

Weert, 19 februari 2014

## **Titel: Extra aflossen: wél of niet verstandig?**

**Sub-titel: De bijkomende kosten zijn stérk bepalend voor de juiste keuze.**

### **INLEIDING.**

Extra aflossen is een mogelijkheid die 40 % van de Nederlandse hypotheekbezitters overweegt ( bron: ING-bank ).

Extra aflossen doet u om:

- 1 ) de maandlasten *blijvend* te verlágen,
- 2 ) om een RESTSCHULD te voorkomen  
( indien de waarde van de woning láger wordt dan de erop rustende hypotheek ).

Als uw hypotheek u netto méér kost dan uw spaargeld ( netto ) oplevert, dan is het ( sóms ) lonend om uw hypotheek ( éxtra ) af te lossen.

Helaas zijn de spaarrente-tarieven momenteel zéér laag ( circa 1,5 à 1,8 %/jaar )!  
Dit houdt verband met ( onder andere ) de huidige zéér lage hypotheekrente-tarieven ( omdat de inflatie zéér laag is: circa 1,5 %/jaar )...

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

**TIP: Los nooit zomaar éxtra af.**

***Houd altijd een bedrag achter de hand ( = financiële buffer ) voor onverwachte uitgaven!***

**LET OP: Mijn artikel geldt NIET voor mensen waarbij de hypotheek *hóger* is dan de huidige verkoopwaarde van de eigen woning ( “onder water” staan )!**

**In dát geval is het altijd zéér raadzaam om tóch snel éxtra af te lossen.**

**Immers de *kans* op een RESTschuld is dan erger, dan dat u bepérkte voordelen heeft bij éxtra aflossen....**

## Drie redenen om éxtra af te lossen.

### 1 ) Sparen levert reëel gezien niets op ( vaak zelfs een reëel verlies! ).

Reëel wil zeggen ná correctie voor de inflatie ( lees: geld-ontwaarding ).

Sparen levert ( anno 2014 ) globaal 1,4 %/jaar tot 1,9 %/jaar op.

Heeft u véél spaargeld, dan betaalt u in de fiscale Box-3 vermogensrendement-heffing ( VRH ).

Deze fiscale heffing bedraagt 1,2 % bóven het zogenaamde heffingvrij-vermogen.

De *fiscale drempel* = *vrijstelling* bedraagt: 21.139 Euro per *fiscale* persoon ( in 2014 ).

Dus *dubbel*:  $2 * 21.139 = 42.278$  Euro voor fiscale partners.

Over vermogen bóven deze drempel, moet u dus 1,2 % vermogensrendement-heffing betalen in de fiscale Box-3.

Bedenk hierbij dat bij een spaar-saldo = 100.000 Euro, de Box-3 heffing

$$= ( 100.000 - 2 * 21.139 ) * 1,2\%/100 = 692 \text{ Euro } ( = 692 / 100.000 * 100 = 0,69 \% ).$$

U ontvangt dus bijzonder weinig rente over uw spaargeld, terwijl u een ( veel ) hógere hypotheekrente betaalt over uw hypotheekschuld!

Vraag: Is spaargeld benutten om uw hypotheekschuld ( fors ) te verlágen, de béste oplossing?!

### 2 ) Lage tot zéér lage restant-hypotheek.

Is uw eigenwoning-schuld ( EWS ) fórs lager dan de huidige verkoopwaarde van uw koopwoning?

Zodra uw bruto jaarrente láger is dan het eigenwoning-forfait ( EWF ), dan geldt de zogenaamde **Wet Hillen**, in verband met een láge of géén eigenwoning-schuld.

Dankzij deze Wet Hillen geldt:

1 ) de hypotheekrente is niet meer fiscaal aftrekbaar ( dus: bruto rente = netto rente ),

2 ) het eigenwoning-forfait vervalt gehéél!

### 3 ) TOP-hypotheek.

Zodra de *totale* hypotheek meer dan 75 % van de executie-waarde bedraagt, spreekt men over een TOP-hypotheek.

De *executie*-waarde is de verkoopwaarde bij gedwongen verkoop.

Voor de *totale* hypotheek rekenen geld-verstrekkers een zogenaamde risico-opslag.

