

Annuiteitenhypothek goedkoper dan aflossingsvrije hypothek

Meer keuze betekent beter informeren

De mogelijkheden voor het afsluiten van een hypothek voor de aankoop van een woning zijn de laatste jaren toegenomen. Zo zijn er meer Nederlandse banken en financiële instellingen die een Frankrijk-hypothek aanbieden. Daarnaast bieden Franse banken meerdere hypothekvormen aan, zijn looptijden tot 30 jaar mogelijk en kan men ook voor een tweede woning tot 100% van de aankoopprijs inclusief kosten koper financieren.

Dit is natuurlijk een goede ontwikkeling. Echter hoe meer mogelijkheden, hoe moeilijker het is om te kiezen. Men moet alle voorwaarden goed naast elkaar leggen, bijvoorbeeld vaste of variabele rente, looptijd, hypothekvorm, etc.

Annuiteitenhypothek versus aflossingsvrije hypothek

In dit artikel wil ik één aspect behandelen, te weten de hypothekvorm. De belangrijkste hypothekvormen voor een Frankrijk hypothek zijn de aflossingsvrije hypothek en de annuïteitenhypothek.

Wij Nederlanders zijn 'opgegroeid' met de aflossingsvrije hypothek. Ook voor een (tweede) huis in Frankrijk wil men dan ook deze hypothekvorm. Het belangrijkste argument dat men aanvoert is dat de aflossingsvrije hypothek goedkoper is dan een annuïteitenhypothek.

Hoewel ook Franse banken varianten kennen op de aflossingsvrije hypothek komt men voor de ons vertrouwde aflossingsvrije hypothek al snel terecht bij een Nederlandse bank. Men kiest vervolgens zonder verder na te denken voor deze makkelijke en vertrouwde weg.

Ik ga u met een simpel voorbeeld aantonen dat de annuïteitenhypothek goedkoper is dan een aflossingsvrije hypothek en dat de Franse bank een beter alternatief kan zijn dan een Nederlandse bank. Als uitgangspunt neem ik een hypothekbedrag van € 200.000,- met een looptijd van 25 jaar.

De Nederlandse bank

De rente voor een Frankrijk hypothek bij de Nederlandse banken ligt hoger dan die bij Franse banken. De rente voor 5 jaar vast ligt momenteel (medio mei 2007) tussen de 5,5% en 6,3% (afhankelijk van de bank). In de berekening zal ik uitgaan van 5,5%, wat een maandlast betekent van € 917,- bij een hypothekbedrag van € 200.000,-.

Aan het eind van de looptijd van 25 jaar heeft u circa € 275.000,- aan rente betaald.

De schuld is echter even groot als in het begin. Omdat in de meeste gevallen deze rente niet fiscaal aftrekbaar is, is de be-

taalde brutorente ook netto. Naast de rente betaalt u (éénmalig) aan kosten voor de 'Nederlandse begeleiding' circa € 2.500,-, aan taxatiekosten circa € 650,- en aan afsluitprovisie/dossierkosten minimaal € 2.750,-.

De totale kosten over de gehele looptijd zijn € 280.900,-.

De Franse bank

De rente bij Franse banken is lager dan bij de Nederlandse banken. De rente in Frankrijk voor 5 jaar vast bedraagt momenteel (medio mei 2007) 3,9%. (U kunt zelfs kiezen voor een rentevastperiode van 25 jaar met momenteel een rente van 4,75%). Bij een looptijd van 25 jaar betekent dit een maandlast van € 1.095,- (dit is inclusief de premie voor de verplichte overlijdensrisico verzekering). Aan het einde van de looptijd van 25 jaar heeft u circa € 115.000,- aan rente betaald. Tijdens deze periode lost u de hypotheekschuld af. U bouwt, los van de waardestijging, een mooi vermogen op.

De totale kosten over de gehele looptijd zijn € 116.000,-.

Hypothekbedrag	€ 200.000,-	
Looptijd hypothek	25 jaar	
Rentevastperiode	5 jaar	
	Nederlandse Bank	Franse Bank
Hypothekvorm	Aflossingsvrij	Annuïteiten
Rente	5,5% *	3,9% *
Maandlast	€ 917,- (alleen rente)	€ 1.095,- (rente en aflossing)
Overige kosten (éénmalig)	€ 5.900,-	€ 1.000,-
Totaal betaalde rente	€ 275.000,- **	€ 115.000,- **
Schuld na 25 jaar	€ 200.000,- **	€ 0,0 **
Totale kosten	€ 280.900,-	€ 116.000,-

* rente per medio mei 2007 (indicatief)

** uitgaande van gelijke rente over gehele looptijd

Conclusie

In dit artikel wil ik niet de indruk wekken dat de aflossingsvrije hypothek niet goed zou zijn.

Ook wil ik niet beweren dat de keuze voor een aflossingsvrije hypothek of voor een Nederlandse bank onverstandig is.

Wat ik wel duidelijk wil maken is dat u zich goed moet laten informeren over alle hypothekvormen bij de verschillende banken, zowel in Nederland als in Frankrijk.

Ogenschijnlijk voordeel en gemak kan u uiteindelijk meer kosten dan dat u zich aan het begin realiseert.

Ronald Claes

Financieel Adviseur

Ronald Claes Real Estate Finance

www.claesfinance.com

info@claesfinance.com

073 -523 06 16