

## Lineaire hypotheek

De lineaire hypotheek wordt nauwelijks nog gesloten. Terecht of onterecht? Oordeel zelf op basis van de voor- en nadelen.

De systematiek van de lineaire hypotheek is eenvoudig. Men deelt het hypotheekbedrag door het aantal betalingstermijnen en de aflossing is bekend. De rente wordt berekend over het nog uitstaande saldo. Door de periodieke aflossing daalt de te betalen rente, zodat er sprake is van een afnemende last. Om de lasten meer te spreiden, kan eventueel ook worden gekozen voor een ander aflossingschema, bijvoorbeeld de eerste 10 jaar jaarlijks 2 procent van de hoofdsom, daarna 10 jaar jaarlijks 3 procent van de oorspronkelijke hoofdsom om te eindigen met tien jaar lang jaarlijks 5 procent van de hoofdsom.

### **Voordelen**

Het simplisme van de leningsvorm geeft veel flexibiliteit. Tussentijds extra aflossen of eens een aflossing overslaan is (meestal) mogelijk. Tweeverdieners kunnen gebaat zijn met een aflossingsschema van gestaag dalende lasten. In veel gevallen wordt bij de komst van een kind gekozen voor een lagere arbeidsinspanning, waarbij genoeg moet worden genomen met een lager inkomen. De gedaalde hypotheeklast kan dan welkom zijn. Ook hoeft er minder angst te zijn voor een eventueel in de toekomst dalende waarde van het onroerend goed. Bij een geringe daling van de huizenprijzen of bij een stabilisatie van de waarde wordt automatisch in de loop van de tijd een overwaarde gecreëerd waaruit (noodzakelijke) verbouwingen of verbeteringen kunnen worden gefinancierd.

### **Nadelen**

De aanvangslasten van een lineaire hypotheek liggen hoog. Omdat wordt afgelost, wordt het fiscale voordeel van de aftrekbaarheid van de rente niet optimaal gebruikt. Als gevolg van de bepalingen in de Wet IB 2001 kan een eenmaal afgelost bedrag niet meer als hypothecaire lening worden opgenomen, tenzij er sprake is van een verbouwing of verbetering van de eigen woning. Maar ook dan is er nog een probleem. Als er is afgelost, wordt voor de bepaling van het resterende termijn van de aftrekbaarheid van de hypotheekrente uitgegaan van de oorspronkelijke hoofdsom. Met andere woorden, als de huiseigenaar na twintig jaar het afgeloste bedrag weer leent voor renovatie, is de rente voor deze verhoging maar tien jaar aftrekbaar.



## Annuitieenhypotheek

Lange tijd was de hypotheek op basis van annuïteiten de aangewezen vorm van lenen. Alleen de echt hoge inkomens kozen (of kwamen in aanmerking) voor een hypotheek waarop tussentijds niet werd afgelost.

Bij de annuïteenhypotheek wordt per termijn een vast bedrag betaald. Dit bedrag is opgebouwd uit een aflossingsdeel en een rentedeel. Bij de start van de hypotheek bestaat het leeuwendeel van het termijnbedrag uit betaling van rente en is een klein deel bestemd voor aflossing. In de loop van de tijd verandert de verhouding tussen rente en aflossing ten gunste van de aflossing. Dat is ook wel logisch. Naarmate er meer is afgelost, is minder rente verschuldigd en kan een groter deel van het termijnbedrag als aflossing dienen. Omdat alleen het rentedeel fiscaal aftrekbaar is, neemt de netto last geleidelijk toe.

### **Voordelen**

Bij een annuïteenhypotheek is het (veelal) eenvoudig extra aflossingen te plegen. Bestaat de verwachting dat het inkomen in de toekomst minder wordt, omdat één van de partners bijvoorbeeld minder gaat werken, dan kan worden geanticipeerd op deze ontwikkeling. De aanvangslasten voor de hypotheekvorm zijn laag, terwijl de stijging van de lasten (waarschijnlijk) wordt gecompenseerd door inkomensstijging als gevolg van inflatie. De koopkracht blijft dan in stand. Er hoeft minder angst te zijn voor een eventuele daling van de waarde van het onroerend goed. Bij een geringe daling van de huizenprijzen of bij een stabilisatie van de waarde wordt automatisch in de loop van de tijd een overwaarde gecreëerd waaruit (noodzakelijke) verbouwingen of verbeteringen kunnen worden gefinancierd.

### **Nadelen**

Omdat tussentijds wordt afgelost, wordt de aftrekbaarheid van de hypotheekrente niet optimaal gebruikt. Als gevolg van de bepalingen in de Wet IB 2001 kan een eenmaal afgelost bedrag niet meer als hypothecaire lening worden opgenomen, tenzij er sprake is van een verbouwing of verbetering van de eigen woning. Maar ook dan is er nog een probleem. Als er is afgelost, wordt voor de bepaling van het resterende termijn van de aftrekbaarheid van de hypotheekrente uitgegaan van de oorspronkelijke hoofdsom. Met andere woorden, als de huiseigenaar na twintig jaar het afgeloste bedrag weer leent voor renovatie, is de rente voor deze verhoging maar tien jaar aftrekbaar.



## Levenhypotheek

Voor de komst van unit linked/ universal life was de levenhypotheek een geliefde vorm. Omdat het beleggingselement bij deze hypotheekconstructie minder prominent aanwezig is, is de populariteit de laatste jaren afgenomen. Sinds het grote kwakkelen op de beurs is begonnen, zoekt de consument weer zekerheid. Het voordeel van een vaste rekenrente en een onvoorwaardelijke bijschrijving van winst wordt weer op (de juiste) waarde geschat.

Bij de levenhypotheek wordt de hypothecaire lening gekoppeld aan een polis van levensverzekering, bestaande uit een spaardeel en een risicodeel. Als de polis tot uitkering komt, door overlijden of door het bereiken van de einddatum, wordt het verzekerde kapitaal gebruikt voor aflossing van de lening.

### **Voordelen**

Door het hanteren van een rekenrente en een verzekerd kapitaal is een deel van de uitkering gegarandeerd. De tussentijdse waardeontwikkeling van de polis blijft buiten de vermogensrendementsheffing in box III, als tenminste aan een aantal voorwaarden is voldaan (Kapitaalverzekering Eigen Woning). Eenmaal bijgeschreven winsten of rendementen zijn definitief, wat een geruststellende gedachte voor de hypotheekgever kan zijn. Het wat tamme verloop van de winstgroei maakt het eenvoudiger de verzekering tussentijds aan te passen aan het nagestreefde doelvermogen.

### **Nadelen**

De polis is vrij star. Een wijziging aanbrengen in premie of risicodekking gaat gepaard met minder eenvoudige berekeningen en veel administratieve rompslomp. De polis kent een vaste rekenrente waarop het verzekerde kapitaal is gebaseerd met daarnaast een vorm van winstdeling of rendementstoewijzing. De winstdeling of het rendement is meestal gebaseerd op de resultaten van de maatschappij of anders op een pakket staatsleningen. In vergelijking met een verzekering die is gekoppeld aan beleggingsfondsen is de winstgroei tam. Tussentijdse afkoop kan prijzig uitvallen. De kans bestaat dat op de einddatum van de polis het uit te keren bedrag onvoldoende is om de hypotheek af te lossen. Is er op dat moment dertig jaar verstreken, dan vervalt toch de aftrekbaarheid van de hypotheekrente. Bedraagt het uit te keren bedrag meer dan de hypothecaire lening, dan wordt het meerdere alsnog belast.

## Spaarhypothek

De Spaarhypothek was heel lang heel gewild bij consumenten die zekerheid zochten. De laatste jaren is de aandacht voor deze hypotheekvorm afgenomen, maar door de ontwikkelingen op de beurs groeit de populariteit weer snel.

Bij de spaarhypothek zorgt, net als bij de traditionele levenhypothek, een polis van levensverzekering voor de aflossing van de hypotheek. Het bijzondere van de spaarhypothek zit in de manier waarop het rendement wordt berekend. Dit rendement is namelijk rechtstreeks gekoppeld aan de gevraagde hypotheekrente.

### **Voordelen**

Er is zekerheid dat de hypotheek kan worden afgelost, waarbij exact het bedrag van de lening wordt uitgekeerd. Er kan dus geen sprake zijn van een restschuld of van een overwaarde. Door de koppeling tussen rendement en hypotheekrente ontstaat automatisch een balans in de totale kosten. Stijgt de hypotheekrente dan daalt de premie. Daalt de hypotheekrente dan stijgt de premie. Het tijdens de looptijd van de polis opgebouwde rendement blijft buiten de vermogensrendementsheffing van box III. (Kapitaalverzekering Eigen Woning).

Wet IB 2001

De Wet IB 2001 geeft de Spaarhypothek een extra impuls. Omdat de hypotheekrenteaf trek na 30 jaar vervalt én een uitkering die meer bedraagt dan de hypotheeksom voor het meerdere belastbaar is, is er een toenemende vraag naar uitkering van het exacte bedrag. Ook de koersval op de beurs heeft uiteraard bijgedragen aan de (her)ontdekking van deze hypotheekvorm.

### **Nadelen**

Bij voortijdige beëindiging van de verzekering kunnen de kosten tegenvallen. Omdat polis en hypotheek met elkaar verbonden zijn, is het wisselen tussen geldverstrekkers moeilijk. Als de hypotheek wordt afgelost, maar de polis blijft in stand, moet genoeg worden genomen met een andere vorm van rendementstoekenning. Hiernaast is met een lage rentestand het rendement op de verzekering gekoppeld aan de lage rentestand en zal dus de premie voor de verzekering fors stijgen.



## **Beleggingshypotheek**

Voor de komst van de Wet IB 2001 bleven koerswinsten buiten de belastingheffing. Omdat een polis niet nodig is om toch belastingvrij te incasseren, is de beleggingshypotheek geboren. De komst van box 3 heeft de aandacht voor de hypotheek in combinatie met een polis van levensverzekering slecht matig aangewakkerd, terwijl het toch wel degelijk gedaan is met het incasso van onbelaste koerswinsten. De beleggingen die de grondslag vormen voor de aflossing bij een beleggingshypotheek vallen onder de vermogensrendementsheffing.

Bij de Beleggingshypotheek is het de bedoeling dat de hypothecaire lening te zijner tijd wordt afgelost uit de opbrengst van beleggingen. Deze beleggingen kunnen periodiek of door middel van een eenmalige inleg worden aangekocht.

### ***Voordelen***

De hypotheekgever heeft veel vrijheid bij het bepalen van een aflossingsplan. De aankoop van de beleggingen kan eenvoudig worden afgestemd op de omstandigheden. Eventuele overmatige koerswinsten kunnen onmiddellijk worden gebruikt voor consumptieve doeleinden. Is er 'te veel' koerswinst gerealiseerd dan volgt, in tegenstelling tot bij een beleggingspolis, geen belastingaanslag tegen het progressief tarief. Er is al betaald in box III.

### ***Nadelen***

Door de koppeling aan een risicodragende belegging bestaat de kans dat het doelvermogen nooit wordt bereikt. Afhankelijk van de gekozen beleggingsgrondslag kan de waarde van de beleggingen fors fluctueren. Omdat de hypotheekgever eenvoudig toegang heeft tot zijn/haar belegging, bestaat de kans dat na een forse koersstijging een deel van de koerswinst wordt gebruikt voor consumptieve uitgaven. Volgt daarna een koersval, dan moet heel snel worden 'bijgespijkerd'. De waarde van de beleggingen valt in box III. Is na 30 jaar onvoldoende geld gesprokkeld om de hypotheek geheel af te lossen, dan vervalt toch de hypotheekrenteaftrek. Het is in een aantal gevallen mogelijk de aankoop van de beleggingen te financieren uit de hypothecaire lening. Deze handelwijze kan ertoe leiden dat een financieel probleem ontstaat bij verkoop van het huis. Ligt tussen het moment van aankoop en verkoop een korte periode én is er sprake van tegenvallende beleggingsresultaten (koersverlies) dan kan de consument bij verkoop met een restschuld blijven zitten. Dit probleem doet zich nu voor bij paren die drie jaar geleden op deze basis een huis hebben gefinancierd en nu als gevolg van echtscheiding tot verkoop moeten overgaan. De prijsstijging van het huis weegt niet op tegen het koersverlies op de aandelen. Dalen zowel de huizenprijzen als de beleggingen, een ontwikkeling die steeds aannemelijker wordt, dan wordt het probleem uiteraard nog groter.

Volgens berekeningen van de AFM loopt 55% van de hypotheekgevers het reële gevaar op de datum van aflossing met een restschuld te worden geconfronteerd. Bij het berekenen van de kansen is de volgende methode gebruikt. Uitgegaan is van een maandelijkse storting in een aandelenfonds gedurende dertig jaar. De hoogte van de maandelijkse storting is bepaald aan de hand van een rekenrendement van 8%. Dit rekenrendement is representatief voor de door geldgevers gebruikte rekenrendementen, zo stelt de Autoriteit. Vervolgens is door middel van een simulatie een groot aantal mogelijke scenario's doorgerekend op basis van de genoemde rendementsverwachting en standaarddeviaties (respectievelijk 10% en 17% voor aandelen) ten einde de mogelijke eindkapitalen te bepalen. Er wordt verondersteld dat de beleggingskosten voor een aandelenfonds 1,25% per jaar zijn. Bij de berekening van de verwachte eindkapitalen zijn de rendementsverwachtingen netto gemaakt door deze kosten in mindering te brengen (bijvoorbeeld  $10\% - 1,25\% = 8,75\%$ ).

Uitgaand van een netto rendement van 8,75%, leveren de berekeningen de volgende uitslag op:

Kans dat het doelkapitaal niet wordt gehaald:

Bij een rekenrendement aanbieder van 4%: 14%

Bij een rekenrendement aanbieder van 6%: 33%

Bij een rekenrendement aanbieder van 8%: 55%

Bij een rekenrendement aanbieder van 12%: 91%

Bij het maken van deze berekening is de Autoriteit eigenlijk nog mild geweest. Er is geen rekening gehouden met de vermogensrendementsheffing die in box III in rekening wordt gebracht. Wordt deze 1,2 % ook in mindering gebracht op het te realiseren rendement, dan schiet de kans dat het doelkapitaal onbereikbaar blijft flink omhoog.



## Universal Life

De universal life-polissen hebben de traditionele levensverzekeringen verdrongen. Ook als het gaat om de aflossing op de hypotheek. Gezien de ontwikkelingen op de financiële markten is de angst voor de beleggingshypotheek gegroeid. De weerstand is verder toegenomen naar aanleiding van een rapport van de AFM waarin de verwachting wordt uitgesproken dat 50 procent van de hypothecaire leningen waarschijnlijk niet volledig kan worden afgelost.

Bij de universal life/unit linked-polis wordt het op de einddatum van de polis uit te keren kapitaal, bestemd voor de aflossing van de hypotheek, opgebouwd via beleggingsfondsen.

### **Voordelen**

De overlijdensdekking kan snel worden aangepast aan nieuwe omstandigheden. Over het algemeen bestaat er veel vrijheid in het kiezen van beleggingsfondsen, zodat rekening kan worden gehouden met het risicoprofiel van de hypotheekgever.

### **Nadelen**

Afhankelijk van de gekozen rendementsgrondslag kan de waardeontwikkeling van de polis sterk fluctueren. Op de polis bijgeschreven rendementen zijn alleen werkelijk gerealiseerd als de polis afloopt of zodra wordt gekozen voor een beleggingsfonds zonder koersrisico. De soms heftige schommelingen van de koers maakt het lastig de premie af te stemmen op het doelvermogen. Een aantal consumenten heeft ongetwijfeld minder goed geslapen de laatste jaren. Het kiezen van het juiste moment om van beleggingsgrondslag te wisselen is moeilijk. Tussentijds moet aandacht aan de ontwikkeling worden geschonken. Is na 30 jaar de uitkering ontoereikend om de hypotheek af te lossen, dan vervalt wel de hypotheekrenteaf trek. Bedraagt het uit te keren bedrag meer dan de verstrekte hypotheek, dan volgt een belastingaanslag.

Volgens berekeningen van de AFM loopt 55% van de hypotheekgevers het reële gevaar op de datum van aflossing met een restschuld te worden geconfronteerd.

Kans dat het doelkapitaal niet wordt gehaald:

Bij een rekenrendement aanbieder van 4%: 14%

Bij een rekenrendement aanbieder van 6%: 33%

Bij een rekenrendement aanbieder van 8%: 55%

Bij een rekenrendement aanbieder van 12%: 91%

## Aflossingsvrij hypotheek

De aflossingsvrije hypotheek is op dit moment de meest favoriete hypotheekvorm. Maar het zijn sterke benen die de weelde dragen kunnen. Soms is een beetje dwang wel wenselijk.

De aflossingsvrije hypotheek is precies wat de naam zegt. Tijdens de looptijd is er geen enkele aflossingsverplichting. Hoe eens wordt afgelost, kan de hypotheekgever helemaal zelfs bepalen.

### **Voordelen**

Omdat niets moet worden afgelost, zijn de lasten laag. Wel wordt optimaal gebruik gemaakt van de hypotheekrenteaftrek. Na dertig jaar vervalt uiteraard de fiscale aftrekbaarheid van de hypotheekrente. Is er dan geen geld voor aflossing, dan zijn de rapen gaar.

### **Nadelen**

Een periode van dertig jaar is voor veel consumenten moeilijk te overzien. Het ontbreken van elke vorm van dwang kan betekenen dat (denken over) de aflossing steeds weer op de lange baan wordt geschoven. Het gevolg kan zijn dat aan het eind van de looptijd alleen de verkoop van het huis overblijft als mogelijkheid om uit de schulden te raken. Tussentijdse daling van de huizenprijs kan betekenen dat (een deel van) de hypotheek wordt opgeëist. Omdat namelijk een polis of beleggingsdepot ontbreekt, wordt geen drempel opgebouwd tegen dalende prijzen. Stagneren de huizenprijzen, dan ontstaat ook een probleem. Het ontbreken van een 'buffer' maakt het onmogelijk de hypotheek eventueel te verhogen voor (noodzakelijke) verbeteringen of verbouwingen aan de woning.

De Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) voorziet grote problemen met deze hypotheekvorm. Juist omdat er zo weinig prikkels zijn om af te lossen, terwijl de huizenprijzen onder druk staan. De KNB heeft aan de overheid gevraagd te bestuderen of er regels kunnen worden gemaakt die het aflossen meer aantrekkingskracht geven.



## **Meerwaarde hypotheek**

Deze hypotheek is bedoeld voor consumenten die eigen vermogen hebben. Dit eigen vermogen wordt gebruikt om de (maand)lasten te verlagen én om de hypotheek eens af te lossen.

Bij deze hypotheekvorm zijn het inkomen en het eigen vermogen de basis waarop het leenbedrag wordt vastgesteld. Het eigen vermogen wordt niet gebruikt om een lagere hypotheek te nemen, maar om te beleggen op een speciale manier. Een deel wordt belegd met als doel het inkomen periodiek aan te vullen. Het andere deel wordt belegd om te zijner tijd de hypotheek af te lossen.

### ***Voordelen***

Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de aftrekbaarheid van de hypotheekrente. Er kan - tegen dezelfde lasten - een hogere hypotheek worden gesloten.

### ***Nadelen***

Als het deel van de belegging voor aanvulling op het inkomen te voorzichtig wordt belegd, valt het voordeel van de constructie weg. Wordt er risicovol belegd, dan kan de aanvulling op het inkomen gevaar lopen. De ontwikkelingen op de beurs van de afgelopen jaren hebben een aantal huiseigenaren al geconfronteerd met de harde waarheid. De beleggingen vallen onder box III van de Wet IB 2001. Als de belegging onvoldoende groeit, kan na 30 jaar een restantschuld ontstaan. De rente over deze restantschuld is niet meer aftrekbaar.

