

Weert, 5 augustus 2008



De invloed van het vervallen van de fiskale hypotheekrente-aftrek, indien de looptijd langer dan 30 jaar wordt gekozen.

INLEIDING.

Per 1 januari 2001 wordt de fiskale hypotheekrente-aftrek beperkt:

- 1) voor de **eigen** woning die *hoofd*-verblijf is,
 - 2) tot *maximaal* 30 jaar,
 - 3) tot 1 januari 2031
- (van toepassing voor *bestaande* hypotheek van vóór 1 januari 2001).

Rente-aftrek voor ándere doeleinden (de zogenaamde **consumptieve** geld-leningen) is dus fiscaal NIET meer toegestaan! Het betreft hier dus met name de rente-aftrek, dus niet het aangaan van consumptieve leningen.

Hypothecaire geld-leningen mogen dus een *maximale* looptijd hebben van **30** jaar (fiskale eis)! Wat zijn de fiskale gevolgen voor uw netto rentelasten als u tóch kiest voor een looptijd van 40 jaar (in plaats van 30 jaar)?

Rekenvoorbeeld.

H = hoofdsom = 200.000 Euro (**Aflossingsvrije** hypotheek).
i1 = rentevoet = 6,0 %/jaar (tot en met het 30^e jaar),
i2 = rentevoet = **9,0** %/jaar (vanaf het 31^e jaar),
m = looptijd = 40 jaar (= kontrakt-duur van de hypotheek),
P1 = 42 % (= fiskale marginale renteaftrek-percentag, tot en met het 30^e jaar),
P2 = 0 % (vanaf het 31^e jaar),
J = **DISCONTO**-percentag (ten behoeve van de korrekties voor de geld-ontwaarding).

De nominale netto-maandlast bedraagt:

$$NL1 = 200.000 * 6,0 / 1200 * (1 - 42 / 100) = 580,0 \text{ Euro/maand,}$$

$$NL2 = 200.000 * 9,0 / 1200 * (1 - 0 / 100) = 1.500,0 \text{ Euro/maand.}$$

(vanaf het 31^e jaar géén fiskale rente-aftrek meer!).

Nominaal wil zeggen: géén jaarlijkse korrekties voor de geld-ontwaarding (lees: inflatie)!

Nominale netto maandlasten-**schok** = $1.500 - 580 = 920$ Euro/maand (= 158,6 %)!

Bij een vrij láág **disconto**-percentage van **j = 3,0 %/jaar** bedraagt (na 30 jaar):

- 1) de **reële** netto-maandlast: $1.500 / 1,030^{30} = 1.500 / 2,42726 = 618,0$ Euro/maand.
Dus slechts ($618,0 / 580,0 - 1$) * 100 % = 6,55 % hóger dan de *nominale* aanvangslast van 580 Euro/maand!
- 2) de **reële** netto-verhoging (aan het eind van het 30^e jaar: $1.500 - 580 = 920$):
 $920 / 1,030^{30} = 920 / 2,42726 = 379,0$ Euro/maand,
- 3) de netto-maandlast van 580 Euro/maand bedraagt **reëel** (na 30 jaar):
 $580 / 1,030^{30} = 238,9$ Euro/maand.

Na 40 jaar bedraagt:

- 1) de netto-maandlast: $1.500 / 1,030^{40} = 1.500 / 3,26204 = 459,8$ Euro/maand,
- 2) de **reële** netto-verhoging: $920 / 1,030^{40} = 282,0$ Euro/maand,
- 3) de netto-maandlast van 580 Euro/maand: $580 / 1,030^{40} = 177,8$ Euro/maand.

Opmerking.

Voor de **Aflossingsvrije** hypotheek geldt dat de nominale (netto) maandlast NIET verláágd wordt door verlénging van de looptijd (van 30 naar 40 jaar).

Dit geldt voor álle hypotheek-vormen waarbij tussentijds niets wordt afgelost!

