

Hypotheekvormen

- **Gedurende de looptijd aflossen:**

Maandelijks of jaarlijks lost u een bedrag af op uw hypotheek. U vermindert daarmee de hoogte van de hypotheek en u bouwt op deze wijze overwaarde in uw woning op. Bij de volgende hypotheekvormen dient u periodiek af te lossen:

- de lineaire hypotheek
- de annuïteiten hypotheek

- **Aan het einde van de looptijd aflossen:**

Gedurende de looptijd van de hypotheek houdt u de volledige lening in stand. Binnen een kapitaalverzekering of op een beleggingsrekening bouwt u vermogen op waarmee u aan het einde van de looptijd (een deel van) uw hypotheek aflost. Dit opbouwen van vermogen kan op allerlei verschillende manieren. De uiteindelijke (netto) opbrengst hangt af van de gestorte bedragen, het rendement en de fiscaliteit. Bij de volgende hypotheekvormen kunt u aan het einde van de looptijd aflossen:

- levenhypotheek
- spaarhypotheek
- hybride hypotheek
- beleggingsrekeninghypotheek
- effecthypotheek

- **Niet aflossen:**

Bij deze optie neemt u een aflossingsvrije hypotheek. Dit is een hypotheekvorm waarbij u tijdens de looptijd van de hypotheek niet aflost en ook geen bedrag opbouwt om aan het eind van de looptijd de lening alsnog af te lossen. De lening blijft dus volledig bestaan. Dit houdt in dat u aan het eind van de looptijd van de lening uw woning zult moeten verkopen om de hypotheek af te kunnen lossen. U kunt echter ook kiezen om de hypotheek te verlengen. Aangezien de mogelijkheid tot renteaftrek tegenwoordig beperkt is, kan dat een verhoging van de netto maandlasten tot het gevolg hebben. Vanwege de inflatie kan uw hypotheekschuld over 30 jaar gevoelsmatig veel lager zijn. Een hypotheek van 100.000 euro was 30 jaar geleden een enorme uitzondering. Tegenwoordig ligt het gemiddelde al op ruim het dubbele.

Indien het hypotheekbedrag hoog is ten opzichte van de waarde van de woning, is een volledig aflossingsvrije hypotheek vaak niet mogelijk. De geldverstrekker wil namelijk geen risico's lopen en altijd zekerheid hebben dat het volledige bedrag in iedere situatie afgelost kan worden. Een deel aflossingsvrij is vaak wel mogelijk. Vaak wordt de aflossingsvrije vorm daarom gecombineerd met een vorm waarbij wel afgelost of vermogen opgebouwd wordt.

- **Aflossen wanneer het uitkomt:**

De krediethypotheek. Dit houdt in dat u een doorlopend krediet heeft met uw woning als onderpand. U bepaald zelf of en wanneer u aflost. Hiermee is de krediethypotheek de meest flexibele hypotheekvorm die er bestaat. Dit product wordt echter door steeds minder geldverstrekkers aangeboden en vaak geldt een flinke opslag op de standaard aangeboden rentetarieven.

Lineaire hypotheek

Een lineaire hypotheek is een hypotheek waarbij de geldnemer maandelijks een vast bedrag aflost. Dit bedrag wordt berekend door het leningbedrag te delen door het aantal periodieke aflossingen. Aan het eind van de looptijd is de gehele hypotheek afgelost. Door de maandelijks aflossingen nemen de restschuld en de maandelijks rentebedragen in de loop van de tijd af. Hierdoor zijn de maandlasten in de eerste jaren vaak veel hoger dan bij andere hypotheekvormen.

