

EWF = Eigen Woning-forfait (belasting op eigen woningen).

OK = Onderhoudskosten.

OZB = Onroerend Zaak Belasting (gemeentelijke belasting voor *eigen* woningbezitters).

Casus = geval in de praktijk.

Parameter = kenmerkende grootheid in een wiskundige functie
(bijvoorbeeld: een rentevoet ingeval van sparen).

Grootheid = zaak dat verschillende waarden kan aannemen (bijvoorbeeld een rente).

Dimensie = eenheid waarin men een zaak weergeeft
(bijvoorbeeld voor een gewicht: kilogram).

Vermogensaan groei.

In dit praktijk-voorbeeld bedraagt de (nominale) *bruto* vermogensaan groei:
108.710 Euro (in 13 jaar). Op basis van: huizenprijsstijging = 7,0 %/jaar, P = 42 %,
rentevoet = 6,0 %/jaar; rekenperiode = 1 januari 1995 tot en met 1 januari 2007.

Het *gemiddelde* belastingtarief bedraagt nagenoeg **40 %**. Uitgaande van een *bruto*
START-inkomen = 25.000 Euro/jaar, bedraagt dit *bruto* slotinkomen (per 1 januari
2007): 35.644 Euro/jaar (jaarlijkse loongroei = 3,0 %/jaar).

Het netto-inkomen bedraagt dan: globaal 60 % van 35.644 = 21.386 Euro/jaar
= 1.782 Euro/maand).

De boven vermelde *bruto* vermogensaan groei voor de koper is dus:

$108.710 / 21.386 = \mathbf{5,1}$ netto jaarinkomens waard!

De huurder had, in de afgelopen 13 jaar, per maand **572** Euro/maand moeten sparen, om
een *bruto* eindkapitaal van 108.71 Euro op te bouwen (spaarrentevoet = **3,0 %/jaar**)!
EXclusief: de fiscale Box-3 heffingen = 3.384 Euro.

Dit spaarbedrag bedraagt dus **32 %** van het *netto* maand-inkomen van 1.782 Euro/maand
(verondersteld dat koper én huurder een identiek *netto* maand-inkomen bezitten)!

Bovendien zijn voor de huurder de huurlasten fórs hoger dan de *netto*-maandlasten van de
koper (zie: mijn grafieken H8-H11)!

Fiscale *marginale* percentage versus hypotheekrente-aftrek.

In de grafieken V1 en V2 wordt het bedrag van de hypotheekrente-aftrek (HRA) getoond in afhankelijkheid van de hoogte van de hoofdsom (met als parameter: het disconto-percentage = j).

Het betreft hier de vergelijking tussen een HRA van $P = 52\%$ (vierde fiscale schijf) versus $P = 42\%$ (derde fiscale schijf).

Bij een hypotheekbedrag van $H = 500.000$ Euro, een rentevoet van $i = 5,0\%$ /jaar en een disconto-percentage van $j = 3,0\%$ /jaar, bedraagt het **reële** HRA-*verschil*:

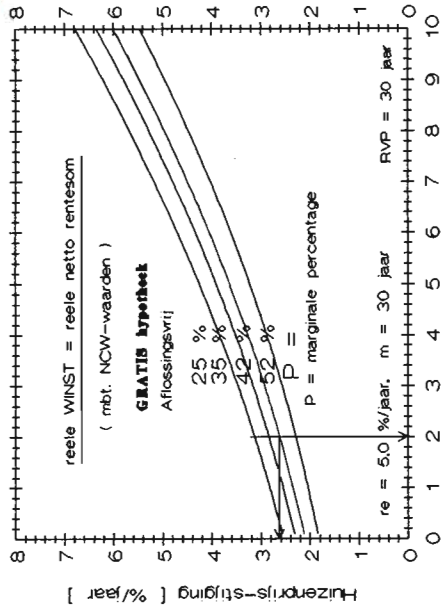
1) na 20 jaar: 37.200 Euro,

2) na 30 jaar: 49.000 Euro.

De HRA bedraagt -- bij een **disconto**-percentage = $j = 3,0\%$ /jaar --, na **20** jaar (cq. **30** jaar): circa **7,5%** (cq. circa **10%**) van de hoofdsom!

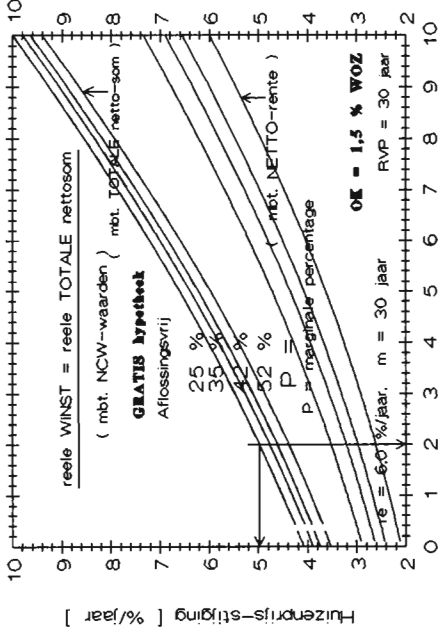
***** **Hypotheek-SPECIALIST: ing. Pierre OTTEN** *****

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
Huizenprijs-stijging versus inflatie



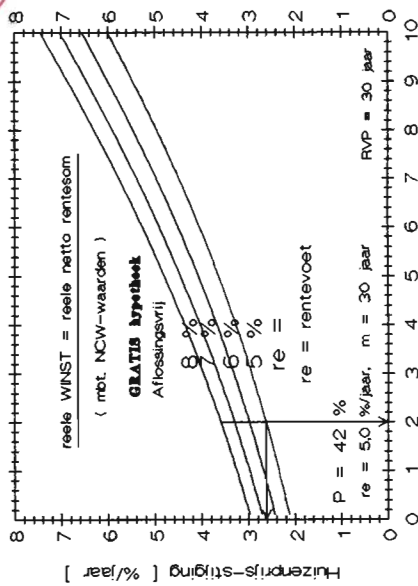
Publicatie dr. L. Groot INFLATIE-percentage [%/jaar]

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
Huizenprijs-stijging versus inflatie



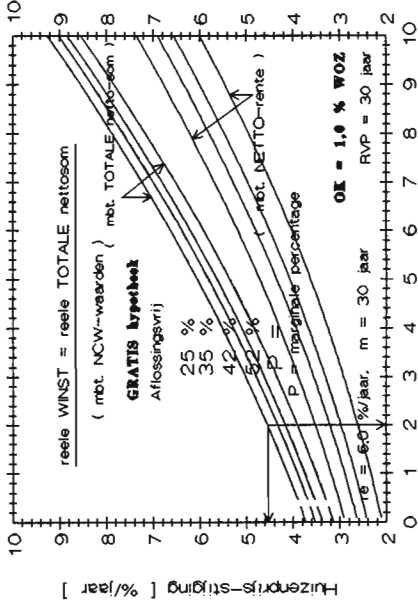
Publicatie dr. L. Groot INFLATIE-percentage [%/jaar]

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
Huizenprijs-stijging versus inflatie



Publicatie dr. L. Groot INFLATIE-percentage [%/jaar]

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
Huizenprijs-stijging versus inflatie

