



MB Finance is onafhankelijk en specialist in de financiering rondom de eigen woning. Wij dragen het keurmerk 'Erkend Hypotheek Adviseur'.

Wij helpen u dé passende hypotheek te vinden als u een huis wilt kopen of extra geld nodig heeft voor bijvoorbeeld een verbouwing.

Voorwoord

Als u een woning koopt of een verbouwing wil doen en daar geld voor wil lenen krijgt u te maken met ingewikkelde zaken rondom de financiering van de 'Eigen Woning'.

Zo heeft iedere geldverstrekker eigen acceptatieregels en niet te vergeten spelen fiscale regels belangrijke overwegingen om te kiezen voor een bepaalde hypotheek.

Een geldverstrekker leent u niet zomaar geld voor uw verbouwing of de aankoop van een woning. Men zoekt verschillende zekerheden om er voor te zorgen dat u aan uw maandelijkse betalingsverplichtingen kunt voldoen en (afhankelijk voor de voorwaarden) in staat bent aan het eind van het leencontract de schuld terug te betalen. Ook u als klant heeft baat bij het maken van de juiste keuzes en het zoeken naar zekerheden. Denkt u maar eens aan risico's als rentestijging, werkloosheid, overlijden, arbeidsongeschiktheid, beleggingsrisico en waarde ontwikkeling van uw vermogen. Kortom het is in uw gezamenlijk belang hier goed bij stil te staan.

De financiering rondom de eigen woning is misschien wel de belangrijkste complexe financiële keuze die u in uw leven gaat maken en gelet op de duur van de lening (meestal 30 jaar) kan deze keuze van grote invloed zijn op uw verdere financiële huishouding.

In deze informatiebrochure krijgt u uitleg over de verschillende aflossingsvormen en overige relevante (fiscale) informatie, waardoor u hopelijk beter in staat zult zijn tot het maken van de voor u ideale keuze. Wij helpen u daar uiteraard graag bij.





Inleiding

Grofweg kan gesteld worden dat er een tweetal vormen zijn, waarbij periodiek daadwerkelijk wordt afgelost, waardoor de schuld kleiner wordt (*lineaire* - en *annuïteiten* hypotheek).

Eén vorm (in verschillende varianten) waarbij pas aan het eind van het contract wordt afgelost middels de opbrengst uit een *levensverzekering* (leven-, spaar-, hybride- en beleggingshypotheek).

Eén vorm waarbij ook pas aan het eind wordt afgelost, maar dan middels de opbrengst uit een *beleggingsrekening*.

Daarnaast nog één vorm, waarbij u in beginsel vrij bent om zelf te bepalen hoe u uw schuld gaat aflossen (*aflossingsvrije* hypotheek).

Tot slot een doorlopend krediet, waarbij uw woning als zekerheid als onderpand is gegeven (*krediet* hypotheek).

Lineaire hypotheek

Annuïteiten hypotheek

Leven hypotheek

Spaarhypotheek

Beleggingshypotheek

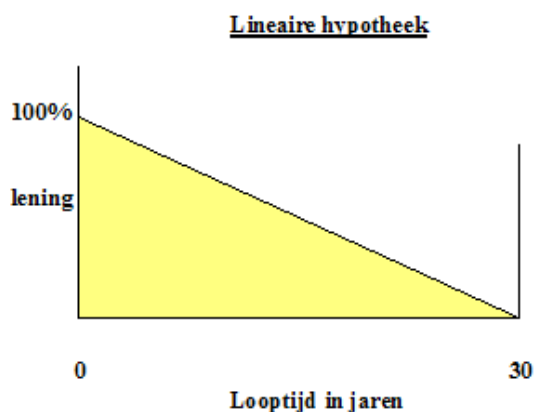
*Beleggingshypotheek met een
beleggingsrekening*

Hybride hypotheek

Aflossingsvrije hypotheek

Krediet hypotheek

Lineaire hypotheek



Bij een hypothecaire lening met een lineaire aflossing lost de geldnemer periodiek gedurende de looptijd van de lening een vast bedrag af. Het bedrag wordt berekend door het leningsbedrag te delen door het aantal periodieke aflossingen gedurende de looptijd van de lening. De aflossing verloopt volgens een vast patroon.

Door de periodieke aflossingen nemen de restantschuld en de jaarlijks (of maandelijks) te betalen rentebedragen in de loop der jaren af.

