

Realisatie: ing. Pierre M. J. OTTEN.
Telefoon 0495-58.5743 (NA 11.00 uur bereikbaar).

Weert, 20 mei 2013

Titel: Naar een eenvoudiger fiscaal systeem van belastingheffing.

Sub-titel: Betreft de Belastingcommissie van Dijkhuizen (mei 2013).

INLEIDING.

De Belastingcommissie (onder leiding van de bankier Kees van Dijkhuizen) wil het huidige fiscale stelsel grondig herzien.

Marginaal-percentage = fiscale IB-percentages (= Inkomsten-Belasting) voor de top van het *belastbare* inkomen.

Voor belastingplichtigen die de AOW-leeftijd nog niet hebben bereikt, geldt het navolgende.

De *éérste* belastingschijf heeft een *marginaal*-percentage van 37 % en een bovengrens van 19.645 Euro (in 2013).

De *twééde* belastingschijf heeft een *marginaal*-percentage van 42 % en een bovengrens van 33.363 Euro (in 2013).

De *dérde* belastingschijf heeft een *marginaal*-percentage van 42 % en een bovengrens van 55.991 Euro (in 2013).

De *vierde* belastingschijf heeft een *marginaal*-percentage van 52 % en een *ondergrens* van 55.992 Euro (in 2013).

Bij het nieuwe concept wordt over een *belastbaar* inkomen tot 62.500 Euro/jaar een *marginaal* percentage van **37 %** geheven.

Daardoor valt 93 % (bijna 12 miljoen belasting-betalers!) van *á*lle belasting-plichtigen onder deze *éérste* belastingschijf.

Het *top*-tarief van 52 % (vierde schijf) wordt verlaagd naar **49 %**.

Het algemene (= *hóge*) BTW-tarief wordt tevens verhoógd van 21 % naar 23 %.

Het verlaagde BTW-tarief wordt verhoogd van 6 % naar 8 %.

Dit levert in totaal 5,7 miljard Euro aan *é*xtra belasting-inkomsten op!

Deze besparing wordt mede gebruikt om de IB-tarieven te verlágen.

Volgens het Centraal Planbureau (CPB) *kúnnen* deze voorstellen van de Commissie (op termijn) **140.000** banen opleveren! Hopelijk krijgt het CPB hierin gelijk...

Ons gezamenlijke “heilige huis”: de hypotheekrente-aftrek (HRA) moet -- op termijn -- naar een *maximale* HRA van **30 %**!

Deze 30 %-grens is volgens de Commissie pas aan de orde als:

- 1) de rust op de woning-markt duurzaam is hersteld,
- 2) de woning-prijzen al enige jaren weer een *stijgende* lijn vertonen.

De Commissie wil de eigen woning fiscaal verhuizen van de fiscale Box-1 (met betrekking tot *inkomen*) naar Box-3 (met betrekking tot *vermogen*). De *vrijstelling* in Box-3 dient dan te zijner tijd aangepast te worden.

Opgelet: Hoe *lágere* deze vrijstelling wordt, hoe *hóger* de VRH (vermogensrendement-heffing) in Box-3. Dit betekent te zijner tijd een *éxtra* fiscale heffing!

Samenvattend:

- 1) Verláging van de IB-tarieven (voor de schijven 1, 2 en 3) van 42 % naar **37 %**.
En voor de *hóogste* schijf: verlaging van 52 % naar **49 %**.
- 2) Voor de *kórtte* termijn: *geleidelijke* beperking van de HRA: van 42 % naar 37 %, en van 52 % naar 49 %.
- 3) Op *lángere* termijn: voor iedereen verlágén van de HRA tot de ondergrens van **30 %** (= Box-3 tarief).
Die wijziging zou volgens de Commissie pas moeten ingaan als de huizenprijzen weer een paar jaar aan het stijgen zijn.
- 4) Naast de netto-maandlasten verhóging (op basis van het *lágere* HRA-percentages) moet men te zijner tijd in Box-3 nog een *éxtra* VRH betalen!

Uitwerking van de HRA-reductie en de gevolgen voor hypotheek.

In Dagblad de Limburger (DDL) van woensdag 19 juni 2013, stond een uitgebreid verslag van de bijkomende effecten in relatie tot de Belastingcommissie van Dijkhuizen.

Als hypotheek-specialist (met **39** jarige *uitgebreide* hypotheecaire ervaring/kennis), ben ik in staat om een eigen UNIEK hypotheek-programma dienaangaande te ontwikkelen!

Invoer-gegevens.

Op basis van de onderstaande aannames geldt het navolgende.

Zónder deze aannames kan men géén hypotheek-analyses uitvoeren!

Overigens heb ik met mijn computer-programma de begin-data gevarieerd.

Fiscale reductie van de HRA:

- 1) ingaande 1 januari 2015: verláging van de HRA van 42 % naar **37 %**,
- 2) ingaande 1 januari 2020: verláging van de HRA van 37 % naar **30 %**.

$P1 = \text{start-waarde marginale fiscale percentage} = 42 \% \text{ (in 2013)}$.

$H = \text{hoofdsom} = 200.000 \text{ Euro}$,

$m = \text{looptijd} = 30 \text{ jaar}$,

$i = \text{rentevoet} = 5,0 \%/\text{jaar}$.

Hypotheekvorm: **Aflossingsvrije** hypotheek.

NOMINALE hypotheek-analyse

(géén jaarlijkse toepassing van wiskundige correcties voor de geld-ontwaarding)!

A) Systeem-1 (géén HRA-beperking).

Netto-maandlast = 483,33 Euro/maand (gedurende **30** jaar),

B) Systeem-2 (mét HRA-beperking).

Netto-maandlast = 525,00 Euro/maand (vanaf 1 januari 2015 tot en met 2019),

Netto-maandlast = 583,33 Euro/maand (vanaf 1 januari 2020 tot en met 2042).

Na afloop van de looptijd (30 jaar) bedraagt de TOTALE netto-last (NOMINAAL!);

1) Systeem-1: 374.000 Euro,

2) Systeem-2: 404.100 Euro (zie: mijn hypotheek-programma !).

Dus een netto-totaal (nominaal) fiscaal NADEEL van **30.100** Euro (= 8,05 %).

Geschat markt-aandeel (ten aanzien van de **Aflossingsvrije** hypotheek) in TOTAAL:
circa 250 miljard Euro (per 1 januari 2013).

Dit hypotheek-concept levert de Nederlandse Staat een nominaal VOORDEEL op van:
 $250.10^9 / 200.10^3 * 30100 = 37,6$ **miljard** euro (in **30** jaar)!

Opmerkingen.

1) Volgens een CBS-publicatie gaat circa 49 % van de *totale* HRA

(in 2012: circa 14 miljard Euro) naar de twee hoogste inkomensdecielen

(met $P1 = 52 \%$)!

2) Bij $P1 = 52 \%$ is het *totale* fiscale NADEEL: **52.100** Euro (= 15,14 %, in 30 jaar).

Dit hypotheek-concept levert de Nederlandse Staat (in 30 jaar) een nominaal

VOORDEEL op van: $250.10^9 / 200.10^3 * 52100 = 65,1$ **miljard** euro (in **30** jaar)!

3) Door mij *geschatte* markt-aandelen (in mijn hypotheek-programma gebruikt):

Aflossingsvrij: circa 250 miljard Euro,

SPAAR-hyp.: circa 100 miljard Euro,

Beleggings-hyp.: circa 40 miljard Euro,

LEVEN-hyp.: circa 35 miljard Euro,

Annuïteit-hyp.: circa 15 miljard Euro,

Lineaire hyp.: circa 10 miljard Euro.

TOTALE hypotheek: circa 450 miljard Euro (voorzichtig door mij geschat).

Ingaande 1 januari 2013 bedroeg de wérkelijke totale hypotheekschuld:

650 miljard Euro (bron: de Nederlandse Bank: DNB).

Daarvan bedroeg het markt-aandeel **Aflossingsvrij**: 50 % = 325 miljard Euro!

Dat is dus **30 %** méér dan volgens mijn voorzichtige schatting.

De door mij berekende VOORDELEN voor de Nederlandse Staat moeten dus met 30 % worden verhoógd.

| TOTALE nominale NADEEL (in 30 jaar) | | | | |
|---------------------------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|
| Hoofdsom mille Euro | Aflossingsvrij | | Annuïteit | |
| | P1 = 42 % | P1 = 52 % | P1 = 42 % | P1 = 52 % |
| 100 | 15.050 | 26.050 | 8.385 | 13.945 |
| 150 | 22.575 | 39.075 | 12.579 | 20.915 |
| 200 | 30.100 | 52.100 | 16.771 | 27.888 |
| 250 | 37.625 | 65.125 | 20.962 | 34.856 |
| 300 | 45.150 | 78.150 | 25.157 | 41.826 |
| 400 | 60.200 | 104.200 | 33.542 | 55.770 |
| 500 | 75.250 | 130.250 | 41.926 | 69.715 |

>>>>> Ingangsjaar (2020; 2025; 2030): P2 = 30 % (Box-3).

| TOTALE NADEEL (nominaal) hypotheekgever [Euro] | | | | | |
|--|--------|--------|-----------|--------|--------|
| Hypotheekvorm: Aflossingsvrij | | | | | |
| P1 = 42 % | | | P1 = 52 % | | |
| 2020 | 2025 | 2030 | 2020 | 2025 | 2030 |
| 30.100 | 26.600 | 23.100 | 52.100 | 42.600 | 33.100 |

Onderstaande bedragen moeten nog met **30 %** verhoógd worden
(in verband met mijn voorzichtige *schatting* van het markt-aandeel)!

| TOTALE nominale VOORDEEL Nederlandse Staat [miljard Euro]: in 30 jaar. | | | | | |
|--|------|------|-----------|------|------|
| Hypotheekvorm: Aflossingsvrij | | | | | |
| P1 = 42 % | | | P1 = 52 % | | |
| 2020 | 2025 | 2030 | 2020 | 2025 | 2030 |
| 37,6 | 33,2 | 28,9 | 65,1 | 53,2 | 41,4 |

j = DISCONTO-percentage = **reken-rente percentage**
 (ten behoeve van de jaarlijkse correcties voor de geld-ontwaarding).

| TOTALE NADEEL (nominaal) hypotheekgever [Euro] | | | | | | |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | P1 = 42 % | | | P1 = 52 % | | |
| VORM | $j = 0 %$ | $j = 2 %$ | $j = 4 %$ | $j = 0 %$ | $j = 2 %$ | $j = 4 %$ |
| Aflosvrij | 30.100 | 21.375 | 15.606 | 52.100 | 36.393 | 26.073 |
| Annuïteit | 16.771 | 12.723 | 9.852 | 27.888 | 20.734 | 15.707 |

Uit bovenstaande tabel blijkt overduidelijk dat de **Annuïteit-hypotheek véél minder gevoelig is voor *mutaties* in het marginale fiscale percentage (P2) !!**

NOMINALE hypotheek-analyse

(géén jaarlijkse toepassing van wiskundige correcties voor de geld-ontwaarding)!

Grafiek D1 (**Aflossingsvrije** hypotheek).

U ziet hoe door de reducties stapsgewijs de *nominale* netto-maandlasten fór's tóenemen!

Grafiek D2 (**Annuïteit**-hypotheek).

De fiscale reducties hebben bij de Annuïteit-hypotheek fór's minder invloed dan bij de Aflossingsvrije hypotheek!

De fiscale reducties hebben (na ruim 15 jaar) fór's minder invloed bij de Annuïteit-hypotheek, in vergelijking met de Aflossingsvrije hypotheek!

Grafiek D3 + D4.

Ingaande **2020: P2 = 30 %**.

Afhankelijk van de grootte van de *oorspronkelijke* hoofdsom (H), toon ik u het TOTALE NADEEL, bij toepassing van het concept van de Commissie van Dijkhuizen.

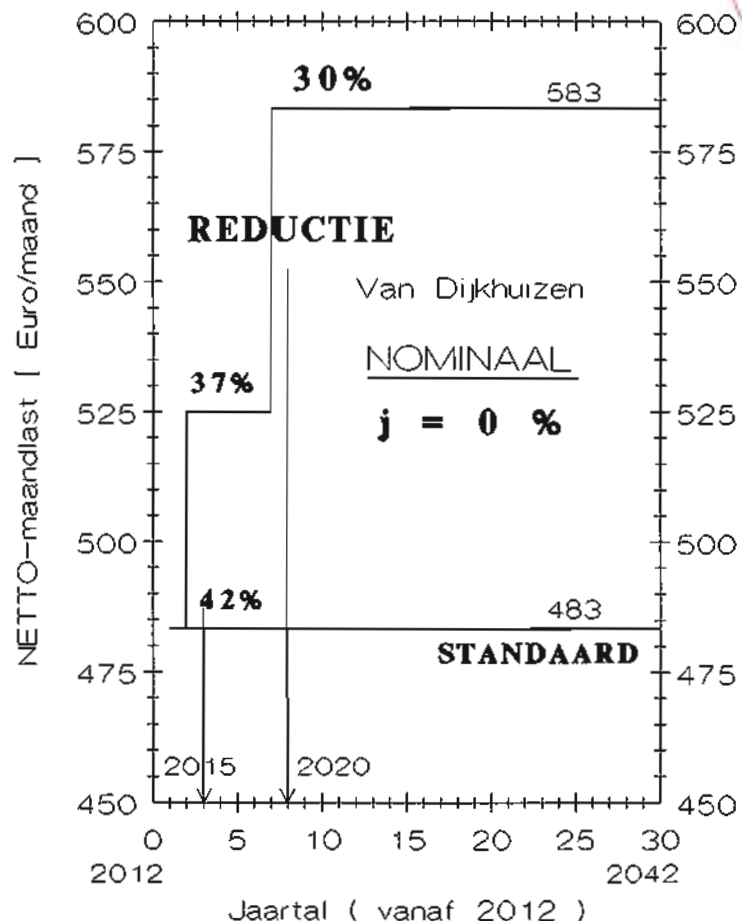
Hoewel dit artikel met de uiterste zorg door Pierre Otten is samengesteld, kan GEEN AANSPRAKELIJKHEID worden aanvaard, voor directe of indirecte gevolgen van eventuele onjuistheden en/of fouten en/of onvolledigheden en/of tussentijdse wijziging van gegevens!

Deze informatie wordt door de gebruiker géhéél voor eigen risico gebruikt.

***** Hypotheek-SPECIALIST ing. Pierre OTTEN *****

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
AFLOSSINGSVRIJ

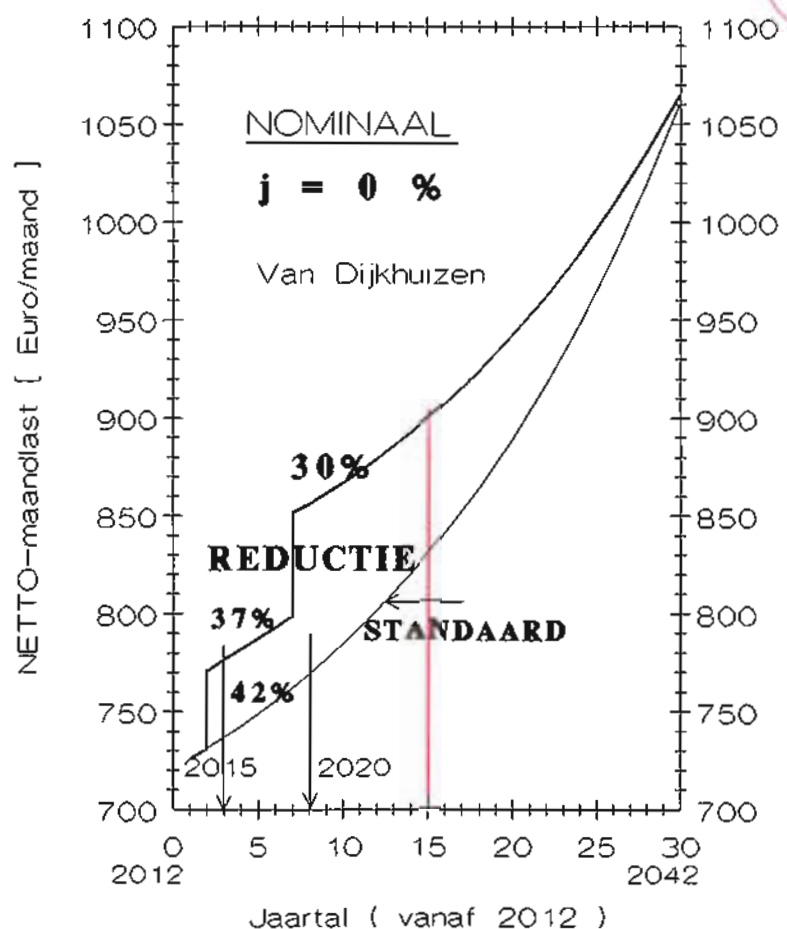
D₁



H = 200.000 Euro, m = 30 i = 5.0 %/jaar

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
Annuïteit-hypotheek

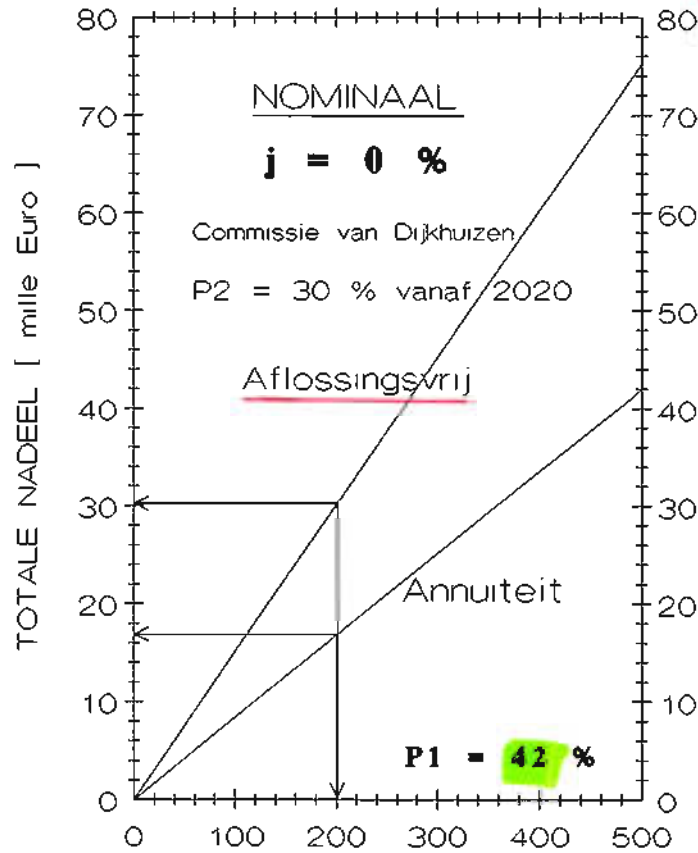
D₂



H = 200.000 Euro, m = 30 i = 5.0 %/jaar

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
 Aflossingsvrij + Annuïteit

D3

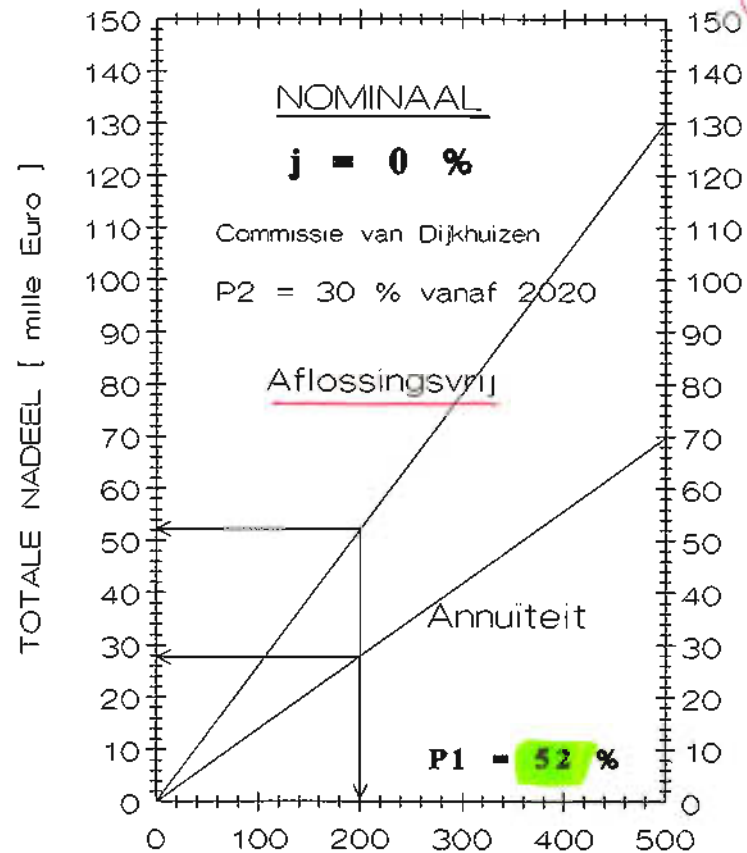


H = Hoofdsom [mille Euro]

H >= 100.000 Euro. m = 30 i = 5.0 %/jaar

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
 Aflossingsvrij + Annuïteit

D4

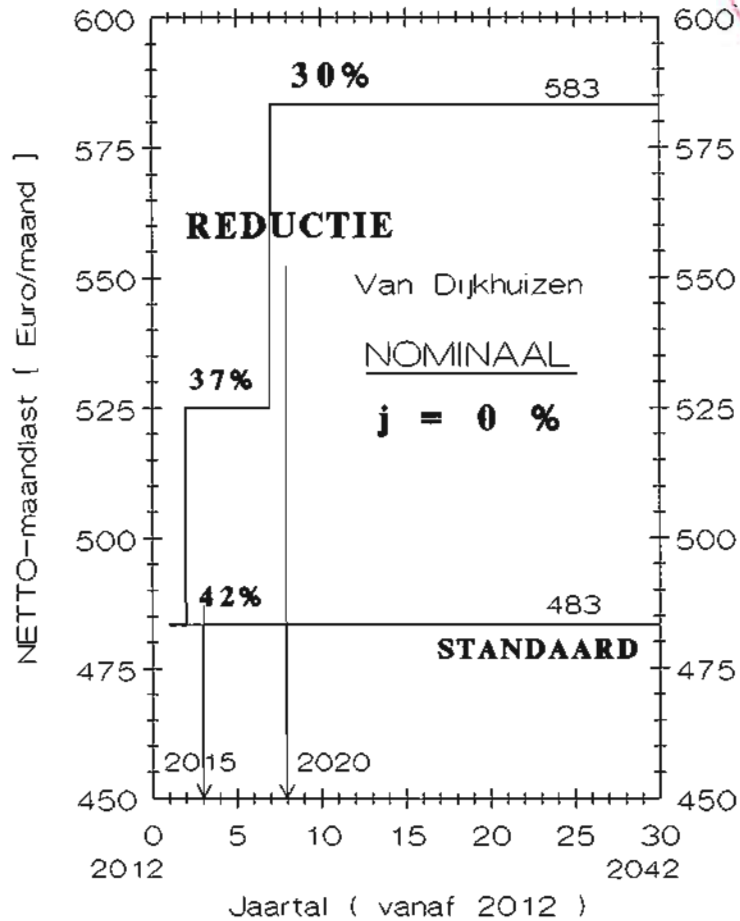


H = Hoofdsom [mille Euro]