Dit is een éxtra rente ( globaal: 0,3 à 0,5 %/jaar ) vanwege het éxtra risico voor de geld-verstrekker .

Bij voldoende éxtra aflossen, kan deze top-opslag wellicht ( geheel of grotendeels ) vervallen!

LET OP: Bij hypotheeken die onder de Nationale Hypotheek Garantie ( **NHG** ) zijn afgesloten, bestaat er géén rente-opslag ( rentevoordeel = 0,3 à 0,5 %/jaar )!

### **Extra aflossen is *niet* altijd voordelig.**

A ) Wellicht is éxtra aflossen niet noodzakelijk ingeval van:

- 1 ) uw hypotheek is ( beduidend ) láger dan de marktwaarde van uw koopwoning ( u staat niet “onder water” )!  
De káns op een RESTschuld bij verkoop is dan niet aanwezig!
- 2 ) u staat er financieel gezien goed voor,
- 3 ) u lost reeds een deel van uw hypotheek af  
( via Annuïteit- of Lineaire hypotheek, of een mix van beide hypotheekvormen ).

B ) Soms is éxtra aflossen een bar slechte keuze:

- 1 ) Bij een Bankspaar-hypotheek ( **SEW** of **BEW** ) en/of een SPAAR-hypotheek, is het veelal voordeliger om dit éxtra geld in uw spaar-rekening te storten.  
De ( bruto ) spaar-rentevoet is dan gelijk aan de ( bruto ) hypotheek-rentevoet!
- 2 ) Bij een Beleggings-hypotheek is het goed mogelijk dat u ( bij fórs extra aflossen ) een fiscale naheffing op uw eind-opbrengst krijgt!
- 3 ) Benut u een deel van uw spaargeld om éxtra af te lossen, dan zit dat geld “in de stenen” van uw koopwoning. Dit geld is dan *niet* meer vrij beschikbaar....

Heeft u ná *pensionering* éxtra geld nodig, dan moet u:

- 1 ) uw woning verkopen en vervolgens gaan huren,
- 2 ) óf: een nieuwe éxtra hypotheek afsluiten ( tegen veelal *variabele* rentevoet ), waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is!

C ) Zodra u méér dan 10 % van de *oorspronkelijke* hoofdsom aflost, dan moet u over het méérdere bedrag een **Boeterente** betalen aan uw geld-verstrekker!

**Bij het aflopen van uw rentevaste periode ( RVP ) kan men ( veelal ) *onbeperkt* boetevrij aflossen ( ongeacht de hypotheekvorm )!**

*TIP: Beschikt u over voldoende eigen geld, dan geldt het navolgende.*

*Per KALENDER-jaar ( ! ) mag men veelal 10 % ( soms 15 %, of 20 % ) éxtra aflossen.*

*Als u begin december 10 % ( cq. 15 % ) éxtra aflost, en idem begin januari daaropvolgend, dan heeft u 20 % ( cq. 30 % ) binnen 2 maanden boetevrij afgelost!*

**Géén Boeterente bij vervroegde aflossing:**

- 1 ) per KALENDER-jaar geldt: *maximaal* 10 % ( soms 15 %, zelden 20 % ) van de *oorspronkelijke* hoofdsom éxtra aflossen,
- 2 ) op de dag van de rente-herziening ( met betrekking tot uw RVP ),
- 3 ) met de uitkering van een overlijdensrisico-verzekering ( ORV ) van de schuldenaar,

- 4 ) met de uitkering van een woonhuis-verzekering ( ingeval van algeheel verlies ),
- 5 ) bij verhuizing, verkoop én levering van uw koopwoning,
- 6 ) bij een marktrentevoet die hóger is dan uw contract-hypothekrentevoet.

**Let op: éxtra aflossen kán financieel onvoordelig uitpakken als:**

- 1 ) u binnenkort verwacht gróót onderhoud aan uw koopwoning zult moeten gaan doen,
- 2 ) u **Boeterente** en/of administratie-kosten moet betalen.  
 Veelal is 10 % ( maximaal 20 % ) van de *oorspronkelijke* hoofdsom boetevrij!
- 3 ) u ( veel ) spaargeld nodig heeft voor een ándere auto of caravan, vakantie of verbouwing, of láter voor de studie van uw kind.  
 Immers *consumptieve* rentes zijn veel hóger, en bovendien niet fiscaal aftrekbaar!
- 4 ) u binnenkort gaat verhuizen.  
 De beruchte **Bijleen**-regeling beperkt *toekomstige* hypotheekrente-aftrek.
- 5 ) u binnen enkele jaren gaat stoppen met werken ( denk aan pensioen ),  
 en u uw spaargeld wilt gaan gebruiken om van te leven.