De hypothecaire lening op basis van lineaire aflossing is daarom geschikt voor cliënten die hun maandlast willen zien afnemen. Die vermindering van het te betalen rente bedrag heeft natuurlijk wel een gevolg voor de fiscale aftrek.

De eerste jaren zijn de bruto maandlasten (evenals de netto maandlasten) relatief hoog omdat er naast rente over de (dalende) hoofdsom een bedrag aan aflossing moet worden betaald.

- Snelle vermogensvorming.
- Dalende lasten in de loop de jaren: dit is van belang voor geldnemers die op termijn een daling van hun (gezamenlijke) inkomen verwachten. Dit is vooral aantrekkelijk voor mensen die in de toekomst minder willen gaan werken of vervroegd uit willen treden.
- Door snelle aflossing neemt het risico dat je het geld niet terug kan betalen af.
- Minder rente verschuldigd over de gehele looptijd in vergelijking met andere aflossingsvormen.

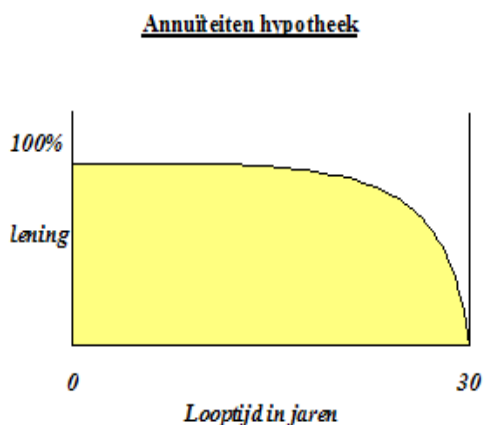
Nadelen van de lineaire hypotheek:

- Hoge lasten in de eerste jaren: hierdoor kan minder geleend worden in vergelijking met andere aflossingsvormen.
- Door de relatief hoge lasten kan in de beginfase kan in veel gevallen een lagere hypotheek verkregen dan bij andere aflossingsvormen.
- Beperkt inflatievoordeel: reeds in de eerste jaren van de looptijd wordt relatief veel afgelost waardoor in de tijd minder van de waardevermindering van de hoofdsom kan worden geprofiteerd (uitgaande van inflatiecorrectie in het inkomen) dan bij andere aflossingsvormen.
- Dalend fiscaal voordeel: zeker voor geldnemers met stijgende inkomens is de lineaire hypotheek fiscaal minder aantrekkelijk dan andere hypotheekproducten.

Voordelen van de lineaire hypotheek:

www.mb-finance.nl

Annuititeiten hypotheek



Een annuïteiten hypotheek is een vorm die lagere aanvangslasten kent. Deze aflossingsvorm houdt in dat, bij een gelijkblijvend hypotheekpercentage gedurende de looptijd van de lening, de jaarlijkse som van rente en aflossing gelijk blijft. Het vaste jaarlijkse bedrag - de annuïteit - bestaat immers uit twee delen: een rente- en een aflossingsdeel.

Omdat rente en aflossing samen jaarlijks één vast bedrag vormen (bij gelijkblijvende rente) wordt het aflossingsbestanddeel jaarlijks groter. Het gevolg hiervan is dat de netto maandlast weer stijgt: als het rentebestanddeel daalt, neemt de fiscale aftrekmogelijkheid immers navenant af. In het begin van de looptijd, als de aflossingsbedragen nog gering zijn, is dit nauwelijks merkbaar maar later in de looptijd des te meer.

Ondanks dat de annuïteitenhypotheek lagere aanvangslasten kent, is de hypotheek in tegenstelling tot andere aflossingsvormen per saldo toch duurder.

Voordelen van de annuïteiten hypotheek:

- Het bruto maand bedrag staat gedurende looptijd vast.
- Aan het eind van de looptijd is de schuld volledig verzekerd.
- Lage netto aanvangslasten in vergelijking met de lineaire hypotheek: in het begin wordt weinig afgelost.
- Lage lasten: de geldnemer kan in het algemeen meer lenen dan met een lineaire hypotheek.
- Veel inflatievoordeel: uitgaande van inflatiecorrectie in het inkomen is het inflatievoordeel relatief groot omdat bij deze aflossingsvorm het grootste deel van de aflossing pas tegen het einde van de looptijd wordt betaald.

