

# Hypotheekrecht en - vormen

## Wat is een hypotheek?

Een hypotheek is in theorie een zekerheidsrecht. Wanneer u een hypotheek afsluit, geeft u het recht van hypotheek aan de geldverstrekker. Dit recht van hypotheek geldt als zekerheid voor de terugbetaling van de lening.

In de praktijk betekent dit dat een hypotheek een geldlening is, waarbij een onroerende zaak, bijvoorbeeld een woning, als onderpand dient. Wanneer u de geldlening niet terugbetaalt, heeft de geldverstrekker het recht de woning te verkopen. Uit de opbrengst daarvan kan de lening dan, geheel of gedeeltelijk, worden afgelost.

## Een hypotheek bestaat meestal uit drie onderdelen:

1. **Geldlening:**  
Over het bedrag dat geleend wordt, moet hypotheekrente betaald worden. De hoogte van deze rente hangt onder andere af van de hoogte van de lening, de hypotheekvorm, de duur van de rentevaste periode en de economische situatie in Nederland.
2. **Aflossing:**  
Het bedrag dat geleend wordt, moet worden terugbetaald aan de geldverstrekker. Dit kan tijdens of aan het einde van de looptijd van de lening. Voor de verschillende manieren van aflossen, zijn meerdere hypotheekproducten in de markt.
3. **Verzekeringsdekkingen:**  
Om de risico's die gepaard gaan bij het afsluiten van een hypotheek te beperken, kunt u een verzekering afsluiten. Voorbeelden van risico's zijn: arbeidsongeschiktheid, overlijden en werkloosheid.

## Hypotheekvormen

Het kiezen van de juiste hypotheekvorm is moeilijk. Een hypotheek moet passen bij uw wensen en eisen. De hypotheekvorm bepaalt voor een groot deel uw maandelijkse uitgaven (maandlasten).

Welke hypotheekvorm het beste bij u past, bepaalt u samen met onze adviseur. Dit kan één van onderstaande vormen zijn. Een combinatie van hypotheekvormen is ook mogelijk.

- Lineaire hypotheek
- Annuïteiten hypotheek
- Aflosvrije hypotheek
- Traditionele levenhypotheek
- Spaarhypotheek
- Hypotheek met beleggingsverzekering
- Hypotheek met beleggingsrekening
- Bankspaarhypotheek
- Krediethypotheek

### Lineaire hypotheek

De lineaire hypotheek is één van de oudste hypotheekvormen. Bij een lineaire hypotheek lost u tijdens de looptijd iedere maand een vast bedrag van de lening af. Daarnaast betaalt u rente over de uitstaande schuld.

Doordat u maandelijks een deel van de lening aflost, neemt de lening langzaam af. Daardoor daalt ook de maandelijks te betalen rente tijdens de looptijd. Het belastingvoordeel wordt iedere maand kleiner door het aflossen van de lening.

De risico's van arbeidsongeschiktheid, overlijden en werkloosheid kunt u met een aparte verzekering verminderen.

### Voordelen

- eenvoudig en overzichtelijk
- gelijkmatige aflossing van de schuld gedurende de looptijd
- uw maandlasten nemen af tijdens de looptijd
- laagste totale rentelasten over de hele looptijd

### Nadelen

- hoge maandlasten bij aanvang
- afnemend belastingvoordeel door afnemende rentelast gedurende de looptijd

## Annuiteiten hypotheek

Bij de annuïteitenhypotheek betaalt u tijdens de looptijd maandelijks een vast bedrag (de annuïteit). Dit bedrag bestaat uit rente en aflossing.

De risico's van arbeidsongeschiktheid, overlijden en werkloosheid kunt u met een aparte verzekering verminderen.

