

**Realisatie: Hypotheek-SPECIALIST: ing. Pierre M. J. OTTEN,**  
**Lindenhof 66, 6006 VM WEERT ( Altweeterheide ),**  
**Telefoon: 0495-58.5743 ( NA 11.00 uur bereikbaar ).**

Weert, 6 november 2014

## **Titel: Kleine hypotheek opheffen, óf doorgaan met sparen?**

### **INLEIDING.**

Als uw hypotheeklast u *netto* méér kost dan uw spaargeld oplevert, is het **soms** lonend om deze kleine hypotheek algeheél af te lossen. Maar het is *niet altijd slim* om dat te doen! Er kleven hieraan de nodige nadelen...  
Zet daarom altijd éérst de voor- en nadelen op een rij...

Een zéér groot *nadeel* van algeheel aflossen is dat er géén aangroei van het vrij beschikbare vermogen meer plaatsvindt!  
Bovendien heeft u dan géén forse financiële **buffer** meer....

**TIP:** gebruik nóóit al uw spaargeld om uw kleine hypotheek vollédig af te lossen. Houd altijd een bedrag ( financiële buffer ) achter de hand voor *onverwachte* gróte uitgaven! Denk hierbij aan *pensionering*, als u dit aflosbedrag nodig heeft om ruimer van te kunnen leven...

### Invoer-gegevens.

Restschuld = 50.000 Euro, hypotheekrentevoet = 5,0 %/jaar,  
**Aflossingsvrije** hypotheek = 200.000 Euro, WOZ-waarde = 250.000 Euro.  
P = 42 % ( = MARGINALE fiscale percentage = hóógste IB-tarief waarin u met uw *besteembare* inkomen in valt ).

A ) VOORDELEN: hypotheek vollédig aflossen.

- 1 ) Géén hypothecaire schuld én géén ( netto ) maandlasten meer:  
 $50.000 * 5,0 \% / 1200 * ( 1 - 42\% / 100 ) = 120,83 \text{ Euro/maand} = 1.450 \text{ Euro/jaar.}$
- 2 ) Géén heffing eigenwoning-forfait ( EWF ) meer:  
 $250.000 * 0,70\% / 1200 * 42\% / 100 = 61 \text{ Euro/maand} = 735 \text{ Euro/jaar.}$
- 3 ) Géén vermogensrendement-heffing ( VRH ) in de fiscale Box-3 meer.  
Besparing in Box-3:  $( 50.000 - 2 * 21.139 ) * 1,2\% / 100 = 92 \text{ Euro/jaar.}$

B ) NADELEN: hypotheek volledig aflossen.

1 ) **Verhóging** van de te betalen inkomsten-belasting ( IB ).

Immers er is géén fiscale hypotheekrente-aftrek meer...

Inkomsten-belasting **verhóging**: ter grootte van de voorheen te betalen rente:

$50.000 * 5,0 \% / 100 = 2.500$  Euro/jaar à 42 % = **1.050** Euro/jaar.

2 ) Géén fiscale hypotheekrente-aftrek ( HRA ) meer.

3 ) Waarschijnlijk moet u een ( fiscaal aftrekbare ) BOETE-rente én administratiekosten ( veelal 200 à 250 Euro ) betalen.

Deze BOETE-rente betaalt u als u méér dan ( meestal ) 10 % van het *oorspronkelijke* hypotheekbedrag aflost.

Te betalen: aan de geld-verstrekker **8.064** Euro.

De fiscale aftrek hierover ontvangt u van de fiscus één jaar later.

De *netto* BOETE-rente = **4.677** Euro ( zie mijn analyse + grafieken C1 + C2 ).

4 ) Eenmaal afgeloste bedragen kunt u niet zonder meer opnemen.

Uw gehéle geld zit ( renteloos ! ): “in de stenen” van uw koopwoning.

5 ) Verlies van spaar-kapitaal ( respectievelijk: kapitaal-buffer )!

6 ) Géén ( positieve ! ) invloed meer van de **geld-ontwaarding** op: de **reële** schuld, cq. de netto-maandlasten!

7 ) BIJLEEN-regeling van toepassing.

Fiscaal verplichte inbreng in de *nieuwe* hypotheek ( bij verhuizing ) van de gerealiseerde hógere verkoop-WINST ( op basis van de lágere hypotheekschuld ).

De verkoop-WINST is namelijk ( door de algehéle aflossing ) 50.000 Euro hóger geworden..

