

# Soorten hypothecaire leningen

Een hypothecair woonkrediet is een hypothecair gewaarborgde geldlening met als doel het kopen, bouwen of verbouwen van een onroerend goed. De hypotheek is het voorrecht van de kredietgever op de waarde van het onroerend goed waarop de hypothecaire inschrijving is genomen. Door haar registratie en inschrijving op het kantoor van de hypotheekbewaarder wordt het bestaan van deze waarborg publiek gemaakt en zijn ook derden verplicht de hypothecaire vestiging te respecteren.

Hypothecaire leningen bestaan in verschillende vormen. Enerzijds hebben we de leningen met regelmatige aflossingen. In deze categorie onderscheiden we de lening met vaste annuïteiten en de lening met vaste kapitaalaflossing. Anderzijds hebben we de leningen gewaarborgd door een gemengde levensverzekering of een tak 23-verzekering.

## De lening met vaste annuïteiten

De lening met vaste annuïteiten is een lening waarbij periodiek steeds hetzelfde bedrag wordt terugbetaald aan de kredietgever. Tussen schuldeiser en schuldenaar is afgesproken wanneer en hoeveel kapitaal wordt afgelost. Deze vaste last is samengesteld uit twee bestanddelen: een deel van het terug te betalen kapitaal en de intresten. Naargelang de jaren verstrijken zal het intrestgedeelte in de terugbetaling afnemen en het kapitaalgedeelte toenemen. In het geval van een vaste maandelijkse, driemaandelijkse, halfjaarlijkse of jaarlijkse betaling spreken we respectievelijk van een mensualiteit, trimestrialiteit, semestrialiteit of annuïteit.

## De lening met vaste kapitaalaflossing

Bij een lening met vaste kapitaalaflossing zal het periodiek te betalen bedrag in de tijd afnemen. De degressieve last bestaat uit een vast gedeelte van het terug te betalen kapitaal en de intrest, berekend op het nog uitstaande saldo. De effectieve kapitaalaflossing blijft constant gedurende de looptijd van de lening en het intrestgedeelte in de totale betaling neemt af. Bij de lening met vaste kapitaalaflossing wordt het kapitaal sneller terugbetaald en betaalt u over de volledige duur van het krediet dus minder intresten dan in het systeem van vaste bedragen. Het nadeel van een aflossingsplan met vaste kapitaalaflossingen is evenwel dat de terugbetalingen in het begin van het krediet hoger zijn. De eerste jaren moet men dus méér aflossen, en vaak is het precies dan dat een lening het zwaarst op het gezinsbudget weegt. Vandaar dat in de praktijk de kredietvorm met vaste last het meest voorkomt.

Zowel de lening met vaste annuïteiten als de lening met vaste kapitaalaflossing worden meestal gewaarborgd door een levensverzekering. Hoewel de schuldsaldoverzekering vanaf aanslagjaar 2001 fiscaal niet langer verplicht is om belastingvermindering voor de kapitaalaflossing te kunnen genieten, blijft deze verzekeringscombinatie het meest populair. Een schuldsaldoverzekering is een verzekering die op elk ogenblik van de terugbetalingstermijn bij het overlijden van de kredietnemer het nog resterende saldo van de schuld waarborgt. Het verzekerd bedrag daalt evenredig met de schuld.

## De lening gewaarborgd door een gemengde levensverzekering

Bij een lening gewaarborgd door een gemengde tak 21-levensverzekering betaalt de kredietnemer periodiek tijdens de ganse looptijd van het krediet intrest op het volledige ontleende kapitaal. De periodieke betaling bestaat hier alleen uit een intrestbestanddeel. Behoudens vrijwillige aflossingen, worden gedurende de looptijd van de lening geen kapitaalaflossingen gedaan. Het kapitaal dat op einddatum van de lening de schuld ineens zal aflossen, wordt met de levensverzekering opgebouwd. De gemengde levensverzekering van het type 10/10 waarborgt zowel bij overlijden als bij leven hetzelfde bedrag. De levensverzekering is een toegevoegd contract bij de lening.