### Voordelen

- overzichtelijk
- vaste bruto maandlasten tijdens de looptijd
- lage netto maandlasten in het begin
- vermindering van de schuld tijdens de looptijd

### Nadelen

- steeds minder belastingvoordeel
- langzaam stijgende grotere netto maandlasten

## Aflossingsvrije hypotheek

Bij de aflossingsvrije hypotheek betaalt u tijdens de looptijd alleen rente over het hypotheekbedrag. Hierdoor hebt u lage maandlasten. U betaalt geen maandelijks aflossing. Wanneer de looptijd is afgelopen, lost u de hypotheek zelf af:

- met uw eigen spaargeld of
- met de verkoop van de woning of
- u verlengt de looptijd van de hypotheek (wanneer de waarde van de woning toereikend is).

Het is niet mogelijk een woning volledig te financieren met een aflossingsvrije hypotheek. Dit kan wel wanneer u een aflossingsvrije hypotheek afsluit samen met een andere hypotheekvorm waarbij de lening op de einddatum wel wordt afgelost.

De risico's van arbeidsongeschiktheid, overlijden en werkloosheid kunt u met een aparte verzekering verminderen.

### Voordelen

- lage netto maandlasten, doordat u alleen rente betaalt en geen aflossing
- Voor leningen die zijn afgesloten voor 1-1-2013 heeft u maximaal belastingvoordeel tijdens de hele looptijd
- geen verplichting om af te lossen

### Nadelen

- u bouwt geen vermogen op. De lening wordt alleen afgelost wanneer de woning wordt verkocht of als u vrijwillig aflost

- de rente is voor nieuwe leningen, afgesloten na 1-1-2013, niet fiscaal aftrekbaar. U heeft geen belastingvoordeel
- er is geen volledige financiering mogelijk (behalve in combinatie met andere hypotheekvormen)
- wanneer uw woning minder waard wordt, loopt u het risico dat u bij verkoop van de woning de lening niet volledig terug kunt betalen

## Traditionele levenhypotheek

Bij een levenhypotheek sluit u een hypotheek en een levensverzekering tegelijk af. U lost tijdens de looptijd niets af. Naast de rente betaalt u premie voor de levensverzekering. De premie betaalt u:

- om een bedrag op te bouwen om de hypotheek af te lossen
- om het risico van overlijden tijdens de looptijd van de hypotheek voldoende af te dekken.

Bij het afsluiten van de hypotheek bepaalt u samen met onze adviseur welk bedrag u wilt opbouwen om op de einddatum de hypotheek af te lossen. Bij een traditionele levensverzekering wordt dit bedrag door de meeste verzekeraars voor 60% gegarandeerd. Daarnaast deelt u ieder jaar mee in de winst van de verzekeringsmaatschappij. Een klein deel van de winst wordt dan toegevoegd aan het bedrag in uw verzekering. De hoogte van het bedrag op einddatum wordt bepaald door:

- het gegarandeerde kapitaal
- de grootte van de jaarlijkse winstbijschrijvingen gedurende de looptijd.

Voor de risico's van arbeidsongeschiktheid en werkloosheid kunt u aparte verzekeringen afsluiten.

## Voordelen

- voor leningen die zijn afgesloten voor 1-1-2013 heeft u maximaal belastingvoordeel tijdens de hele looptijd
- de netto maandlasten blijven gelijk (bij gelijkblijvende rente)
- het is mogelijk om het bedrag dat u op einddatum wilt aflossen belastingvrij op te bouwen
- u deelt mee in de winst van de maatschappij maar niet in het verlies
- de polis kan eenvoudig en zonder kosten naar een andere geldverstrekker worden meegenomen

## Nadelen

- wanneer u de verzekering beëindigt voor het einde van de looptijd, kan dat gevolgen hebben voor de belasting
- het is onzeker hoe hoog de uitkering op einddatum zal zijn omdat u vooraf niet weet hoeveel winst er jaarlijks in de verzekering wordt bijgeschreven
- het gegarandeerd rendement van de verzekering is laag (vaak maar 3% per jaar)
- de rente is voor nieuwe leningen, afgesloten na 1-1-2013, niet fiscaal aftrekbaar. U heeft geen belastingvoordeel
- u heeft geen invloed op de hoogte van de uitkering op einddatum. U bent hiervoor afhankelijk van de resultaten van de verzekeraar

## Spaarhypotheek

Bij een spaarhypotheek sluit u samen met de hypotheek een levensverzekering af. Over de lening betaalt u maandelijks rente. De lening wordt op einddatum in één keer afgelost met de opbrengst van de levensverzekering.

