

Weert, 28 februari 2011

Titel: Na 30 jaar géén fiscale hypotheekrente-aftrek meer!

**Sub-titel: Invloed van fiscale hypotheekrente-aftrek verlágingen
(bij pensionering én vanaf het 31^e jaar).**

Inleiding.

Vanaf 1 januari **2001** geldt (in Nederland) dat de fiscale hypotheekrente-aftrek nog *maximaal 30* jaar van toepassing is! Daarná geldt ten aanzien van de maandlasten: NETTO = BRUTO. Ofwel er treedt een fóorse **sprong** op in de netto-maandlasten. Tussentijds kan er nóg een netto-sprong ontstaan: namelijk als u met **pensioen** gaat én u heeft daarvóór een fiscale hypotheekrente-aftrek van $P1 = 42\%$ ($P = \textit{marginale}$ fiscale hypotheekrente-aftrekpercentage). Met ingang van uw 65^e jaar wordt dan $P2 = 24\%$ (afgeronde waarde). Dus een verláging van **43 %** van uw hypotheekrente-aftrek!

In de tv-uitzending van RADAR (14 februari 2011) kwam onder andere dit probleem aan de orde. Er kwam toen een **gerenommeerde hoogleraar** aan het woord, die alléén de fóorse **nominale** lasten-stijging besprak. Helaas verzuimde deze professor om de fóorse invloed van de **inflatie** op de netto-maandlasten weer te geven! Dat is een ernstige nalatigheid van deze professor! In het navolgende zal ik dit uitvoerig aantonen....

Invloed van fiscale bepérkingen op de netto maandlasten.

Stel: vanaf het 21^e jaar gaat u met **pensioen**, en uw *huidige* fiscale hypotheekrente-aftrek is $P1 = 42\%$. Dan wordt uw nieuwe fiscale hypotheekrente-aftrek zéér waarschijnlijk: $P2 = 24\%$. Immers uw bruto jaar-inkomen zal fórs dalen bij pensionering! Realiseert u zich dat bij pensionering het bruto jaar-inkomen algauw circa 20 à 30 % kan dalen! Daardoor belandt u bij pensionering in een lágere fiscale schijf, en dito lágere fiscale aftrek....

De optredende fiscale netto-sprongen beschrijf ik voor de navolgende hypotheekvormen:

- 1) Aflossingsvrij,
- 2) Annuïteit,
- 3) Lineair.

Invoer-gegevens:

H = hoofdsom = 200.000 Euro,
m = looptijd = 40 jaar (dus géén 30 jaar!),
i = rentevoet = 5,0 %/jaar,
P1 = 42 % (*huidige* fiscale hypotheekrente-afrekpercentage),
P2 = 24 % (vanaf het 21^e jaar: pensionering),
P3 = 0 % (vanaf het 31^e jaar),
j = 0 %/jaar (NOMINALE analyse).

Nominaal wil zeggen: géén jaarlijkse correcties voor de geld-ontwaarding (lees: **inflatie**)

Totale rentesom (in 40 jaar):

- 1) Aflossingsvrij: 400.000 Euro,
- 2) Annuïteit: 262.909 Euro (- 34,27 %),
- 3) Lineair: 200.417 Euro (- 49,90 %).

De (**nominale**) pensioen-sprong (in het 21^e jaar) bedraagt:

- 1) Aflossingsvrij: 150 Euro/maand,
- 2) Annuïteit: 111 Euro/maand,
- 3) Lineair: 75 Euro/maand.

De (**nominale**) fiscale-sprong (in het 31^e jaar) bedraagt:

- 1) Aflossingsvrij: 200 Euro/maand,
- 2) Annuïteit: 94 Euro/maand,
- 3) Lineair: 55 Euro/maand.

Zoals u ziet zijn de beide sprongen voor de **Aflossingsvrije** hypotheek fórs groter dan voor de Annuïteit of de Lineaire hypotheek!

De oorzaak hiervan is dat bij de Aflossingsvrije hypotheek, in de loop der jaren, géén (verplichte) aflossingen worden gedaan. Daardoor blijft de *actuele* schuld onverminderd op de *oorspronkelijke* hoofdsom staan. Vandaar dat de totaal verschuldigde rente (400.000 Euro) altijd fórs hoger (+ 52,14 %) is dan bij de Annuïteit (262.909 Euro) : én bij Lineair (200.417 Euro): + 99,58 % !!

De fiscale sprong is dus fórs groter bij de Aflossingsvrije hypotheek, omdat deze betrekking heeft op een restant-schuld, en dus op grótere rentebedragen!

Afhankelijkheid van de tijd, bij baten én lasten.

