

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

Weert, 6 februari 2015

Titel: Is nú OVERSLUITEN tóch voordelig?

Sub-titel: Wenst u lágere hypothecaire maandlasten?

Wélk scenario wenst u dan: via rentemiddeling, of via oversluiten?

Welk scenario u ook kiest: bij beide betaalt u een (forse) bruto BOETErrente!
 Bij rentemiddeling is deze bruto BOETErrente (meestal) vollédig verwerkt in
 een rente-**opslag**.

INLEIDING.

De *huidige* hypotheek-rentevoeten zijn in historisch verband zéér laag te noemen!
 In de jaren 1950-1955 bedroeg de *gemiddelde* hypotheek-rentevoet: 4,0 +/- 0,4%/jaar.
 De Nederlandse inflatie bedroeg in 1950: 9,1 %/jaar. De Nederlandse hypotheek-
 verstrekkers leden toen zéér forse **reële verliezen** (4,0 - 9,1 = - 5,1 %/jaar)!
 In 1952 bedroeg de inflatie slechts 0,0 %/jaar (**reële** winst = 4,4-0,0 = 4,4 %/jaar).
 Voorál de inflatie muteert in de afgelopen 50 jaar bijzonder stérk!
 De **reële** hypotheek-rentevoet is het *verschil* tussen de actuele hypotheek-rentevoet en
 het actuele inflatie-percentag (zie mijn grafiek A).
 In de periode 1985-1990 waren het *gouden* tijden voor de Nederlandse hypotheek-
 verstrekkers: zéér hoge **reële** hypotheek-rentevoeten: tussen 6,0 % en 7,5 %/jaar.
 Uit dit betoog moge blijken dat voorspellingen (cq. verwachtingen) zéér moeilijk
 tot *betrouwbare* waarden te realiseren zijn!
 Het inschatten van *toekomstige* rentevoet-scenario's is dus voor niemand
 (dus ook niet voor "deskundigen" !) een *betrouwbare* inschatting.

Véle mensen met hoge(re) hypotheekrente-percentages denken vaak:
 "Ik zit mijn rentevaste periode wel uit, en hoop dat de hypotheekrente-percentages aan
 het *eind* van de rentevaste periode nog láág zijn?".
 Helaas kan niemand *zekerheid* geven over de hoogte van de toekomstige hypotheek-
 rentepercentages! Het is én blijft een persoonlijke afweging, met álle risico's van dien....

Dit *gedetailleerde* artikel is opgebouwd uit de navolgende 3 onderdelen:

- A) BOETE-rente én BOETE-rente berekeningswijze,
- B) Rentemiddeling,
- C) Oversluiten.

Aangezien de BOETE-rente berekening *integraal* in de beide laatste delen voorkomt, is dit deel A véél uitgebreider uitgevoerd.

Het is uitermate belangrijk dat u éérst **goede, vollédige en vooral objéctieve voorlichting** vergaart. Bovendien is het zaak om uw **financiële situatie** nauwkeurig te laten doorrekenen, alvorens u al dan niet besluit om over te sluiten!

In artikelen over oversluiten komt men onder andere de navolgende teksten tegen:

- 1) Oversluiten vaak krankzinnig duur,
- 2) Oversluiten van uw hypotheek zélden een goede zet,
- 3) Hypotheek oversluiten: verstandig of niet?
- 4) Uw hypotheek oversluiten vaak voordelig,
- 5) Adviespraatjes: oversluiten hypotheek lang niet altijd voordelig,
- 6) Hoogste tijd om over te sluiten,
- 7) Is oversluiten van uw hypotheek interessant?
- 8) Is de láge rentestand hét moment om uw hypotheek over te sluiten?
- 9) Stijgende hypotheekrente: snél oversluiten?
- 10) Voordeel oversluiten valt menigeen tegen,
- 11) De valkuilen van oversluiten.

Ziet u aldus tussen de bomen het bos niet meer (door alle details het overzicht verliezen)?