De premie van de levensverzekering bestaat uit een spaarpremie en een risicopremie. De risicopremie betaalt u voor de dekking van het overlijdensrisico dat is meeverzekerd. Met de spaarpremie bouwt u een gegarandeerd bedrag op dat altijd net zo groot is als de lening. Dit bedrag kan (onder bepaalde voorwaarden) belastingvrij gespaard worden. Over de betaalde spaarpremies ontvangt u een rentevergoeding. Deze is gelijk aan de hypotheekrente die u moet betalen.

Bij wijzigingen in de rente tijdens de looptijd zal de te betalen rente en de spaarpremie wijzigen. Als de hypotheekrente daalt, moet u meer spaarpremie betalen. Dit komt omdat de rentevergoeding over de spaarpremies ook daalt. Wanneer de rente omhoog gaat, dan moet u meer hypotheekrente betalen, maar betaalt u minder spaarpremie. Hierdoor blijven de maandlasten tijdens de looptijd voor een groot deel gelijk.

Doordat de spaarverzekering gekoppeld is aan de hypotheek is deze vorm minder flexibel bij verhuizing naar een andere woning of bij andere wijzigingen in uw persoonlijke situatie.

Voor de risico's van arbeidsongeschiktheid en werkloosheid kunt u een aparte verzekering afsluiten.

### Voordelen

- voor leningen, afgesloten voor 1-1-2013, heeft u maximaal belastingvoordeel tijdens de hele looptijd
- de netto maandlasten blijven de hele looptijd voor het grootste deel gelijk
- u bent er zeker van dat u aan het einde van de looptijd genoeg geld heeft gespaard om de hypotheekschuld af te lossen

### Nadelen

- u mag de verzekeringsmaatschappij en de geldverstrekker (bank) niet los van elkaar kiezen
- de rente is voor nieuwe leningen, afgesloten na 1-1-2013, niet fiscaal aftrekbaar. U heeft geen belastingvoordeel
- voor leningen die zijn afgesloten na 1-1-2013 valt de spaarverzekering altijd in box 3
- het is moeilijk om de polis bij een andere geldverstrekker onder te brengen wanneer u daar de hypotheek wilt afsluiten (bijvoorbeeld bij verhuizing)
- wanneer u de verzekering beëindigt voor het einde van de looptijd, kan dat gevolgen hebben voor de belasting

## Beleggingshypotheek

Bij een beleggingshypotheek wordt de hypotheekschuld op einddatum afgelost uit de opbrengst van beleggingen. U lost tijdens de looptijd niet af op de lening. Tijdens de looptijd betaalt u rente over de hypotheek en bouwt u een bedrag op in de vorm van beleggingen. De opbouw van de beleggingen kan op 2 manieren plaatsvinden:

## 1. Beleggen via een kapitaalverzekering

De maandelijkse premie wordt vooraf berekend. De premie wordt belegd in één of meer beleggingsfondsen van de verzekeringsmaatschappij. Bij de berekening van de premie wordt uitgegaan van een bepaalde groei van de beleggingen. U kunt tijdens de looptijd van de verzekering eenvoudig een ander beleggingsfonds kiezen.

Op de einddatum van de verzekering worden de beleggingsfondsen verkocht. De opbrengst van de beleggingsfondsen wordt gebruikt om de lening af te lossen. Dit bedrag kan hoger of lager zijn dan bij aanvang is bepaald. Binnen de verzekering kan het overlijdensrisico meeverzekerd worden. Voor de risico's van arbeidsongeschiktheid en werkloosheid kunt u aparte verzekeringen afsluiten.