Nadelen van de annuïteiten hypotheek:

- Nauwelijks vermogensvorming in de eerste jaren.
- In de beginfase wordt nauwelijks afgelost.
- Toenemende netto lasten in de loop der jaren: (het aftrekbare) rentedeel in de annuïteit wordt immers steeds kleiner.
- Relatief hoge rentelasten: omdat de hoofdsom bij aanvang minder snel wordt afgelost dan bij de lineaire hypotheek, is in totaal meer rente verschuldigd. Deze rente is overigens wel aftrekbaar.

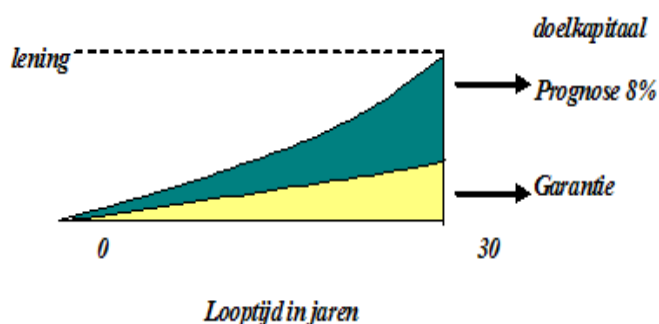
Levenhypotheek

Bij hypothecaire leningen op basis van gemengde verzekering wordt door de geldnemer gedurende de looptijd niet afgelost. In plaats van aflossing betaalt de geldnemer aan de verzekeraar een maandelijkse premie, waarmee de hypothecaire lening op de einddatum (of bij eerder overlijden) geheel of gedeeltelijk wordt afgelost.

De verzekeringspolis dient aan de geldverstrekker te worden verpand, zodat de uitkering daadwerkelijk zal worden gebruikt om de lening (deels) af te lossen.

Wel dient aan de voorwaarden van de kapitaalverzekering eigen woning te worden voldaan. Ook mogen de vrijstellingsbedragen niet worden overschreden. Anders kan over de rente van de uitkering (van de verzekering) belasting verschuldigd zijn.

Levenhypotheek



Voordelen van de traditionele levenhypotheek:

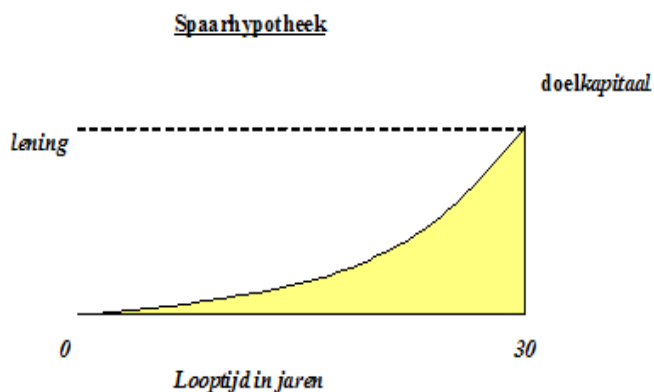
- Maximale rente-aftrek gedurende de hele looptijd;
- De verzekeringsnemer deelt mee in de winst van de verzekeraar (bij een winstdelende polis)
- Constante bruto- en netto lasten gedurende de looptijd (bij gelijkblijvende rente).

Nadelen van de traditionele levenhypotheek:

- Onzekerheid over de hoogte van de uitkering op de einddatum. De vraag is of (een beoogd deel van) de hoofdsom van de hypothecaire lening met de uitkering kan worden afgelost;
- Onzekerheid over de hoogte van de afkoopwaarde van de verzekering gedurende de looptijd: door de onzekerheid over de waardeontwikkeling van de verzekering gedurende de looptijd is de hoogte van de afkoopwaarde (= waarde die de verzekering heeft bij tussentijdse beëindiging) niet vooraf vast te stellen;
- Slechts onder bepaalde voorwaarden kan de uitkering geheel belastingvrij zijn. Wat in dit verband voor de uitkering geldt, is ook op de afkoopwaarde van toepassing. Tussentijdse beëindiging van de verzekering kan dus grote fiscale gevolgen hebben.

Spaarhypotheek

De spaarhypothek is een variant op de traditionele levenhypothek. Daarom wordt dit product ook wel als "verbeterde levenhypothek" aangeduid.



Het is een hypothecaire lening op basis van een gemengde verzekering. Er wordt gedurende de looptijd niet afgelost.

Het bijzondere van een spaarhypothek is dat het rentepercentage welke de verzekeringnemer over de spaarpremie vergoed krijgt, in beginsel gelijk is aan de hypotheekrente en dat de hoogte van de verzekeringsuitkering daardoor reeds van tevoren vaststaat.

