

Weert, 2 december 2012

Titel: Is EXTRA aflossen met behulp van spaargeld verstandig én voordelig?

INLEIDING.

Uw hypotheek is één van de belangrijkste onderdelen van uw financiële huishouding. Als uw hypotheek u netto méér kost dan uw spaargeld oplevert, kán het voordelig zijn om deze hypotheek (gedeeltelijk) af te lossen met uw spaargeld!
Bedenk hierbij dat de keuze vóór éxtra aflossen vólledig een persoonlijke keuze is!

Extra aflossen om hypotheekschuld te verlagen.

Steeds meer mensen verlagen hun *resterende* hypotheekschuld, door middel van een éxtra aflossing, onder invloed van de alsmaar dálende koop-woning prijzen!
Echter u kunt niet zomaar een bepaald bedrag zonder meer aflossen.
Veelal mag u (per kalenderjaar) 10 % (soms 15 %, zelden 20 %) van de *oorspronkelijke* hoofdsom jaarlijks éxtra aflossen. Lost u méér af, dan moet u over het méérdere bedrag een fórse BOETE-rente betalen, als de zogenaamde DAG-rentevoet voor de *resterende* looptijd láger is dan uw CONTRACT-rentevoet!
Bij verkoop van uw woning is (meestal) géén BOETE-rente verschuldigd!

Extra aflossen is zéér verstandig als uw hypotheekschuld (fors) hóger is dan de actuele woning-waarde (uw hypotheek “zit onder water”). Met een lágere hypotheekschuld bent u minder kwetsbaar voor eventuele restschuld-problematiek!

Voordelen van éxtra aflossen.

Het geheel (of gedeeltelijk) aflossen van uw hypotheek heeft een aantal voordelen:

- 1) uw hypotheekschuld wordt (fors) lager,
- 2) daardoor betaalt u minder hypotheekrente,
- 3) uw netto-maandlasten worden daardoor lager,
- 4) u loopt beduidend minder risico op een restschuld,
wanneer de actuele markt-waarde van uw woning daalt (hypotheek “onder water”),
- 5) verláging van de vermogens rendement-heffing (VRH) in de fiscale Box-3
(tengevolge van de verláging van het vermogen, ter grootte van de éxtra aflossing).

Nadelen van éxtra aflossen.

- 1) U dient uw éxtra aflossing *vrij* ter beschikking te hebben, waardoor uw belasting-aftrek verlaágd wordt,
- 2) het bedrag dat u in uw hypotheek investeert, is *niet* meer eenvoudig uit uw hypotheek op te nemen,
- 3) in geval van een financiële nood, kunt u het afgeloste bedrag niet meer vrij maken! Geld dat u mogelijk in de *toekomst* nodig heeft, moet u uit een **financiële buffer** onttrekken. Denk aan bijvoorbeeld: een dure reparatie van uw auto, woning, etc..
- 4) door éxtra aflossing(en) vergróót u de **overwaarde** (= verkoop-waarde *minus* actuele hypotheekschuld). Dit resulteert in een *verláging* (ter grootte van de overwaarde) van een *toekomstige* nieuwe hypotheek-renteaftrek!

Dit noemt men de **Bijleen-regeling** (ingaande 1 januari 2004).

Deze regeling houdt in dat de overwaarde op een woning NIET meer fiscaal aftrekbaar geleend kan worden.

Op de vraag: óf geld op een spaar-rekening laten staan,
óf daarmee de lopende hypotheek (gedeeltelijk) af te lossen,
voordelig is, is in zijn algemeenheid *niet* zonder meer te beantwoorden.

Dit is namelijk afhankelijk van de navolgende factoren:

- 1) het hypotheek-rente percentage,
- 2) het spaar-rente percentage,
- 3) uw vermogen (in verband met de actuele *vrijstelling* in de fiscale Box-3),
- 4) uw *belastbaar* inkomen
(= bruto-inkomen *minus* de correcties voor álle optel- en aftrek-posten).
Globaal: circa 85 à 95 % van uw bruto-inkomen.
- 5) uw leeftijd (in verband met de schijf-percentages in de fiscale Boxen één en tweeé).
- 6) de kosten van éxtra aflossen van uw hypotheek
(vooral: de BOETE-rente bij vervroegd aflossen)!

