

Lineaire hypotheek

De lineaire hypotheek is de eenvoudigste hypotheekvorm. Iedere maand lost u een gelijk bedrag af en betaalt u rente over de schuld van dat moment. De hypotheekschuld neemt steeds iets af, waardoor uw rentebetaling iedere maand afneemt. Dit betekent in het begin relatief hoge maandlasten en een langzaam afnemend belastingvoordeel doordat u steeds minder rente kunt aftrekken.

Voordelen:

- Overzichtelijke hypotheek
- U bouwt snel vermogen op
- Steeds lagere maandlasten
- Lage totale rentelasten.

Nadelen:

- Hoge maandlasten in het begin
- Afnemend belastingvoordeel.

Annuïteitenhypotheek

Een annuïteitenhypotheek kent een constant maandbedrag dat bestaat uit een aflossings- en een rentegedeelte. In het begin is het aandeel van de rente groot. Dit aandeel wordt tijdens de looptijd van de hypotheek steeds kleiner als door de aflossingen de hypotheekschuld afneemt. Het belastingvoordeel door renteaftrek neemt dan ook af. Tegelijkertijd neemt het aflossingsaandeel in het vaste maandbedrag toe. Hierdoor stijgen uw netto hypotheeklasten.

Voordelen:

- Overzichtelijke hypotheek
- Lage netto beginlasten
- Vast bruto bedrag per maand.

Nadelen:

- Relatief geringe vermogensopbouw in de eerste jaren
- Hoge totale rentelasten
- Uw netto maandlasten nemen langzaam toe
- Afnemend belastingvoordeel.

Aflossingsvrije hypotheek

Kenmerkend voor een aflossingsvrije hypotheek zijn de lage maandlasten. U betaalt maandelijks namelijk alleen hypotheekrente. De hoogte van de aflossingsvrije hypotheek is een percentage van de executiewaarde van het huis. Een aflossingsvrije hypotheek is dan ook vooral geschikt voor mensen die ook eigen vermogen in een huis kunnen stoppen. Eventueel kunt u deze hypotheek combineren met andere hypotheekvormen.

Voordelen:

- Vele mogelijke combinaties met levensverzekeringen en beleggingen.
- Biedt veel vrijheid
- Lage netto maandlasten
- Maximale renteaftrek
- Boetevrij aflossen mogelijk.

Nadelen:

- Gen vermogensopbouw, doordat u alleen rente betaalt
- Brengt snel de inbreng van eigen vermogen met zich mee.

Spaarhypotheek

Deze hypotheek bestaat uit een combinatie van een maandelijks rentebetaling en een premiebetaling voor een levensverzekering. Het maandbedrag dat u betaalt, is altijd gelijk. De premie voor de levensverzekering bestaat uit een spaargedeelte en een risicogedeelte. De rente van het spaargedeelte is gekoppeld aan de hypotheekrente. Het bedrag dat u met het sparen opbouwt, is precies gelijk aan het uiteindelijk af te lossen bedrag. Door het risicogedeelte bent u er zeker van dat de hypotheek bij overlijden gedeeltelijk of geheel wordt afgelost.

Voordelen:

- Vaste netto maandlasten
- Maximale renteaftrek
- Mogelijkheid van belastingvrij sparen (box 1)
- Beperkte afhankelijkheid van de effecten van renteschommelingen
- Zekerheid over het eindbedrag.

Nadelen:

- U zit meestal vast aan één financiële instelling
- Minder flexibel dan een levenhypotheek
- Geen mogelijkheid om een hoger rendement te bereiken
- Het eerder beëindigen van de polis kan fiscaal nadelig zijn.

Levenhypotheek

Bij een levenhypotheek betaalt u maandelijks rente over het hypotheekbedrag en premie voor een levensverzekering. Na een vooraf vastgestelde periode keert de levensverzekering u een bedrag uit waarmee u de hypotheek geheel of gedeeltelijk aflost. De levensverzekering keert ook uit bij voortijdig overlijden.

