

Weert, 3 februari 2006

"Wet Hillen" en het Eigenwoning-forfait.

Officieel heet deze *nieuwe* fiskale regeling: "Wijziging van de Wet Inkomsten-belasting 2001, terzake van het bevorderen van de financiering van de eigen woning met eigen middelen.". Een hele mondvol, nietwaar!

Deze wet is genoemd naar de initiatief-nemer: de heer drs. J. S. J. (**Hans**) **Hillen** (ex-CDA politicus); ingangs-datum: 1 januari 2005.

Deze nieuwe wet heeft als **doel** om u een éxtra stimulans te geven uw (kleine) restant-hypotheekschuld *volledig* af te lossen! Dat doel wordt bereikt door de bijtelling van het Eigenwoning-forfait (= EWF) nooit groter te laten zijn dan de fiskale aftrek aan hypotheek-rente.

Het EWF bestaat uit de *fiktieve* inkomsten uit de eigen woning, welke inkomsten in Box-1 moeten worden opgeteld. De Staat der Nederlanden vindt namelijk dat uw woongenot fiscaal moet worden belast: in de vorm van dit EWF!

De Wet Hillen beoogt mensen met een relatief *klein* restant-hypotheekbedrag de gelegenheid te bieden, om hun hypotheekschuld geheel af te lossen, onder **algehele** kwijtschelding van het aktuele Eigenwoning-forfait.

Stel dat de bijtelling EWF = 3.000 Euro /jaar bedraagt, waarbij de te betalen hypotheek-rente 1.800 Euro/jaar bedraagt (restant-hypotheek bedrag = 40.000 Euro).

Voorheen zou u dan: $3.000 - 1.800 = 1.200$ Euro/jaar bij uw belastbare inkomen moeten bijtellen. Vanaf 1 januari 2005 vervalt echter deze bijtelling, mits u uw restant-hypotheekschuld volledig aflost met *eigen* geld (uw voordeel = 1.200 Euro/jaar)!

Als u *tenminste* 40.000 Euro op uw bankrekening heeft staan, dan kunt u overwegen om met dit bedrag uw gehele restant-hypotheekschuld af te lossen. Of dit wel zo verstandig is, wordt verderop in dit artikel (met duidelijke argumenten) weergegeven.

Deze Wet Hillen is alléén dan van toepassing als het **saldo** van te betalen EWF en betaalde hypotheek-rente positief is. De fiskale *aftrek* is even hoog als bovenstaande positieve saldo. Dus geldt: forfait bijtellen en een even grote fiskale aftrek eraf: per saldo géén bijtelling van het Eigenwoning-forfait!

Hoe láger de eigen-woning schuld, hoe gróter de aftrekpost (= EWF - rente)!

Vooral mensen met een eigen huis dat een relatief hóge WOZ-waarde kent,
-- waarbij men een *geringe* restant-hypotheekschuld bezit --, kan het voordeel van deze wet behoorlijk groot zijn.

Het Sociaal en Cultureel Planbureau (= SCP) geeft in haar rapport: "Uitgerekend wonen" (publikatie 2006/3) aan dat slechts circa 625.000 eigen huis-eigenaren (= 18 % van het totále aantal eigen-woning bezitters = 3,5 miljoen stuks) van de Wet Hillen in 2005 gebruik hebben gemaakt!

Hun woonlast-quote (= netto maandlast / netto salaris) zakte echter slechts 1,1 procentpunt (van 22,4 % naar 21,3 %). Deze Wet Hillen kent dus een (zeer) bescheiden voordeel, en heeft voornamelijk betrekking op: ouderen én lagere inkomens!

Als u het bovenstaande aandachtig heeft gelezen, dan denkt u wellicht dat deze Wet Hillen een 'zeer eenvoudig reken-principe' bevat? Niets is echter minder waar!

Immers u heeft 2 opties:

1) U lost uw gehéle restant-hypotheekschuld af, met *eigen* geld.

