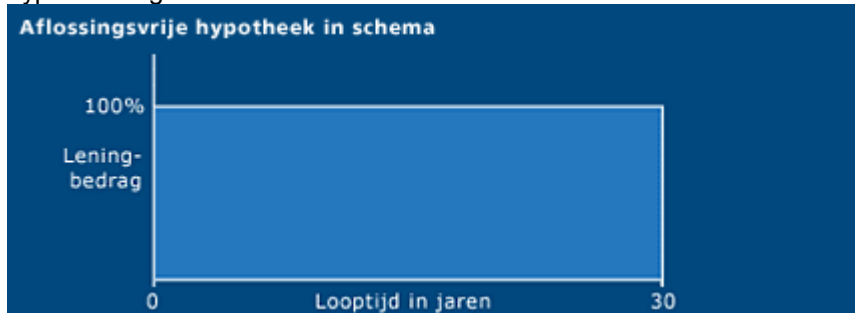


## Aflossingsvrije hypotheek

U lost gedurende de looptijd van uw hypotheek niets af en betaalt enkel hypotheekrente. De rente en daarmee uw fiscale aftrek blijft zo ieder jaar gelijk. Aan het einde van de looptijd lost u uw hypotheek af uit eigen middelen, uit de verkoop van de woning of met een door u zelf gespaard kapitaal uit een spaar- en/of beleggingsverzekering.

De hypotheek kan echter ook blijven doorlopen. De aflossingsvrije hypotheek wordt vaak gesloten in combinatie met een andere hypotheekvorm of als u geen maximale financiering nodig hebt. De maximaal mogelijke aflossingsvrije hypotheek ligt tussen de 75% en 90% van de executiewaarde.



I

### **Voordelen :**

- + Maximale renteaftrek (gedurende dertig jaar)
- + Geen verdere kosten (geen verzekering)
- + Eenvoudige voorwaarden

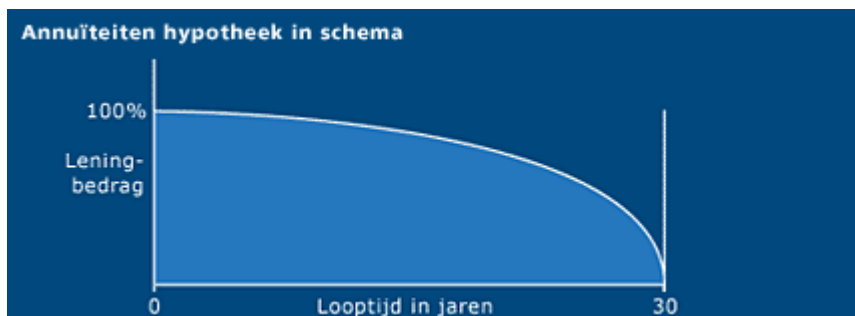
### **Nadelen:**

- Nooit een afgeloste hypotheek
- Rente is na dertig jaar niet meer aftrekbaar

## Annuïteitenhypotheek

Bij deze hypotheekvorm blijven de maandlasten tijdens de looptijd gelijk (zolang de rente niet verandert). De samenstelling van dat maandbedrag verandert echter wel. Naarmate de tijd verstrijkt, betaalt u relatief steeds meer aflossing en steeds minder rente.

Aan het begin van de looptijd kunt u dus veel rente aftrekken, maar uw inkomen is dan vaak nog relatief laag, wat het fiscale voordeel beperkt. Aan het eind van de looptijd betaalt u vrijwel alleen voor de aflossing (niet aftrekbaar) en nauwelijks (aftrekbare) rente.



### **Voordelen :**

- + Lage aanvangslasten. In het begin betaalt u met name rente en deze is fiscaal aftrekbaar
- + Betere spreiding van de maandlasten dan bij de lineaire hypotheek

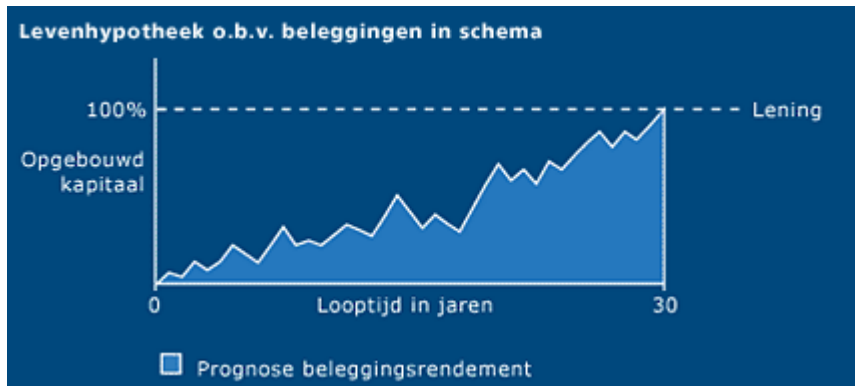
### **Nadelen:**

- Weinig vermogensvorming in het begin omdat het aflossingsbedrag laag is
- Continue toename van de netto lasten omdat het aflossingsbedrag toeneemt en het bedrag aan aftrekbare rente afneemt

