

## Spaarhypothek



*Stabiele netto lasten  
Gegarandeerde aflossing  
Optimaal fiscaal voordeel*

**Paul Soetekouw**  
financieel advies

Zandstraat 159 6658 CS Beneden-Leeuwen



### De Spaarhypothek

Bij het afsluiten van een hypothek moet u heel wat keuzes maken: beleggen of sparen, aflossen of toch maar niet. Veel van deze keuzes hebben te maken met uw behoefte aan zekerheid.

Wilt u zeker weten dat u aan het einde van de looptijd uw hypothek volledig kunt aflossen? En wilt u nu al weten hoe hoog uw netto lasten zijn tijdens de looptijd? Dan is de Spaarhypothek precies wat u zoekt.

De Spaarhypothek bestaat namelijk uit een geldlening met daaraan gekoppeld een Spaarhypothekverzekering en dat heeft grote voordelen:

gegarandeerde aflossing aan het einde van de looptijd;

stabiele nettolasten over de gehele periode;

optimaal fiscaal voordeel omdat u pas aan het einde aflost;

zekerheid in geval van overlijden.

### Het gemak en de zekerheid van de Spaarhypothek.

Als u kiest voor de Spaarhypothek, dan sluit u via uw adviseur een lening bij ons af. De geldverstrekker zorgt er vervolgens voor dat er voor u een spaarhypothekverzekering wordt afgesloten. Voor de lening betaalt u alleen een bedrag aan rente. Daarnaast betaalt u een premiebedrag voor de spaarhypothekverzekering.

Omdat u tijdens de looptijd dus niets aflost, profiteert u optimaal van het fiscale voordeel van de hypothekrenteaf trek. De bruto maandlasten blijven bij de Spaarhypothek vrijwel gelijk over de gehele periode.

### Aflossing gegarandeerd

De spaarhypothekverzekering geeft u 100% zekerheid over de aflossing van uw hypothek: het volledige bedrag van uw spaarhypothek wordt immers afgelost met de uitkering van de spaarhypothekverzekering. Niet alleen op de einddatum van de polis, maar ook bij eerder overlijden. De premie die u betaalt is namelijk opgebouwd uit een spaarpremie en een risicopremie. Met de spaarpremie bouwt u het

spaartegoed op waarmee u aan het einde van de looptijd uw hypotheek aflost. De risicopremie betaalt u om het risico van vroegtijdig overlijden te dekken.

### **U weet van tevoren exact waar u aan toe bent.**

Op het moment dat u de spaarhypotheekverzekering afsluit, kunt u al zien hoe de waardeopbouw van de spaarhypotheekverzekering verloopt. De waarde van de verzekering (ook wel afkoopwaarde genoemd) is op ieder moment gelijk aan het spaartegoed, vermeerderd met de rentebijdragen. Er wordt namelijk ook rente over de spaarprijzen bijgeschreven. Deze bij te schrijven rente wordt iedere maand berekend over de opgebouwde waarde van de verzekering (betaalde spaarprijzen en rentebijdragen). De opgebouwde waarde die aan het einde van de looptijd aan uw hypotheek wordt uitgekeerd, is gelijk aan het volledige hypotheekbedrag. Waarom dat zo is, wordt hieronder uitgelegd.

### **De netto lasten blijven stabiel.**

Met een Spaarhypotheek heeft u niet alleen zekerheid over de aflossing, u weet ook al van tevoren hoe hoog de netto lasten zijn. Deze blijven namelijk vrijwel gelijk over de gehele periode. Ongeacht de rentestand. Hoe dat mogelijk is? Over de spaarprijs die u betaalt, ontvangt u rente. Dit rentepercentage is gelijk aan de betaalde hypotheekrente. Stijgt de hypotheekrente aan het einde van een rentevastperiode, dan ontvangt u ook meer rente over uw spaarprijs. Hierdoor wordt de renteopbrengst hoger en dus gaat de spaarprijs omlaag. U betaalt dan weliswaar meer hypotheekrente (die fiscaal aftrekbaar is), maar minder spaarprijs. Bij een rentedaling geldt uiteraard het omgekeerde: u betaalt dan minder hypotheekrente en een hogere spaarprijs.

