

Ten aanzien van de hoogte van de spaarrente geldt het navolgende.
Medio 1993 stond de spaar-rentevoet nog op **7,2 %/jaar!**
Na begin 1998 was deze spaar-rentevoet gedaald tot 4,0 %/jaar.
Na begin 2002 was deze spaar-rentevoet gedaald tot 2,5 %/jaar.
Medio 2014 was deze spaar-rentevoet gedaald tot 1,2 à 1,5 %/jaar.

Zodra de economie in Nederland weer (fors) groeit, dan ontstaat er méér vraag naar geld.
Het gevolg is dat (mede door de dan óplopende **inflatie !**) én de hypotheek-rentevoet
én de spaar-rentevoet duidelijk zal gaan tóenemen! Wellicht loopt de spaar-rentevoet op
tot het niveau van 3 à 4 %/jaar (of misschien nog iets hoger?)....
Met het oplopen van de spaar-rentevoet, groeit het **voordeel** van sparen aanzienlijk!

Hógere belastingdruk tengevolge van éxtra aflossen.

**LET OP: Door (fors) éxtra aflossen op uw huidige hypotheekschuld,
wordt uw hypotheekrente-aftrek (HRA) (fors) verlaágd!**

Extra aflossen is niet altijd de bésté keuze.

Het kán heel verstandig zijn om spaargeld in uw hypotheek te stoppen,
maar het is **niet per definitie** de bésté keuze!

Extra aflossen zorgt dat de maandelijkse rentelasten dalen.

Doch daarmee daalt óók uw hypotheekrente-aftrek (HRA), waardoor het VOORDEEL
deels weer verloren gaat!

Extra aflossen is alléén een *goed* idee, als u écht geld óver heeft...

Immers de hypotheekrente die u voor uw eigenwoning-schuld (EWS) betaalt, is fiscaal
aftrekbaar van uw *belastbare* inkomen. Als u (fors) minder rente kunt aftrekken
(op basis van éxtra aflossen), dan wordt uw *belastbare* inkomen (fors) hóger!
Dientengevolge betaalt u méér inkomsten-belasting in Box-1...

Voorbeeld: EA = éxtra aflossing = 10.000 Euro (hypotheek-rentevoet = 5,0 %/jaar).

Bruto rente-verlaáging = $10.000 * 5,0 \% / 100 = 500$ Euro/jaar.

Het *belastbare* inkomen stijgt dan eveneens met (maximaal) 500 Euro/jaar.

De correctie voor de inkomsten-belasting bedraagt dan:

IB-correctie = $500 * 42\% / 100 = 210$ Euro/jaar (maximaal; P = 42 %).

**LET OP: Deze IB-correctie zorgt er voor dat uw hypotheekrente-aftrek (HRA)
deels verloren gaat!**

Uw auteur is de **énige** hypotheek-deskundige in Nederland die (uiteraard) wél
corrigeert voor de verhóógde inkomsten-belasting!

Ik heb daartoe véle internet-bronnen bestudeerd, en een zéér uitvoerige literatuur-studie gedaan. Doch alle huidige **6** bronnen (mét klinkende namen!) passen de *noodzakelijke* **IB-correctie** voor de inkomsten-belasting NIET toe...

Wél rekenen zij met een **netto** hypotheek-rentelast (terwijl er helemaal géén rentepost bestaat: alléén een éxtra aflossing !). Bovendien betrekken zij állen de WOZ-waarde erbij: deze is helemaal NIET relevant voor de berekening van het VOORDEEL...

De **IB-correctie** is echter van **fundamentele** invloed op het te behalen VOORDEEL!

Immers als de aftrekbare rente 500 Euro/jaar daalt (tengevolge van een éxtra aflossing van 10.000 Euro à 5,0 %/jaar), dan stijgt het *belastbare* inkomen eveneens met 500 Euro/jaar.

Bij een *marginale* percentage = $P = 42\%$ (cq. 52%) is de

IB-correctie = $500 * 42\%/100 = 210$ (cq. 260) Euro/jaar.

Deze IB-correctie verlaagt uw VOORDEEL dus in zéér sterke mate!

Extra aflossen of niet: het antwoord is mede afhankelijk van de navolgende factoren.

1) Behoeft aan een (fórse) **financiële buffer**

(zéér belangrijk ten aanzien van plotselinge *onvoorziene* uitgaven !),

2) **Toekomst-verwachtingen**

(met betrekking tot zowel de spaar- als de hypotheek-rentevoet)...