Gevolg: lágere fiscale hypotheekrente-aftrek voor uw volgende koopwoning.

Het *nominale* netto-voordeel ( door deze algehéle aflossing van 50.000 Euro ) bedraagt:

1 ) netto-rente voordeel: 1.450 Euro/jaar,

2 ) géén netto-EWF: 735 Euro/jaar ( tengevolge van de **Wet Hillen** ! ),

3 ) fiscale Box-3: VRH = 92 Euro/jaar,

4 ) **éxtra inkomsten-belasting: 1.050 Euro/jaar.**

*Totale VOORDEEL* =  $1.450 + 735 + 92 - 1.050 = 1.227$  Euro/jaar = 102,25 Euro/maand.

LET OP: uw offer is hierbij: géén financiële **buffer** meer ( ter grootte van *tenminste* 50.000 Euro, bij de start ), voor *onvoorziene* gróte uitgaven!

## Invloed van inflatie.

Waarde-vermindering tengevolge van voortdurende inflatie in Nederland.

Sinds 1 januari 2002 is de Euro in 13 jaar: **26,1 %** minder waard geworden.

CPI = Consumenten Prijs Index ( basis voor de berekening van het inflatie-percentage ).

CPI: eind 2001 = 2.178,5; eind 2013 = 2746,0: stijging = **26,1 %** in 13 jaar.

CPI : eind 1983 = 1.482,0; eind 2013 = 2746,0: stijging = **85,3 %** in 30 jaar!

Kon u per 1 januari 2002 voor 100 Euro een vólle winkelwagen met levensmiddelen kopen, eind 2013 nog slechts circa *driekwart* winkelwagen met levensmiddelen!

De *gemiddelde* inflatie in de afgelopen 30 jaar bedroeg: **2,08 %/jaar**.

Het nadeel van voortdurende inflatie is dat vermogensbestanddelen alsmaar *minder* waard worden, naarmate de tijd verstrijkt ( geld-ontwaarding )!

In de afgelopen 30 jaar daalde de KOOPKRACHT van 100 % naar 55,74 % ( dáling = 44,26 % in 30 jaar )!

**Tabel A.**

<b>CW = CONTANTE waarden.</b>					
j = DISCONTO-percentage ( = reken-rentevoet, ivm. <b>inflatie</b> )					
Nominale schuld = <b>1.000</b> Euro					
Jaar	j = 1 %	j = 2 %	j = 3 %	j = 4 %	j = 5 %
5	951,47	905,73	862,61	821,93	783,53
10	905,29	820,35	744,09	675,56	613,91
15	861,35	743,01	641,86	555,26	481,02
20	819,54	672,97	553,68	456,39	376,89
25	779,77	609,53	477,61	375,12	295,30
<b>30</b>	<b>741,92</b>	<b>552,07</b>	<b>411,99</b>	<b>308,32</b>	<b>231,38</b>
35	705,91	500,03	355,99	253,42	181,29
40	671,65	452,89	306,56	208,29	142,05
45	639,06	410,20	264,44	171,20	111,30
50	608,04	371,53	228,11	140,71	87,20

Uit bovenstaande tabel blijkt overduidelijk hoe stérk de **reële** SCHULD áfneemt, na verloop van jaren, doch voorál als het DISCONTO-percentage ( j ) gróter is!

Het disconto-percentage ligt voor de mééste mensen in Nederland tussen j = 4 %/jaar en j = 5 %/jaar.

#### Rekenwijze.

$1,020^{30} = 1,811362$  ( = 30 maal 1,020 met zichzelf vermenigvuldigen ).

1 ) j = 2 %/jaar: 30<sup>e</sup> jaar:  $CW_{30} = 1.000 / ( 1,020^{30} = 1,811362 ) = 552,07$  Euro,

2 ) j = 4 %/jaar: 30<sup>e</sup> jaar:  $CW_{30} = 1.000 / ( 1,040^{30} = 3,243398 ) = 308,32$  Euro.

Zoals een schuld ontwaardt, zo ontwaardt óók een kapitaal...

Zodra het DISCONTO-percentagje gróter wordt dan de actuele spaar-rentevoet, dan wordt de **reële** waarde láger dan het *nominale* aanvangskapitaal!

Historische spaar-rentevoeten.

Medio 1993: 7,2 %; medio 1995: 6,0 %; begin 1996: 5,0 %; begin 1998: 4,0 %; begin 1999: 3,0 %; begin 2004: 2,0 %; medio 2014: 1,0 à 1,2 %/jaar.