Of het verstandig is om uw hypotheek *vervroegd* af te lossen
(middels een éxtra aflossing) is onder andere afhankelijk van:

- 1) hoeveel spaargeld (vermogen) heeft u,
- 2) hoeveel netto-rente betaalt u voor uw hypotheek,
- 3) hoeveel netto-rente ontvangt u over uw spaargeld.

Als de *netto*-rente die u betaalt voor uw hypotheek hóger is dan het *netto*-rendement op uw vermogen, dan is éxtra aflossen meestal zinvol.

Het is wenselijk dat u voldoende vermogen *reserveert*: uw **financiële buffer** voor *onvoorziene* hóge toekomstige uitgaven!

De grootte van deze financiële buffer is stérk afhankelijk van uw persoonlijke situatie.

Extra aflossen: weet wáár u aan begint!

TIP:

- 1) Zorg dat u (óók na de éxtra aflossing) een voldoende grote **financiële buffer** overhoudt voor onverwachte gróte uitgaven!
Houdt daarom altijd een zeker geldbedrag in reserve dat *direct opvraagbaar* is.

De Buffer-berekenaar van het NIBUD (via: service.nibud.nl / bufferberekenaar) kan u daarbij voortreffelijk helpen.

- 2) Geld dat u in uw hypotheek steekt, kunt u later *niet* meer vrij opnemen.
Bijvoorbeeld voor zorg, of een aanvullend pensioen.

Extra aflossen kán in deze moeilijke tijden (economische én financiële crisis, werkloosheid, baan-perspectieven, woningmarkt-problematiek, etc., etc.) aantrekkelijk zijn. Het is daarbij wel belangrijk om de mogelijke opties zorgvuldig te bekijken.
Extra aflossen met spaargeld kent een aantal haken en ogen.

Eerst éxtra aflossen op *persoonlijke* lening(en), is veelal de béste optie (beduidend hógere rentes dan bij hypotheken)!

Opmerkingen.

- 1) Vollédige benutting van het heffingvrije vermogen in Box-3 (2012: 21.139 Euro/pp).
Dit heffingvrije vermogen wordt vaak gebruikt voor ándere vermogensbestanddelen.
- 2) De navolgende berekeningen gelden voor het **éérste** jaar.
Immers het resterende spaargeld levert jaar-op-jaar steeds méér rente op (via rente-op-rente)!
- 3) Bij gróte éxtra aflossingen moet u (meestal) een fóorse BOETE-rente betalen.
Veelal mag u (per kalender-jaar) 10 % (soms 15 %, zelden 20 %) van het *oorspronkelijke* hypotheekbedrag boetevrij aflossen.
Over het méérdere moet u BOETE-rente betalen!

Aan het eind van de resterende rentevaste periode (RVP) kunt u (meestal) boetevrij én onbeperkt éxtra (cq. vólledig) aflossen!

- 4) Bij volledige aflossing van uw hypotheek:
 - a) brengt uw hypotheek-verstrekker (meestal) administratie-kosten (globaal: 250 Euro) in rekening,
 - b) moet de hypotheek-inschrijving op uw woning (via de notaris) worden *doorgehaald* bij het Kadaster (éxtra kosten).
- 5) Als u verwacht dat u binnenkort éxtra (veel) geld nodig heeft (voor een auto, of vakantie, etc., etc.), dan kunt u beter NIET éxtra aflossen.
Moet u voor déze kosten geld lenen, dan betaalt u (meestal) een hóge rente, en u heeft dan géén recht op fiscale rente-aftrek!

Sparen of éxtra aflossen: wat is het méést voordelig?