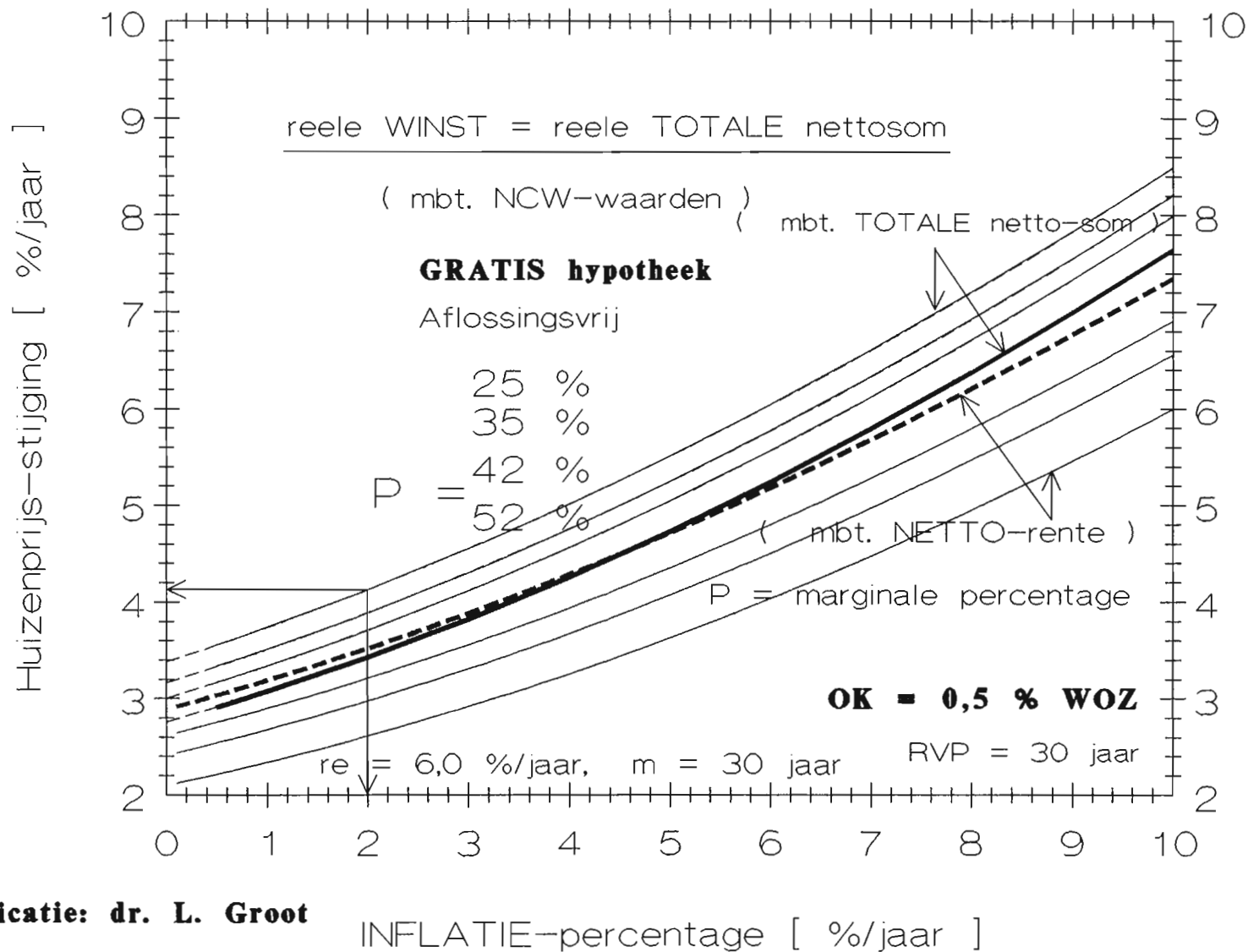


Publicatie dr. L. Groot INFLATIE-percentage [%/jaar]

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

Huizenprijs-stijging versus inflatie

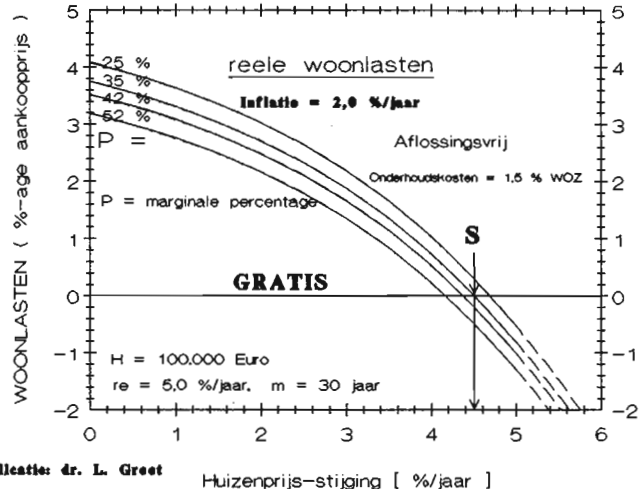
H5



Publicatie: dr. L. Groot

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
WOONLASTEN versus huizenprijs-stijging

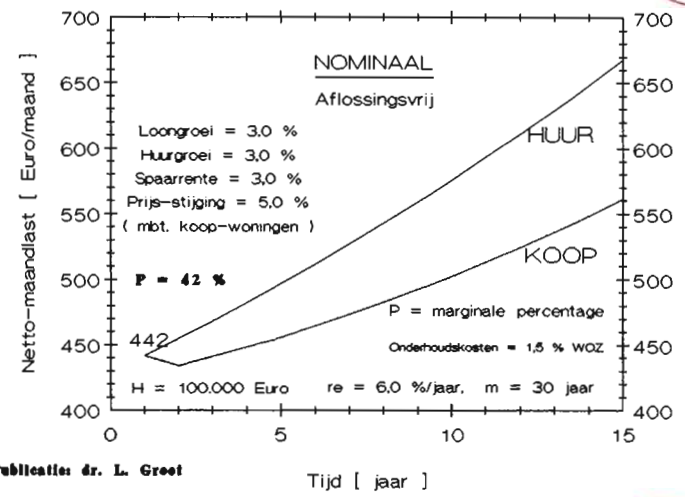
H6



Publicatie: dr. L. Groot Huizenprijs-stijging [%/jaar]

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
Maandlasten-scenario

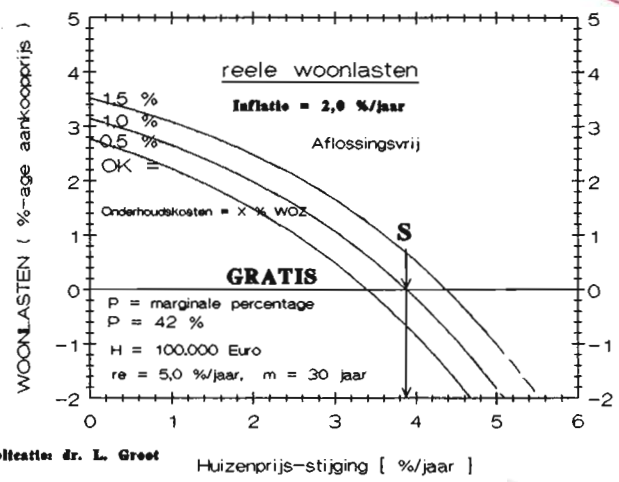
H8



Publicatie: dr. L. Groot Tijd [jaar]

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
WOONLASTEN versus huizenprijs-stijging

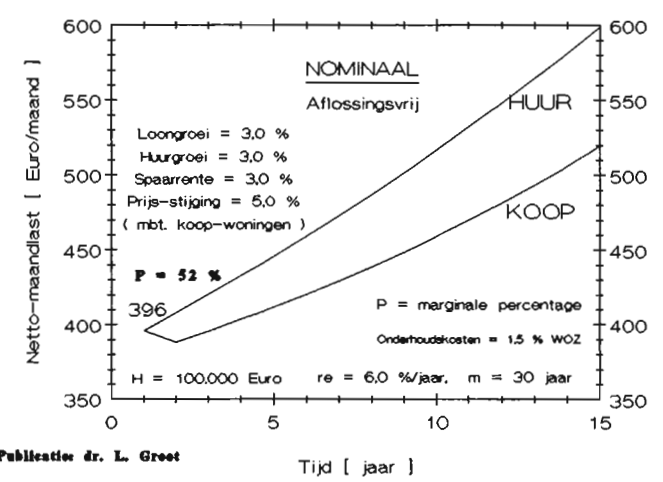
H7



Publicatie: dr. L. Groot Huizenprijs-stijging [%/jaar]

