

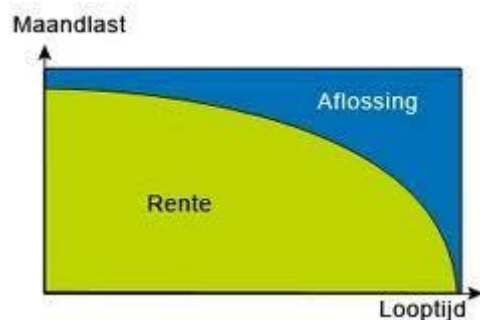
Vormen van hypothecaire leningen.

In Nederland kennen we een aantal (standaard) leningsvormen voor de financiering van een woning. Sinds 2013 is er een wijziging doorgevoerd aangaande de vorm van lenen, aflossen en het verrekenen van de betaalde rente met de inkomstenbelasting in Box I. Als men rente wenst te verrekenen met de inkomstenbelasting, dan moet er verplicht volledig afgelost worden op de betreffende lening binnen een periode van 30 jaren. De annuïteitenhypotheek en de lineaire hypotheek zijn de enige vormen die nieuw gesloten kunnen worden met behoud van de renteaftrek.

Hieronder leest u een korte uitleg van de diverse vormen van hypothecaire leningen.

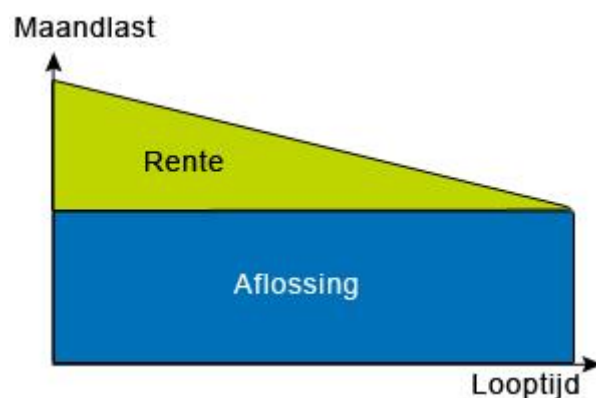
Annuïteitenhypotheek

Bij de annuïteitenhypotheek heb je een vaste bruto maandlast. Het maandbedrag, de annuïteit, is opgebouwd uit een stukje aflossing en een stukje (hypotheek)rente. Het bruto maandbedrag is iedere maand gedurende de gehele looptijd van de financiering gelijk. Het netto maandbedrag stijgt wel gedurende de looptijd. Omdat je maandelijks steeds meer aflost, leen je minder. Leen je minder, dan betaal je ook minder rente. Alleen de rente van dat leningsdeel dat werkelijk voor de eigen woning is benut, is te verrekenen met de inkomstenbelasting in Box I. Aan het einde van de looptijd, veelal maximaal 30 jaren, is de lening geheel afgelost.



Lineaire hypotheek

Bij deze vorm van geld lenen voor de eigen woning, wordt er iedere maand een vast bedrag afgelost op de hypothecaire lening. Het bruto bedrag dat bestaat uit aflossing en rente, daalt iedere maand. De netto maandlasten dalen ook per maand; iedere maand betaal je minder rente die te verrekenen is met de inkomstenbelasting in Box I omdat je iedere maand een vast bedrag aflost op de woningfinanciering. Aan het einde van de looptijd is de lening geheel afgelost.

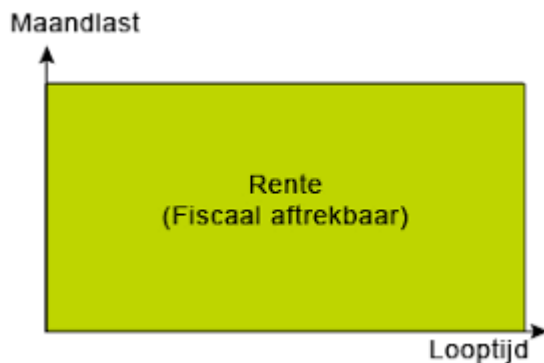


Aflossingsvrije hypotheek

De aflossingsvrije hypothecaire lening is een vorm van woningfinanciering die gedurende de looptijd zelf geen aflossingsverplichting heeft. Je betaalt gedurende de looptijd alleen maar rente die te verrekenen is met de inkomstenbelasting mits de lening geheel gebruikt is voor de eigen woning. De lening blijft dan ook even hoog als je zelf tussentijds niets aflost. De lening zal afgelost kunnen worden als de woning verkocht wordt mits de schuld gelijk of lager dan de verkoopopbrengst van de woning is.

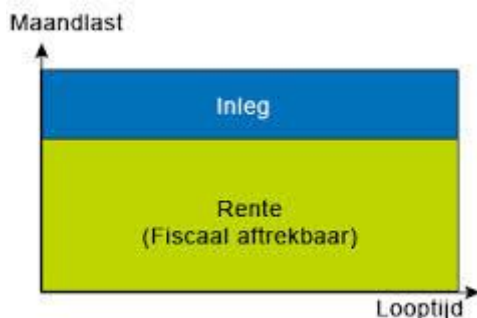
Maar wat als je na de termijn van 30 jaren zal willen blijven wonen in de huidige woning?