### **Alle risico's ingedekt**

Met een Spaarhypotheek kiest u voor zekerheid, nu en in de toekomst. Maar natuurlijk kunnen er altijd onverwachte dingen gebeuren. U kunt bijvoorbeeld arbeidsongeschikt raken. Dan gaat u er meestal financieel flink op achteruit. En wat gebeurt er bij overlijden? Kunnen de nabestaanden de financiële lasten dan nog opbrengen? Daarom is het belangrijk dat u nu al maatregelen kunt nemen tegen deze risico's. Dat kan op verschillende manieren.

### **Verzekeren voor premievrijstelling bij arbeidsongeschiktheid.**

Als u arbeidsongeschikt raakt, wordt uw inkomen mogelijk een stuk minder. De premies die u voor uw verzekering bij een Spaarhypotheek betaalt, kunnen dan aanzienlijke uitgaven worden. Daarom kunt u een vrijstelling van premiebetaling bij arbeidsongeschiktheid meeverzekeren.

## **Het indekken van het risico van overlijden.**

Voor het indekken van het risico van overlijden zijn er meerdere mogelijkheden.

### **Enkele dekking: één partner voor 100% verzekerd.**

U sluit een 100%-overlijdensrisicoverzekering op het leven van uzelf of uw partner.

Een voorbeeld:

u sluit een 100%-overlijdensrisicoverzekering op uw leven. Bij overlijden wordt dan het volledige hypotheekbedrag uitgekeerd; als uw partner overlijdt, wordt er niets uitgekeerd.

### **Dubbele dekking: beide partners voor 100% verzekerd.**

U sluit voor uzelf én uw partner een 100%-overlijdensrisicoverzekering. U betaalt dan de verzekeringspremie voor twee verzekerden, maar ontvangt een korting van 25% op de totale risicopremie. Overlijdt één of beide partners, dan wordt in dit geval altijd het volledige hypotheekbedrag uitgekeerd.

### **Gesplitste dekking: samen voor 100% verzekerd.**

U kunt ook kiezen voor een gesplitste dekking. U verzekert dan een gedeelte van de geldlening op het leven van uzelf en een gedeelte op het leven van uw partner. Het totaal verzekerde bedrag dient ten minste 100% van de geldlening te bedragen, meer mag ook. Bovendien zal minimaal 50% van de geldlening op het leven van de kostwinner verzekerd moet zijn. Bij overlijden van beide verzekerden is het hypotheekbedrag bij gesplitste dekking volledig verzekerd; bij het overlijden van één van beide verzekerden wordt slechts het verzekerde gedeelte van de overledene uitgekeerd.

Een voorbeeld:

stel dat 70% van het hypotheekbedrag verzekerd is op het leven van uzelf en 30% op het leven van uw partner. Als uw partner overlijdt, dan wordt 30% van het hypotheekbedrag uitgekeerd.

Gratis voorlopige dekking. Tussen het moment dat u het huis koopt en het moment dat de hypotheekakte bij de notaris passeert, kan er van alles gebeuren. Als u een Spaarhypotheek aanvraagt, dan heeft u een gratis voorlopige dekking voor het risico van overlijden. Deze geldt vanaf de datum dat wij de getekende hypotheekofferte hebben ontvangen én uw levensverzekeringsaanvraag medisch is geaccepteerd door de verzekeraar. De gratis voorlopige dekking loopt af op het moment dat uw hypotheekakte passeert bij de notaris.

Vanzelfsprekend is het gratis verzekerde bedrag gelijk aan het leningsbedrag dat in de offerte van de Spaarhypotheek is aangeboden.

De gratis voorlopige dekking loopt af op de dag dat uw hypotheekakte passeert. Maar de overlijdensrisicoverzekering start pas op de eerste van de maand die volgt op het passeren van de akte. Om nu te voorkomen dat uw overlijdensrisico in de tussenliggende periode niet verzekerd is, krijgt u van ons een gratis dekking tot de ingangsdatum van uw verzekering. Er is één uitzondering: als uw hypotheekakte op de eerste dag van de maand passeert, dan is dit meteen de ingangsdatum van uw verzekering.

### **Extra geld goed benutten!**

Krijgt u bij aanvang van de hypotheek of gedurende de looptijd van uw hypotheek de beschikking over extra gelden, dan kunt u met deze gelden de maandelijkse lasten flink omlaag brengen. Hoe dat werkt, wordt hieronder uitgelegd.

