

## Overzicht hypotheekvormen

### Kopen van een woning

Een huis kopen doet u niet zomaar. Een eerste huis kopen is extra spannend. Waarschijnlijk heeft u nog nooit zo'n groot bedrag uitgegeven en heeft u allerlei vragen. Waar moet ik op letten vóórdat ik ga kopen? Hoe werkt eigenlijk een (eerste) huis kopen? In welke prijsklasse kan ik zoeken? Kan ik de lasten wel blijven betalen? Wat doen een makelaar en een notaris?

Als u een huis koopt, kunt u kiezen uit nieuwbouw of bestaande bouw. Gaat u voor nieuwbouw, dan bent u de eerste bewoner. U kunt het huis naar uw smaak inrichten. Een bestaand huis is al af. Het kan dus zijn dat u nog van alles wilt veranderen.

### Bestaande woning

Als u een bestaande woning koopt, betaalt u kosten koper (K.K.). Dit is ongeveer 10 % van de koopsom. Kosten die onder 'kosten koper' vallen zijn bijvoorbeeld overdrachtsbelasting, notariskosten voor de overdrachtsakte en hypotheekakte, taxatiekosten, hypotheekbemiddelingskosten en kosten van Nationale Hypotheek Garantie.

### Nieuwbouwwoning

Een nieuwbouwwoning koopt u vrij op naam (V.O.N.). Een aantal kosten die horen bij de aankoop ervan zit al in de koopsom. Er zijn nog kosten die u daarnaast zelf moet betalen. Bijvoorbeeld de kosten voor het verkrijgen van de hypotheek zoals notariskosten voor de hypotheekakte, hypotheekbemiddelingskosten en kosten van Nationale Hypotheek Garantie.

### Maandlasten

Als u weet hoeveel u kunt lenen is het misschien nog wel belangrijker om te weten wat de bijbehorende maandlasten zijn. De maandlasten bestaan voor het grootste gedeelte uit hypotheekrente, daarnaast heeft u te maken met maandelijkse aflossing of vermogensopbouw om later in één keer een groot deel van de hypotheek af te kunnen lossen en u kunt zich verzekeren tegen een aantal onvoorziene gebeurtenissen zoals overlijden, arbeidsongeschiktheid en werkloosheid. Al deze bedragen bij elkaar noemt men ook wel de **bruto maandlasten**. Hypotheekrente is in Nederland nog steeds aftrekbaar van de Inkomstenbelasting, u krijgt daardoor, afhankelijk van uw inkomen, ongeveer 1/3 van de betaalde hypotheekrente terug van de Inkomstenbelasting. De bruto maandlast minus het belastingvoordeel noemt men ook wel de **netto maandlasten**.

De hoogte van uw maandlasten zijn voor een groot deel afhankelijk van de volgende keuzes;

- De hoogte van uw hypotheeklening
- De duur van de rentevastperiode
- De hoogte van het door u gewenste af te lossen bedrag
- De keuzes voor de diverse verzekeringen en de hoogte van de verzekerde bedragen

## Hypotheekadvies

Om een goede keuze te kunnen maken en inzicht te krijgen in de diverse situaties kunt u het beste een hypotheekadviesgesprek aanvragen bij een bank of tussenpersoon. Een bank zal u in de regel alleen adviseren over haar eigen producten en kan alleen de mogelijkheden van de bank met u doornemen. Een tussenpersoon bemiddelt voor meerdere geldverstrekkers (banken en verzekeringsmaatschappijen) en kan de beste aanbieding voor u selecteren op basis van rente, kosten en voorwaarden.

Vraag vooraf of er kosten aan het hypotheekgesprek verbonden zijn.

Hieronder zetten we voor u de belangrijkste **hypotheekvormen** op een rijtje:

## Spaarhypotheek

Met een spaarhypotheek heeft u 100% zekerheid over de aflossing van uw spaarhypotheek. De Spaarhypotheek bestaat uit twee delen. Een geldlening met daaraan gekoppeld een spaarhypotheekverzekering of hypotheekspaarrekening (Banksparen). Het maandbedrag bestaat uit rente (over de geldlening) en premie (voor de verzekering) of spaarinleg (spaarrekening). De premie is opgebouwd uit spaarpremie en een risicopremie (voor de uitkering bij overlijden). Uw bruto maandlast blijft gelijk tijdens de gehele rentevaste periode. U lost bij een spaarhypotheek niet tussentijds af, maar aan het einde van de looptijd van de hypotheek, meestal 30 jaar. Omdat u niet tussentijds aflost kent deze hypotheekvorm in de huidige belastingwetgeving een optimaal belastingvoordeel.

## Levenhypotheek

De levenhypotheek bestaat uit twee delen. Een geldlening met daaraan gekoppeld een beleggingsverzekering of een aparte beleggingsrekening met overlijdensrisicoverzekering. U lost bij een levenhypotheek niet tussentijds af, maar aan het einde van de looptijd van de hypotheek, meestal 30 jaar. Bij een levenhypotheek is de uitkering niet gegarandeerd omdat u belegt. Omdat u niet tussentijds aflost kent deze hypotheekvorm in de huidige belastingwetgeving een optimaal belastingvoordeel.

## Annuïteitenhypotheek

Bij een annuïteitenhypotheek betaalt u gedurende de rentevaste periode maandelijks hetzelfde bedrag. Dat bedrag bestaat uit twee delen, rente en aflossing. U lost iedere maand een stukje van uw hypotheek af. Daardoor wordt uw hypotheekschuld steeds kleiner. De rente wordt berekend over de resterende hypotheekschuld. Tijdens de looptijd gaat u dus steeds meer aflossen. Het rentedeel in uw maandbedrag wordt steeds lager. De hypotheekrente is fiscaal aftrekbaar. Maar hoe minder rente u betaalt, hoe minder belastingvoordeel u heeft. Hierdoor worden de netto maandlasten hoger. Terwijl het bruto maandbedrag gelijk blijft.

### **Lineaire hypotheek**

Bij een lineaire hypotheek lost u maandelijks een vast bedrag af. De overgebleven hypotheekschuld vermindert hierdoor elke maand. Daarnaast betaalt u elke maand rente. Deze rente wordt over de resterende schuld berekend. Dus hoe lager de resterende schuld, hoe minder rente u betaalt. Het totale maandbedrag wordt daardoor elke maand lager. In het begin is het bruto maandbedrag erg hoog in vergelijking met andere hypotheekvormen.

Door het maandelijks aflossen wordt het rentedeel in uw maandbedrag steeds lager. Hierdoor wordt het belastingvoordeel steeds kleiner. En dalen uw netto maandlasten relatief gezien langzaam.

### **Aflossingsvrije hypotheek**

Bij een aflossingsvrije hypotheek lost u uw hypotheek niet af en betaalt u alleen rente. Het maandbedrag is daardoor lager in vergelijking met andere hypotheekvormen. Binnen de gekozen rentevaste periode betaalt u iedere maand hetzelfde bedrag. Als de hypotheekrente aftrekbaar is, heeft u optimaal belastingvoordeel doordat u niet aflost. De hypotheekschuld blijft de hele looptijd gelijk. Bent u aan het einde van de looptijd? Dan moet u de hypotheek in één keer terug betalen. Bijvoorbeeld met de opbrengst uit de verkoop van uw woning. Of met de uitkering van een apart gesloten levensverzekering.