De navolgende *gedetailleerde* informatie geeft u een *helder* inzicht in de geboden materie! Mijn **41**-jarige hypotheek-expertise (sinds begin 1974 !) als hypotheek-*specialist*, staat daar *borg* voor!

A) BOETE-rente berekening.

Bij het bepalen van een BOETE-rente bestaan er twéé boete-systemen:

- 1) de **klant-vriendelijke** methode,
- 2) de **klant-onvriendelijke** methode.

Invoer-gegevens:

H = *oorspronkelijke* hoofdsom = 200.000 Euro; CONTRACT-rentevoet = $i_1 = 5,5$ %/jaar ;
RVP = rentevaste periode = 10 jaar; opheffen = 7 jaar; *resterende* RVP = $10 - 7 = 3$ jaar;
 p = boetevrije percentage = 10 % (van de *oorspronkelijke* hoofdsom),
Oversluiten: aan het eind van jaar 7: 3 *resterende* jaren,
DAG-rentevoet = $i_2 = 4,0$ %/jaar (= markt-rentevoet),
REFERENTIE-rentevoet = $i_3 = 4,0$ %/jaar (ten behoeve van de berekening van de te betalen CONTANTE Waarde = CW(Boete)).

- 1) **klant-vriendelijke** methode.

Deze is gebaseerd op de actuele rentevoet (= DAG-rentevoet) voor dezelfde (lees: *oorspronkelijke*) rentevaste periode.

Vergelijking van de oude 10-jaars rentevoet (5,5 %/jaar) met de nieuwe DAG-rentevoet (**4,0** %/jaar).

In 3 *resterende* jaren ($5,5\% - 4,0\% = 1,5\%/jaar$) = $3 * 1,5\% = 4,5\%$ over het gecorrigeerde deel: *nominale* BOETErrente = $200.000 * (100-10\%)/100 * (5,5 - 4,0)/100 * 3 \text{ jaar} = \mathbf{8.100,00}$ Euro.

2) **klant-onvriendelijke** methode.

Deze is gebaseerd op de actuele rentevoet (= DAG-rentevoet) voor de resterende rentevaste periode (**RRVP**).

Hoe kórtter de rentevaste periode, hoe láger de betreffende hypotheekrentevoet. Het verschil tussen de CONTRACT-rentevoet en de actuele DAG-rentevoet is daardoor (fors) gróter.

Men rekent met de DAG-rentevoet die het *dichtst* in de buurt komt van de resterende rentevaste periode.

Wanneer uw huidige RVP pas over 3 jaar afloopt, en uw geldverstrekker werkt alléén met de RVP's: 2, 5, 10, 15 en 20 jaar, dan rekent men met het twéé-jaars rentetarief! Het rente-*verschil* wordt daardoor veel gróter, met als gevolg fórs hógere BOETE-rente!

Vergelijking van de oude 10-jaars rentevoet ($5,5\%/jaar$) met de nieuwe rentevoet voor de resterende RVP = 3 jaar: DAG-rentevoet (**3,0** %/jaar).

In 3 *resterende* jaren ($5,5\% - 3,0\% = 2,5\%/jaar$) = $3 * 2,5\% = 7,5\%$ over het gecorrigeerde deel: *nominale* BOETE-rente = $200.000 * (100-10\%)/100 * (5,5 - 3,0)/100 * 3 \text{ jaar} = \mathbf{13.500,00}$ Euro.

Bij oversluiten: een *nadelig* verschil van: $13.500 - 8.100 = \mathbf{5.400}$ Euro (+ **66,7** %)!!

TIP: Controleer altijd in uw hypotheekakte of de BOETE-rente berekening conform de voormalige hypotheek-voorwaarden is uitgevoerd!

Fiscale beperkingen.

In het jaar van oversluiten vormt de BOETE-rente een fórs éxtra aftrekpost! BOETE-rente is fiscaal aftrekbaar, omdat het in feite vóóuit betalen van verschuldigde hypotheekrente betreft.