U zult dan 3 voordelen en 4 nadelen ervaren!

A) Voordelen:

1) géén rentelast meer,

2) géén eigen-woning forfait (= EWF) meer,

3) géén Box-3 fiskale vermogens-heffing (= VRH) over 40 mille meer.

B) Nadelen:

1) u bent 40 mille armer geworden (!),

2) bovendien kan dit bedrag géén rente cq. rendement meer opleveren,

3) géén fiskale Box-1 hypotheek-rente aftrek meer

(*progressief* tarief: maximaal 52 % in 2006),

4) neemt u in een láter stadium een *nieuwe* hypotheek op, dan is deze rente

alléén fiskaal aftrekbaar, indien deze hypotheek wordt aangewend ter

verbetering cq onderhoud van uw eigen woning

(mits deze hoofd-verblijf is)!

2) U behoudt de *geringe* maand-lasten van uw láge restant-hypotheek, en u gaat uw eigen geld (ten bedrage van 40.000 Euro) *verstandig* beleggen.

Om de voor- én nadelen van de invoering van de Wet Hillen te kunnen kwantificeren, heb ik een zeer *gedetailleerd* computer-programma, *in eigen beheer*, ontwikkeld.

Uit mijn vele gedegen analyses blijken de volgende **11** parameters, bij dit behoorlijk ingewikkelde reken-principe, op te treden:

- 1) restant-hypotheekschuld,
- 2) hypotheek-rentevoet,
- 3) WOZ-waarde van de eigen woning (EWF = 0,6 % van deze WOZ-waarde),
- 4) beschikbare bedrag aan *eigen* geld (ter aflossing van de restant-hypotheekschuld),
- 5) rentevoet van de spaar-rekening,
- 6) met betrekking tot de fiskale Box-3: vrijstellings-bedrag
(mbt. alleenstaand of gehuwd: met of zonder kinderen),
- 7) marginale fiskale rente-aftrek percentage in Box-1
(mbt. het belasting-voordeel, ten aanzien van de restant-hypotheekschuld),
- 8) de huidige hypotheek-**vorm** (in verband met de aktuele rente-post),
- 9) jaar van berekening (mbt. rendement: bij sparen of beleggen),
- 10) **netto** beleggings-rendement,
- 11) disconto-percentage
(ten aanzien van de **Kontante Waarden**-analyse = noodzakelijke jaarlijkse financiële korrekties voor de KOOPKRACHT-analyses, in verband met de **geld-ontwaarding**).

Opmerkingen.

1) Bij deze analyse nemen we aan:

- 1) dat het beschikbare eigen geld toereikend is om de restant-hypotheekschuld **volledig** te kunnen aflossen,
- 2) dat er géén **BOETE-rente** verschuldigd zal zijn,
bij algehele (= vervroegde) aflossing! Is dit wél het geval, dan is dit het vijfde nadeel, bij toepassing van de Wet Hillen!

|| Aflossen mét een Boete-rente is doorgaans financieel niet verstandig!
|| Immers de Boete-rente weegt zelden op tegen het (eventuele) fiskale voordeel bij *algeheel* aflossen.

2) Besluit u om tóch uw *eigen* geld (grotendeels) te benutten om uw restant-hypotheekschuld *volledig* af te lossen, dan moet u laten meewegen of u in de (nabije) toekomst (konsumptieve) uitgaven kunt verwachten! Als u namelijk dit geld zou moeten lenen, dan is de verschuldigde rente fiscaal niet aftrekbaar. Bovendien is dit konsumptieve rente-percentages al gauw 2 tot 3 %/jaar hóger dan de aktuele hypotheek-rentevoet!

3) Door de restant-hypotheekschuld volledig af te lossen, wordt de **overwaarde** op uw woning (fors) groter
(overwaarde = **vrije** verkoop-waarde minus de restant-hypotheekschuld)!

