



Wat is een spaarhypothek?

**Een spaarhypothek is een hypotheeklening met daaraan gekoppeld een gemengde levensverzekering (= kapitaalverzekering in combinatie met een overlijdensrisicoverzekering). De volledige hypotheekschuld wordt op de einddatum (of eerder bij overlijden) afgelost met de uitkering uit de levensverzekering. Het unieke aan deze hypotheek is dat de rentevergoeding over het spaarkapitaal gelijk is aan de te betalen hypotheekrente.**

De aan de hypotheek gekoppelde verzekering bestaat uit twee delen, namelijk een spaardeel en een overlijdensrisicodeel.

In tegenstelling tot vele andere hypotheekvormen waarin de aflossing wordt doorgeschoven naar de einddatum (zonder 'garantie' op volledige aflossing), wordt de schuld in de spaarhypothek op de einddatum volledig afgelost.

Een nieuwe rentevast periode met een lagere hypotheekrente is in de spaarhypothek niet altijd voordelig. Door een lagere rente wordt er minder betaald aan hypotheekrente (dus ook minder hypotheekrenteaftrek), maar de inleg (premie) in de levensverzekering (die fiscaal niet aftrekbaar is) moet verhoogd worden. Hypotheekrenteaftrek heb je overigens alleen indien de spaarhypothek is afgesloten vòòr 1 januari 2013.

In tegenstelling tot bijvoorbeeld de levenhypothek heeft de spaarhypothek als nadeel dat de polis niet los te koppelen is van de hypotheek. Dit maakt het overstappen naar een andere bank vaak onaantrekkelijk.

Is de levensverzekering een Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW) ? In dat geval wordt het vermogen opgebouwd in box 1. Hierdoor hoeft het saldo niet opgegeven te worden als vermogen in box 3.

Sinds 1 januari 2013 wordt deze hypotheekvorm in de praktijk niet meer gekozen voor nieuw gesloten woninghypotheken. Deze hypotheekvorm geeft namelijk geen recht op hypotheekrenteaftrek.

Voordelen van de spaarhypothek?

- Fiscaal voordeel blijft maximaal
- Renteschommelingen hebben minder invloed in deze hypotheekvorm
- Geschikte hypotheekvorm bij een hoge rentestand
- Gegarandeerde aflossing op de einddatum
- Bijstorten in de polis kan interessant zijn

Nadelen van de spaarhypothek?

- Niet flexibel en niet eenvoudig over te sluiten
- Geen geschikte hypotheekvorm bij een lage hypotheekrente

- Kiezen voor een variabele rente kan niet
- Voortijdig afkopen van de polis kan nadelige fiscale gevolgen hebben
- Bij waardedaling woning extra risico omdat op de hypotheeklening tussentijds niet wordt afgelost