### **Premiedepot.**

Als u over eigen geld beschikt, kunt u bij aanvang van uw Spaarhypotheek een premiedepot openen. U stort dan eenmalig een bedrag naar keuze op het premiedepot. Uit dit premiedepot worden daarna (tijdelijk) de maandelijkse verschuldigde spaar- en risicopremies betaald.

Zolang u de premies kunt betalen uit het premiedepot en u dus alleen hypotheekrente betaalt, zijn uw maandlasten lager. Bovendien ontvangt u over het bedrag in het premiedepot een aardige rentevergoeding.

### **Storting extra premie.**

Als u, binnen de fiscale spelregels, een extra premiebedrag stort, betaalt u eigenlijk al een stuk spaarpremie vooruit. Over deze premie ontvangt u meteen al een rentevergoeding. En die rentevergoeding is belastingvrij zolang u rekening houdt met de fiscale voorwaarden, waarover uw adviseur u uiteraard graag informeert.

Omdat uw spaarsaldo door de extra premiestorting hoger wordt, kan de maandelijks door u te betalen spaarpremie dalen. Door de extra storting hoeft u immers minder te sparen om het beoogde spaardoel te bereiken. U kunt één keer per jaar een extra premiebedrag storten van minimaal € 250,-.

### **Flexibiliteit bij het aflossen**

In principe lost u aan het einde van de looptijd uw Spaarhypotheek af met het geld dat beschikbaar komt bij de uitkering van de spaarhypotheekverzekering. Gedurende de looptijd stijgt de waarde van deze verzekering immers tot 100% van het hypotheekbedrag. Maar hoe zit het met de aflossing als u eerder uw huis verkoopt?

## **Voortijdige aflossing.**

Als u uw Spaarhypothek 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 en dus uw hypothek beëindigt. Verhuist uw Spaarhypothek 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 Spaarhypothek, op voorwaarde dat u de nieuwe hypothek binnen een bepaald aantal maanden na de volledige aflossing aanvraagt.

## **De verzekering voortzetten na aflossing.**

Als u bij het voortijdig aflossen van de Spaarhypothek de opgebouwde waarde van de spaarhypothekverzekering niet nodig heeft voor het aflossen van de hypothek, keren we deze aan u uit. U kunt er dan echter ook voor kiezen om de verzekering gewoon te laten doorlopen bij de verzekeraar. De verzekering wordt dan omgezet in een renteparticiperende gemengde verzekering. Tot negen maanden na de volledige aflossing van de hypothek is de rentevergoeding hierop automatisch gelijk aan het rentepercentage van de afgeloste lening. Daarna wordt de rentevergoeding ontkoppeld. Kiest u in de toekomst vervolgens opnieuw voor een Spaarhypothek, dan kunt u de renteparticiperende gemengde verzekering weer omzetten in een spaarhypothekverzekering.

## **Flexibele opnamefaciliteit.**

Door bij het passeren van de hypothekakte een hoger bedrag in te laten schrijven 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 helpen wij u te voorkomen dat u met dubbele lasten te maken krijgt. De betaling van uw maandlasten wordt dan eenvoudig



verrekened met het saldo van een zogeheten bouwdepotrekning, 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 Spaarhypotheek.

Bijvoorbeeld omdat deze hypotheek beter aansluit op uw huidige persoonlijke omstandigheden. Via ons regelt u dit 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 percentage. Wij kunnen u uiteraard exact voorrekenen wat dat voor uw situatie betekent.

### **Voorwaarden**

#### **Minimale en maximale looptijd**

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

#### **Maximumleeftijd.**

Uw leeftijd speelt uiteraard ook een rol bij het afsluiten van een hypotheek. Voor een Spaarhypotheek is de uiterste ingangsdatum de dag vóór uw 72ste 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. De premie voor de spaarhypotheekverzekering betaalt u vooraf op de eerste dag van de maand.

#### **Fiscale aspecten**

Met een Spaarhypotheek lost u tussentijds niets af, maar betaalt u maandelijks rente over de totale geldlening. De door u betaalde rente mag 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 van de hypotheek wordt aangewend voor aankoop, onderhoud of verbetering van de woning (bijvoorbeeld, tuin, nieuwe keuken).

### **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.

## **Uw adviseur, altijd de beste raadgever**

Een Spaarhypotheek 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 stapt u gewoon weer naar Paul Soetekouw en zoekt u samen met hem naar de voor u beste oplossing.

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.