Rekenvoorbeeld.

H = hoofdsom = 150.000 Euro,
i1 = hypotheek-rentevoet = 5,0 %/jaar,
i2 = spaar-rentevoet = 2,0 %/jaar,
K = *vrij* beschikbaar kapitaal = 50.000 Euro,
EA = éxtra aflossing = 25.000 Euro (in het éérste jaar),
WOZ-waarde = 200.000 Euro
(Eigen Woning-forfait = EWF = $200.000 * 0,60\% = 1.200$ Euro/jaar).

Het *vrij* beschikbare kapitaal (50.000 Euro) ligt bóven de gezamenlijke vrijstelling (Box-3: in 2012: 21.139 Euro/per fiscale persoon = 42.278 Euro/gezin).
Stel: **100 %** vrij ter beschikking staande vrijstelling = 42.278 Euro/jaar.
De vermogens rendement-heffing (VRH) bedraagt dan in de fiscale Box-3:
(50.000 – 42.278) * 1,2 / 100 = 92,66 => 92 Euro/jaar (100 % vrijstelling).
Bruto rentekosten = $150.000 * 5,0 / 100 = 7.500$ Euro/jaar.
Fiscaal voordeel = $7.500 - (EWF = 1.200) = 6.300$ Euro à 42 % = 2.646 Euro/jaar.
NRK1 = Netto-rentekosten-1 = $7.500 - 2.646 = 4.854$ Euro/jaar (éérste jaar).

A) NIET éxtra aflossen:

Netto-opbrengst spaar-rekening = opbrengst spaargeld – VRH = $1.000 - 92 = 908$ Euro
WINST bij opheffen van de netto-rentekosten = $4.854 - 908 = 3.946$ Euro/jaar.

B) WEL éxtra aflossen:

REstant-hypotheek = $150.000 - 25.000 = 125.000$ Euro.
Bruto rentekosten = $125.000 * 5,0 / 100 = 6.250$ Euro/jaar.
Aftrekbare rente = $6.250 - (EWF = 1.200) = 5.050$ à 42 % = 2.121 Euro/jaar.
NRk2 = Netto-rentekosten-2 = $6.250 - 2.121 = 4.129$ Euro/jaar.

Resterend spaargeld = $50.000 - 25.000 = 25.000$ Euro.
Rente-opbrengst = 25.000 à 2,0 % = 500 Euro/jaar.
Box-3: VRH = $(25.000 - 42.278) * 1,2 / 100 \implies VRH = 0$ Euro (100 % vrijstelling).
Netto-renteopbrengst = 500 Euro/jaar (immers VRH = 0).

NETTO VERLIES ten laste van de *restant*-hypotheek = $4.129 - 500 = 3.629$ Euro/jaar.

C) NETTO VOORDEEL (door middel van éxtra aflossen) =

WINST – VERLIES = $3.946 - 3.629 = 317$ Euro/jaar (éérste jaar, 100 % vrijstelling).

D) Géén extra aflossen:

Sparen van de éxtra aflossing = 25.000 Euro.

1) **100 %** vrijstelling in de fiscale Box-3 = 42.278 Euro/jaar (in 2012) benutten.

Eind-kapitaal = 45.403 Euro (in 30 jaar).

Kapitaal-winst = 45.403 – 25.000 = 20.403 Euro (nominaal):

= 20.403 / 25.000 * 100 % = 81,61 % van de investering (= 25.000 Euro).

2) **0 %** vrijstelling:

Eind-kapitaal = 31.660 Euro (in 30 jaar).

Kapitaal-winst = 31.660 – 25.000 = 6.660 Euro (nominaal):

= 6.660 / 25.000 * 100 % = 26,64 % van de investering (= 25.000 Euro).

E) CW(BOETE-rente) = **5.978** Euro (BRUTO; zie mijn analyse in de bijlage).

F) Géén vrijstelling:

V1 = **NRK1** (= 4.854) – **NRK2** (= 4.129) – (400 – 200) = 525 Euro/jaar.