### **Beleggingshypotheek, Levenhypotheek op basis van beleggingen**

U lost gedurende de looptijd van de hypotheek niets af en u betaalt alleen de hypotheekrente en een premie of koopsom voor de aan de hypotheek gekoppelde levensverzekering. Omdat gedurende de looptijd niet wordt afgelost, profiteert u maximaal van de hypotheekrenteafrek. Met de verzekering bouwt u het aflossingsbedrag op en zorgt u ervoor dat de hypotheek bij overlijden (deels) wordt afgelost.

U bepaalt zelf in welke fondsen u uw premies laat beleggen of door welke individuele vermogensbeheerder uw koopsom wordt beheerd. De einduitkering is volledig afhankelijk van het behaalde beleggingsresultaat. Het eindvermogen kan dus hoger of lager uitpakken dan het benodigde aflossingsbedrag.



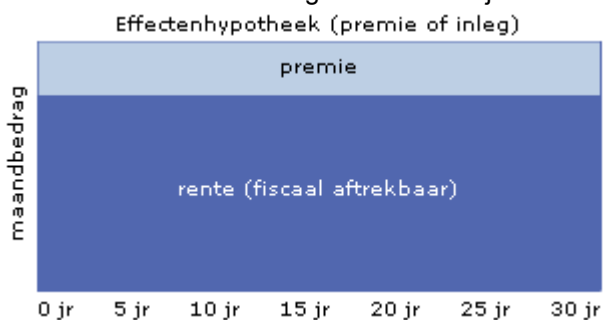
### **Effectenhypotheek**

#### **Hypotheek met als aflossingsvorm een beleggingsrekening.**

In deze hypotheekvorm bouwt u kapitaal voor de aflossing op door middel van een éénmalige of periodieke storting op een beleggingsrekening. Ook in de beleggingsrekening bent u vrij in de fondskeuze en bepaalt u zelf welk beleggingsrisico u wilt nemen.

Het risico dat u bij vroegtijdig overlijden de hypotheek niet kunt aflossen, kunt u afdekken met een losse risicoverzekering op maat. Bij overlijden komen zowel de risicoverzekering als de tot dan toe opgebouwde beleggingswaarde tot uitkering.

Het grote verschil met de aflossing via een beleggingsverzekering is dat de beleggingsrekening geen verzekering is en dat de fiscale behandeling anders kan zijn.



#### **Voordelen :**

- + Maximale renteaftrek
- + Flexibiliteit
- + Mogelijkheid van een hoge opbrengst

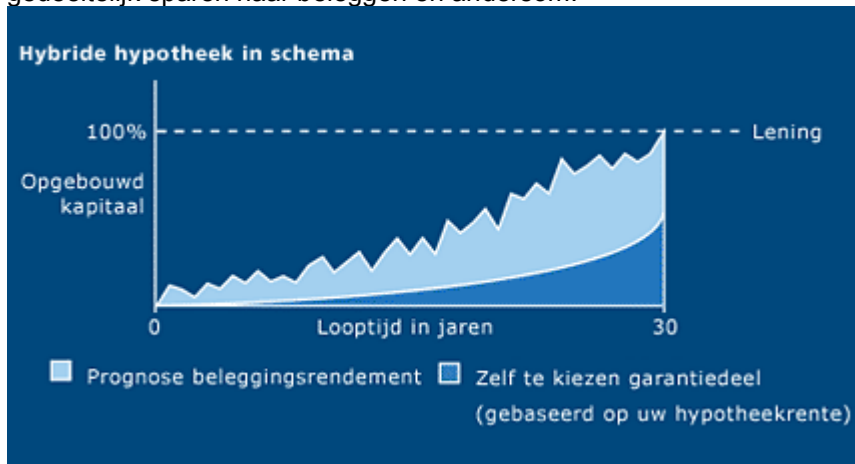
#### **Nadelen:**

- U loopt een beleggingsrisico
- U kunt de fiscale vrijstelling niet gebruiken, zoals deze kan gelden bij een levensverzekering (zie fiscaliteiten rond de eigen woning)

## Hybride hypotheek

De hybride hypotheek combineert de voordelen van de spaarhypotheek en de levenhypotheek op basis van beleggingen. U lost niets af tijdens de looptijd en u betaalt alleen de hypotheekrente en een verzekeringspremie. Omdat gedurende de looptijd niet wordt afgelost, profiteert u maximaal van de hypotheekrenteaf trek.