### Voordelen

- voor leningen, afgesloten voor 1-1-2013, heeft u maximaal belastingvoordeel tijdens de hele looptijd
- de verzekering kan gemakkelijk meegenomen worden naar een andere geldverstrekker

### Nadelen

- de kosten van de verzekering zijn vaak hoger dan bij beleggen op een beleggingsrekening (zie hieronder)
- het geld dat u aan het einde van de looptijd krijgt kan lager zijn dan verwacht. Dat kan gebeuren als de belegging minder heeft opgeleverd dan verwacht
- wanneer u de verzekering beëindigt voor het einde van de looptijd, kan dat gevolgen hebben voor de belasting
- de rente is voor nieuwe leningen, afgesloten na 1-1-2013, niet fiscaal aftrekbaar. U heeft geen belastingvoordeel
- voor leningen, afgesloten na 1-1-2013, valt de beleggingsverzekering in box 3
- u heeft een beperkte keuze uit verschillende beleggingsfondsen.

## 2. Beleggen via een beleggingsrekening

Met een maandelijkse inleg, een eenmalige inleg of een combinatie hiervan bouwt u een bedrag op voor de aflossing van de hypotheek op einddatum. U kunt zelf kiezen waarin u belegt. U kunt die keuze ook tussendoor veranderen. Dit is geen eenvoudige keuze en onze adviseur helpt u daarbij.

Bij een beleggingsrekening betaalt u meestal minder kosten dan bij beleggen via een kapitaalverzekering (zie hierboven). U kunt eenvoudig tussendoor extra geld storten op de beleggingsrekening om sneller het eindbedrag te behalen.

De belastingdienst heft ieder jaar 1,2% over het gemiddelde vermogen in box 3. In deze box valt ook de waarde van de beleggingsrekening.

De risico's van arbeidsongeschiktheid, overlijden en werkloosheid kunt u met een aparte verzekering verminderen.

## Voordelen

- u heeft veel mogelijkheden en een ruime keuze uit verschillende beleggingscategorieën
- voor leningen, afgesloten voor 1-1-2013, heeft u maximaal belastingvoordeel tijdens de looptijd
- de kosten voor beleggingen zijn een stuk lager dan bij een beleggingshypotheek met een kapitaalverzekering
- er is een kans dat de verkoop van uw beleggingen meer oplevert dan vooraf geschat

## Nadelen:

- u heeft geen vrije keuze tussen de verzekeringsmaatschappij en de geldverstrekker
- u heeft geen garantie dat de verkoopopbrengst van de beleggingen op einddatum hoog genoeg is om uw hypotheek mee af te lossen
- er is een kans dat u nog een schuld heeft aan het einde van de looptijd. Dat kan gebeuren wanneer de beleggingen niet zoveel hebben opgebracht als vooraf werd verwacht
- de rente is voor nieuwe leningen, afgesloten na 1-1-2013, niet fiscaal aftrekbaar. U heeft geen belastingvoordeel
- voor leningen, afgesloten na 1-1-2013, valt de beleggingsverzekering in box 3
- uw maandlasten stijgen licht tijdens de looptijd van de hypotheek doordat u belasting moet betalen op het bedrag dat u spaart in box 3.

## Bankspaarhypotheek

Bij een bankspaarhypotheek bouwt u tijdens de looptijd van de hypotheek een bedrag op. Dit doet u door maandelijks een bedrag op een geblokkeerde bankspaarrekening te zetten. Over de lening betaalt u maandelijks rente. U lost de lening aan het einde van de looptijd in één keer af met de opbrengst van de bankspaarrekening. Met het gespaarde geld bouwt u een bedrag op dat op de einddatum altijd even groot is als de lening. U krijgt rente over de waarde van de bankspaarrekening. Deze rente is gelijk aan hypotheekrente die u moet betalen.

Als het rentepercentage wijzigt, wijzigt ook de te betalen rente en de inleg voor de bankspaarrekening. Bij een daling van de te betalen hypotheekrente moet u maandelijks meer gaan sparen. Dit komt omdat ook de rente op de bankspaarrekening daalt. Bij een stijging van de hypotheekrente hoeft u maandelijks minder te sparen. Hierdoor blijven de maandlasten gedurende de looptijd voor het grootste deel gelijk.

De risico's van arbeidsongeschiktheid, overlijden en werkloosheid kunt u met een aparte verzekering verminderen.

