



Wat is een annuïteitenhypothek?

In deze hypotheekvorm wordt er maandelijks een gelijkblijvend bedrag aan hypotheeklasten in rekening gebracht. Alleen de samenstelling van de maandlast wijzigt. In het begin is het hoofdzakelijk betaling van rente en een klein bedrag aan aflossing. Door de aflossingen daalt de hoogte van de verschuldigde rente en wordt er maandelijks steeds meer afgelost.

In de annuïteitenhypothek blijven de bruto maandlasten gelijk. Doordat de rentelasten dalen, worden de netto maandlasten steeds hoger.

Sinds 1 januari 2013 zijn de annuïteitenhypothek samen met de lineaire hypotheek de enige twee hypotheekvormen die recht geven op hypotheekrenteaftrek. Dit geldt alleen voor nieuw gesloten woninghypotheken.

In vergelijking met de lineaire hypotheek zijn de maandlasten in de annuïteitenhypothek in de eerste jaren van de looptijd lager. Gerekend over de gehele looptijd wordt er in de annuïteitenhypothek echter meer betaald aan hypotheekrente.

Per de einddatum van de rentevast periode kunnen de maandlasten wel stijgen of juist dalen. Uitgaande van een gelijkblijvende hoogte van de hypotheekrente, blijven de bruto maandlasten gedurende de looptijd gelijk.

Voordelen van de annuïteitenhypothek:

- Er wordt maandelijks afbetaald op de hypotheekschuld
- In vergelijking met de lineaire hypotheek zijn de maandlasten in het begin relatief laag
- Bruto maandlasten blijven gelijk
- Ook bij nieuwe leningen met ingang van 1 januari 2013 is in principe hypotheekrenteaftrek van toepassing (zie echter ook onder 'LET OP !' hierna)

Nadelen van de annuïteitenhypothek:

- Aflossing gaat in de eerste jaren langzaam
- Het fiscaal voordeel neemt af
- De eigenwoningreserve neemt door de aflossing toe

LET OP!

- Wanneer je je hypotheek gebruikt voor de aankoop, verbetering of onderhoud van je eigen woning, is de hypotheekrente aftrekbaar. Om hypotheekrenteaftrek te krijgen, moet je de hypotheek wel tijdens de looptijd van maximaal dertig jaar volledig aflossen.
- Sinds 1 januari 2019 mag bij aankoop van een woning, jouw hypotheek maximaal 100 procent bedragen.

- Verder gaat het maximale tarief waartegen je hypotheekrente kunt aftrekken, sinds 1 januari 2014 jaarlijks met 0,5 procentpunt omlaag. Het maximum percentage was 52 procent en gaat in 28 jaar tijd dus naar 38 procent.
- Kijk voor de laatste regels over hypothekeken ook op de website van de rijksoverheid.