De fiscale **Bijleen-regeling** (ingangs-datum: 1 januari 2004) werkt dan (bij *verhuizing* naar een volgende dúurdere koop-woning) in uw nadeel! De Bijleen-regeling vereist, dat u uw volledige overwaarde inbrengt in uw nieuwe hypotheek-schuld, zodat het nieuwe hypotheek-bedrag (fors) láger wordt. Brengt u deze overwaarde (geheel of gedeeltelijk) niet in, dan krijgt u voor de nieuwe hypotheek -- over dit bedrag --, géén fiscale rente-aftrek meer!

Praktisch reken-voorbeeld:

- 1) Hypotheek-vorm: **Aflossingsvrije** hypotheek
(immers géén tijd-afhankelijkheid van de rentelast),
- 2) restant-hypotheekschuld = 35.000 Euro (rentevoet = 5,0 %/jaar),
- 3) vrij beschikbare *eigen* geld = (minimaal) 35.000 Euro (spaar-rente = 3,5 %/jaar),
- 4) marginale fiscale rente-aftrek percentage (= P) = 42 %,
- 5) WOZ-waarde eigen woning = 300.000 Euro (bruto-EWF: 0,6 % = 1.800 Euro/jaar),
- 6) vrijstelling (in Box-3) = 2 * 19.522 Euro/jaar = 39.044 Euro/jaar
(gezin, géén kinderen, tarief 2005); **100 %** nog te benutten vrijstelling,
- 7) vermogens-rendement heffing (= VRH) in Box-3:
te betalen uit het opgebouwde te beleggen kapitaal,
- 8) netto-rendement = **4,5 %/jaar**
(beleggen van uw eigen geld, in plaats van *algeheel* aflossen van de restant-hypotheek schuld).

De bruto-besparing (op basis van de Wet Hillen) bedraagt:

EWF =		+ 1.800 Euro/jaar (bruto),
Hypotheek-rente =		- 1.750 Euro/jaar (bruto),
Belastbare IEW =		+ 50 Euro/jaar (IEW = Inkomsten Eigen Woning),
EXTRA fiscale <i>af trek</i> =		- 50 Euro/jaar,

Box-1: te betalen belasting = **0** Euro/jaar.

Ingeval men de Wet Hillen wél gaat toepassen, dan gelden de navolgende netto-bedragen:

- | | |
|--|-----------------------|
| 1) besparing EWF (1.800 Euro à 42 %) = | 756 Euro/jaar, |
| 2) besparing hypotheek-rente (35.000 Euro à 5,0 %/jaar) = | 1.015 Euro/jaar, |
| 3) besparing VRH in Box-3 (35.000 Euro) = | 0 Euro/jaar, |
| 4) VERLIES (mbt. spaar-rente à 3,5 %/jaar) = | - 1.225 Euro/jaar, |
| 5) Besparing: NETTO -totaal = | 546 Euro/jaar. |

Opmerkingen:

- 1) In Box-3 is er géén besparing: immers het bedrag “eigen geld” (35.000 Euro) is *minder* dan de totale maximale vrijstelling (= 2 * 19.522 = 39.044 Euro/jaar; gezin; géén kinderen).
In Box-3 geldt dan: vermogens-rendement heffing (= VRH) = 0 Euro/jaar!
- 2) In Box-3 dient men jaarlijks het kapitaal-gemiddelde te nemen:
de bruto-kapitalen per 1 januari en die van 31 december dient men te sommeren,
en vervolgens door 2 te delen.
Is dit jaar-gemiddelde bruto-kapitaal hóger dan de totale vrijstelling, dan betaalt men wél VRH in Box-3.
- 3) Wanneer u het netto-effekt alleen in het éérste jaar bekijkt, dan komt u tot de konklusie dat u in het éérste jaar 546 Euro/jaar bespaart.
Aldus geredeneerd heeft u echter de **verkeerde konklusie** getrokken!
Immers op lángere termijn zijn de netto beleggings-resultaten (veel) gróter dan de éérste jaars besparing van 546 Euro/jaar. Zowel (vooral) het te beleggen kapitaal, als het spaar-bedrag (in fors mindere mate), nemen namelijk niet-lineair in de tijd tóe!

