

Weert, 4 maart 2009

Titel: De verleidelijke loktonen van de Aflossingsvrije hypotheek.

Sub-titel: "Rentevreters" lokken u met *relatief lage* netto-maandlasten!

INLEIDING.

Het Ministerie van VROM geeft een overzicht (per 1 januari 2006), met betrekking tot *lopende* hypotheek, naar soort.

Uit dit overzicht blijkt de navolgende *verdeling*:

- 1) Aflossingsvrije hypotheek = 44,3 %
- 2) SPAAR-hypotheek = 23,1 %
- 3) LEVEN-hypotheek = 11,2 %
- 4) Beleggings-hypotheek = 9,0 %
- 5) Annuïteit-hypotheek = 7,6 %
- 6) Lineaire hypotheek = 2,5 %
- 7) Effekten-hypotheek = 0,4 %.

De eerste 3 hypotheek-vormen beslaan tezamen **78,6 %** van de gehele hypotheek-markt.

Voor de **Aflossingsvrije** hypotheek blijkt dat het *historisch* verloop lineair in de tijd verloopt (korrelatie-koëfficiënt = $R_c = 0,9961$). Zonder al te veel risico aan te gaan, kan men dan voorspellen dat voor de Aflossingsvrije hypotheek het markt-aandeel in 2010 circa 60 % van alle lopende hypotheek zal zijn!

De kombinatie-hypotheek (dit is een mix van: *Aflossingsvrij* en één of méér andere vormen, bijvoorbeeld: de SPAAR-hypotheek), is met 27,0 % van het totaal ook zéér sterk vertegenwoordigd!

De SPAAR-hypotheek is stérk aanwezig: 23,1 % van alle *lopende* hypotheek (= 2.407 duizend stuks). De SPAAR-hypotheek bestaat uit een hypothecaire geld-lening én een gemengde levens-verzekering.

De mééste vormen (89,9 %) zijn allen hypotheek-vormen waarbij niet verplicht (gedurende de looptijd) moet worden afgelost. Men betaalt alléén rente én een premie.

De *algehele* aflossing dient dan aan het eind van de looptijd plaats te vinden!

Bij de SPAAR-hypotheek wordt (middels de *spaar*-premie uit de premie) gegarandeerd het *volledige* bedrag bijeen gespaard (aan het eind van de looptijd).

Alle hypotheek-vormen (uitgezonderd: de Annuïteit en Lineaire hypotheek) noem ik: “rentevreters”. Immers u lost bij deze “rentevreters” niets af, en betaalt -- over de gehele hoofdsom --, alléén maar rente (én premie)!

U betaalt dus een *maximale* rente (vandaar de benaming: “rentevreters”)....

Bij de SPAAR-hypotheek betaalt u een rente-opslag van 0,2 %/jaar over de gehele hoofdsom. Tussen-personen ontvangen 2,0 % à 2,5 % PROVISIE over de hoofdsom. Bij een hoofdsom van 250.000 Euro is deze **provisie** dus 5.000 à 6.250 Euro (let wel: binnen 2 uur verdiend)!

De geld-verstrekker heeft dus na 10 (à 12,5) jaar deze provisie van de geld-nemer (= hypotheek-gever!) terugontvangen.

Ná die 10 (à 12,5) jaar is het dus “KASSA!” voor deze geld-verstrekker!

Reken-voorbeeld.

H = hoofdsom = 100.000 Euro,

m = looptijd = 30 jaar (= kontrakt-duur van de hypotheek),

i = rentevoet = 6,0 %/jaar,

P = 42 % (= marginale fiskale hypotheekrente-aftrekpercentage).

De totale bruto rente bedraagt voor de:

- 1) Aflossingsvrije hypotheek: 180.000 (= 100.000 * 6,0/100 * 30),
- 2) SPAAR-hypotheek: 186.000 (= 100.000 * 6,2/100 * 30),
- 3) Annuïteit-hypotheek: 115.838 (= 12 * 30 * K30 - H),
K30 = annuïteit = BRUTO-maandlast = 599,5505 Euro/maand.

De **totale** éxtra rente bedraagt dus (ten opzichte van de Annuïteit-hypotheek):

- 1) Aflossingsvrije hypotheek: 64.162 Euro (= + 55,39 %),
- 2) SPAAR-hypotheek: 70.162 Euro (= + 60,57 %).