**Lágere ( netto- ) maandlasten bij éxtra aflossen.**

Zodra u éxtra aflost op uw hypotheek, dan bent u géén rente meer verschuldigd over dit hypotheekbedrag.

Stel: u lost 10.000 Euro éxtra af ( hypotheek-rentevoet = 5,0 %/jaar ).

De bruto rente-besparing is dan:  $10.000 * 5,0 \% / 100 = 500$  Euro/jaar = 41,67 Euro per maand. Uw netto-besparing is dus:  $500 * ( 1 - 42\% / 100 ) = 290$  Euro/jaar = 24,17 Euro/maand.

Als uw hypotheek nog 20 jaar loopt, dan bespaart u ( bij 10.000 Euro éxtra aflossing ) bruto:  $20 * 500$  Euro/jaar = 10.000 Euro ( NOMINAAL ).

Het kán aantrekkelijk zijn om éxtra af te lossen op uw hypotheek, ingeval van:

- 1 ) te verwachten lágere *huidig* inkomen, ingeval van minder werken ( bijvoorbeeld door gezins-uitbreiding ),
- 2 ) te verwachten lágere *toekomstig* inkomen ( na pensionering: binnen afzienbare tijd ).  
 Immers een ( fórs ) lagere hypotheekschuld betekent ( fórs ) lagere maandlasten.

**Hógere belastingdruk tengevolge van éxtra aflossen.**

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

## Toekomstige rente-scenario's.

In dit artikel over sparen óf aflossen, ben ik bij mijn berekeningen uitgegaan van een spaar-rentevoet van **1,5 %/jaar!**

Dit is de *huidige* ( anno 2014 ) globale spaar-rentevoet.

Maar wat als deze rentevoet: 2,5 % of 3,5 % of 4,5 % per jaar is?

Bedenk dat de spaar-rentevoet anno 1996-1997 nog 4,5 %/jaar bedroeg!

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

$p$  = %-age benut ( met betrekking tot de *vrijstelling* in Box-3 ).

$i$  = spaar-rentevoet [ %/jaar ].

Inclusief: Box-3 fiscale heffingen!

VOORDEEL [ Euro/jaar ]: NOMINAAL						
	$p = 100 \% \text{ benut}$			$p = 50 \% \text{ benut}$		
$i \%$	$P = 52 \%$	$P = 42 \%$	$P = 24,1 \%$	$P = 52 \%$	$P = 42 \%$	$P = 24,1 \%$
<b>1,5</b>	210	260	350	196	246	336
<b>2,5</b>	110	160	250	096	146	236
<b>3,5</b>	010	060	150	- 004	046	136
<b>4,5</b>	- 090	- 040	050	- 104	- 054	036
<b>5,5</b>	- 190	- 140	- 050	- 204	- 154	- 064

De VOORDEEL-waarde neemt dús lineair áf met de hoogte van de spaar-rentevoet ( afhankelijk van het benut-percentage =  $p$ , én van de waarde van de fiscale renteaftrek =  $P$  ). Bedenk hierbij dat geldt: **BEP = 4,1 %/jaar** (  $P = 42 \%$ , **inclusief** Box-3 heffingen, **NOMINAAL** ). **BEP** = Engels: "break-even-point" = omslagpunt.

Zie mijn grafieken B3 + B4!

Zodra de spaar-rentevoet gróter wordt dan **4,1 %/jaar**, ontstaat er een ( nominaal ) **VERLIES** bij éxtra aflossen! Gevolg: **SPAREN is dán voordeliger!**

Of u béter uit bent met sparen of éxtra aflossen, hangt dus zéér sterk af van de ontwikkeling van de *hoogte* van de spaar-rentevoet en/of de hypotheek-rentevoet!

Bedenk hierbij dat, naarmate de hypotheek-rentevoet hóger wordt, de spaar-rentevoet ( als regel ) eveneens hóger wordt! De hoogte van de hypotheek-rentevoet is zéér sterk afhankelijk van de **hoogte** van het actuele **inflatie**-percentage!



## Aflossen óf sparen?

Of het financieel gezien aantrekkelijker is om te blijven sparen óf af te lossen, is snel en eenvoudig in te zien in mijn grafieken: B3 + B4, cq. C1 + C2.

### Mét vermogensrendement-heffing ( VRH ) in de fiscale Box-3.

Fiscale vrijstelling in Box-3: géhéél benut (  $p = 100\%$  benut ).

Dus ieder vermogensbestanddeel wordt ( voor de vólle  $100\%$  ) met  $1,2\%$  fiscaal belast.

Onder de *dikke* lijn ( geldig voor:  $P = 42\% =$  marginale fiscale percentage in Box-1 ) is AFLOSSEN voordeliger.

Op de evenwichtslijn ( **BEP** ) is sparen exáct even duur als aflossen.

Bóven deze evenwichtslijn is SPAREN voordeliger.

Bij een hypotheek-rentevoet =  $i_1 = 5,0\%$ /jaar en een spaar-rentevoet =  $i_2 = 2,0\%$ /jaar ( géén VRH ) zijn beide condities even gunstig bij:

$$\text{BEP} = ( 1 - P/100 ) * i_1 = ( 1 - 42/100 ) * 5,0 = 2,90\%/\text{jaar}.$$

Bij een lágere spaar-rentevoet is AFLOSSEN financieel voordeliger!

### !! Extra aflossen is niet altijd de béste keuze.

Het kán heel verstandig zijn om spaargeld in uw hypotheek te stoppen, maar het is **niet per definitie** de béste 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 ( fórs ) minder rente kunt aftrekken ( op basis van éxtra aflossen ), dan wordt uw *belastbare* inkomen ( fórs ) hóger! Dientengevolge betaalt u méér inkomsten-belasting in Box-1...

Voorbeeld: EA = éxtra aflossing = 10.000 Euro ( hypotheekrentevoet =  $5,0\%$ /jaar ).

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

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

De correctie voor de inkomsten-belasting bedraagt dan:

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

**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 verhoogde 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!

Immer 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.

Bij een *marginiaal* 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!

Stel: u heeft **15.000** Euro spaargeld, dat u gehéél wilt benutten om éxtra af te lossen.

Spaar-rentevoet =  $2,0\%$  /jaar. Hypotheek-rentevoet =  $5,0\%$  /jaar.  $P = 42\%$ .

Voordeel van sparen =  $15.000 * 2,0\%/100 = 300$  Euro/jaar ( bruto ).

Hypotheekrente-besparing =  $15.000 * 5,0\%/100 = 750$  Euro/jaar ( bruto ).

Uw hypotheekrente-aftrek ( HRA ) wordt dus **750** Euro/jaar láger ( lágere voorlopige fiscale teruggave ).

Verhóging van het *belastbare* inkomen = 750 Euro/jaar ( in Box-1 ).

Dús geldt: **IB-correctie** =  $15.000 * 5,0\%/100 * 42\%/100 = 315$  Euro/jaar ( = verláging van uw hypotheekrente-aftrek ).

Besparing aan netto-hypotheekrente =  $750 - 315 = 435$  Euro/jaar.

1 ) Géén vermogensrendement-heffing ( VRH: in Box-3 ).

VOORDEEL bij **aflossen** =  $750 - 300 - 315 = 135$  Euro/jaar,

2 ) Wél vermogensrendement-heffing ( stel:  $p = 100\%$  benutte vrijstelling in Box-3 ).

Dús geldt: VRH =  $15.000 * 1,2\%/100 = 180$  Euro/jaar.

SPAREN levert in deze situatie als VOORDEEL:  $300 - 180 = 120$  Euro/jaar.

Aflossen scheelt opnieuw 435 Euro/jaar aan netto-hypotheekrente.

VOORDEEL bij aflossen is door de VRH opgelopen tot:  $435 - 120 = 315$  Euro/jaar.

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

- 1 ) Behoeft aan een ( forse ) **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 ( forse ) OVERWAARDE ontstaan, die kan leiden tot  
( forse ) beperking van de HRA, bij de aankoop van een eventuele andere koopwoning  
( BIJLEEN-regeling ).
- 4 ) Toekomstige ( mogelijke forse ) 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: 1991-2012 is de actuele spaar-rentevoet fórs gedaald.  
Van maximaal 7,2 %/jaar naar 2,1 %/jaar.

\*\*\*\*\*

P = 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 hypotheek-verstrekker brengt, terwijl sparen u op den duur ( méér ) voordelen biedt!

Immers uw spaargeld groeit steeds háarder, op basis van **rente-op-rente** effecten...



## Reken-voorbeelden.

H = *oorspronkelijke* hoofdsom = 250.000 Euro,  
EWS = eigenwoningsschuld = 250.000 Euro,  
re = hypotheek-rentevoet = 5,0 %/jaar,  
P = marginale fiscale percentage = 42 %.

Spaarrekening:

- 1 ) saldo = 30.000 Euro,
- 2 ) spaar-rentevoet = 1,5 %/jaar.

Box-3: vrijstelling = 21.139 Euro/jaar per *fiscale* persoon ( tarief 2014 ).  
Fiscale partners: vrijstelling = 2 \* 21.139 = 42.278 Euro/jaar.

>>>>> **Nominale** analyse ( géén *jaarlijkse* correcties voor de geld-ontwaarding )!

**A ) EA = éxtra aflossing = 10.000 Euro.**

Verlaágde hypotheekrente = 10.000 \* 5,0 %/100 = 500 Euro/jaar ( bruto ).  
Deze bruto renteverlaáging levert een *identieke* verhóging van de Belastbare Som ( BSna ).  
Verhóging van de inkomsten-belasting ( IB ): 500 \* 42 %/ 100 = 210 Euro/jaar.  
>>>>> **Voorwaarde: binnen dezelfde fiscale IB-schijf!**

1 ) Besparing:

BRUTO: hypotheekrente = 10.000 \* 5,0 %/100 = 500 Euro/jaar.

2 ) Spaarrekening.

1 ) spaarrente = 30.000 \* 1,5 %/100 = 450 Euro/jaar ( BRUTO: éérste jaar ).

2 ) vrijstelling in Box-3: <= 42.278 Euro ( fiscale partner ).

a ) 100 % benut: VRH1 = 30.000 \* 1,2%/100 = 360 Euro,

b ) 50 % benut: VRH2 = ( 30.000 - 42.278/2 ) \* 1,2%/100 = 106 Euro.

3 ) NETTO rente-opbrengst = 450 - 360 = 90 Euro ( 100 % benut ),  
= 450 - 106 = 344 Euro ( 50 % benut ).

4 ) Resterend spaargeld: 30.000 - 10.000 = 20.000 Euro.

Spaargeld = 20.000 \* 1,5 %/100 = 300 Euro/jaar ( BRUTO: éérste jaar ).

a ) 100 % benut: VRH3 = 20.000 \* 1,2%/100 = 240 Euro,

b ) 50 % benut: VRH4 = ( 20.000 - 42.278/2 ) \* 1,2%/100 = 0 Euro.

5 ) NETTO rente-opbrengst = 300 - 240 = 60 Euro ( 100 % benut ),  
= 300 - 0 = 300 Euro ( 50 % benut ).

## 6 ) TOTALE VOORDEEL.

Kosten =  $90 - 60 = 30$  Euro ( 50 %:  $344 - 300 = 44$  Euro ).

Besparing = 500 Euro/jaar ( minder BRUTO hypotheekrente ).

Verhóging van de inkomsten-belasting =  $500 * 42 \% / 100 = 210$  Euro/jaar.

>>>>>> Totale VOORDEEL =  $500 - 30 - 210 = 260$  Euro/jaar ( 100 % benut ),

$500 - 44 - 210 = 246$  Euro/jaar ( 50 % benut ).

( EXclusief: *eventuele* netto BOETE-rente ) !!

## B ) EA = éxtra aflossing = 20.000 Euro.

Verlágde hypotheekrente =  $20.000 * 5,0 \% / 100 = 1.000$  Euro/jaar ( bruto ).

Deze bruto renteverláging levert een *identieke* verhóging van de Belastbare Som ( BSna ).

