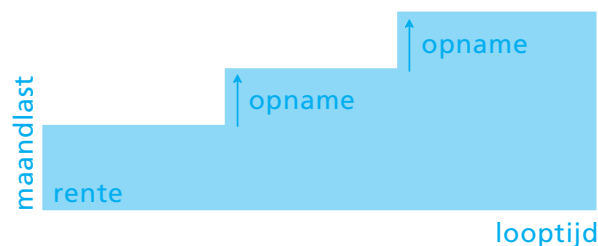
U kunt de rente die u betaalt over het geleende hypotheekbedrag maximaal 30 jaar fiscaal aftrekken. U maakt optimaal gebruik van de renteaftrek over de volle looptijd, maar u heeft aan het einde van de looptijd nog een schuld. In de meeste gevallen kunt u de aflossingsvrije hypotheek niet afsluiten voor het volledige aankoopbedrag van



het huis. Dit kan tot een bepaald percentage van de executiewaarde (50% tot 100%, variërend per geldverstrekker) van de woning.

## Krediethypotheek

De krediethypotheek is een variant op de aflossingsvrije hypotheek. Als u (tijdelijk) extra geld nodig heeft, dan is deze flexibele hypotheek een



optie. U kiest bij de krediethypotheek voor een maximaal bedrag. Tot dit plafond mag u geld opnemen en ook weer aflossen. U kunt geld opnemen voor bijvoorbeeld een verbouwing, sabbatical of zorgverlof. U gaat pas rente betalen op het moment dat u het krediet daadwerkelijk opneemt.

Voor meer informatie over de verschillende hypotheekvormen kunt u ook terecht op de website van de AFM.

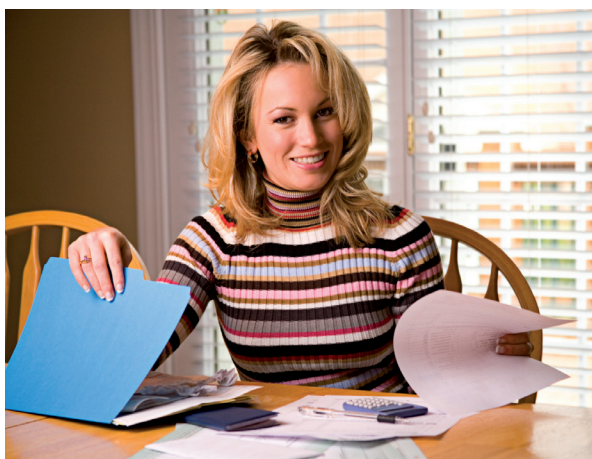


[www.afm.nl](http://www.afm.nl)



# Uw hypotheek en de belasting

Het afsluiten van een hypotheek heeft belangrijke gevolgen voor de belasting die u jaarlijks betaalt. Wanneer u een hypotheek heeft afgesloten voor het kopen, verbouwen of onderhouden van een huis wat als hoofdverblijf dient (dus niet een tweede woning), is de betaalde rente jaarlijks aftrekbaar. Rente en kosten van leningen voor bijvoorbeeld het financieren van meubels, zijn overigens niet aftrekbaar.



Naast de rente mag u bepaalde eenmalige kosten die direct verband houden met de financiering van een huis in mindering brengen op uw belastbaar inkomen. Hieronder staat een overzicht.

## Enmalige kosten die u mag aftrekken zijn:

- Afsluitprovisie voor de hypotheek. U kunt een maximaal bedrag fiscaal aftrekken. Kijk voor meer informatie op [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl).
- Bereidstelling provisie;
- Bouwrente en grondrente (mits betaald nadat u de koopovereenkomst heeft getekend);
- Aanvraagkosten Nationale Hypotheek Garantie (indien u dit heeft aangevraagd);
- Inschrijving van de hypotheek bij het Kadaster;
- Taxatiekosten i.v.m. verkrijgen van de hypotheek;
- Notariskosten voor de hypotheekakte;
- Kadastrale rechten voor hypotheekakte;
- Provisie voor verlenging van de offerteduur;

- Rente en kosten voor een overbruggingsfinanciering (dit kan alleen gedurende een beperkte periode);
- Kosten van een bankgarantie;
- Betaalde boeterente bij vervroegde aflossing van een bestaande hypotheek;
- Bemiddelingskosten van de hypotheekadviseur.

## Enmalige kosten die u niet mag aftrekken zijn:

- Inschrijving van de transportakte bij het Kadaster;
- Overdrachtsbelasting;
- Kosten voor bouwkundig onderzoek;
- Makelaarscourtage;
- Notariskosten voor de transportakte en overdrachtsbelasting en omzetbelasting;
- Bouwrente en grondrente die verschuldigd zijn over de periode voordat de (voorlopige) koopovereenkomst is getekend;
- Advieskosten van de hypotheekadviseur.

## Jaarlijks terugkerende kosten die u mag aftrekken zijn:

- Betaalde hypotheekrente voor de woning die als hoofdverblijf dient (met een maximum van 30 jaar);
- Eventueel canon als de grond in erfpacht is.

## Jaarlijks terugkerende kosten die u niet mag aftrekken zijn:

- Betaalde aflossing of premie voor uw hypotheek;
- De afgekochte erfpacht;
- Kosten voor onderhoud van de woning;
- Rente over dat deel van de hypotheek die niet wordt aangewend voor de eigen woning.

## Eigenwoningforfait als bijtelpost

Naast bovenstaande aftrekposten is het eigenwoningforfait een bedrag dat u ieder jaar moet bijtellen bij uw inkomen. Eigenwoningforfait geldt alleen voor de woning die als hoofdverblijf dient. Het eigenwoningforfait wordt bepaald door een percentage te nemen van de WOZ-waarde van een woning. De WOZ-waarde wordt ieder jaar vastgesteld.

Naast de aftrek- en bijtelposten gelden er, afhankelijk van uw situatie en inkomen, meer fiscale regels rond uw hypotheek. Laat u hierover voorlichten door uw adviseur of kijk op de website van de Belastingdienst.



[www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl)