

Beleggingshypotheek

Beleggingsrekening mogelijk

Optimaal fiscaal voordeel

Vrije keuze verzekerings-/beleggingsmaatschappij

Paul Soetekouw
financieel advies

Zandstraat 159 6658 CS Beneden-Leeuwen



De Beleggingshypotheek

Bij het afsluiten van een hypotheek moet u heel wat keuzes maken: beleggen of sparen, aflossen of toch maar niet. Veel van deze keuzes hangen af van de mate waarin u risico wilt lopen en van de gewenste hoogte van de maandlasten. Wilt u optimaal profiteren van fiscaal voordeel en de maandlasten beperken?

Dan kan de Beleggingshypotheek een oplossing voor u zijn.

En als u liever zelf belegt: u kunt ook een Beleggingshypotheek kiezen met een losse beleggingsrekening en een overlijdensrisicoverzekering. De Beleggingshypotheek bestaat namelijk uit een geldlening en, afhankelijk van uw keuze, een beleggingspolis of een beleggingsrekening beiden met overlijdensrisicoverzekering. Zo'n combinatie heeft zeker voordelen:

- optimaal fiscaal voordeel;
- vrijheid in keuze van risico: beleggingspolis of beleggingsrekening;
- grote vrijheid in keuze van maatschappij voor beleggingspolis en voor beleggingsrekening;
- mogelijkheid tot het koppelen van een bestaande beleggingspolis aan de Beleggingshypotheek.

Het gemak van de Beleggingshypotheek

Als u kiest voor de Beleggingshypotheek, dan sluit u via uw adviseur een lening af. Daarnaast sluit u, afhankelijk van uw keuze, een beleggingspolis af of u opent een beleggingsrekening. Bij beide vormen sluit u ook een overlijdensrisicoverzekering af.

Voor de geldlening betaalt u alleen een bedrag aan rente. Daarnaast betaalt u een premiebedrag voor de beleggingspolis of u stort een bedrag op de beleggingsrekening en betaalt u premie voor de overlijdensrisicoverzekering. Omdat u tijdens de looptijd dus niets aflost, profiteert u optimaal van het huidige fiscale voordeel van de hypotheekrenteaftrek

De Beleggingshypotheek met een beleggingspolis.

U kunt voor de Beleggingshypotheek met beleggingspolis gebruikmaken van de meeste beleggingsverzekeringen. Bij welke maatschappij u de verzekering onderbrengt, bepaalt u zelf, in overleg met ons.

De meeste geldverstrekkers accepteren namelijk vrijwel alle beleggingsverzekeringen van in Nederland gevestigde verzekeringsmaatschappijen die door de Verzekeringskamer zijn toegelaten.

En heeft u al een beleggingspolis lopen? Dan is de kans groot dat u deze probleemloos kunt meenemen naar uw nieuwe Beleggingshypotheek.

Aan uw verzekeringsmaatschappij moet u maandelijks premie betalen. Deze premie bestaat uit twee delen. Een deel van de premie is bestemd voor de einduitkering van de polis, het andere deel is een risicopremie voor uitkering bij eerder overlijden.

Als ingangsdatum voor de beleggingspolis dient u uiterlijk de datum te hanteren waarop de hypotheek ingaat (passeert). Eerder mag natuurlijk ook.

De Beleggingshypotheek met beleggingsrekening en overlijdensrisicoverzekering.

Als u de voorkeur geeft aan een Beleggingshypotheek met aparte beleggingsrekening en overlijdensrisicoverzekering, dan kunt u gebruikmaken van de beleggingsrekeningen bij één van de door u geselecteerde beleggingsinstellingen. Naast de rente die u voor de lening bij betaalt en de premie voor de overlijdensrisicoverzekering, legt u dan een bedrag in op de beleggingsrekening. Met het ingelegde geld wordt vervolgens belegd in de fondsen die u zelf gekozen heeft. Het voordeel van de beleggingsrekening is dat u minder kosten betaalt, u minder gebonden bent aan fiscale regels en dat u zelf kunt beleggen. Dit brengt echter ook meer risico's met zich mee. Wij kunnen u hierover verder informeren.

Ook bij het openen van de beleggingsrekening dient u als ingangsdatum uiterlijk de datum te hanteren waarop de hypotheek ingaat (passeert).

Wisselende koersen bij de beleggingsrekening.

Indien u ten behoeve van uw Beleggingshypotheek een beleggingsrekening heeft geopend, dan kunt u gedurende de looptijd van de hypotheek te maken krijgen met wisselende koersen. Bij koersdaling wordt u bij de meeste geldverstrekkers echter niet verplicht om extra gelden bij te storten. Wij gaan er namelijk vanuit dat de opbrengst van de beleggingen aan het einde van de looptijd voldoende is voor de aflossing van (een deel van) de hypotheek.

Extra geld opnemen van de beleggingsrekening.

Als u de Beleggingshypotheek met beleggingsrekening heeft gekozen, dan kunt u extra geld opnemen van deze beleggingsrekening. Hiervoor is het echter wel nodig dat u toestemming van geldverstrekker heeft. De beleggingsrekening is namelijk verpand als zekerheid voor de aflossing van uw hypotheek. Wij kunnen u hierover verder informeren.

Risico's indekken.

Mocht u eerder komen te overlijden, dan is het kapitaal dat wordt uitgekeerd minimaal gelijk aan het hypotheekbedrag minus 100% van de, bij het aangaan van de hypotheek, getaxeerde executiewaarde. Een en ander uiteraard afhankelijk van de overlijdensdekking die is opgenomen in de polis. Dat betekent dat met de verzekeringsuitkering dan toch een gedeelte van het hypotheekbedrag wordt afgelost.

Als u een beleggingsrekening heeft, sluit u voor dit bedrag een overlijdensrisicoverzekering die u aan de geldverstrekker verpandt. Hiermee wordt dit gedeelte van het hypotheekbedrag dan afgelost. Heeft u kinderen of een partner met een eigen inkomen, dan adviseren we u eveneens een overlijdensdekking af te sluiten voor uw partner.

Hoe werkt de aflossing?

In principe lost u aan het einde van de looptijd (een gedeelte van) uw Beleggingshypotheek af met het geld dat beschikbaar komt door de uitkering van de beleggingspolis of beleggingsrekening. De beleggingspolis of beleggingsrekening hebben géén gegarandeerd eindkapitaal. Als de opbrengst hoger is, beslist u zelf wat u met het resterende bedrag doet. De polis of beleggingsrekening verpandt u als extra zekerheid aan de geldverstrekker.

Voortijdig aflossen.

Als u uw Beleggingshypotheek tijdens de looptijd in één keer wilt aflossen, bijvoorbeeld in verband met de verkoop van uw huis, dan krijgt u te maken met de fiscus indien u daarbij de polis(sen) afkoopt. Verhuist uw Beleggingshypotheek zonder onderbreking mee naar een volgend huis, dan is er niets aan de hand. U kunt dan ook eventueel uw oude rentecondities meenemen naar uw nieuwe Beleggingshypotheek, op voorwaarde dat u de nieuwe hypotheek binnen een bepaalde termijn na de volledige aflossing aanvraagt.

Flexibele opnamefaciliteit.

Door bij het passeren van de hypotheekakte een hoger bedrag in te laten inschrijven dan het bedrag dat u voor uw nieuwe woning nodig heeft, kunt u, als het later nodig is, de overwaarde in uw woning benutten zonder tussenkomst van een notaris. U betaalt dan dus geen extra notariskosten.

Bankgarantie.

Het kan gebeuren dat de persoon van wie u een woning koopt, in het koopcontract een financiële waarborgsom eist. Bij ons kunt u dan een bankgarantie krijgen.

Overbruggingskrediet.

Als de opbrengst van uw huidige woning, die nodig is voor de aankoop van uw nieuwe woning, nog niet beschikbaar is, dan kunt u bij ons een overbruggingskrediet afsluiten.

Geen dubbele lasten bij nieuwbouw.

Uw huis is nog in aanbouw? Dan adviseren wij u om te voorkomen dat u met dubbele lasten te maken krijgt. De betaling van uw maandlasten verrekent de geldverstrekker dan eenvoudig met het saldo van een zogeheten bouwdepotrekening, die speciaal voor uw in aanbouw zijnde woning wordt geopend.

Wisselen van hypotheekvorm.

Als u nu een andere hypotheek heeft, kunt u zonder problemen overstappen naar de Beleggingshypotheek.

Bijvoorbeeld omdat deze hypotheek beter aansluit op uw huidige persoonlijke omstandigheden. Met hulp van ons advies regelt u dit bij ons zonder tussenkomst van een notaris, dus zonder notariskosten. Wisselen aan het einde van een rentevastperiode is gratis, op andere momenten betaalt u een tegemoetkoming in de administratiekosten.

Daarnaast dient u, afhankelijk van de aflossingsvorm van uw huidige hypotheek, rekening te houden met een eventuele renteopslag op uw huidige rentepercentage.

Wij kunnen u uiteraard exact voorrekenen wat dat voor uw situatie betekent.

Voorwaarden

Minimale en maximale looptijd.

Bij de Beleggingshypotheek kunt u kiezen voor een looptijd tot maximaal 40 jaar. Fiscaal is de rente echter maximaal 30 jaar aftrekbaar. Als u de beleggingspolis in het huidige belastingstelsel koppelt aan de eigen woning, dan valt deze in Box 1 en bedraagt de minimale looptijd 15 jaar. Is de beleggingspolis niet gekoppeld aan de woning, dan valt de verzekering in Box 3 en is er geen minimale looptijd.

De looptijd van de verzekering mag overigens nooit langer zijn dan de looptijd van uw hypotheek: aan het einde van de looptijd lost u de hypotheek immers af met de uitkering van de verzekering. Voor de Beleggingshypotheek met aparte beleggingsrekening en overlijdensrisicoverzekering geldt geen minimale looptijd, omdat deze altijd in Box 3 valt.

Maximumleeftijd.

Uw leeftijd speelt uiteraard ook een rol bij het afsluiten van een hypotheek. Voor de Beleggingshypotheek is de uiterste ingangsdatum de dag vóór uw 57ste verjaardag. Dit ter voorkoming van de nadelige fiscale gevolgen van een verzekeringsuitkering als gevolg van overlijden.

Het betalen van rente en premie.

De geldverstrekker zorgt ervoor dat u het hypotheekbedrag ontvangt. Voor deze geldlening bent u iedere maand rente verschuldigd.

Fiscale aspecten

Met de Beleggingshypotheek lost u tussentijds niets af, maar betaalt u maandelijks rente over de totale geldlening. De door u betaalde rente mag in de meeste gevallen volledig van uw inkomen worden afgetrokken, tot maximaal 30 jaar na het afsluiten van de hypotheek. U geniet gedurende de looptijd dus optimaal fiscaal voordeel. Deze renteaftrek van 30 jaar geldt voor elk leningdeel (zie voorbeeld).

Voor reeds op 31 december 2000 bestaande hypotheekleningen begint de maximale termijn van 30 jaar op 1 januari 2001. Dus voor deze hypotheekleningen eindigt de fiscale renteaftrek op 31 december 2030.

Een voorbeeld:

uw hypotheek van € 100.000,- loopt vanaf 1 februari 2002. Dan kunt u over dat leenbedrag 30 jaar lang de rente fiscaal afrekken. Op 1 februari 2005 verhoogt u de lening met € 25.000,-. Dan heeft u voor het eerste leningdeel nog recht op 27 jaar renteaftrek; over het tweede deel heeft u dan weer 30 jaar recht op renteaftrek. Als u op 1 februari 2008 de hypotheek opnieuw verhoogt met € 10.000,-, dan heeft u over dit derde leningdeel ook weer recht op 30 jaar renteaftrek. Over het eerste leningdeel kunt u dan nog 24 jaar de rente aftrekken en over het tweede leningdeel (€ 25.000,-) nog 27 jaar.

Voor de renteaftrek geldt wel de voorwaarde dat elke verhoging wordt aangewend voor aankoop, onderhoud of verbetering van de woning (bijvoorbeeld: aanleg tuin, nieuwe keuken).

De verzekeringspremie betaalt u rechtstreeks aan de verzekeringsmaatschappij waar u de beleggingspolis heeft afgesloten. Als u gekozen heeft voor de Beleggingshypotheek met aparte beleggingsrekening en overlijdensrisicoverzekering, dan betaalt u de te beleggen bedragen ook rechtstreeks aan de gekozen, en door de geldverstrekker geaccepteerde, beleggingsinstelling. De premie voor de overlijdensrisicoverzekering betaalt u in dat geval rechtstreeks aan de verzekeringsmaatschappij waar u deze verzekering heeft afgesloten.

Fiscale regels.

De verzekering die u sluit bij uw hypotheek kunt u koppelen aan de eigen woning. In dit geval wordt de verzekering aangemerkt als Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW) en valt deze fiscaal in Box 1. U kunt echter ook besluiten de verzekering niet te koppelen aan uw hypotheek. Uw verzekering valt dan fiscaal in Box 3. De keuze die u uiteindelijk maakt, heeft gevolgen voor de fiscale behandeling van het opgebouwd vermogen en de flexibiliteit bij de besteding van het opgebouwd vermogen.

De verzekering gekoppeld aan de eigen woning.

Als u uw verzekering aanmerkt als Kapitaalverzekering Eigen Woning, dan valt het opgebouwd vermogen van uw verzekering in Box 1. De opgebouwde waarde is dan tijdens de looptijd onbelast. De hypotheek kunt u vervolgens aan het einde van de looptijd aflossen met de uitkering van de verzekering. Deze uitkering is niet belast tot de hypotheekschuld met een maximum van € 139.500,- (normbedrag 2005) op voorwaarde dat er ten minste 20 jaar premie is betaald. U kunt binnen deze vrijstelling ook gebruikmaken van een vrijstelling van € 31.700,- (normbedrag 2005) als er in ieder geval 15 jaar premie is betaald. De vrijstellingen zijn geïndexeerd en gelden per persoon.

De verzekering niet gekoppeld aan de eigen woning.

Als u niet wenst dat uw verzekering wordt aangemerkt als Kapitaalverzekering Eigen Woning of als niet kan worden voldaan aan de eisen van Kapitaalverzekering Eigen Woning, dan valt het opgebouwd vermogen van uw verzekering in Box 3. In Box 3 worden de inkomsten uit sparen en beleggen belast. Over het vermogen in Box 3 betaalt u 1,2% belastingheffing. In Box 3 hanteert de fiscus voor iedere belastingplichtige echter een vrijstelling van € 19.522,- (normbedrag 2005). Echtgenoten en partners kunnen deze vrijstelling aan elkaar overdragen. Zijn er minderjarige kinderen, dan wordt deze vrijstelling verhoogd met € 2.607,- (normbedrag 2005) per kind. Deze vrijstellingen zijn geïndexeerd en gelden per persoon.

Kortom: kiest u voor Box 1, dan profiteert u van een belastingvrijstelling, maar kunt u de verzekering uitsluitend nog gebruiken om de hypotheek af te lossen. En kiest u voor Box 3, dan profiteert u van de flexibiliteit (en geen fiscale aflossingsverplichting) maar wordt u anders belast. Wij kunnen u helpen met het maken van de boxkeuze die in uw situatie het meest gunstig is.

Ten behoeve van uw jaarlijkse aangifte, verstrekt de verzekeringsmaatschappij u ieder jaar een overzicht van de opgebouwde waarde van uw verzekering.

Als adviseur staan wij altijd voor u klaar als de beste raadgever

De Beleggingshypotheek heeft u heel wat te bieden. En wellicht past deze hypotheek exact bij uw huidige situatie en wensen. Maar wat doet u als uw persoonlijke omstandigheden veranderen? Dan komt u gewoon weer bij ons langs.

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

In het kader van de beleggingen: in het verleden behaalde resultaten geven géén garantie voor de toekomst.