Mijn grafieken A1 – A4 tonen de éxtra rente (in mille Euro, cq. in procenten).

Bij gegeven looptijd, met als parameter (reken-grootheid): de hypotheek-rentevoet (i).

Mijn grafieken A1 – A4 gelden echter alléén voor berekeningen op *jaar*-basis.

Bij een hógere rentevoet neemt de *relatieve* éxtra rente áf, terwijl het totale rentebedrag (in Euro's) uiteraard tóeneemt!

Bij de Annuïteit-hypotheek (evenals bij de Lineaire hypotheek) lost u volgens een **verplicht** *vast* scenario, maandelijks een tóenemend (cq. konstant) aflossings-bedrag af. Het aflossings-bestanddeel bij de Annuïteit-hypotheek neemt vooral stérk toe na circa 20 jaar. Dit heeft tot gevolg, dat het rente-bestanddeel fórs afneemt. Immers de “annuïteit” (= *bruto*-maandlast) blijft gedurende de gehele looptijd konstant (= aflossing + rente). Vermits u niet de looptijd en/of de hoofdsom wijzigt. Bovendien dient dan de rentevoet *konstant* te zijn!

Mijn grafieken A5 – A6 tonen de totale extra rente -- in afhankelijkheid van de *aktuele* rentevoet --, voor de Aflossingsvrije en de SPAAR-hypothec (op *maand*-basis).
Het totale rentebedrag neemt *fórs* toe naarmate de rentevoet *hóger* wordt!
Het onderlinge *verschil* tussen beide hypothec-vormen blijft nagenoeg *konstant* (A5).

Hypothecrente-aftrek beperking(en).

De *éérste* 10 jaar lost u bij de **Annüiteit** *weinig* af (circa 10 à 15 % van de hoofdsom).
De bruto-maandlast bestaat dan *dus* grotendeels uit rente! De nominale netto-maandlast neemt met circa 10 % toe (in deze 10 jaar).

De *relatieve* rente-ongevoeligheid van de Annüiteit-hypothec na het 20^e jaar, blijkt duidelijk uit grafiek A7.

Naarmate de fiskale hypothecrente-aftrek *láger* wordt neemt:

- 1) bij de **Annüiteit**-hypothec de netto-verhóging geleidelijk *áf*,
- 2) bij de **Aflossingsvrije** hypothec de netto-verhóging geleidelijk *tóe*!

De fiskale hypothecrente-aftrek is hierbij (*fiktief*) -- om de 5 jaar --, met 5 % afgenomen!

Na 20 jaar geldt:

- 1) Annüiteit-hypothec: *tóename* = 33 Euro/maand (= + 7,5 %),
- 2) Aflossingsvrije hypothec: *tóename* = 94 Euro/maand (= + 40,4 %).

Deze enorme gevoeligheid voor beperking in de fiskale hypothecrente-aftrek, is kenmerkend voor *álle* “rentevreters”! In feite voor de SPAAR-hypothec nog iets méér, vanwege de rente-opslag van 0,2 %/jaar.

De **totaal** fiscaal afgetrokken hypothec-rente bedroeg in:

- 1) 1990: 7,14 **miljard** Euro (bron: CPB),
- 2) 2007: 26,19 **miljard** Euro (bron: CPB).

In de periode 1990-2004 nam dit bedrag nog *tóe* met een konstante groei van **9,23 %/jaar**, daarna met slechts 3,01 %/jaar (via: semi-logaritmische grafiek: *rechte* lijnen!).

Het increment (= toeneming) bedraagt (vanaf 2004) 670 miljoen Euro/jaar (bruto).

Bij een *gemiddelde* belasting-teruggave van circa 40 %, kost dit de Staat der Nederlanden circa 270 miljoen Euro/jaar (netto) **éxtra**!

Geloof u nou *wérkelijk* dat de Nederlandse Regering dit nog *véle* jaren *zó* toestaat?

Naar mijn stellige overtuiging zal (waarschijnlijk in het *nieuwe* Kabinet, en dan wellicht 2 à 3 jaar later) een (forse) beperking worden ingevoerd!

Premier Balkenende sprak immers in *dit* Kabinet zal er *géén* beperking worden ingevoerd!

Dat *kán* betekenen dat in het *volgende* Kabinet *wél* beperkingen worden doorgevoerd?!