Als uw *belastbare* inkomen gróter is dan 57.585 Euro (tarief 2015), dan geldt voor u het *marginale* fiscale percentage van $P = 51\%$ (*marginale* percentage = hógste fiscale tarief waarin u met uw *belastbare* inkomen in valt).

Uw belastbare inkomen daalt fórs onder de financiële druk van de bruto BOETE-rente! Uw fiscale marginale aftrek-percentage (P) kan daardoor dan (fórs) láger worden....

Onderstaand overzicht geldt voor personen die jónger zijn dan **65** jaar(tariefjaar = 2.015).

A) Schijf 3 (schijfgrens = 33.590 Euro) en schijf 4 (schijfgrens = 57.586 Euro).

Zodra uw BOETE-rente gróter is dan het verschil van beide schijfgrenzen: $57.586 - 33.590 = 23.996$ Euro, dan wordt uw *marginale* fiscale aftrek-percentage verláagd van $P = 51\%$ naar $P = 42\%$.

B) Schijf 1 (schijfgrens = 19.822 Euro) en schijf 2 (schijfgrens = 33.589 Euro).
Zodra uw BOETErrente groter is dan het verschil van beide schijfgrenzen:
 $33.589 - 19.822 = 13.767$ Euro, dan wordt uw *marginale* fiscale aftrek-percentages verlaagd van $P = 42\%$ naar $P = 36,5\%$.

Stel: uw hypotheekrentevoet gaat van de huidige rentevoet = $r_1 = 5,5\%$ /jaar,
naar de nieuwe rentevoet = $i_2 = 3,5\%$ /jaar.

Stel: H = hypotheekbedrag = 200.000 Euro, rente-verschil = $5,5\% - 3,5\% = 2,0\%$ /jaar.
Bruto rente-verschil = $200.000 * 2,0\%/100 = 4.000$ Euro/jaar.

Het *belastbare* inkomen wordt dus met 4.000 Euro verhoogd!

Gevolg: verhoging van de inkomsten-belasting in de fiscale Box-1:

1) $P = 42\%$: $4.000 * 42\% / 100 = 1.680$ Euro,

2) $P = 52\%$: $4.000 * 52\% / 100 = 2.080$ Euro. *Zie mijn grafiek B1 .*

Opmerkingen.

- 1) Doordat uw *belastbare* inkomen aanzienlijk wordt verhoogd, valt u mogelijk in een hoger belasting-tarief (dus éxtra fiscaal nádeel)!
- 2) Uw zorg- en/of kinderopvang-toeslag kunnen lager worden (doordat uw *belastbare* inkomen hoger wordt).
Uw zorg-toeslag kan mogelijk *geheel* vervallen, door een (fors) hoger belastbaar inkomen!
- 3) Bij een (bank-)SPAAR-hypotheek kunnen enkele belasting-technische voorwaarden nadelig zijn.
- 4) Als u de BOETErrente in uw hypotheek *meefinanciert*, dan heeft u over de rente van dát bedrag géén recht op hypotheekrente-aftrek (HRA)!

BOETE-rente berekening (met betrekking tot de CONTANTE Waarden).

- 1) **klant-vriendelijke** methode: RVP = rentevaste periode.
rentevoet-aanbod voor *dezelfde* rente-looptijd (= *oorspronkelijke* RVP):
langere RVP => hogere rentevoet > lagere boete: *voordelig* voor u als klant,
- 2) **klant-onvriendelijke** methode:
rentevoet-aanbod op basis van de *resterende* rente-looptijd:
korte RVP > (beduidend) lagere rentevoet > hogere boete-rente:
nadelig voor u als klant.
Deze nadelige methode wordt door de meeste geldverstrekkers meestal toegepast!
- 3) Soms wordt het boetevrije bestanddeel (veelal 10 %, soms 15 %, zelden 20 % van de *oorspronkelijke* hoofdsom) buiten beschouwing gelaten, indien u bij *dezelfde* bank blijft, bij oversluiten. Daardoor wordt het rente-*verschil* over een hoger bedrag berekend, waardoor de boete-rente (fors) hoger wordt!
Alleen als u uw hypotheek onderbrengt bij een ándere bank (algeheél aflossen) dan wordt het boetevrije deel door de eigen bank wél verrekend!