Op deze constructie heeft de AFM een kansberekening losgelaten, waarbij is bepaald hoe groot het risico is dat het aangehouden depot eerder opdroogt. Bij deze berekening is uitgegaan van een (voorzichtige) belegging in obligaties die jaarlijks een rendement oplevert van 6 procent. De kans dat het depot leeg is voor het verstrijken van een x-aantal jaren is (volgens het rapport):

Vóór het verstrijken van 5 jaar: 0%

Vóór het verstrijken van 10 jaar: 0%

Vóór het verstrijken van 15 jaar: 6%

Vóór het verstrijken van 20 jaar: 46%

Vóór het verstrijken van 25 jaar: 77%

Vóór het verstrijken van 30 jaar: 90%

Uiteraard is er naast dit risico ook nog het gegeven dat de aflossingsverzekering in gebreke kan blijven en onvoldoende oplevert om de schuld af te lossen.

## **Bankspaarhypothek**

De Bankspaarhypothek is evenals de spaarhypothek een hypothekvorm voor diegenen die voor zekerheid kiezen.

Bij de bankspaarhypothek zorgt, in tegenstelling tot de spaar- en de traditionele levenhypothek, een bankspaarrekening voor de aflossing van de hypothek. Bij de bankspaarhypothek zit in de manier waarop het rendement wordt berekend. Dit rendement is namelijk rechtstreeks gekoppeld aan de gevraagde hypothekrente.

### **Voordelen**

Er is zekerheid dat de hypothek kan worden afgelost, waarbij exact het bedrag van de lening wordt uitgekeerd. Er kan dus geen sprake zijn van een restschuld of van een overwaarde. Door de koppeling tussen rendement en hypothekrente ontstaat automatisch een balans in de totale kosten. Stijgt de hypothekrente dan daalt de inleg. Daalt de hypothekrente dan stijgt de inleg. Het tijdens de looptijd van de polis opgebouwde rendement blijft buiten de vermogensrendementsheffing van box III. (Spaarrekening Eigen Woning).

- De overlijdensrisicodekking zal niet worden aangemerkt als een uitkering in Box I waardoor de vrijstelling in Box I minder zal worden aangetast.

### **Nadelen**

Omdat rekening en hypothek met elkaar verbonden zijn, is het wisselen tussen geldverstrekkers moeilijk. Als de hypothek wordt afgelost, maar de rekening blijft in stand, moet genoeg worden genomen met een andere vorm van rendementstoekenning. Hiernaast is met een lage rentestand het rendement op de rekening gekoppeld aan de lage rentestand en zal dus de inleg voor de rekening fors stijgen.

- In tegenstelling tot de kapitaalverzekering eigen woning kan geen premie-splitsing worden aangetekend voor bijvoorbeeld ongehuwd samenwonenden.

- De uitkering bij overlijden komt niet van rechtswege toe aan de begunstigen maar aan de wettelijke erfgenamen, als men de rekeninghouder toch wil begunstigen zal er een testament dienen te worden opgesteld,

- Er dient een aparte overlijdensrisicoverzekering te worden afgesloten,

- Bij een negatieve nalatenschap zal ook een tegoed op de bankspaarrekening deel uitmaken van de nalatenschap terwijl bij een verzekering uit hoofde van de begunstiging toch de levensverzekering aanvaard kan worden,

- Premievrijstelling bij arbeidsongeschiktheid of een arbeidsongeschiktheidsrente is niet mee te verzekeren.

### **Wet IB 2001**

De Wet IB 2001 geeft de Bankspaarhypothek evenals de Spaarhypothek een extra impuls. Omdat de hypothekrenteaf trek na 30 jaar vervalt én een uitkering die meer bedraagt dan de hypotheksom voor het meerdere belastbaar is, is er een toenemende vraag naar uitkering van het exacte bedrag. Ook de koersval op de beurs heeft uiteraard bijgedragen aan de (her)ontdekking van deze hypothekvorm.