Dat betekent dus dat indien, bij het ingaan van een nieuwe rentevaste periode, de hypotheekrente hoger wordt, de rentelasten stijgen maar de periodiek te sparen bedragen dalen. Bij een hogere rente groeit het spaartegoed immers harder en hoeft er dus minder premie ingelegd te worden om op het beoogde (van tevoren vastgestelde) eindbedrag uit te komen.

De koppeling van de hypotheekrente en de spaarrente leidt ertoe dat bij veranderingen in het rentepercentage de effecten daarvan op de te betalen maandlasten gedempt worden. Een sterke rentestijging wordt afgezwakt door een dalende spaarpremie.

Echter wordt een dalende rente ongedaan gemaakt door een hoger maandelijks te betalen spaarpremie. Bij een gewone levenhypothek doet dit effect zich niet voor.

Voordelen van de spaarhypothek:

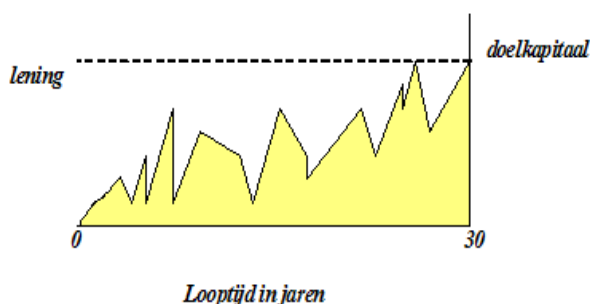
- Er wordt tijdens de looptijd niet afgelost. Hierdoor wordt optimaal geprofiteerd van rente-aftrek mogelijkheden gedurende de hele looptijd.
- Damping van de effecten van renteveranderingen op de maandlasten: de hypotheekrente is immers gelijk aan de rente die wordt vergoed over de ingelegde spaarpremies.
- Zekerheid over de aflossing; op de einddatum wordt (het beoogd deel van) de hoofdsom volledig afgelost.
- De bruto -en netto lasten blijven constant (bij gelijkblijvende rente)

Nadelen van de spaarhypothek:

- Sterke gebondenheid aan een geldgever: oversluiten heeft voor de geldnemer vaak grote negatieve financiële consequenties in zowel de fiscale als de verzekerings sfeer.
- De hypotheekrente is meestal zo'n 0,2% hoger.
- Slechts onder bepaalde voorwaarden kan de uitkering geheel belastingvrij zijn. Wat in dit verband voor de uitkering geldt, is ook op de afkoopwaarde van toepassing.
- Meestal wordt er verplicht een overlijdensrisico- verzekering af te sluiten. Vooral voor alleenstaanden of ouderen is dit verplicht.
- Bij een lage hypotheek rente maakt u een laag rendement vanwege de koppeling van de hypotheekrente aan de spaarrente.

Beleggingshypothek

beleggingshypotheek



Net als de traditionele levenhypotheek en de spaarhypotheek bestaat de beleggingshypotheek uit een aflossingsvrije hypothecaire lening die aan het einde van de looptijd (gedeeltelijk of geheel) wordt afgelost met de uitkering uit een kapitaalverzekering. De verzekeringnemer betaalt periodiek rente over de (gehele) hoofdsom en een premie voor de kapitaalverzekering.

Een belangrijk verschil met de traditionele levenhypotheek en spaarhypotheek is dat bij de beleggingshypotheek de verzekeringnemer (de geldnemer) zélf kan aangeven bij welke beleggingsinstellingen (beleggingsfondsen of beleggingsmaatschappijen) zijn ingelegde premies, na aftrek van de kosten, worden belegd.

De verzekeringnemer draagt ook zélf het risico over de waarde van zijn beleggingen.

De hoogte van de uitkering aan het einde van de looptijd van de verzekering ligt, in tegenstelling tot de spaarhypotheek, niet van tevoren vast. Het is dus onzeker of de uitkering voldoende zal zijn om (het beoogde deel van) de hoofdsom te kunnen inlossen.

Voordelen van de beleggingshypotheek:

- Rente- aftrek gedurende de hele looptijd is maximaal.
- De verzekeringnemer bepaalt in zekere mate zelf hoe zijn premies worden belegd.
- De verzekeringnemer profiteert van hoge rendementen op de aandelenmarkten.
- De bruto -en netto lasten blijven constant (bij gelijkblijvende rente).
- Vaak zijn er veel minder kosten en beperkingen en dan bij vormen met verzekeringen.
- extra inleg of opname mogelijk.