Er zijn twee soorten levenhypotheek: een traditionele en een moderne levenhypotheek. Het verschil zit hem in de wijze waarop u rendement over uw inleg behaalt.

Het eindbedrag bij een **traditionele levenhypotheek** bouwt u op via een levensverzekering met winstdeling. In tegenstelling tot een spaarhypotheek is de spaarrente die u ontvangt niet gekoppeld aan de hypotheekrente. Het eindbedrag kan hierdoor afwijken van de hypotheekschuld. Wel ligt het rendement gedeeltelijk vast, omdat de verzekeraar meestal een rente van minimaal drie procent garandeert.

Voordelen:

- Maximale renteaftrek
- Aantrekkelijk fiscaal sparen (via box 1)
- Meestal een hogere spaaropbrengst dan bij een 'gewone' spaarrekening
- Vrij veel zekerheid
- Het overlijdensrisico is afgedekt.

Nadelen:

- Het eindbedrag ligt niet vast
- U heeft geen invloed op het rendement van uw inleg
- Mogelijke fiscale nadelen bij voortijdige beëindiging van de levensverzekering.

Een **moderne levenhypotheek** kent meer risico dan een traditionele levenhypotheek doordat het rendement afhankelijk is van beleggingen. Verder biedt deze hypotheek veel flexibiliteit omdat u jaarlijks uw beleggingsportefeuille mag bijstellen.

Voordelen:

- Maximale renteaftrek
- Aantrekkelijk fiscaal sparen (box 1)
- Kans op een relatief hoge opbrengst
- U heeft invloed op de beleggingen
- Het overlijdensrisico is afgedekt.

Nadelen:

- Kans op een te laag eindbedrag
- Mogelijke fiscale nadelen bij voortijdige beëindiging van de levensverzekering
- Aanpassing van de levensverzekering brengt kosten met zich mee.

Beleggingshypotheek

Voor deze hypotheek betaalt u maandelijks hypotheekrente en een inleg waarmee de verzekeraar belegt. U bepaalt zelf het risico van het beleggen binnen de mogelijkheden die de verzekeraar u biedt. Het beleggingsrisico zorgt ervoor dat het eindbedrag zowel boven als onder de hypotheekschuld kan uitkomen. Een bijzondere vorm van een beleggingshypotheek is een effecthypotheek. Hierbij stort u in één keer een bedrag in een beleggingsfonds naar keuze.

Voordelen:

- Lage netto maandlasten
- Maximale hypotheekrenteaftrek
- U bent niet afhankelijk van de fiscale regels die voor levensverzekeringen gelden
- Kans op een einduitkering die hoger is dan de hypotheekschuld
- Bij een effecthypotheek kunt u zonder eigen geld beleggen.

Nadelen:

- Beleggingsrisico's
- Boven de vrijstelling in box 3 moet u een vermogensrendementsheffing betalen
- Extra groot beleggingsrisico bij een effecthypotheek.

Hybride hypotheek

Een hybride hypotheek is een combinatie van een spaar- en een beleggingshypotheek. Hiermee combineert u de zekerheid van sparen met de kans op een hoog rendement via beleggen. Vaak kunt u jaarlijks de verhouding tussen het sparen en het beleggen bijstellen. Behalve een premie voor het sparen en het beleggen betaalt u ook een premie voor een overlijdensrisicoverzekering.

Voordelen:

- Veel vrijheid en flexibiliteit
- Mogelijkheid tot het wisselen tussen het spaar- en beleggingsdeel
- Opbouw belastingvrij vermogen is mogelijk.

Nadelen:

- Niet mogelijk om onbeperkt kosteloos te wisselen tussen het spaar- en beleggingsgedeelte
- Mogelijke belastingnadelen bij voortijdige beëindiging van de verzekering
- Onzekerheid over het uiteindelijke beleggingsresultaat
- Veel beslismomenten.