Verhóging van de inkomsten-belasting ( IB ):  $1.000 * 42 \% / 100 = 420$  Euro/jaar.

>>>>>> Voorwaarde: binnen dezélfde fiscale IB-schijf!

### 1 ) Besparing:

BRUTO hypotheekrente =  $20.000 * 5,0 \% / 100 = 1.000$  Euro/jaar.

### 2 ) Spaarrekening.

1 ) spaarrente =  $30.000 * 1,5 \% / 100 = 450$  Euro/jaar.

2 ) vrijstelling in Box-3:  $\leq 42.278$  Euro ( fiscale partner ).

a ) 100 % benut: VRH1 =  $30.000 * 1,2 \% / 100 = 360$  Euro,

b ) 50 % benut: VRH2 =  $( 30.000 - 42.278 / 2 ) * 1,2 \% / 100 = 106$  Euro.

3 ) NETTO rente-opbrengst =  $450 - 360 = 90$  Euro ( 100 % benut ),

=  $450 - 106 = 344$  Euro ( 50 % benut ).

4 ) Resterend spaargeld:  $30.000 - 20.000 = 10.000$  Euro.

Spaargeld =  $10.000 * 1,5 \% / 100 = 150$  Euro/jaar ( bruto ).

a ) 100 % benut: VRH3 =  $10.000 * 1,2 \% / 100 = 120$  Euro,

b ) 50 % benut: VRH4 =  $( 10.000 - 42.278 / 2 ) * 1,2 \% / 100 = 0$  Euro.

5 ) NETTO rente-opbrengst =  $150 - 120 = 30$  Euro ( 100 % benut ),

=  $150 - 0 = 150$  Euro ( 50 % benut ).

## 6 ) TOTALE VOORDEEL.

Kosten = **90** – 30 = 60 Euro ( 50 %: 344 – 150 = 194 Euro ).

Besparing = 1.000 Euro/jaar ( minder BRUTO hypotheekrente ).

Verhóging van de inkomsten-belasting = 1.000 \* 42 %/100 = **420** Euro/jaar.

>>>>> Totale VOORDEEL = 1.000 - 60 – 420 = **520** Euro/jaar ( 100 % benut ).

1.000 - 194 – 420 = **386** Euro/jaar ( 50 % benut ).

( EXclusief: *eventuele* netto BOETE-rente ) !!!

## C ) EA = éxtra aflossing = 30.000 Euro.

Verlágde hypotheekrente = 30.000 \* 5,0 %/100 = 1.500 Euro/jaar ( bruto ).

Deze bruto renteverláging levert een *identieke* verhóging van de Belastbare Som ( BSna ).

Verhóging van de inkomsten-belasting ( IB ): 1.500 \* 42 %/ 100 = **630** Euro/jaar.

>>>>> **Voorwaarde: binnen dezelfde fiscale IB-schijf!**

### 1 ) Besparing:

BRUTO hypotheekrente = 30.000 \* 5,0 %/100 = **1.500** Euro/jaar.

### 2 ) Spaarrekening.

1 ) spaarrente = 30.000 \* 1,5 %/100 = **450** Euro/jaar.

2 ) vrijstelling in Box-3: <= 42.278 Euro ( fiscale partner ).

a ) 100 % benut: VRH1 = 30.000 \* 1,2%/100 = 360 Euro,

b ) 50 % benut: VRH2 = ( 30.000 – 42.278/2 ) \* 1,2%/100 = 106 Euro.

3 ) NETTO rente-opbrengst = 450 – 360 = **90** Euro ( 100 % benut ),

= 450 – 106 = 344 Euro ( 50 % benut ).

4 ) Resterend spaargeld: 0 Euro.

## 5 ) TOTALE VOORDEEL.

Kosten = **90** Euro ( 50 %: 344 Euro ).

Besparing = 1.500 Euro ( BRUTO hypotheekrente ).

Verhóging van de inkomsten-belasting = 1.500 \* 42 %/100 = **630** Euro/jaar.

>>>>> Totale VOORDEEL = 1.500 - 90 – 630 = **780** Euro/jaar ( 100 % benut ).

1.500 - 344 – 630 = **526** Euro/jaar ( 50 % benut ).

( EXclusief: *eventuele* netto BOETE-rente ) !!!