3) Door éxtra aflossen kan een (fórse) OVERWAARDE ontstaan, die kan leiden tot

(fórse) beperking van de HRA, bij de aankoop van een eventuele andere koopwoning (BIJLEEN-regeling).

4) Toekomstige (mogelijke fórse) fiscale beperkingen met betrekking tot de HRA

(politiek-scenario).

5) De verhouding tussen de hoogte van de hypotheek-rentevoet en de spaar-rentevoet.

Bij *stijgende* hypotheek-rentevoeten is aflossen veelal te verkiezen bóven sparen!

In de periode: 1993-2012 is de actuele spaar-rentevoet fórs gedaald.

Van maximaal 7,2 %/jaar naar 2,1 %/jaar.

$P = \textit{marginale}$ fiscale hypotheekrente-aftrekpercentage.

Bij een hypotheek-rentevoet = 5,0 %/jaar geldt:

Netto te betalen hypotheek-rentevoet:

1) $P = 42\%$: $(1 - 42/100) * 5,0 = 2,90$ %/jaar (junior),

2) $P = 52\%$: $(1 - 52/100) * 5,0 = 2,40$ %/jaar (junior),

3) $P = 24\%$: $(1 - 24/100) * 5,0 = 3,80$ %/jaar (SENIOR).

Extra aflossen heeft wél zin voor $P = 42\%$ én vooral bij $P = 24\%$ (senior).

Immers hógere netto-rentevoet bij de hypotheek, dan bij sparen...

Er is echter relatief *weinig* voordeel voor $P = 52\%$.

Extra aflossen wordt éérder aantrekkelijk, als u in een láág IB-tarief valt (SENIOREN)!

In het algemeen geldt: aflossen is financieel aantrekkelijk, als het vermogen in de fiscale Box-3 netto *minder* oplevert, dan hetzelfde bedrag aan hypotheek netto aan rente in Box-1 kost! Extra aflossen is alléén een goed idee als men (véél) geld óver heeft...

Bedenk hierbij dat u “goed geld” (in termen van **geld-ontwaarding**) naar de hypotheekverstrekker brengt, terwijl sparen u op den duur (méér) voordelen biedt! Immers uw spaargeld groeit steeds hárdere, op basis van **rente-op-rente** effecten...

Door te sparen (in plaats van éxtra aflossen) verwerft u een forse **financiële buffer!** Zéér goed voor toekomstige *onverwachte* uitgaven...

Bovendien vermijdt u de (mogelijk) forse **BOETE-rente** bij éxtra aflossen!

CONCLUSIE: SPAREN is dús (véél) VOORDELIGER dan éxtra aflossen (vanwege de bijkomende kosten)!!

H = hoofdsom = **200.000** Euro, m = looptijd = 30 jaar, i = rentevoet = **5,0** %/jaar,

P = 42 % = *marginale* fiscale hypotheekrente-aftrekpercentage.

RVP = rentevaste periode [jaar], EXTRA = extra aflossing [Euro].

Kolom A:

1) RVP1 = 10 jaar, $i_1 = 4,0$ %/jaar, Extra1 = 0 Euro,

2) RVP2 = 20 jaar, $i_2 = 5,5$ %/jaar, Extra2 = 0 Euro.

Kolom B:

1) RVP1 = 10 jaar, $i_1 = 4,0$ %/jaar, Extra1 = 10.000 Euro,

2) RVP2 = 20 jaar, $i_2 = 5,5$ %/jaar, Extra2 = 15.000 Euro.

‰

NOMINALE analyse ($j = 0$ /jaar).						
	Annuïteit-hypotheek			Lineaire hypotheek		
Jaar	100 %	A	B	100 %	A	B
1	726,0	726,0	726,0	1.031,5	1.031,5	1.031,5
5	748,8	748,8	748,8	967,0	967,0	967,0
10	784,5	784,5	784,5	886,5	886,5	886,5
11	792,8	761,6	714,7	870,4	807,5	746,9
15	830,4	794,4	745,6	805,9	755,9	699,2
20	889,2	843,6	791,7	725,4	691,5	639,6
21	902,9	875,9	687,2	709,3	724,7	507,3
25	964,8	940,4	737,7	644,8	653,8	457,7
30	1.061,7	1.043,8	818,8	564,3	565,2	395,6
SOM	308.184	300.897	270.328	287.237	282.409	252.444