H >= 100.000 Euro. m = 30 i = 5.0 %/jaar

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
AFLOSSINGSVRIJ

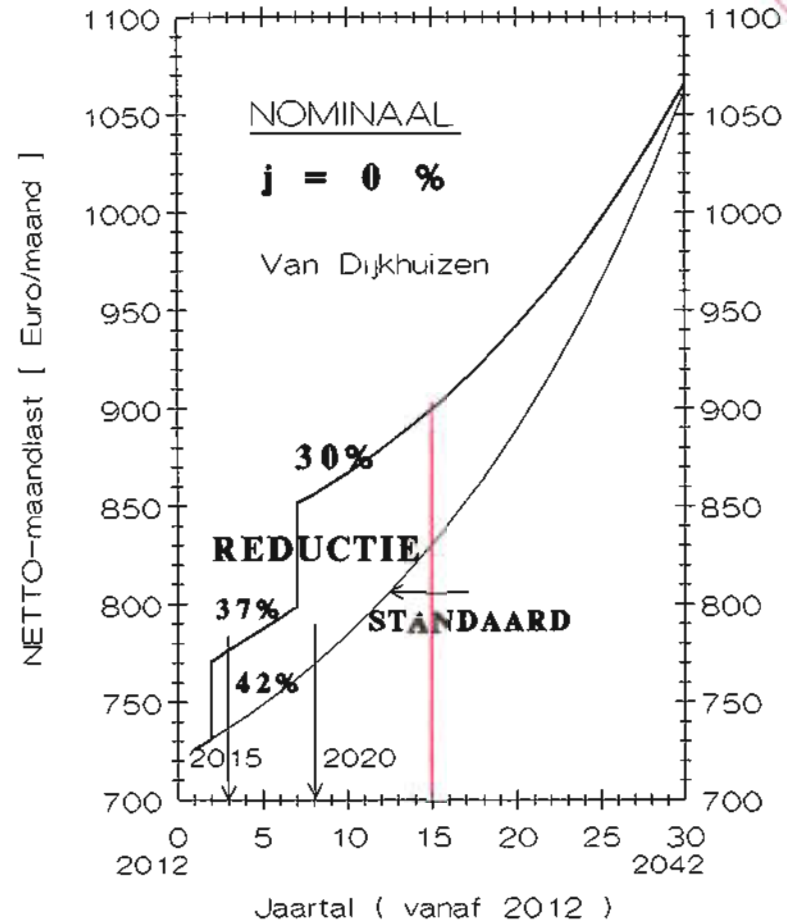
D₁



H = 200.000 Euro, m = 30 i = 5,0 %/jaar

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
Annuïteit-hypothek

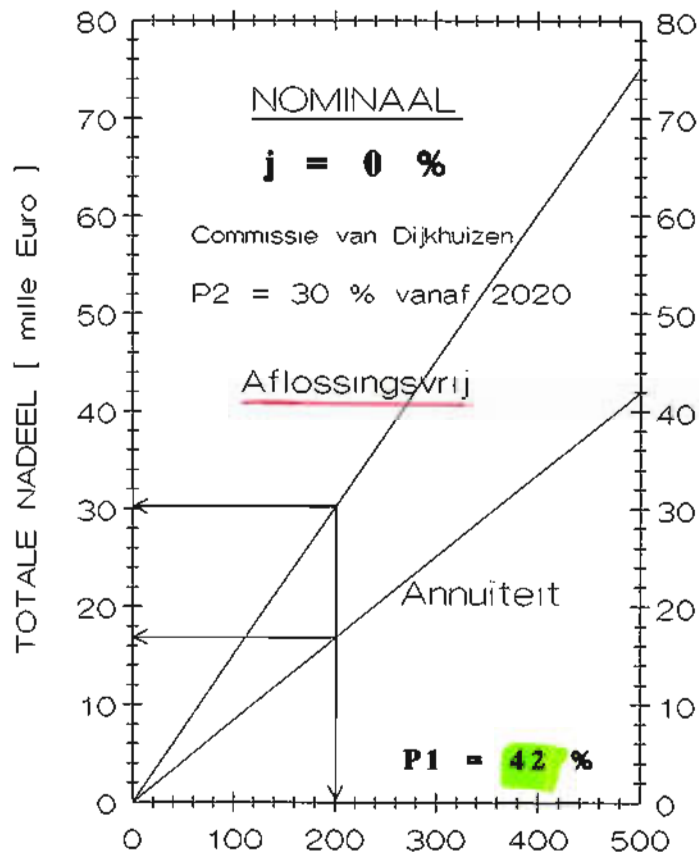
D₂



H = 200.000 Euro, m = 30 i = 5,0 %/jaar

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
 Aflossingsvrij + Annuïteit

D₃

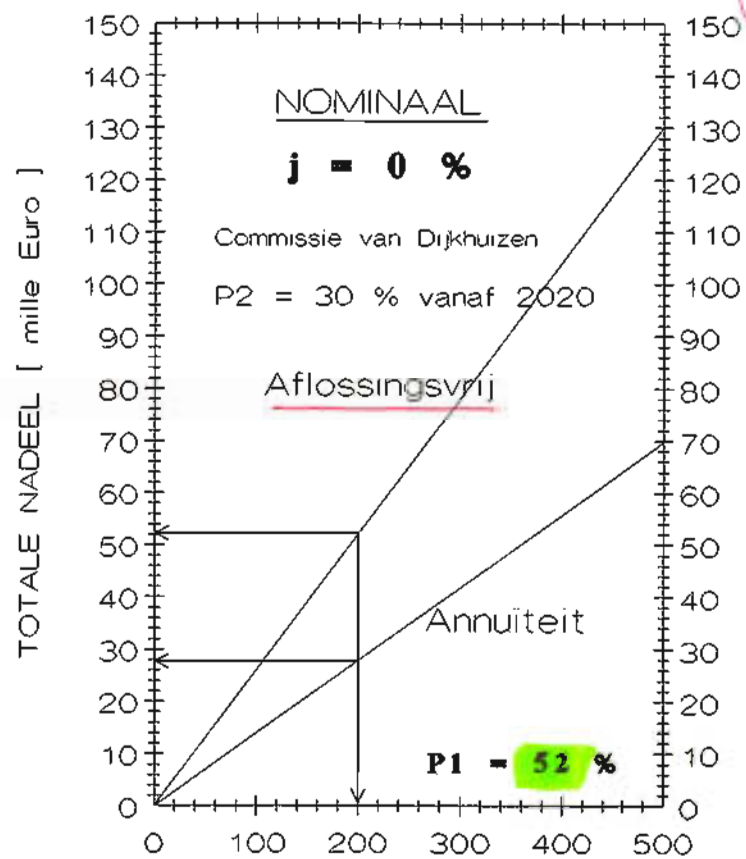


H = Hoofdsom [mille Euro]

H \geq 100.000 Euro, m = 30 i = 5.0 %/jaar

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
 Aflossingsvrij + Annuïteit

D₄



H = Hoofdsom [mille Euro]

H \geq 100.000 Euro, m = 30 i = 5.0 %/jaar