Het unieke van de hybride hypotheek is dat u zelf aangeeft of u de premie wilt beleggen (vergelijk een levenhypotheek op basis van beleggingen) of dat u wilt sparen tegen een rente die is gebaseerd op uw hypotheekrente (vergelijk een spaarhypotheek). Om maximaal van deze mogelijkheden te profiteren, kunt u tussentijds switchen van geheel of gedeeltelijk sparen naar beleggen en andersom.



## Beleggingshypotheek, Levenhypotheek op basis van beleggingen

U lost gedurende de looptijd van de hypotheek niets af en u betaalt alleen de hypotheekrente en een premie of koopsom voor de aan de hypotheek gekoppelde levensverzekering. Omdat gedurende de looptijd niet wordt afgelost, profiteert u maximaal van de hypotheekrenteaf trek. Met de verzekering bouwt u het aflossingsbedrag op en zorgt u ervoor dat de hypotheek bij overlijden (deels) wordt afgelost.

U bepaalt zelf in welke fondsen u uw premies laat beleggen of door welke individuele vermogensbeheerder uw koopsom wordt beheerd. De einduitkering is volledig afhankelijk van het behaalde beleggingsresultaat. Het eindvermogen kan dus hoger of lager uitpakken dan het benodigde aflossingsbedrag.

De hypotheek met als aflossing een beleggingsverzekering is een moderne variant van de levenhypotheek. De aflossing wordt hierbij opgebouwd door periodiek (bijvoorbeeld elke maand) premies te betalen die belegd worden in een beleggingsfonds.

Een groot verschil met de levenhypotheek is dat u zelf bepaalt in welke fondsen u belegt. Doorgaans heeft u een ruime keuze, waaronder ook uit fondsen met een laag risico. Het ligt voor de hand dat het eindkapitaal niet is gegarandeerd, maar afhangt van de beleggingsresultaten.

Het risico dat u bij vroegtijdig overlijden de hypotheek niet kunt aflossen, kunt u afdekken door een risicoverzekering te sluiten. Deze optie is meestal een vast onderdeel in de beleggingsverzekering.

### **Voordelen :**

- + Maximale renteaf trek
- + U bepaalt zelf hoe u belegt
- + Door de premies te beleggen, heeft u kan op een hoog rendement
- + Bruto en netto lasten blijven redelijk constant

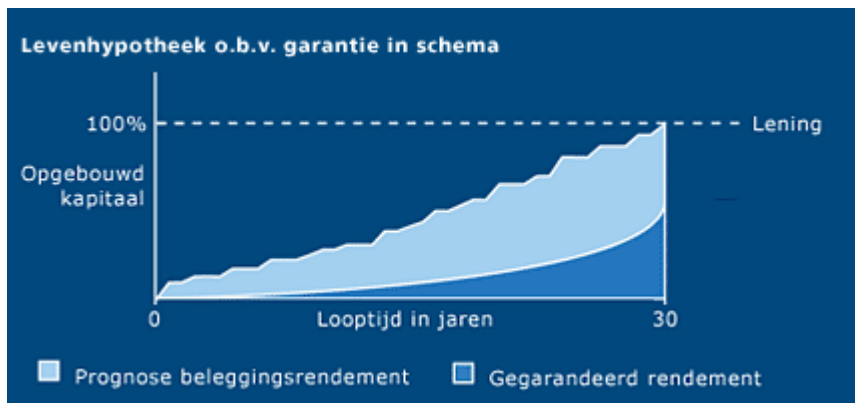
### **Nadelen:**

- U loopt een beleggingsrisico
- Als u de verzekering vroegtijdig stopt, kan dit extra kosten met zich meebrengen

## Levenhypotheek op basis van garantie

Bij de levenhypotheek lost u tijdens de looptijd niets af, zodat u in principe steeds over het volledige leningbedrag rente betaalt. Daarnaast betaalt u premie voor een levensverzekering waarmee u kapitaal voor de aflossing opbouwt.

Met de uitkering van de levensverzekering lost u uw lening aan het eind van de looptijd in één keer af. Komt u eerder te overlijden dan komt de verzekering ook tot uitkering en kan de hypotheek worden afgelost.