>>>>> Niettemin kent **oversluiten** naar een **lágere rentevoet** toch **één lichtpunt**:
de **zekerheid** dat uw hypotheek-rentevoet voor **lángere tijd** is **vergrendeld**,
op een (**relatief**) **lág** rentevoet-niveau!

Methode van onderzoek.

De BOETE-rente is meestal een zéér grote kostenpost bij het oversluiten van een hypotheek! Deze BOETE-rente is een financiële vergoeding voor uw geldverstrekker, wegens misgelopen *toekomstige* rente-inkomsten.

Hoewel er diverse BOETE-rente formules worden gehanteerd, wordt in de mééste gevallen de **methode van de CONTANTE Waarden** (CW-methodiek) toegepast. De *toekomstige* rentebedragen worden daarbij naar het hédén omgerekend.

De hoogte van deze CW-waarde is afhankelijk van de navolgende **8** factoren:

- 1) de hoogte van het *oorspronkelijke* hypotheekbedrag (H),
- 2) het *boetevrije* percentage (p),
- 3) de CONTRACT-rentevoet (re1),
- 4) de DAG-rentevoet (re2),
- 5) het rente-verschil (= re1 – re2),
- 6) de *huidige* rentevaste periode (RVP),
- 7) de verstreken periode (N),
- 8) de *resterende* rentevaste periode (= **RRVP** = RVP – N),
- 9) het DISCONTO-percentage = REFERENTIE-rentevoet,
(= reken-rentevoet: ten behoeve van de berekening van de CW(Boete)).

Veelal geldt: disconto-percentage = de actuele rentevoet voor *vergelijkbare nieuwe* hypotheek. Alleen de Westland Utrecht bank past een éxtra verláging van 1,0 % toe. Gevolg: een fors hógere BOETE-rente!

De BOETE-rente berekening is afhankelijk van de toegepaste methodiek die uw eigen geldverstrekker toepast.

Daarom *adviseer* ik u om uw BOETE-rente schriftelijk op te vragen bij uw geldverstrekker, alvorens u besluit tot oversluiten van uw hypotheek!

Ieder kalender-jaar kan men **boetevrij** éxtra aflossen ter grootte van veelal 10 % (soms 15 %, zelden 20 %) van de *oorspronkelijke* hoofdsom (dit percentage is afhankelijk van de betrokken geldverstrekker).

Als u medio december 10 % boetevrij aflost en medio januari daaropvolgend weer 10 % boetevrij aflost, dan heeft u in één maand totaal 20 % afgelost....

Afhankelijk van de voornoemde getal-grootten, kan de BOETE-rente

-- vooral bij een lánge rentevaste periode --, in de *tienduizenden* Euro's gaan bedragen!

Uitgaande van het *maandelijkse* rente-verschil, wordt het BOETE-rente bedrag berekend door dit maand-verschil te disconteren. **Disconteren** betekent dat de renteverschil-bedragen in de *toekomst* worden herleid naar de koopkracht in Euro's van nú.

Als discontovoet wordt door de geldverstrekkers veelal de DAG-rentevoet toegepast. Hoe hóger de DAG-rentevoet en hoe láter het betalingstijdstip valt, des te *kleiner* is de CONTANTE Waarde. Voorál het berekeningstijdstip heeft zéér grote invloed op deze contante waarde!

De beschrijving van de CW-methode vereist een grondige analyse, aangezien mijn wiskundig model 6 parameters (= rekenwaarden) bevat.