Werkenden én gepensioneerden streven er naar om een jaarlijkse salaris- (cq. pensioen-) stijging te ontvangen die *minimaal* gelijk is aan de *actuele inflatie* van het afgelopen jaar! Stel dat geldt: inflatie = 1,5 %/jaar, dan moeten de salarissen én de pensioenen *minimaal* met 1,5 %/jaar stijgen. Is de stijging (vooral voor gepensioneerden!) beduidend minder, dan gaat men er **reëel** financieel beduidend op achteruit.....

Reëel wil zeggen ná correctie voor de *actuele inflatie*.

Alle baten én lasten moeten op *eenduidige* wijze teruggerekend worden naar het aanvangs-moment! Dit is het principe van het zogenaamde **disconteren**.

De reken-rentevoet bij dit financiële proces is het disconto-percentage.

Professor dr. R. Bannink heeft in Intermediair (14 december 1973: 9 A4-pagina's) dit reken-proces uitvoerig toegelicht!

Hij gaf als definitie voor het disconto-percentage (j):

$$j = \text{inflatie} + \text{netto-rentevoet}$$

Stel: inflatie = 1,5 %/jaar, rentevoet = 5,0 %/jaar, P = 42 %.

Hieruit volgt: $j = 1,5 + (1 - 42/100) * 5,0 = 1,5 + 2,90 = 4,40$ %/jaar.

De principes van het disconteren beheers ik perfect sinds die publicatie (al 37 jaar).

Deze wiskundige correctie noemt men: **CONTANTE Waarden-analyse**.

De Rijksoverheid past dit principe altijd toe, vooral bij gróte financiële projecten (onder andere: Delta-werken, Betuwe-lijn, HSL-lijn, etc.).

Met uitzondering van de Vereniging Eigen Huis (VEH), past *niemand* deze rekenwijze bij hypotheek toe. De VEH heeft deze rekenwijze (via 2 economen) bij mij persoonlijk geleerd!!

⇒ **Nominale** analyses zijn dus volkomen **waardeloos**: zelfs **misleidend!!!**

Samenvattend; *nominale fiscale sprongen moeten dus gecorrigeerd worden met behulp van de CONTANTE Waarden-analyse!*

Er gelden de navolgende fiscale sprongen ten opzichte van het **20^e** jaar (pensioen vanaf het 21^e jaar).

1) **Aflossingsvrije** hypotheek:

	21 ^e	30 ^e	31 ^e	40 ^e jaar
j = 0 %/jaar:	150,0	150,0	350,0	350,0
j = 1,5 %/jaar:	109,0	96,0	220,6	192,9
j = 2,5 %/jaar:	89,3	71,5	162,8	130,4
j = 3,5 %/jaar:	72,8	53,4	120,5	88,4
j = 4,5 %/jaar:	59,5	40,1	89,4	60,2

2) Annuïteit-hypothek:

	21 ^e	30 ^e	31 ^e	40 ^e jaar
j = 0 %/jaar:	115,5	165,0	259,7	259,7
j = 1,5 %/jaar:	84,5	105,6	163,7	143,1
j = 2,5 %/jaar:	68,8	78,7	120,8	96,7
j = 3,5 %/jaar:	56,1	58,8	89,4	65,6
j = 4,5 %/jaar:	45,8	44,1	66,3	44,6

3) Lineaire hypothek:

	21 ^e	30 ^e	31 ^e	40 ^e jaar
j = 0 %/jaar:	61,2	-81,3	-49,4	-236,9
j = 1,5 %/jaar:	44,7	-52,0	-31,1	-130,6
j = 2,5 %/jaar:	36,4	-38,8	-23,0	-88,2
j = 3,5 %/jaar:	29,7	-29,0	-17,0	-59,8
j = 4,5 %/jaar:	24,3	-21,7	-12,6	-40,7

Bij deze **Lineaire** hypothek treden *negatieve* waarden op, omdat de (nominale) netto-maandlast in het 20^e jaar hóger is dan de jaren ná het 25^e jaar!

Bij een disconto-percentage (j) bedraagt de reductie (ten opzichte van j = 0 %):

j = 0 %: reductie = 0 % (31^e jaar); reductie = 0 % (40^e jaar),

j = 1,5 %: reductie = 37,0 % (31^e jaar); reductie = 44,9 % (40^e jaar),

j = 2,5 %: reductie = 53,5 % (31^e jaar); reductie = 62,7 % (40^e jaar),

j = 3,5 %: reductie = 65,6 % (31^e jaar); reductie = 74,7 % (40^e jaar),

j = 4,5 %: reductie = 74,5 % (31^e jaar); reductie = 82,8 % (40^e jaar),

Immers er geldt:

j = 1,5 %: $1/1,0150^{31} = 1/1,586526 = (1 - 0,630308) * 100 \% = 36,97 \%$,

j = 2,5 %: $1/1,0250^{31} = 1/2,150007 = (1 - 0,465115) * 100 \% = 53,49 \%$,

j = 3,5 %: $1/1,0350^{31} = 1/2,905031 = (1 - 0,344230) * 100 \% = 65,58 \%$,

j = 4,5 %: $1/1,0450^{31} = 1/3,913857 = (1 - 0,255502) * 100 \% = 74,45 \%$.