De lening zal dan, met instemming van de geldverstrekker, na 30 jaren voortgezet kunnen worden. Dit zal dan veelal opnieuw beoordeeld worden. De rente is dan overigens niet meer aftrekbaar van de inkomstenbelasting. De schuld zelf is dan te verrekenen in Box III. Je zal dus eigenlijk voorzichtig kunnen stellen dat een aflossingsvrije hypotheek gedurende de looptijd lage maandlasten zal hebben; alleen maar rente. Over de gehele looptijd van 30 jaren is de aflossingsvrije hypotheek relatief duur; je hebt 30 jaren lang rente betaald en wellicht niet uit eigen middelen tussentijds afgelost. De schuld is dan na 30 jaren nog even hoog als aan het begin.



Bankspaarhypotheek

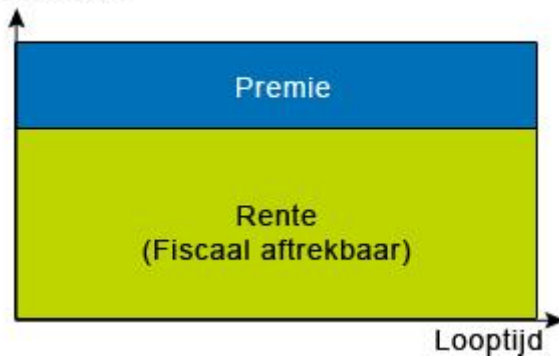
De bankspaarhypotheek is een leningsvorm waarbij de lening gedurende de looptijd even hoog blijft. Verder is er aan de lening een bankspaarrekening voor eigen woning (BEW) gekoppeld die veelal hetzelfde rentepercentage heeft als de lening zelf. Gedurende de looptijd leg je een vast bedrag per maand (inleg) met als doel een bepaald eindbedrag op te bouwen. Met dit eindbedrag zal dan in één keer afgelost worden op de uitstaande schuld.



Spaarhypotheek

Bij deze hypotheek heb je naast de lening een zogeheten kapitaalverzekering voor de eigen woning. In feite is het principe vrijwel gelijk aan de bankspaarhypotheek. De lening blijft gedurende de looptijd even hoog. Echter zit aan de spaarhypotheek een kapitaalverzekering voor de eigen woning (KEW) gekoppeld. In deze verzekering wordt door middel van een periodieke inleg (premie) een bepaald eindkapitaal opgebouwd om aan het einde van de looptijd van de polis in één keer af te lossen op de eigen woningschuld. Verder zit er in de polis nog een aanvullende overlijdensrisicoverzekering. Stel dat de einddatum van de polis niet gehaald wordt, dan zal het van te voren afgesproken bedrag bij overlijden vrij kunnen komen om af te lossen op de woningschuld.

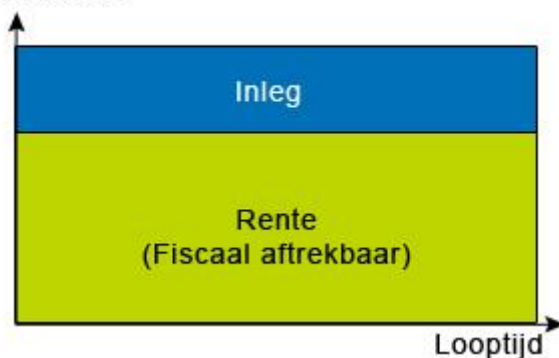
Maandlast



Beleggingshypotheek

Binnen de beleggingshypotheek wordt veelal gedurende de looptijd de schuld even hoog gelaten. De beleggingshypotheek heeft een beleggersrekening waarmee een bepaald bedrag wordt opgebouwd om aan het einde van de looptijd in één keer af te lossen op de woningschuld. Veelal wordt er per maand een bedrag ingelegd. Het eindebedrag is een indicatie. Dit houdt in dat er aan het einde van de opbouwperiode meer of minder geld aanwezig is om af te lossen op de lening.

Maandlast



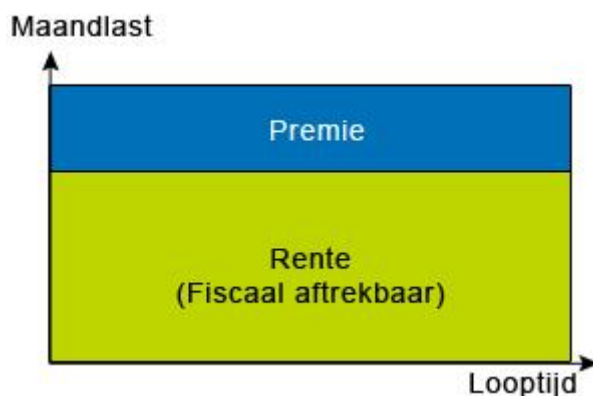
Hybride hypotheek

Deze vorm van geld lenen voor de eigen woning is een combinatie van de spaarhypotheek en de beleggershypotheek. Op een gekoppelde rekening wordt eigen geld gestort om mee te sparen en/of te beleggen. Je kan dat zelf bepalen. Bij beleggen heb je de kans dat je aan het einde van de looptijd niet genoeg hebt opgebouwd om de lening af te lossen.



Levenhypotheek

Deze vorm van geld lenen voor de eigen woning is een combinatie van de aflossingsvrije hypotheek en de beleggershypotheek. Aan de lening is een verzekering gekoppeld waarbinnen je een bepaald eindbedrag zal kunnen opbouwen. Met het opgebouwde bedrag zal aan het einde van de looptijd in één keer afgelost kunnen worden op de eigen woningschuld. Naast het behaalde rendement zal de verzekeraar een extra bedrag kunnen toewijzen door middel van een winstdeling bijvoorbeeld.



Dit document is met zorg samengesteld.
De informatie is beperkt en slechts ter verduidelijking.
Aan dit document kunnen dan ook geen rechten ontleend worden.