Analyse-resultaten.

Heeft u een ‘lange adem’ met betrekking tot beleggen, dan verwerft u -- met een netto-rendement van slechts **4,5** %/jaar --, een netto-kapitaal:

- 1) na 10 jaar: 53.664 Euro (sub- voordeel = 13.204 Euro),
- 2) na 20 jaar: 79.501 Euro (sub- voordeel = 33.581 Euro),
- 3) na 30 jaar: 115.152 Euro (som-voordeel = 63.772 Euro).

Uw eind-voordeel (na 30 jaar beleggen) is dan:

$$115.152 - 30 * 546,0 - 35.000 = 63.772 \text{ Euro}$$

(= 1,82 maal uw eigen geld van 35.000 Euro)!

Hierbij is de tussentijds verschuldigde VRH in Box-3 reeds verwerkt in het berekende netto-kapitaal!

Konklusies:

- 1) Bij een netto-rendement van slechts **4,5** %/jaar, bedraagt het eind-voordeel (na 30 jaar beleggen): 63.772 Euro.
Dit resultaat bereikt men door de Wet Hillen NIET toe te passen!
- 2) Reeds in het **9^e** jaar is uw netto-kapitaal (51.509 Euro) gróter dan de *totale* som van álle besparingen (in 30 jaar tijds) plus het bedrag van het *eigen* geld (= 35.000 Euro).

Samenvatting van een selectie uit mijn 30 grafieken (mbt. de Wet Hillen).

Grafiek H16 + H17: De besparing ten gevolge van de toepassing van de Wet Hillen neemt toe, naarmate de restant-hypotheekschuld én de WOZ-waarde (fors) gróter zijn ($P = 42\%$, netto-rendement = $NR = 3,5\%$ /jaar ; vrijstelling = 0% cq. 100%).

Grafiek H1 + H5: De Wet Hillen is alléén toepasbaar, als de Inkomsten Eigen Woning (IEW = EWF - hypotheekrente) positief zijn.

- 1) WOZ-waarde = 150.000 Euro, restant-schuld \leq 18.000 Euro,
- 2) WOZ-waarde = 300.000 Euro, restant-schuld \leq 36.000 Euro,
- 3) WOZ-waarde = 450.000 Euro, restant-schuld \leq 54.000 Euro.

U ziet dat in een zéér beperkt toepassings-gebied de Wet Hillen kan worden toegepast!

Grafiek H5: Voor hógere WOZ-waarden geldt:

- 1) WOZ-waarde = 400.000 Euro, restant-schuld \leq 48.000 Euro,
- 2) WOZ-waarde = 500.000 Euro, restant-schuld \leq 60.000 Euro,
- 3) WOZ-waarde = 600.000 Euro, restant-schuld \leq 72.000 Euro.

Grafiek H6: Voor véél hogere WOZ-waarden geldt:

- 1) WOZ-waarde = 700.000 Euro, restant-schuld \leq 83.000 Euro,
- 2) WOZ-waarde = 800.000 Euro, restant-schuld \leq 96.000 Euro,
- 3) WOZ-waarde = 900.000 Euro, restant-schuld \leq 108.000 Euro.

Grafiek H3 + H4: Het omslagpunt treedt op wanneer het opgebouwde netto-kapitaal gróter is geworden dan de *som* van de *totale* besparingen (in 30 jaar!) plus het eigen-geld bedrag.