In Engeland is de hypothecrente-aftrek in 10 jaar van 40 % naar 0 % teruggebracht!

In mijn 57^e publicatie in CASH (oktober 2006, pagina's 34-37) heb ik 10 varianten -- met betrekking tot de hypotheekrente-af trek --, doorgerekend.
Momentane netto-maandlasten stijgingen van 10 tot 25 % blijken géén uitzonderingen!

Stel: de fiscale beperking vindt stapsgewijs (per 5 jaar een reductie van 5 %) plaats.
Zie mijn grafiek A7. Dan zijn de *nominale* maandlasten voor de "rentevreters":

- 1) na 10 jaar: gestegen met 42 Euro/maand (= + 20,2 %),
- 2) na 20 jaar: gestegen met 84 Euro/maand (= + 40,4 %),
- 3) na 30 jaar: gestegen met 104 Euro/maand (= + 50,0 %).

Hypotheekschuld = 100.000 Euro, bij een rentevoet van 6,0 %/jaar.

De *nominale totale bruto*-last bedraagt voor:

- 1) Aflossingsvrije hypotheek: 280.000 Euro (= 180.000 + schuld),
- 2) Spaar-hypotheek: 186.000 Euro,
- 3) Annuïteit-hypotheek: 115.838 Euro.

De **Aflossingsvrije** hypotheek is dan dus bruto 164.162 Euro dúúrder (= + 141,7 %)!

De SPAAR-hypotheek is dan dus bruto 70.162 Euro dúúrder (= + 60,6 %).

Dus beiden zijn (*nominaal*) zéér veel dúúrder dan de Annuïteit-hypotheek!

SAMENVATTING.

- 1) Kiest u voor één van de "rentevreters", dan hoeft u géén (verplichte) jaarlijkse aflossingen te doen!
- 2) Indien gekozen wordt voor de **Aflossingsvrije** hypotheek, dan heeft u de allerlágste (netto) maandlasten. Echter, uw *eind*-schuld is dan ook maximaal (= *start*-schuld)!
- 3) Kiest u voor de SPAAR-hypotheek, dan heeft u 12 jaar hógere netto-maandlasten dan ingeval u de Annuïteit-hypotheek had gekozen (mits: $P = 42\%$)!
Rekening houdend met deze nadeel-periode, treedt dan de voordeel-periode pas na circa 22 jaar op (*nominaal* gerekend)!

Let wel: de *gemiddelde* (= 50 %) **doorloop-tijd** (= periode waarin de hypotheek loopt) bedraagt slechts 11 jaar....

Na 15 jaar (cq. 20 jaar) is 65 % (cq. 80 %) van álle hypotheeken doorgehaald.

De *kans* dat u de gehéle looptijd van 30 jaar doorloopt, is dus erg klein (circa 10 %).

Ingeval de fiscale rente-af trek niet 42 % bedraagt, doch slechts 35 % (cq. 25 %), dan duurt de nadeel-periode 14 jaar (cq. 18 jaar).

Dus hoe lágger de fiscale rente-af trek, hoe lánnger de nadeel-periode duurt!

De Spaar-hypotheek heeft slechts één groot voordeel: de konstante (netto) maandlasten (plús *gegarandeerd* géén eind-schuld)!

- 4) Alle “rentevreters” vertonen éxtra fórse stijgingen van de netto-maandlasten, indien de fiskale hypotheekrente-af trek (sterk) wordt gereduceerd!
Ingeval men een **Vlaktax** (één tarief voor iedereen!) van **35 %** (en tenslotte 20 %) zou gaan invoeren, dan wordt de netto-maandlast voor de Aflossingsvrije hypotheek met **30 %** (cq. 60 %) verhóógd (ten opzichte van $P = 50 %$)....

De **Aflossingsvrije** hypotheek biedt weliswaar de láágste netto-maandlasten, doch dit geldt alléén zolang de fiskale hypotheekrente-af trek niet (fors) wordt beperkt!

- 5) In het buitenland (géén fiskale hypotheekrente-af trek!) bestaat vrijwel alléén de **Annuiteit**-hypotheek, en slechts weinig de Aflossingsvrije hypotheek.
Daar bestaat dus ook géén SPAAR-hypotheek!

De bruto-maandlast is dan 100 % (!) hóger dan ingeval de fiskale af trek: $P = 50 %$ bedroeg.

***** Hypotheek-SPECIALIST Pierre Otten *****