Bij deze kredietvorm worden dus alleen intresten en verzekeringspremies betaald. De kapitaalaflossing wordt deels vervangen door de premiebetaling. Aangezien dergelijke financieringsvorm vrij duur is - de intrestlast blijft constant - wordt zij meestal gesloten tegen een lagere rentevoet dan de twee vorige leningsvormen. Om fiscale redenen wordt deze kredietvorm aangegaan tot de leeftijd van 65 jaar (voor contracten door vrouwen gesloten vóór 1/1/02 volstond 60 jaar). Vóór 1989 was deze leningsvorm vooral in

trek voor de financiering van een woning die niet het statuut van sociaal of middelgroot kon genieten en waarvoor de kapitaalaflossingen fiscaal verloren gingen. Hoofdzakelijk kredietnemers, die de intresten fiscaal interessant kunnen aanwenden, bijvoorbeeld beoefenaars van een vrij beroep of belastingplichtigen met een groot bedrag aan belastbare onroerende inkomsten, kiezen deze kredietvorm.

### ***De lening gewaarborgd door een tak 23levensverzekering***

Deze kredietvorm is eigenlijk een variatie op het krediet wedersamengesteld door een gemengde levensverzekering, waarbij de gemengde tak 21-levens-verzekering vervangen wordt door een individuele tak 23-levensverzekering. Deze kredietvorm, ook wel een beleggingshypotheek genaamd, is een krediet waarbij het ontleende kapitaal niet periodiek afgelost wordt, maar ineens via een kapitaal dat gevormd wordt door het oprenten van de premies van een individuele levensverzekering gekoppeld aan een beleggingsfonds. In plaats van wedersamenstelling door een gemengde tak 21-levensverzekering, spreekt men van wedersamenstelling door een fondsgebonden levensverzekering van tak 23 of door een bancaire beleggingsfonds. Naast de verzekeringspremie moeten elke maand ook intresten op het ontleend kapitaal betaald worden.

De terugbetaling van een beleggingshypotheek gebeurt via een beleggingsfonds gekoppeld aan de beurs. De stortingen worden belegd in een fonds naar keuze volgens het beleggersprofiel van de ontlener. Belangrijk verschil met de klassieke lening gewaarborgd door een gemengde levensverzekering is dat men bij een belegginghypotheek niet op voorhand weet hoeveel en vooral hoelang men bijdragen moet betalen om het ontleend kapitaal aan te zuiveren. Het volume van het verzekerd kapitaal hangt af van de prestaties van de onderliggende fondsen. Het wordt grotendeels beïnvloed door de prestaties van de financiële markten en beurzen. Het is dus mogelijk dat er op vervalddag van het krediet onvoldoende kapitaal is wedersamengesteld om het geleende bedrag terug te betalen. In periodes van gunstige conjunctuur kan het rendement gekoppeld aan het tak 23fonds ver boven de gewaarborgde rentevoet (max. 3,75 %) van de klassieke levensverzekering (tak 21) uitsteken. In dat geval kan de terugbetaling van het krediet vervroegd gebeuren of kan de beleggingshypotheek een belastingvrije meerwaarde opleveren voor de kredietnemer. Het rendement van deze beleggingsfondsen, vaak zuivere aandelenfondsen, is echter niet gewaarborgd en dus onzeker. Bij een ongunstig beursklimaat kan het gevormde kapitaal daarentegen onvoldoende zijn om het verschuldigde kapitaal terug te betalen.



Hoedt u voor al te mooie rendementsprognoses gebaseerd op de 'historische' return van beleggingsfondsen.

De premies van dergelijke fondsen, die voor de wederopbouw van het kapitaal worden betaald, geven bovendien nooit recht op belastingvermindering zoals dit wel het geval is voor de premies van de gemengde levensverzekering (tak 21). Deze kredietvorm wordt dan ook vaak gekozen als aanvulling op een klassieke hypothecaire lening met fiscaal voordeel of aangeboden aan belastingplichtigen die hun fiscale voordelen reeds volledig hebben uitgeput, bijvoorbeeld voor de financiering van een tweede woning met tweede hypotheek. Omdat de premiebetaling van een beleggingshypotheek geen fiscale gevolgen heeft, gaan we er in dit hoofdstuk niet verder op in.