Dit omslagpunt wordt (zeer) sterk bepaalt door:

- 1) de mate van **vrijstelling** in Box-3,
- 2) het netto-rendement bij beleggen
(voorál *sterke* afhankelijkheid indien geldt: $NR = \text{circa } 5\%$ /jaar, óf minder, zie mijn grafiek H18).

Grafiek S1 + S2: Deze grafieken tonen de nadelige effecten, indien de Wet Hillen wél zou worden toegepast. Het betreft hier: een WOZ-waarde = 500.000 Euro, restant-hypotheekschuld = eigen geld = 50.000 Euro én een fiscale rente-aftrek = **52%**. Kijkt u alléén naar de besparing in het eerste jaar, dan ziet u dat u -- bij toepassing van de Wet Hillen --, een netto-besparing heeft van:

- 1) $B = 1.610$ Euro/jaar (vrijstelling = 0%),
- 2) $B = 1.142$ Euro/jaar (vrijstelling = 100%).

Echter op lángere termijn *wint* beleggen van het eigen geld (= 50.000 Euro) het van de netto-besparingen!

Ingeval de **vrijstelling** geheel is benut (= 0 % vrijstelling) -- bij een netto-rendement van **5,5 %/jaar** --, heeft u na 15 jaar een netto-voordeel van 19.000 Euro (na 30 jaar zelfs 77.000 Euro)! Zodra het netto-rendement iets gróter is dan 3,5 %/jaar, levert toepassing van de Wet Hillen reeds negatieve resultaten op.

Bij een vrijstelling van **100 %** in Box-3 (= 39.044 Euro/jaar: in 2005) zijn de nadelen van de toepassing van de Wet Hillen nóg groter (zie mijn grafiek S2)!

Na 15 jaar een netto-nadeel van 36.000 Euro en na 30 jaar 118.000 Euro (90 % resp. 53 % méér dan bij een vrijstelling = 0 %)!

Konklusie.

Hoe groter de restant-vrijstelling, hoe *nadeliger* de effecten bij de toepassing van de Wet Hillen zijn!

Niet voor niets dat (vooral) de lágere inkomens (helaas!) besloten hebben om hun lágere restant-hypotheekschuld *algeheel* af te lossen (zie: rapport SCP)!

De hógere inkomens hebben (als regel) *meestal* bétere informatie-bronnen, en kunnen daarom een (veel) meer gefundeerd besluit nemen. Deze categorie mensen besluiten daarom *terecht* (meestal) **niet** de Wet Hillen toe te passen!

Reken-voorbeeld met betrekking tot beleggen.

Als u relatief *weinig* beleggings-risiko's wilt lopen, dan belegt u in Obligaties (bij voorkeur Staats-obligaties).

Neemt u de hógere beleggings-risiko's voor lief, dan kunt u desgewenst beleggen in Aandelen (mits: verspreid over méérdere fondsen)!

Ter indicatie.

Sinds de start van de **AEX-index** (ingaande: 1 januari 1983) kent deze index (tot en met december 2005 = 23 jaar) een *gemiddeld* bruto-rendement van **10,35 %/jaar** (ultimo 2005: **25,5 %/jaar**)!

→ Na aftrek van beleggings-kosten heeft u dan een netto-rendement van circa 8,5 à 9 %/jaar.

Bij een netto-rendement van **9,0 %/jaar** heeft u een verdubbeling van uw kapitaal in: $\log(2) / \log(1,090) = 8,0$ jaar (zie mijn grafiek V: de verhouding = $V = 2$).

! Bij sparen (spaar-rentevoet = 3,5 %/jaar) is dit pas na 20,1 jaar!

Als u belegt in de AEX-index, dan:

- 1) heeft u een zéér goed *gespreide* belegging (in de 25 bést presterende fondsen van Nederland), dús beduidend minder beleggings-risiko!!