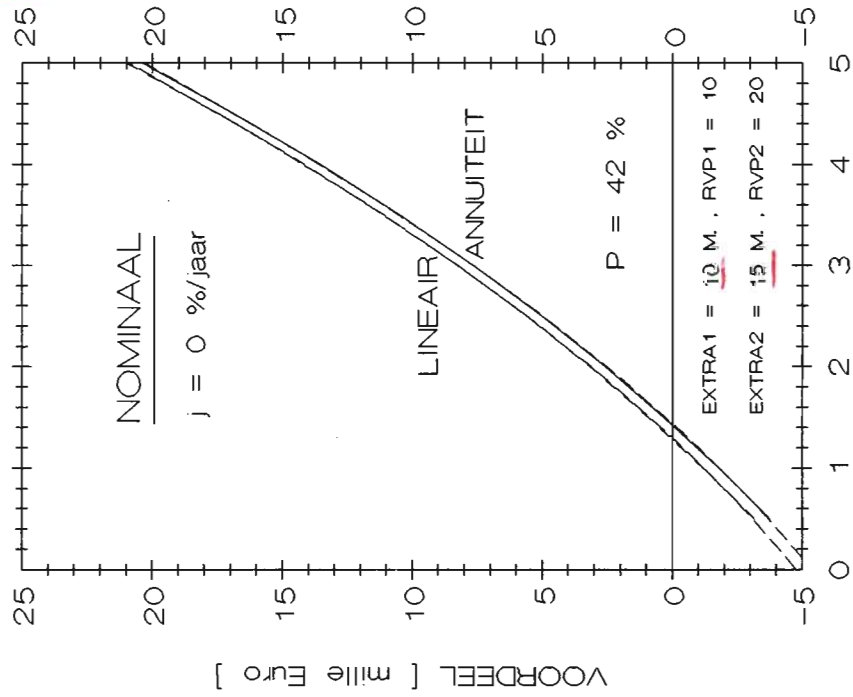
Aan deze informatie kunnen door de gebruiker GEEN RECHTEN worden ontleend.

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

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

EXTRA aflossen

A

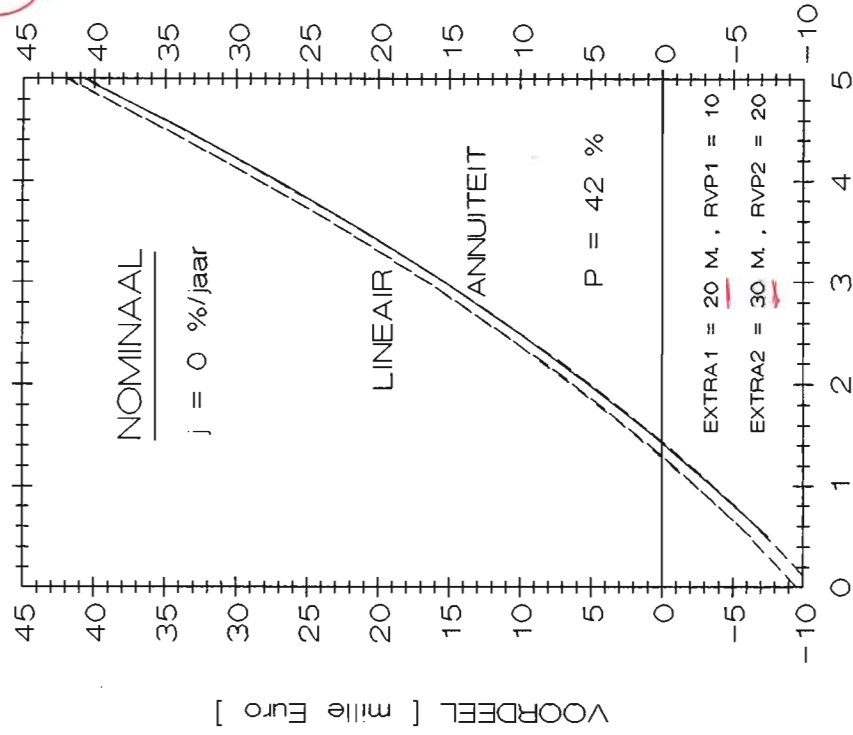


Sparrente [%/jaar]

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

EXTRA aflossen

B



Sparrente [%/jaar]

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