Vanwege fiscale ontwikkelingen zal deze hypotheekvorm steeds minder gekozen worden. De eerste ontwikkeling is dat er bij deze vorm gedurende de looptijd van de hypotheek wordt afgelost. Hierdoor neemt het fiscale rente voordeel steeds verder af. Het tweede fiscale nadeel heeft te maken met de zogenaamde bijleenregeling. Deze regeling houdt in dat huizenbezitters bij het verkopen van hun eigen woning de eventuele overwaarde fiscaal gezien moeten meenemen naar de nieuwe woning. Overwaarde is het verschil tussen de verkoopprijs van de woning en de hoogte van de (aftrekbare) hypotheek. Overwaarde ontstaat door een waardestijging van de woning en/of een verlaging van het hypotheekbedrag. Door aflossing tijdens de looptijd verhoogt de huizenbezitter dus zelf de overwaarde van de woning, waardoor de fiscale mogelijkheden bij een eventuele verhuizing minder groot zijn.

Annuïteitenhypotheek

De annuïteitenhypotheek is een vorm waarbij de lening gedurende de looptijd van de hypotheek afgelost wordt. Dit gebeurt op basis van annuïteiten. Dit houdt in dat gedurende de looptijd van de lening - bij een gelijkblijvende rentestand - de jaarlijkse som van rente en aflossing (de annuïteit) gelijk blijft. In het begin bestaat het grootste deel van de annuïteit uit rente. Naarmate er een hoger bedrag is afgelost, hoeft er minder rente betaald te worden en ontstaat er dus meer ruimte voor het aflossen van de schuld.

Vanwege de fiscale ontwikkelingen wordt deze hypotheekvorm steeds minder gekozen (zie ook lineaire hypotheek). Bij deze vorm wordt ook gedurende de looptijd van de hypotheek afgelost. Hierdoor neemt de fiscale aftrek over de te betalen rente steeds verder af. Een ander fiscaal nadeel heeft te maken met de zogenaamde bijleenregeling. Deze regeling houdt in dat huizenbezitters bij het verkopen van hun eigen woning de eventuele overwaarde fiscaal gezien mee moeten nemen naar de nieuwe woning. Overwaarde is het verschil tussen de verkoopprijs van de woning en de hoogte van het aftrekbare deel van de hypotheek. Overwaarde ontstaat door een waardestijging van de woning maar ook door een verlaging van de hypotheek. Door aflossing tijdens de looptijd verhoogt de huizenbezitter dus zelf de overwaarde van de woning, waardoor de fiscale aftrekmogelijkheden bij een eventuele verhuizing minder groot zijn.

Levenhypotheek

Meestal wordt met een levenhypotheek een hypotheek bedoeld op basis van een gemengde kapitaalverzekering. Bij deze vorm wordt tijdens de looptijd niet afgelost. In plaats daarvan betaalt de geldnemer maandelijks een premie voor de gemengde verzekering. Deze premie bestaat:

- een spaar- of beleggingsdeel. Hiermee wordt gespaard of belegd om aan het einde van de looptijd (een deel van) de hypotheek af te kunnen lossen.
- een overlijdensrisicodeel. Hierdoor kan (een deel van) de hypotheek afgelost worden bij overlijden.

Spaarhypotheek

De spaarhypotheek is een variant van de levenhypotheek. Het verzekerd bedrag is bij de spaarhypotheek altijd gelijk aan de hypotheekschuld. Het gehele bedrag wordt gegarandeerd. Hierbij is de rentevergoeding die u ontvangt over uw spaarsaldo ongeveer even hoog als de hypotheekrente die u betaalt. Een eventuele verhoging van de maandlasten indien de hypotheekrente zou gaan stijgen, wordt hierdoor altijd deels gecompenseerd door een verlaging van de verzekeringspremie. Deze constructie leidt ertoe dat de lasten gedurende de looptijd van de hypotheek stabiel zijn dan bij bepaalde andere hypotheekvormen.

Door de koppeling van hypotheek- en spaarrente is een spaarhypotheek vooral gunstig bij een hoge hypotheekrente. Wie eenmaal voor een spaarhypotheek bij een bepaalde maatschappij heeft gekozen, zit hieraan voor de rest van de looptijd vast. Overstappen naar een andere geldgever is wel mogelijk, maar uit financieel oogpunt vaak niet verstandig. Wel zijn lagere lasten mogelijk als u overstapt op een beleggingshypotheek of aflossingsvrije hypotheek.