U ziet hieruit dat geldt:

1) hoe gróter het **disconto**-percentage, hoe gróter de reductie,

2) hoe gróter de **tijd**, hoe gróter de reductie.

Grafiek A1.

Bij de **Annuïteit**-hypotheek geldt (voor $j = 1,32$ %/jaar): de **reële** netto-maandlast is altijd **láger** dan de beginlast!! Nominale stijgingen zijn dus géén probleem!

De *nominale* netto-eindlast is 45,9 % hóger dan de netto-aanvangslast ($j = 0$ %/jaar)!

Bij een disconto-percentage: $j = 2,0$ %/jaar is de **reële** netto-eindlast (in het 30^e jaar) 19,3 % **láger** dan de netto-beginlast!

Voorbeeld-2.

Aflossingsvrije hypotheek ($P = 42$ %).

Stel: de rentevoet stijgt (in het 31^e jaar) van 6,0 %/jaar naar 9,0 %/jaar (dus 50 % rentestijging!).

1) 30^e jaar, $P1 = 42$ %: $j = 0$ %: netto = 580, $j = 2$ %: 320,2 $j = 4$ %: 178,8
2) 40^e jaar, $P2 = 0$ %: $j = 0$ %: netto = 1500, $j = 2$ %: 679,3 $j = 4$ %: 312,4

Voorbeeld-3 (*Historisch voorbeeld*).

In januari 1963 kostte een *nieuwe* koop-woning in Munstergeleen (nabij Sittard) 42.000 gulden (= 19.059 Euro). Dat was tóen een fóorse prijs!

De *gemiddelde* hypotheek bedroeg tóen: 36.000 gulden (= 16.336 Euro).

Bruto maand-salaris (Nijverheids-arbeider) = 265 gulden/maand (= 120 Euro/maand).

De **Annuïteit**-hypotheek was in 1963 de méést gangbare hypotheekvorm!

De Aflossingsvrije hypotheek werd pas omstreeks 1995 ingevoerd...

Stel: dat de rente voor 30 jaar werd vastgelegd (toen heel gebruikelijk: RVP = 30 jaar = Rente Vaste Periode). Rentevoet = 5,24 %/jaar, $P = 35$ % (= *marginale* fiscale hypotheekrente-aftrekpercentage).

De netto-maandlast na 30 jaar was dan: 230 gulden/maand. Gecorrigeerd voor de *actuele inflatie*: **reëel** = 56 gulden/maand. Reële daling = 174 gulden/maand (= 75,6 %).

Had in 1963 de Aflossingsvrije hypotheek wél bestaan, dan was de netto-maandlast gedaald van 119 naar 29 gulden/maand. Een daling van 90 gulden/maand.

*Bij variabele hypotheek-rentevoeten zijn de **fluctuaties** in de maandlasten bij de Aflossingsvrije hypotheek véél groter dan bij de Annuïteit-hypotheek!*

Grafiek V12.

Vervolgens voeren wij bij de *denkbeeldige* **Aflossingsvrije** hypotheek van **1963** (ná het 30^e jaar) géén fiscale hypotheekrente-aftrek in. Er ontstaat dan een (netto-)sprong = 64 gulden/maand (P1 = 35 %: 120 gulden/maand; P2 = 0 %: 184 gulden/maand).

Gecorrigeerd voor de *actuele* **inflatie**, is deze **reële** sprong slechts 15 gulden/maand (30 \implies 45 gulden/maand). Deze *nominale* sprong is voor de Aflossingsvrije hypotheek de hóógst haalbare waarde!

Deze **reële** netto-sprong van 15 gulden/maand is véle malen láger dan de netto-aanvangslast van 120 gulden/maand!

SAMENVATTING.

- 1) Netto-maandlast **mutaties** (door rente-verhóging en/of fiscale hypotheekrente aftrekverlágging) treden het stérkst op bij de **Aflossingsvrije** hypotheek!
- 2) De netto-sprong in het 31^e jaar (tengevolge van het vervallen van de fiscale hypotheekrente-aftrek) is in **reële** termen véél minder dan de aanvangslast.

Bovendien is deze **reële** sprong slechts een *fractie* van de nominale sprong!

Bedenk daarbij dat u in 30 jaar een behoorlijke (nominale) **salaris-stijging** hebt ondergaan, waardoor de maandlasten (in verhouding tot uw inkomen), aanzienlijk minder zwaar drukken!

- 3) De negatieve invloed van een pensioen op de **reële** netto-maandlast, wordt door de **inflatie** in belangrijke mate afgezwakt!
Deze reductie door de inflatie treedt voorál op bij pensionering ná het 20^e jaar.

***** **Hypotheek-SPECIALIST Pierre OTTEN** *****