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
Maandlasten-scenario

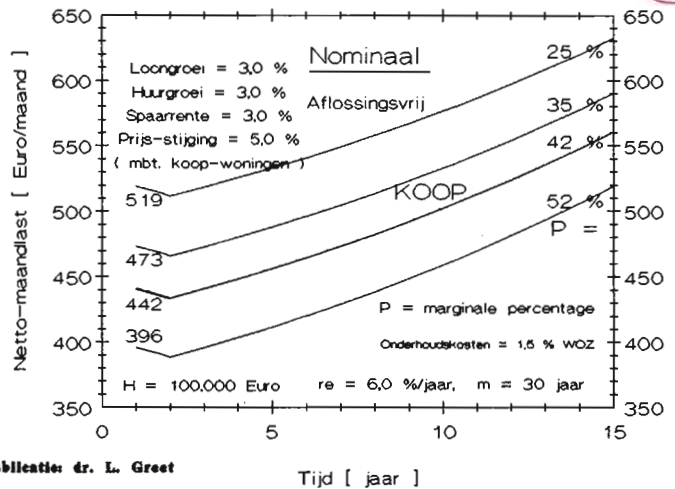
H9



Publicatie: dr. L. Groot Tijd [jaar]

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
KOOPlasten-scenario

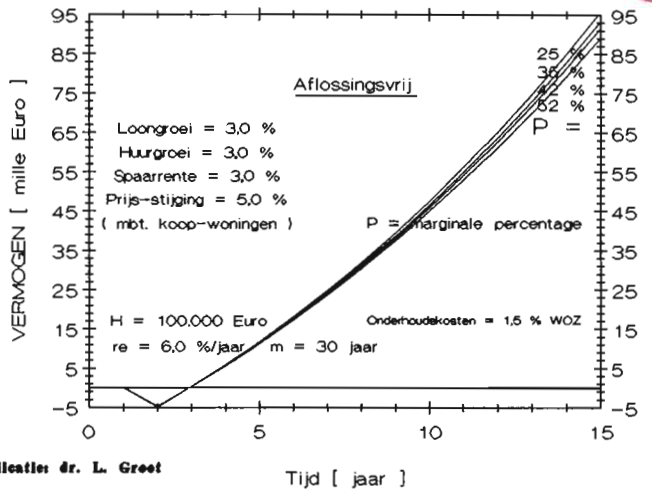
H10



Publicatie: dr. L. Groot

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
Vermogens-scenario

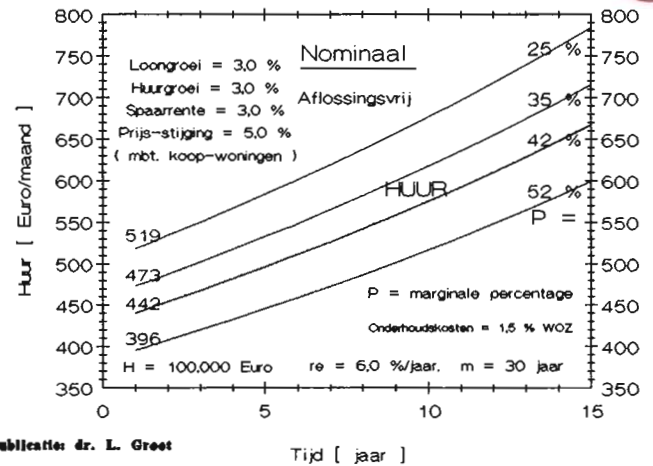
H12



Publicatie: dr. L. Groot

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
HUURlasten-scenario

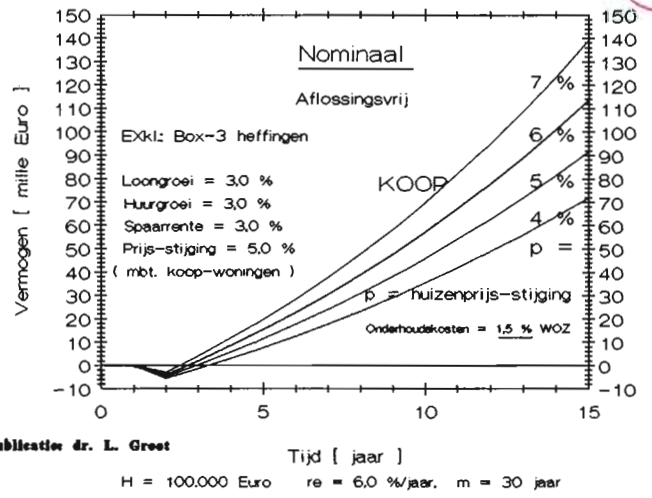
H11



Publicatie: dr. L. Groot

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
Vermogens-scenario

H13



Publicatie: dr. L. Groot