## Voordelen

- voor leningen, afgesloten voor 1-1-2013, heeft u maximaal belastingvoordeel tijdens de hele looptijd
- de netto maandlasten blijven vrijwel gelijk tijdens de hele looptijd
- u weet zeker dat u aan het einde van de looptijd uw hypotheekschuld kunt aflossen
- de kosten voor banksparen zijn laag.

## Nadelen

- u mag de bankspaarrekening en de geldverstrekker (bank) niet los van elkaar kiezen
- het is moeilijk om de polis bij een andere geldverstrekker onder te brengen wanneer u daar de hypotheek wilt afsluiten (bijvoorbeeld bij verhuizing)
- de rente is voor nieuwe leningen, afgesloten na 1-1-2013, niet fiscaal aftrekbaar. U heeft geen belastingvoordeel
- voor leningen, afgesloten na 1-1-2013, valt de bankspaarrekening altijd in box 3
- wanneer u de bankspaarrekening stopt voor het einde van de looptijd, kan dat gevolgen hebben voor de belastingen.

## Krediethypotheek

Wanneer de waarde van uw huis veel hoger is dan uw hypotheek (overwaarde), kunt u een krediethypotheek nemen. Met de overwaarde en uw woning als onderpand opent u een kredietrekening met een variabele rente. Binnen de kredietlimiet kunt u naar wens geld opnemen, aflossen of rente laten bijschrijven op de hypotheekschuld. U betaalt alleen rente over het hypotheekbedrag dat u hebt opgenomen. Dus niet over de kredietlimiet. De rente is altijd variabel. U kunt niet kiezen voor een vaste rente.

Omdat het geleende bedrag niet altijd even groot is, moet u rekening houden met een wisselende maandlast. Een krediethypotheek wordt vaak gebruikt bij verbouwingen maar ook voor de aanschaf van bijvoorbeeld een auto, caravan of boot. Het kan ook gebruikt worden als appeltje voor de dorst.

De risico's van arbeidsongeschiktheid, overlijden en werkloosheid kunt u met een aparte verzekering verminderen.

## Voordelen

- het is een heel flexibele hypotheekvorm
- u kunt opnames doen tot aan de kredietlimiet
- u kunt tussentijds eenvoudig aflossen (zonder boete)
- door de variabele rente is deze hypotheekvorm voordelig
- u maakt handig gebruik van de overwaarde van uw woning

## Nadelen

- de rente is niet fiscaal aftrekbaar. U heeft geen belastingvoordeel
- het is niet mogelijk de rente voor langere tijd vast te zetten. Hierdoor loopt u het risico dat de rente stijgt en u maandelijks meer moet betalen
- deze hypotheekvorm is minder geschikt als u een nieuwe woning koopt en deze volledig moet financieren

## Overbruggingshypotheek

Als u uw huis verkoopt komt u mogelijk in een situatie waarbij u tijdelijk eigenaar bent van twee woningen. Dit is namelijk het geval als u een nieuwe woning heeft gekocht terwijl uw oude woning



nog niet verkocht is, of wanneer de overdracht van de oude woning op een later tijdstip plaats vindt dan de overdracht van de nieuwe woning.

Als u de overwaarde van uw oude woning wilt gebruiken bij de aankoop van uw nieuwe woning, moet u op de oude en/of nieuwe woning een overbruggingshypothec afsluiten. Op het moment dat uw oude woning daadwerkelijk verkocht en overgedragen is, lost u de overbruggingshypothec af.

De kosten van een overbruggingshypothec zijn doorgaans hoog. Dit komt omdat de geldverstrekker extra risico loopt. Het kan bijvoorbeeld erg lang gaan duren voor uw huis verkocht wordt of mogelijk wordt uw huis voor minder (of meer) verkocht dan verwacht. In dat geval zal de uiteindelijke hypothec op uw nieuwe woning hoger of lager moeten worden.

Meestal is de maximale looptijd van een overbruggingshypothec 1 tot 2 jaar. De rente over een overbruggingshypothec is fiscaal aftrekbaar als deze is afgesloten voor aankoop van de eigen woning.