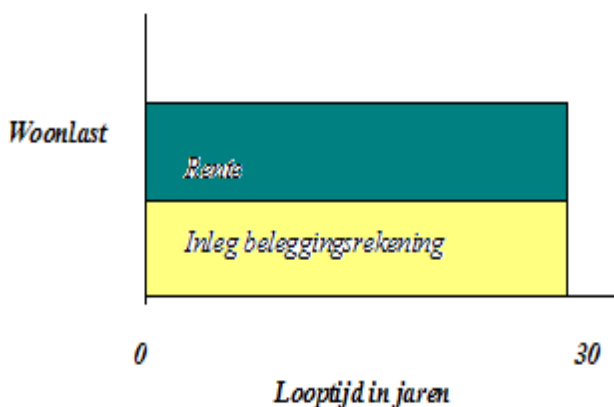
Nadelen van de beleggingshypotheek:

- Geen zekerheid of aan het einde van de looptijd (een beoogd deel van) de hoofdsom van de hypothecaire lening kan worden afgelost.
- Meestal wordt een opslag berekend op de standaard rente tarieven. Deze opslag is bij de meestal geldverstrekkers 0,2%.
- De verzekeringnemer loopt het risico dat de opgebouwde waarde in zijn polis daalt door sterke koersdalingen op de aandelenmarkten.
- De verzekeringnemer moet voldoen aan bepaalde voorwaarden om van een geheel belastingvrije uitkering verzekerd te zijn.
- relatief hoge kosten over de vermogensopbouw.

Beleggingshypotheek met een beleggingsrekening

Deze hypotheek wordt ook wel een beleggingshypotheek genoemd. 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 echter wel maandelijks een bedrag op een beleggingsrekening gestort. Aan het einde van de looptijd kan de lening eventueel afgelost worden met de opgebouwde waarde in de beleggingsrekening. Tegenwoordig kan er binnen deze hypotheekvorm gekozen worden voor een groot aantal beleggingsmogelijkheden: van risicoloos tot risicovol. Veelal wordt er wel (deels) gekozen voor het beleggen in aandelen. In een afgeleide vorm vindt geen maandelijkse stortingen plaats, maar wordt bij het afsluiten van de hypotheek een

Beleggingshypotheek met een beleggingsrekening



(groter) bedrag ineens gestort.

Indien er binnen de hypotheek ook overlijdensrisico afgedekt moet worden, dient dat met een afzonderlijk overlijdensrisico verzekering te gebruiken. Deze hoeft vaak niet bij de hypotheekinstelling afgesloten te worden, waardoor er een grote flexibiliteit ontstaat.

Voordelen beleggingsrekeninghypotheek:

- Veel vrijheid wat betreft de beleggingsmogelijkheden waardoor er een kans op een hoog rendement bestaat.
- Veel flexibiliteit indien de hypotheek overgesloten wordt.
- Het is meestal mogelijk om tussentijds extra bedragen te storten of - indien het rendement hoger is dan verwacht - bedragen tussentijds op te nemen.
- De rente-aftrek is gedurende de hele looptijd maximaal waarmee deze hypotheekvorm fiscaal aantrekkelijk is;
- Vaak zijn er veel minder kosten en beperkingen dan bij vormen met verzekeringen.

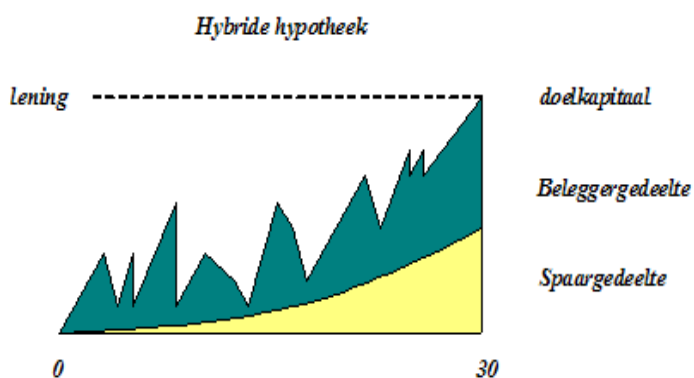
Nadelen beleggingsrekeninghypotheek:

- Beleggingsrisico: meestal geen gegarandeerd rendement en/of eindkapitaal.
- Vaak wordt een opslag berekend op de standaard rentetarieven. Deze opslag is bij de meeste geldverstrekkers 0,2%.
- Vermogensrendementsheffing: U betaalt 1,2% belasting over de waarde van uw beleggingsrekening.
- Enorm aanbod aan beleggingsmogelijkheden die verschillen qua soort,
- Beleggingsbeleid, kosten en rendement. De diverse maatschappijen zijn daardoor zeer moeilijk met elkaar te vergelijken;
- Niet alle geldverstrekkers bieden deze hypotheekvorm aan.