V1 = NOMINALE jaar-voordeel = 525,00 Euro/jaar * 30 jaar = 15.750 Euro.

V1 = NOMINALE spaar-voordeel = 6.547 Euro.

TOTALE voordeel:

1) 15.750 – 6.660 – 3.467 = 5.623 Euro (j = 0 %/jaar).

2) 11.758 – 3.677 – 3.467 = 4.614 Euro (j = 2 %/jaar).

3) 10.290 – 2.744 – 3.467 = 4.079 Euro (j = 3 %/jaar).

4) 9.078 – 2.053 – 3.467 = 3.558 Euro (j = 4 %/jaar).

Conclusies:

1) Door éxtra af te lossen (EA = 25.000 Euro) heeft u

een NETTO totaal-voordeel = **5.623** Euro

= 187 Euro/jaar (in 30 jaar; nominaal = j = 0 %/jaar).

De gemiddelde inflatie in Nederland (voor 10-jarige perioden: vanaf 1981) bedraagt:
2,3 +/- 0,3 %/jaar.

Hieruit volgt dan: totale reële voordeel = circa **4.500** Euro (in 30 jaar).

2) Het is dus NIET zinvol om deze éxtra aflossing van 25.000 Euro in het éérste jaar te doen! U behoudt bovendien de **vólledige zeggenschap** over uw spaargeld....

3) **Men mag zeker NIET stellen dat éxtra aflossen *nóóit* voordelig is!**

Dat hangt zéér sterk af van: uw persoonlijke omstandigheden; uw voorkeuren; hoeveelheid spaargeld; spaar-rentevoet; %-age vrijstelling in Box-3; verhouding hypotheekschuld ten opzichte van de verkoop-waarde van de eigen koop-woning). Zo óók: onverwacht hóge kosten binnen afzienbare tijd: zoals onverwacht groot onderhoud of verbouwing.

Voorbeeld A.

H = *oorspronkelijke* hoofdsom = 50.000 Euro.

EA = *é*xtra aflossing = 50.000 Euro.

Dus: *algehele* aflossing!

i_1 = CONTRACT-rentevoet = 6,0 %/jaar,

i_2 = DAG-rentevoet = 5,0 %/jaar,

i = spaar-rentevoet = 2,0 %/jaar,

p = *jaarlijkse boetevrije* percentage = 10 %,

RVP = rentevaste periode = 10 jaar,

N = *resterende* rentevaste periode = 5 jaar,

WOZ-waarde = 200.000 Euro.

Eind-kapitaal = 90.806 Euro (100 % vrijstelling; na 30 jaar).

Eind-kapitaal = 63.320 Euro (0 % vrijstelling; na 30 jaar).

Immers er geldt: $50.000 * ((1+2,0/1200)^{(360-1)} = 1,818179) = 90.909$ Euro

Kapitaal-voordeel = 40.806 Euro (= 90.806 – 50.000) = 81,61 %.

Nominale voordeel = 13.320 Euro (= 63.320 – 50.000) = 26,64 %
(0 % vrijstelling; VRH = 600 à 752 Euro/jaar).

CW(BOETE-rente) = **1.992** Euro.

Bedenk hierbij dat hoe hóger de *oorspronkelijke* hoofdsom is,
hoe gróter de BOETE-rente wordt!

Voordeel = **1.554** Euro/jaar (*é*erste jaar; 0 % vrijstelling).

Totale voordeel (in 30 jaar; reëel):

$j = 0$ %/jaar: 46.620 – 13.303 – 1.155 = 32.162 Euro,

$j = 2$ %/jaar: 34.804 – 7.344 – 1.155 = 26.304 Euro,

$j = 3$ %/jaar: 30.459 – 5.811 – 1.155 = 23.823 Euro,

$j = 4$ %/jaar: 26.872 – 4.102 – 1.155 = 21.615 Euro.

Voorbeeld B.