- 2) U hoeft (in principe) slechts éénmaal per jaar uw beleggings-portefeuille te *muteren* (= wijzigen in de aktuele samenstelling). Immers jaarlijks, per einde februari, wordt de samenstelling van de AEX-index (éénmaal per jaar) gewijzigd. Aldus bespaart u de (forse) provisies bij aankoop én verkoop van de AEX-aandelen!
- 3) Als index zal de AEX veel minder last hebben van markt-fluktuaties (= volatiliteit). De AEX-koers wordt immers -- door de middeling over deze 25 fondsen --, sterk gedempd!
- 4) sinds de start van de AEX (op 1 januari 1983: 23 jaar) bedraagt het gemiddelde rendement namelijk (bruto) **10,35 %/jaar** (zie mijn grafieken A1 en A2)!

Start-kapitaal = 10.000 Euro.

Grafiek K1: hierin ziet u de vergelijking tussen sparen en beleggen, voor gegeven netto-rendementen (8 %/jaar tot en met 10 %/jaar).

Hierbij is géén rekening gehouden met de tussentijds verschuldigde VRH in Box-3!

Zelfs na 15 jaar levert beleggen (rendement = 10 %/jaar): 4,18 maal het start-kapitaal op, terwijl dat bij sparen (spaar-rentevoet = 3,5 %/jaar) slechts 1,68 maal is!

Hoe gróter de beleggings-tijd (= beleggings-horizon): hoe gróter deze verschillen worden (vergelijkbaar met 'rente-op-rente'-effekten)!

Grafiek K2 toont u dat na 15 jaar het kapitaal-**verschil** 2,50 maal het start-kapitaal bedraagt (ten voordele van beleggen). Dit verschil neemt zéér sterk toe in de tijd (vooral bij hógere rendementen)!

Uitwerking.

Zoals hierboven aangegeven, bedraagt het **gemiddelde** bruto-rendement van de AEX-index: **10,35 %/jaar** (over de afgelopen 23 jaar: 1983 t/m. ultimo 2005)!

Stel dat het netto-rendement dan **9,0 %/jaar** bedraagt (immers een *geringe* kosten-structuur!).

Dit betekent dat uw start-kapitaal (zie mijn grafiek V):

- 1) verdubbeld: in 8,0 jaar ($V = 2$),
- 2) verdrie-voudig in 12,8 jaar ($V = 3$),
- 3) vervier-voudig in 16,2 jaar ($V = 4$),
- 2) vervijf-voudig in 18,7 jaar ($V = 5$).

Dit houdt in dat u na 15 jaar een **netto**-kapitaal heeft van:

$10.000 * 1,090^{15} = 36.425$ Euro (en na 20 jaar: 56.045 Euro).

Hieruit blijkt dat uw kapitaal versnéld toeneemt, naarmate de beleggings-horizon tóeneemt (logisch)!

Een rendement-verschil van slechts 1 %/jaar, veroorzaakt -- voorál in látere jaren --, een fórs verschil in eind-kapitaal (**exklusief** de VRH in Box-3)!

Na 30 jaar levert een netto-rendement van **8,0 %/jaar** een **netto** eind-kapitaal op van 100.626 Euro (9,0 %/jaar: 132.677 Euro; 10,0 %/jaar: 174.494 Euro).

Konklusies.

- 1) De netto-besparing wordt **negatief** (dus VERLIES!) ingeval er geldt:
 - 1) 100 % vrijstelling: $NR \geq 5,1$ %/jaar ($NR =$ netto-rendement),
 - 2) 50 % vrijstelling: $NR \geq 5,6$ %/jaar,
 - 3) 0 % vrijstelling: $NR \geq 6,2$ %/jaar.Mits de marginale rente-aftrek (= P) = 42 % bedraagt: zie mijn grafiek H2.
- 2) Toepassen van de Wet Hillen betekent **VERLIES** lijden (zie mijn grafieken H14 + H15):
 - 1) ingeval het netto-rendement $NR \geq 3,6$ %/jaar (vrijstelling = 0 %),
 - 2) ingeval het netto-rendement $NR \geq 2,5$ %/jaar (vrijstelling = 50 %),
 - 3) ingeval het netto-rendement $NR \geq 1,5$ %/jaar (vrijstelling = 100 %).