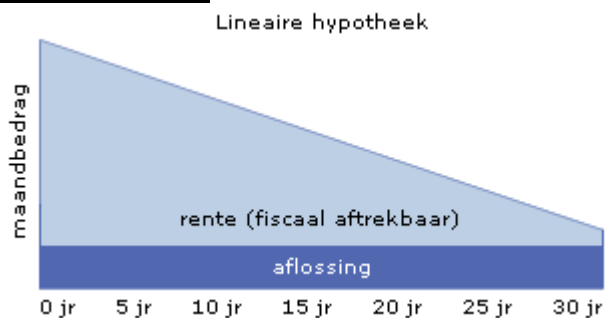
### **Voordelen :**

+ Maximale renteaftrek + Een gegarandeerd rendement waardoor u precies genoeg opbouwt voor de aflossing van uw hypotheek + Meedelen in de winst van de verzekeraar + Constante netto lasten (bij ongewijzigde omstandigheden)

### **Nadelen:**

- Als u bij de vaststelling van het te verzekeren bedrag rekening houdt met winstbijschrijving dan is er een onzekerheid over de exacte hoogte van de einduitkering
- Als u de verzekering vroegtijdig stopt, kan dit extra kosten met zich meebrengen

## lineaire hypotheek



### **Lineaire hypotheek: stap voor stap, recht door zee aflossen.**

Een hypotheek met lineaire aflossing is de eenvoudigste leningvorm. Elke periode, bijvoorbeeld iedere maand, betaalt u een vast bedrag af op de lening totdat deze geheel is afgelost.

U betaalt steeds rente over de nog uitstaande schuld. Aan het begin zijn de lasten (aflossing en rente) hoog. Door de aflossing wordt het leningbedrag kleiner en daardoor betaalt u minder rente. Uw totale lasten nemen daardoor af.

### **Voordelen:**

- + De hypotheekschuld neemt af door de periodieke aflossingen
- + Dalende lasten doordat het hypotheekbedrag afneemt

### **Nadelen:**

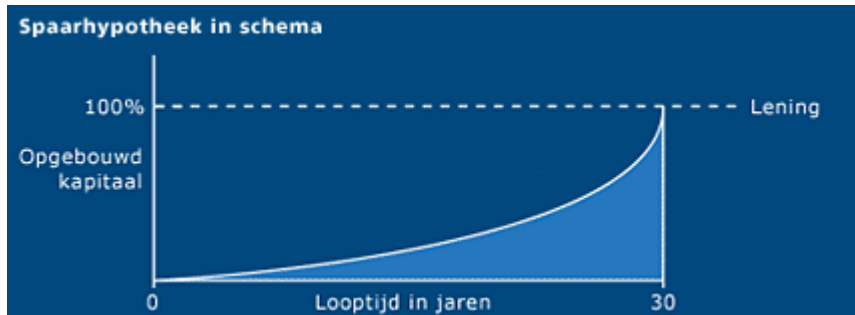
- Hoger lasten in de eerste jaren
- Sterk dalend fiscaal voordeel (door dalende renteaftrek)

## Spaarhypothek

Ook bij een spaarhypothek (of 'verbeterde levenhypothek') lost u pas aan het eind van de looptijd de lening af. U spaart dit eindkapitaal bij elkaar met een levensverzekering en u ontvangt hierbij een rente die precies gelijk is aan de (aftrekbare) hypotheekrente die u betaalt.

Het rentepercentage dat u over de lening betaalt, is dus net zo hoog als de rente die u ontvangt over het kapitaal dat u spaart voor de aflossing.

De hoogte van het maandbedrag wordt zó gekozen dat aan het eind van de looptijd precies het leningbedrag bij elkaar is gespaard. Omdat de rente van het leningdeel en het spaardeel gekoppeld zijn, hebben rentewijzigingen maar beperkte gevolgen voor de maandlasten.



### **Voordelen:**

- + Maximale renteaftrek
- + Rentewijzigingen hebben minder effect op uw maandlasten
- + Zekerheid van volledige aflossing

### **Nadelen:**

- U heeft minder vrijheid om uw hypotheek eventueel onder te brengen bij een andere hypotheekverstrekker
- De rente is meestal 0,2% hoger
- Als u de verzekering vroegtijdig stopt, kan dit extra kosten met zich meebrengen

## **Spaarrekening Eigen Woning (SEW)**

De Spaarrekening Eigen Woning (SEW) is een geblokkeerde spaarrekening waarop regelmatig geld gestort wordt dat uiteindelijk dient ter aflossing van een eigen woning schuld. De rente die wordt vergoed op de spaarrekening is vaak gelijk aan de verschuldigde hypotheekrente van het (bankspaar) lening deel. De Spaarrekening Eigen Woning - SEW kent hierdoor een gegarandeerd eindkapitaal. Vanwege dit gegarandeerde eindkapitaal heeft een eventuele stijging van de hypotheek renten altijd direct een daling van de inleg tot gevolg.