H = *oorspronkelijke* hoofdsom = 150.000 Euro.

K = START-kapitaal = 50.000 Euro.

EA = *é*xtra aflossing = 25.000 Euro.

i_1 = CONTRACT-rentevoet = **6,0** %/jaar,

i_2 = DAG-rentevoet = 5,0 %/jaar,

i = spaar-rentevoet = 2,0 %/jaar, p = *jaarlijkse boetevrije* percentage = 10 %,

RVP = rentevaste periode = 10 jaar, N = *resterende* rentevaste periode = 5 jaar.

Extra aflossing sparen.

Eind-kapitaal = 45.454 Euro (na 30 jaar; nominaal).

Immers er geldt: $25.000 * ((1+2,0/1200)^{(360-1)} = 1,818179) = 45.454$ Euro

Nominale voordeel = 20.454 Euro (= 45.454 – 25.000) =

= 81,82 % van spaar-kapitaal (VRH = 300 à 376 Euro/jaar).

CW(BOETE-rente) = **5.978** Euro.

Bedenk hierbij dat hoe hóger de *oorspronkelijke* hoofdsom is, hoe gróter de BOETE-rente wordt!

Voordeel = 525 Euro/jaar (éérste jaar; 0 % vrijstelling).

In 30 jaar: $525,00 * 30 = 15.750$ Euro.

NOMINAAL eind-voordeel sparen = $31.660 - 25.000 = 6.660$ Euro = 26,64 %.

Totale voordeel (in 30 jaar; reëel):

j = 0 %/jaar: $15.750 - 6.660 - 3.467 = 5.623$ Euro,

j = 2 %/jaar: $11.758 - 3.677 - 3.467 = 4.614$ Euro,

j = 3 %/jaar: $10.290 - 2.744 - 3.467 = 4.079$ Euro,

j = 4 %/jaar: $9.078 - 2.053 - 3.467 = 3.558$ Euro.

Voorbeeld C.

H = *oorspronkelijke* hoofdsom = 50.000 Euro.

K = kapitaal = 50.000 Euro.

EA = éxtra aflossing = 50.000 Euro.

Dus: *algehele* aflossing!

i1 = CONTRACT-rentevoet = 6,0 %/jaar,

i2 = DAG-rentevoet = 5,0 %/jaar,

i = spaar-rentevoet = 2,0 %/jaar,

p = *jaarlijkse boetevrije* percentage = 10 %,

RVP = rentevaste periode = 10 jaar,

N = *resterende* rentevaste periode = 5 jaar.

Vrijstelling = 42.278 Euro/jaar (in 2012; 100 % in de fiscale Box-3).

1) WOZ-waarde = **100.000** Euro.

BRK = bruto rentekosten = $50.000 * 5,0 / 100 = 2.500$ Euro/jaar.

EWf = Eigen Woning-forfait = $100.000 * 0,6 / 100 = 600$ Euro/jaar

HRA = fiscale rente-aftrek = $(2.500 - 600) * 42 / 100 = 798$ Euro/jaar.

NRK = netto-rentekosten = $2.500 - 798 = 1.702$ Euro/jaar.

VRH = vermogens-rendement heffing = $(50.000 - 42.278) * 1,2 / 100 = 92$ Euro/jaar.

NR = netto-rendement = $50.000 * 2,0 / 100 - 92 = 908$ Euro/jaar.

VOORDEEL = 1.702 – 908 = 794 Euro/jaar.

2) WOZ-waarde = **200.000** Euro.

BRK = bruto rentekosten = $50.000 * 5,0 / 100 = 2.500$ Euro/jaar.

EWf = Eigen Woning-forfait = $200.000 * 0,6 / 100 = 1.200$ Euro/jaar

HRA = fiscale rente-aftrek = $(2.500 - 1.200) * 42 / 100 = 546$ Euro/jaar.

NRK = netto-rentekosten = $2.500 - 546 = 1.954$ Euro/jaar.