Formule:

$$BR = H * (100 - p) / 100 * (re1 - re2) / 100 * (RVP - N)$$

BR = nominale *bruto* BOETE-rente [Euro],

H = *oorspronkelijke* hypotheekbedrag [Euro],

p = *boetevrije* percentage [%]: vaak 10 % van het *oorspronkelijke* hypotheekbedrag (soms 15 %, zelden 20 %),

re1 = CONTRACT-rentevoet [%/jaar],

re2 = DAG-rentevoet [%/jaar] (= markt-rentevoet),

RVP = rentevaste periode [jaar]

N = verstrekken periode [jaar].

Reken-voorbeeld:

H = 200.000 Euro, p = 10 %, re1 = 5,5 %/jaar, re2 = 3,5 %/jaar,

RVP = 10 jaar, N = 5 jaar, P = 42 % (marginale fiscale renteafrek-percentage).

De verschuldigde BOETE-rente wordt berekend over:

$$200.000 * (100 - 10\%/100)/100 = 180.000 \text{ Euro.}$$

Het *rente*verlies voor de geldverstrekker is dan: 5,5% - 3,5 % = 2,0 % op jaarbasis.

Per maand is het bruto renteverlies: 180.000 * 2%/100 / 12 = 300,00 Euro/maand.

De *resterende* periode is nog 5 jaar (= 60 maanden).

Het totale renteverlies is dus: 60 * 300,00 = 18.000 Euro.

$$\begin{aligned} \text{BOETE-rente} &= 200.000 * (100 - 10) / 100 * (5,5 - 3,5) / 100 * (10 - 5) = \\ &= 18.000 \text{ Euro (BRUTO: nominaal !).} \end{aligned}$$

Van deze 18.000 Euro wordt vervolgens de CONTANTE Waarde (= CW-waarde) berekend. Het *contant* maken gebeurt tegen de actuele rentevoet (= re2 = 3,5 %/jaar).

De CW-berekening gaat volgens de *meetkundige* reeks (met 60 maandelijks termen):

$$\begin{aligned} \text{somCW} &= 300 / (1+j)^1 + 300 / (1+j)^2 + 300 / (1+j)^3 + 300 / (1+j)^4 + \\ &300 / (1+j)^5 + 300 / (1+j)^6 + \dots \dots + 300 / (1+j)^{60}. \end{aligned}$$

$$\text{somCW} = 300 / (1+j)^{60} * (1 + (1+j)^1 + (1+j)^2 + (1+j)^3 + \dots + (1+j)^{59})$$

(waarin: $j = 3,5 / 1200 = \text{DISCONTO-percentage}$).

$$\text{Factor} = [1 - (1+3,5/1200)^{-60}] / (3,5/1200) = 54,9699988.$$

$$\text{somCW} = 300,00 * \text{Factor} = 16.491,00 \text{ Euro.}$$

Dus geldt: te betalen CW(Boete) = 16.491,00 Euro.

Dit is het bruto bedrag dat u als hypotheekgever aan uw geldverstrekker verschuldigd bent, bij oversluiten!

Dit bedrag is overigens geheel fiscaal aftrekbaar van uw *belastbare* inkomen.

Deze CW(Boete) is dus: $16.491,00 / 18.000 * 100 \% = 91,62 \%$ van de bruto nominale BOETE-rente. Gelukkig voor u: de geldverstrekkers hanteren hierbij wél de CW-methodiek, want anders had u nominaal 18.000 Euro moeten (dus 1.509 Euro = 9,15 % méér) moeten betalen!

Invloed van de grootte van de rentevaste periode.

De bruto BOETE-rente is stérk afhankelijk van de hoogte van de rentevaste periode (parabolische tóename)! Zie mijn grafieken C1 + C2.

Stel: u zet **30** jaar uw rente vast (RVP = 30 jaar), $re1 = 5,5 \%$ /jaar.

De huidige DAG-rente bedraagt hierbij: $re2 = 3,5 \%$ /jaar, en er zijn reeds 5 jaar verstreken (N = 5 jaar).

Bij een *oorspronkelijke* hypotheek van **200.000** Euro en $p = 10 \% = \text{boetevrije}$ percentage, bedraagt de BRUTO CW(Boeterente) = 59.925 Euro (NETTO: 34.757 Euro).