Samenvatting.

- 1) De Wet Hillen is slechts voor een zéér beperkt werk-gebied toepasselijk: namelijk voor relatief geringe restant-hypotheekschulden!
Alléén daar waar de Inkomsten Eigen Woning (IEW = EWF - hypotheekrente) positief zijn!
Bovendien blijkt (volgens een rapport van het SCP), dat voornamelijk ouderen én lagere inkomens (in 2005) hiervan gebruik hebben gemaakt (circa 18 % van alle 3,5 miljoen eigen-huis bezitters). Het door hen behaalde voordeel bleek bovendien (zeer) bescheiden (hun woonlast-quote daalde *relatief* met slechts 5 %)!
- 2) Wenst men de restant-hypotheekschuld volledig af te lossen, dan ervaart men 3 voordelen, doch óók 4 nadelen!
Onder andere: het beschikbare eigen geld wordt verminderd met het bedrag van de restant-hypotheekschuld, en dat bedrag levert géén rente (cq. rendement) meer op!
Bovendien ontloopt u de (forse) fiscale hypotheekrente-aftrek in Box-1!
- 3) In termen van Koopkracht: u brengt nu 'goed' geld naar uw hypotheek-verstrekker (als u volledig aflost), terwijl u met (sterk) **ontwaard** geld (in látere jaren) had kunnen betalen (= **inflatie**-winst)!
U dient zich goed te realiseren dat dit effect zéér aanzienlijk is (analoog: het effect van 'rente-op-rente'), óók al is de inflatie betrekkelijk laag!
- 4) Als u alléén naar de netto-besparing kijkt, dan rekt u zich 'rijk'
(in dit reken-voorbeeld: 966 Euro/jaar, indien de vrijstelling in Box-3 *nul* procent is, en 546 Euro/jaar bij 100 % vrijstelling).
De hoogte van de restant-hypotheekschuld telt dan zéér zwaar mee (de hoogte van de aktuele WOZ-waarde is duidelijk veel minder zwaar wegend).

In dát geval gaat u voorbij aan de forse kapitaal-aangroei bij **beleggen** (in obligaties en/of aandelen). Reeds **binnen afzienbare tijd** bouwt u een aardig *netto*-kapitaal op, als u wél zou gaan beleggen!

5) De keuze: wél of géén toepassing van de Wet Hillen is (sterk) afhankelijk van:

- 1) het te behalen netto-rendement bij beleggen,
- 2) de mate van fiskale **vrijstelling** in Box-3,
- 3) de hoogte van de restant-hypotheekschuld,
- 4) de WOZ-waarde van de eigen woning,
- 5) de beleggings-horizon van de beleggingen,
- 6) het fiskale marginale percentage
(in verband met de rente-af trek van de aan te houden hypotheek-schuld),
- 7) de hoogte van de verschuldigde hypotheek-rente,
- 8) de hoogte van de spaar-rentevoet (indien men de restant-schuld niet aflost),
- !!! (9) wél of géén **Boete-rente** betalen
(bij vervroegde *algehele* aflossing van de restant-hypotheekschuld)!

Een goed én betrouwbaar computer-programma is in dit verband (gelet op de partiële invloeden van de **11** parameters), een noodzakelijk hulp-middel!

|| Zélfs de Belasting-dienst (telefoon: 0800-0543) heeft géén brochure(s) en/of praktische reken-voorbeelden ter beschikking, én verstrekken maar zéér weinig relevante informatie!

Voor een **onafhankelijk** en OBJEKTIEVE analyse van de (mogelijke) toepassing van de Wet Hillen, sta ik voor u ter beschikking (zie: mijn telefoon-nummer op blad 1)!!

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