VRH = vermogens-rendement heffing = $(50.000 - 42.278) * 1,2 / 100 = 92$ Euro/jaar.

NR = netto-rendement = $50.000 * 2,0 / 100 - 92 = 908$ Euro/jaar.

VOORDEEL = 1.954 – 908 = 1.046 Euro/jaar.

Vrijstelling	100 %	75 %	50 %	25 %	0 %
VOORDEEL	1.046	1.173	1.300	1.427	1.554
BEP	4,092	4,346	4,600	4,854	5,108

Vrijstellings-percentages in de fiscale Box-3.

VOORDEEL: in Euro (éérste jaar).

BEP = “break-even-point” = omslagpunt [%/jaar].

Bij een rendement op uw kapitaal dat **MINDER** is dan **BEP**,
is het **VOORDELIG** om éétra af te lossen.

Voorbeeld D.

H = *oorspronkelijke* hoofdsom = 150.000 Euro.

K = kapitaal = 50.000 Euro.

EA = éétra aflossing = 25.000 Euro.

Géén algehele aflossing.

WOZ-waarde = **200.000** Euro.

Vrijstelling	100 %	75 %	50 %	25 %	0 %
VOORDEEL	317	444	525	525	525
BEP	3,268	3,776	4,100	4,100	4,100

BRK = bruto rentekosten = $50.000 * 5,0 / 100 = 2.500$ Euro/jaar.

EWf = Eigen Woning-forfait = $200.000 * 0,6 / 100 = 1.200$ Euro/jaar

HRA = fiscale rente-aftrek = $(2.500 - 1.200) * 42 / 100 = 546$ Euro/jaar.

NRK = netto-rentekosten = $2.500 - 546 = 1.954$ Euro/jaar.

====> Géén vrijstelling over in Box-3.

VRH = vermogens-rendement heffing = $(50.000 - 0) * 1,2 / 100 = 600$ Euro/jaar.

NR = netto-rendement = $50.000 * 2,0 / 100 - 600 = 400$ Euro/jaar.

Rente-opbrengst spaar-geld = $50.000 * 2,0 / 100 = 1.000$ Euro/jaar.

VOORDEEL = $1.954 - 400 = 1.554$ Euro/jaar.

BEP = $(1.000 + 1.554) * 100 / 50.000 = 5,108$ %/jaar.

Bij een rendement op uw kapitaal dat MINDER is dan 5,108 %/jaar,
is het VOORDELIG om éxtra af te lossen (50.000 Euro).

Voorbeeld F.

H = oorspronkelijke hoofdsom = 50.000 Euro.

K = kapitaal = 50.000 Euro.

EA = éxtra aflossing = 50.000 Euro.

Dus: *algehele* aflossing!

====> Géén vrijstelling meer over in Box-3.

WOZ-waarde: [mille Euro]. VOORDEEL versus rente-percentagE (= 2,0 %/jaar).

WOZ	0	100	200	250	300	350	400
Voordeel	1.050	1.302	1.554	1.680	1.806	1.932	2.058
BEP	4,100	4,604	5,108	5,360	5,612	5,864	6,116

Rente	2,0 %	2,5 %	3,0 %	3,5 %	4,0 %	4,5 %	5,0 %
WOZ = 0	1.050	800	550	300	050	- 200	- 450
WOZ = 100	1.302	1.052	802	552	302	052	- 198
WOZ = 200	1.554	1.304	1.054	804	554	304	054
WOZ = 300	1.806	1.556	1.306	1.056	806	556	306

Door het hógere EWF (ten gevolge van de hógere WOZ-waarde) zal de post:
netto-rentekosten hógere worden! Het verlies bij niet aflossen wordt dus gróter.

Omdat bij éxtra aflossen dit verlies *niet* meer aanwezig is, zal de post:

WINST (= VOORDEEL) dus tóenemen!

Doordat het voordeel tóeneemt, zal de waarde van BEP eveneens tóenemen.