Zodra de Nederlandse economie flink aantrekt, dan stijgt de inflatie!

Dús stijgen óók de hypotheek- én de spaar-rentevoeten...

In de navolgende tabellen B + C zijn weergegeven de **netto**-spaarbedragen

→ ( ná onttrekken van de verschuldigde belastingen in de fiscale Box-3 )!

### Tabel B.

*Nominale* spaar-rentevoet = **2,5 %**/jaar.

<b>CW = CONTANTE waarden.</b>						
j = DISCONTO-percentagje ( = reken-rentevoet, ivm. <b>inflatie</b> )						
Nominale KAPITAAL = <b>50.000</b> Euro						
Jaar	j = 0 %	j = 1 %	j = 2 %	j = 3 %	j = 4 %	j = 5 %
5	55.957	53.242	50.682	48.269	45.993	43.844
10	62.488	56.569	51.262	46.497	42.214	38.362
15	69.664	60.005	51.761	44.714	38.682	33.509
20	77.566	63.569	52.200	42.946	35.400	29.234
25	86.287	67.284	52.595	41.211	32.368	25.481
30	95.931	71.174	52.961	39.522	29.577	22.196

### Tabel C.

*Nominale* spaar-rentevoet = **3,5 %**/jaar.

<b>CW = CONTANTE waarden.</b>						
j = DISCONTO-percentagje ( = reken-rentevoet, ivm. <b>inflatie</b> )						
Nominale KAPITAAL = <b>50.000</b> Euro						
Jaar	j = 0 %	j = 1 %	j = 2 %	j = 3 %	j = 4 %	j = 5 %
5	58.760	55.908	53.221	50.687	48.296	46.040
10	68.949	62.419	56.562	51.305	46.580	42.329
15	80.835	69.627	60.061	51.885	44.885	38.883
20	94.730	77.635	63.751	52.450	43.233	35.703
25	111.009	86.561	67.663	53.018	41.641	32.781
30	130.116	96.536	71.833	53.606	40.117	30.106

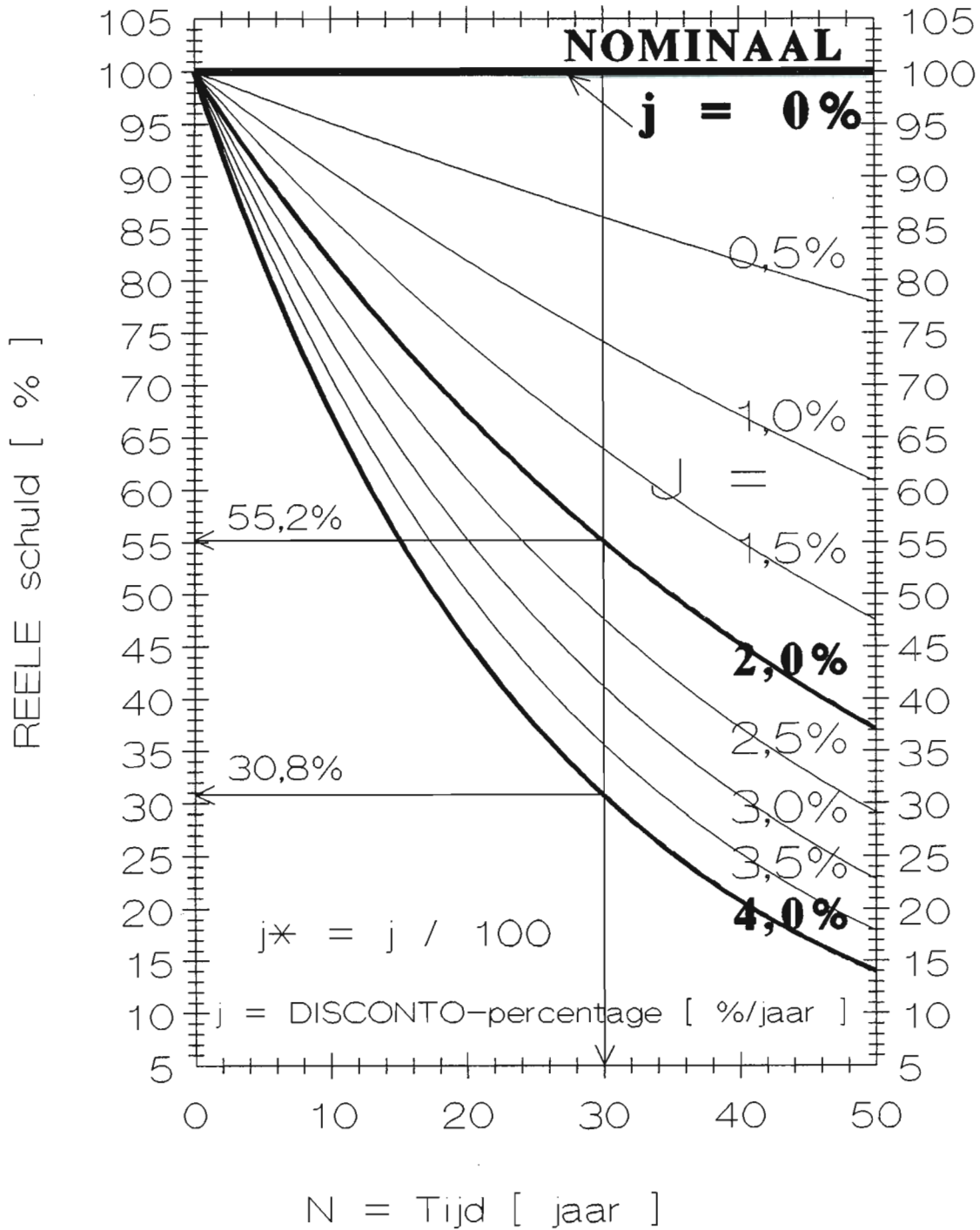
## CONCLUSIES.