Hybride hypotheek

De hybride hypotheek is - net als de spaarhypotheek - een vorm van een Levenhypotheek. De hybride hypotheek wordt ook wel de spaar/leven/beleggingshypotheek genoemd. Deze naam geeft direct het unieke van deze vorm aan, namelijk dat u zelf kunt aangeven of u de verzekeringspremie wilt beleggen of wilt sparen tegen een spaarrente die gelijk aan de hypotheekrente. Om maximaal van de mogelijkheden te profiteren kunt u tussentijds switchen van sparen naar beleggen en andersom.

De hybride hypotheek is uitermate flexibel. Hoog- laagconstructies of combinaties met premie- of beleggingdepots behoren tevens tot de mogelijkheden. Ook kunt u tussentijds bijstorten, uw premies verhogen of verlagen en enigszins spelen met de looptijd. Hoe interessant deze flexibiliteit is hangt overigens mede af van de voorwaarden en kosten.

Beleggingshypotheek in combinatie met een beleggingsrekening

Een hypotheek op basis van beleggingen is een combinatie van een aflossingsvrije hypotheek en een beleggingsrekening of een effectendepot. Tijdens de looptijd van de hypotheek wordt er niet afgelost. Er wordt eenmalig of maandelijks een bedrag op de beleggingsrekening gestort. Aan het einde van de looptijd kan het saldo van de beleggingsrekening gebruikt worden om de hypotheek (deels) af te lossen. Tegenwoordig kan er binnen deze hypotheekvorm gekozen worden voor een groot aantal beleggingsmogelijkheden.

Effecthypotheek

- Hieronder verstaan wij een beleggingshypotheek middels een beleggingsrekening waarbij het te storten bedrag ineens voldaan wordt. Het te storten bedrag wordt echter niet vanuit eigen vermogen voldaan maar meegefinancierd in de hypotheek. Goed beschouwt wordt bij de Effecthypotheek dus belegd met geleend geld.

Aflossingsvrije hypotheek

Zoals de naam al aangeeft, lost de geldnemer gedurende de looptijd bij een aflossingsvrije hypotheek niet af. De geldnemer bouwt tijdens de looptijd van de hypotheek evenmin binnen de hypotheek een kapitaal op om de aflossingsvrije lening aan het eind van de looptijd alsnog ineens af te lossen. Omdat de geldgever niet hoeft af te lossen en/of op te bouwen, brengt de aflossingsvrije hypotheek op korte termijn de laagste maandlasten met zich mee. De renteaftrek van een hypotheek is echter maximaal dertig jaar. Aan het eind van die 30 jaar zal de geldnemer de hypotheek af dienen te lossen door verkoop van de woning of zal de geldnemer opnieuw een hypotheek moeten afsluiten. De hypotheekrente is dan niet fiscaal aftrekbaar.

Krediethypotheek

Een krediethypotheek is de meest flexibele hypotheekvorm die er bestaat. U heeft eigenlijk een doorlopend krediet met uw woning als onderpand. Door deze zekerheid is de geldgever bereid een lagere variabele rente te hanteren dan bij een normaal doorlopend krediet. De rente is echter vaak weer hoger dan de hypotheekrentetarieven bij andere hypotheekvormen. Daarom wordt deze vorm vaak gebruikt als alternatief voor een normaal doorlopend krediet (consumptief) en veel minder als vorm om een aftrekbaar deel van de lening te financieren.

Tot enkele jaren geleden had de krediethypotheek een extra voordeel. Mensen konden hiermee goedkoop geld lenen en de rente over dat bedrag aftrekken via de belasting. Nu de fiscale regels met betrekking tot consumptief gebruik van een hypothecair krediet zijn aangescherpt, heeft deze hypotheekvorm veel van zijn aantrekkelijkheid verloren.