Hybride hypotheek

De hybride hypotheek, ook wel spaarbeleggingshypotheek genoemd, is een kruising tussen een spaarhypotheek en een beleggingshypotheek

De kapitaalsopbouw voor aflossen van de hypotheek, vindt plaats door middel van sparen en/of beleggen, waarbij u zelf de verhouding hiertussen bepaalt en deze gedurende de looptijd kunt wijzigen.



Er wordt bij een hybride hypotheek weer niet afgelost op de hypotheek, maar in plaats daarvan vermogen opgebouwd binnen een kapitaalsverzekering. Zo wordt ook met een hybride hypotheek de fiscale vrijstelling (hypotheekrente aftrek en kapitaalsopbouw vrijstelling) optimaal gebruikt.

Maar omdat met beleggen geen gegarandeerd eindkapitaal verkregen kan worden, is er geen garantie dat met een hybride hypotheek voldoende kapitaal wordt opgebouwd om de hypotheek aan het einde van de looptijd te kunnen aflossen.

U loopt met een hybride hypotheek dan ook meer risico, dan met een spaarhypotheek.

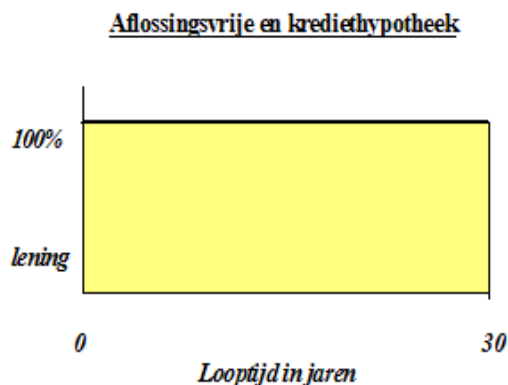
Voordelen van een hybride hypotheek:

- Zeer flexibel, eventuele beperkingen worden alleen door de belastingregels bepaald
- De hypotheek en de verzekering zijn niet met elkaar verbonden

Nadelen van een hybride hypotheek:

- De kosten zijn relatief hoog
- U loopt risico's door het beleggen
- De kosten en premie kunnen gedurende de looptijd verhoogd worden.

Aflossingsvrije- en Kredithypothec



Bij de aflossingsvrije hypothec wordt alleen rente betaald en geen aflossing. Gevolg hiervan is dat de rente en daarmee de fiscale aftrek jaarlijks gelijk blijft. Aflossing geschiedt aan het einde van de looptijd uit de verkoop van de woning of met gespaard kapitaal uit verzekering of belegging. Deze hypothecvorm wordt vaak gesloten in combinatie met een andere hypothecvorm of wanneer er sprake is van een cliënt die eigen geld kan inbrengen

Het gemiddelde maximaal mogelijke aflossingsvrije hypothec ligt rond 75% van de executiewaarde (dus zo'n 60% van de vrije verkoopwaarde). Sommige geldverstrekkers accepteren tot 100%. U moet dus vaak eigen geld inbrengen. Een overlijdensrisicoverzekering is bij sommige geldverstrekkers verplicht. Mocht u tussentijds komen te overlijden, dan kan de hypothec worden afgelost door de verzekering.

Voordelen aflossingsvrije hypothec:

- Lage lasten, u betaalt alleen rente
- De rente-aftrek is gedurende de hele looptijd maximaal. Geen verplichte tussentijdse aflossingen
- Geen verplichte verzekeringsdekkingen

Nadelen van de aflossingsvrije hypothec:

- Je betaalt alleen rente maar, er wordt niets afgelost;
- De geldnemer zal nooit een huis krijgen dat geheel vrij is van hypothec (in geval van aflossing bij verkoop van de woning of bij overlijden van de geldnemer).
- De geldnemer loopt het risico dat hij door waardedaling van de woning, ook na verkoop, met een restantschuld blijft zitten.

Extra voordeel van de kredithypothec ten opzichte van de aflossingsvrije hypothec is de mogelijkheid om opnames en aflossingen te doen. Eigenlijk is het een gewoon doorlopend krediet, maar dan met een hypothecaire zekerheid.