- 1 ) Als u aast op het totale netto-voordeel van 102,25 Euro/maand, dan is algeheel aflossen uw ultieme doel.  
U neemt dan de véle **nadelen** op de koop toe!
- 2 ) Lost u in het geheel *niet* af, dan:
  - 1 ) bouwt u een fórs spaar-kapitaal op ( zie: mijn tabellen B + C ),
  - 2 ) profiteert u vollédig van de **geld-ontwaarding** ,  
ten aanzien van de **reële** hypotheekschuld + netto-hypotheeklasten  
( zie: mijn grafieken A + B ),
  - 3 ) betaalt u géén ( forse ) BOETE-rente + administratiekosten.

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

# Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

## REELE schuld

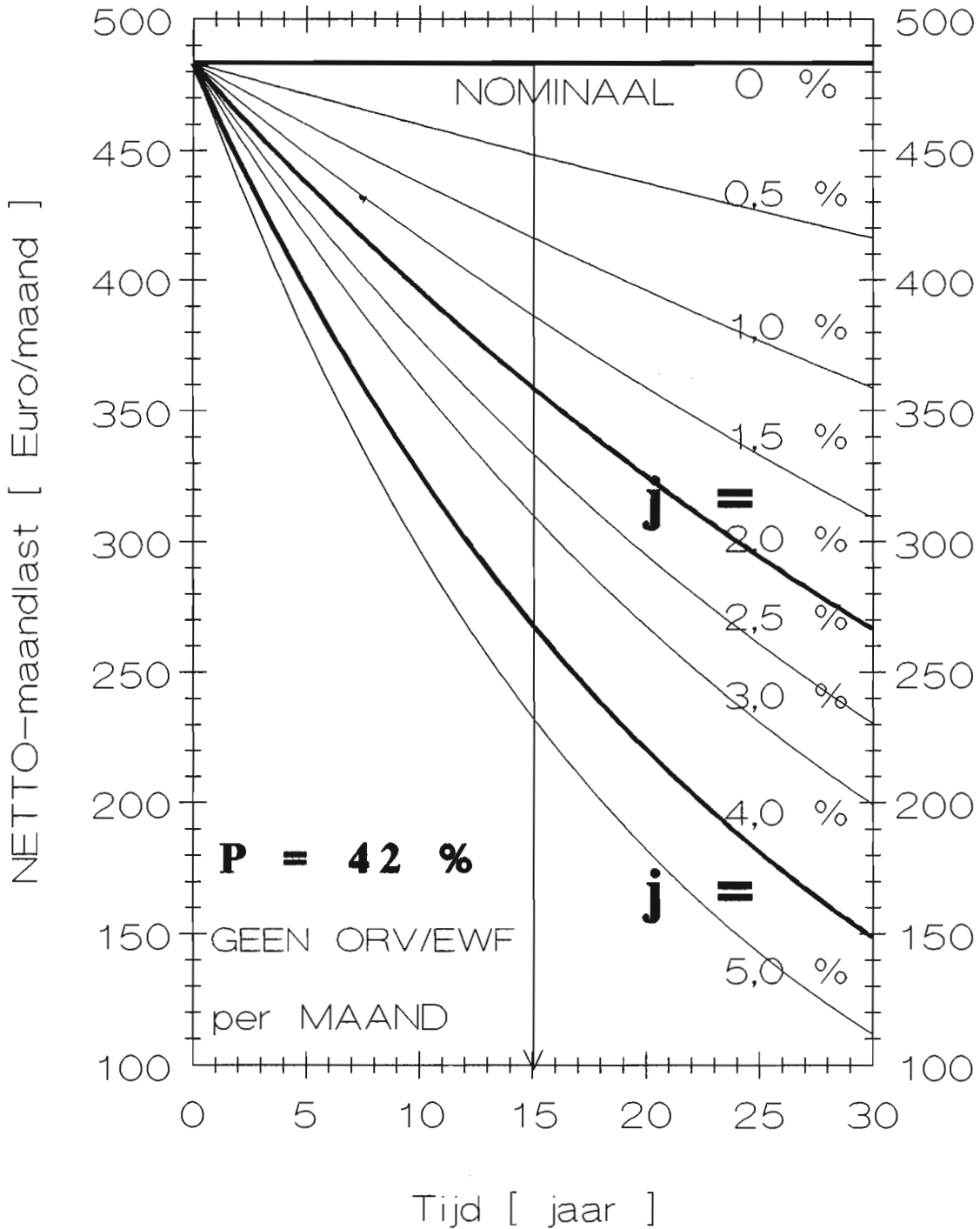


$$CW(H) = H / (1 + j^*)^N$$

# Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

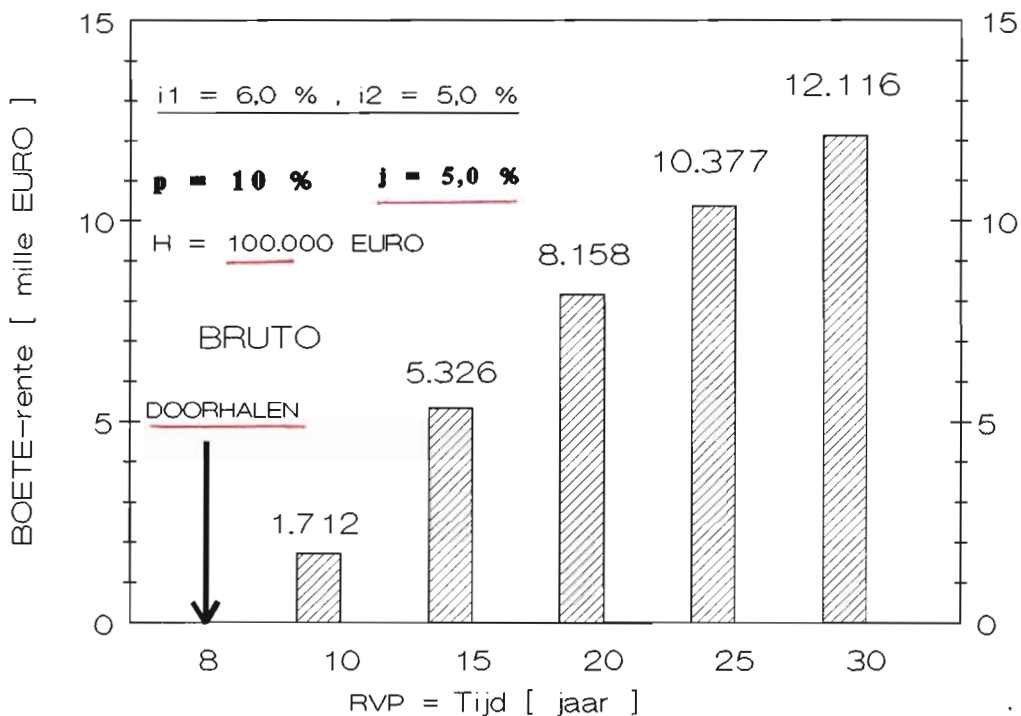
## AFLOSSINGSVRIJ

(B)



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

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
**Aflossingsvrije hypotheek**



Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
**Aflossingsvrije hypotheek**