Wél worden de jaarlijkse **reële** (netto) maandlasten beduidend verláágd!

SAMENVATTING.

- 1) Door verlénging van de looptijd (van 30 jaar naar 40 jaar) vervalt (ingaande het 31^e jaar) de fiskale rente-aftrek!
Dit verhoogt de *nominale* netto-maandlast aanzienlijk.
- 2) Indien dan tegelijkertijd de rentevoet fors stijgt (van 6 naar 9 %/jaar), dan treedt een aanzienlijke *nominale* netto-maandlasten schok op (van 580 naar 1.500 Euro/maand)!

Deze renteschok wordt echter fórs *gereduceerd* (zie mijn grafieken: A1 t/m. A6):

- 1) j = 2,0 %;jaar: $1.500 / 1,020^{30} = 1.500 / 1,81136 = 828,1$ Euro/maand,
- 2) j = 3,0 %;jaar: $1.500 / 1,030^{30} = 1.500 / 2,42726 = 618,0$ Euro/maand,
- 3) j = 4,0 %;jaar: $1.500 / 1,040^{30} = 1.500 / 3,24340 = 462,5$ Euro/maand,

Hierna volgt een historisch hypotheek-scenario.

Stel: de **Aflossingsvrije** hypotheek was reeds in 1964 mogelijk geweest. Bovendien nemen we aan dat de fiscale hypotheekrente-aftrek verviel na 30 jaar (dus ná 1993). De Aflossingsvrije hypotheek is echter omstreeks 1992 ingevoerd, terwijl de fiscale beperking in 2001 in werking trad!

Voor 1964 was een hypotheek-bedrag van 42.000 gulden aan de erg hóge kant!
Wanneer we dat bedrag van 42.000 gulden jaarlijks corrigeren voor de *aktuele inflatie*, dan was dat bedrag in 2003 (40 jaar later) gestegen tot 205.242 gulden = 93.135 Euro. De **reële** netto maandlast aan het *eind* van het 30^e jaar bedroeg 29,60 gulden/maand. Dit is 75,2 % láger dan de aanvangslast (= 119,15 gulden/maand)!
In het 31^e jaar steeg dan de **reële** netto maandlast van 29,60 naar 44,34 gulden/maand (49,7 % stijging).

Bedenk evenwel dat de aanvangslast netto 119,15 gulden/maand bedroeg (**reëel** een faktor: $119,15 / 44,34 = 2,7$ hóger dan ná de sprong in het 31^e jaar!).

In het 31^e jaar bedroeg:

1) de nominale sprong: $183,40 - 119,15 = 64,25$ gulden/maand (= +53,92 %),

2) de **reële** sprong: $44,34 - 29,60 = 14,74$ gulden/maand (= +49,80 %).

Zie mijn grafieken H1 en H2.

KONKLUSIE: De fiscale beperking na 30 jaar is dus (in **reële** termen uitgedrukt!) voor *niemand* een financieel bezwaar!

ANNUITEIT-hypotheek.

Bij de Annuiteit-hypotheek heeft verlénging van de looptijd wél een fóorse nominale (netto) maandlasten-**daling** tot gevolg.

Grafiek N1 toont voor looptijden (= m) tusen 10 en 40 jaar, het netto maandlasten scenario. De fiscale rente-aftrek is hierin gesteld op: $P = 50\%$.

Vooraf voor $m = 30$ jaar en $m = 40$ jaar zijn de relatieve *verschillen* groot!

De grafieken N2, N3 en N4 tonen de *stérk* tónemende invloed van de grootte van het **disconto**-percentage (j), op de **reële** netto maandlasten!

Tevens nemen de **reële verschillen** áf met tónemend disconto-percentage (dit verschijnsel treedt *altijd* op, ongeacht de hypotheek-vorm)!

***** **Hypotheek-SPECIALIST H.A.K.O.-OTTEN** *****