De duur van de rentevaste periode (RVP) heeft gróte invloed op de grootte van de te betalen bruto BOETE-rente:

RVP = 10 jaar ==> CW(Boeterente) = 16.491 Euro (NETTO: 9.565 Euro),

RVP = 15 jaar ==> CW(Boeterente) = 30.338 Euro (NETTO: 17.596 Euro),

RVP = 20 jaar ==> CW(Boeterente) = 41.965 Euro (NETTO: 24.340 Euro),

RVP = 25 jaar ==> CW(Boeterente) = 51.728 Euro (NETTO: 30.002 Euro),

RVP = 30 jaar ==> CW(Boeterente) = 59.925 Euro (NETTO: 34.757 Euro).

LET OP: Had u **mijn nadrukkelijke advies** (namelijk maximaal RVP = **15** jaar) opgevolgd, dan was de BRUTO CW(Boeterente) “slechts” 30.338 Euro.

U had dan: $59.925 - 30.338 = 29.587$ Euro bespaard.

Dit is een totale besparing van **97,5 %** (!!).

Opmerking.

Véél mensen financieren deze BOETErnte mee, op advies van hun hypotheek-adviseur. Doch de over dit hógere hypotheekbedrag verschuldigde rente is NIET fiscaal aftrekbaar! Immers hypotheekrente is alléén fiscaal aftrekbaar, als deze rente betrekking heeft op de **aankoop, verbetering of onderhoud** van de eigen woning die hoofd-verblijf is! Dus de rente over deze BOETE-rente valt NIET onder deze fiscale bepalingen....

B) RENTEMIDDELING.

Bij rentemiddeling wordt de hypotheek-rentevoet die u tot nu toe heeft betaald, rekenkundig (via een *gewogen* gemiddelde) gemiddeld met de lage huidige DAG-rentevoet (behorend bij de nieuw gekozen rentevaste periode). Daarbij speelt het jaar van opheffing, evenals de *resterende* rente-looptijd een gróte rol.

Formule voor rentemiddeling.

Elke hypotheekverstrekker heeft een eigen formule voor rentemiddeling!

Twee véél voorkomende formules voor rentemiddeling zijn:

- 1) De rentevoet van de *resterende* rentevaste periode (RVP) wordt rekenkundig gemiddeld met de lágere DAG-rentevoet van de nieuwe RVP,
- 2) De *bruto* BOETE-rente wordt omgezet in een **rente-opslag** voor de nieuwe RVP.

Rentemiddeling (als *alternatief* voor oversluiten) is bij zéér veel mensen met een hypotheek een nog onbekend fenomeen!

Bij rentemiddeling wordt de fóorse *bruto* BOETE-rente gehéél *uitgesmeerd* over de gehéle rentevaste periode. U btaalt aldus een fóorse **rente-opslag**.

Van de 10 door mij benaderde banken waren er 7 die rentemiddeling toepasten.

Van deze 7 banken is OBVION de éinigste bank die géén rente-opslag toepast.

Bij OBVION bent u dus véle duizenden Euro's goedkoper uit bij rentemiddeling!

Met behulp van door mijzelf ontwikkelde ingrijpende hypotheek-programma's, heb ik de specifieke eigenschappen van rentemiddeling én van oversluiten grondig bestudeerd! Ik kan aldus *kwantitatief* berekenen wanneer rentemiddeling voordelig is, en wanneer oversluiten voordelig is...

Invoer-gegevens:

H = *oorspronkelijke* hoofdsom = 200.000 Euro; CONTRACT-rentevoet = $i_1 = 5,5$ %/jaar ;

RVP = rentevaste periode = 10 jaar; opheffen = 7 jaar; *resterende* RVP = $10 - 7 = 3$ jaar;

p = boetevrije percentage = 10 % (van de *oorspronkelijke* hoofdsom),

Oversluiten: aan het eind van jaar 7: 3 *resterende* jaren,

DAG-rentevoet = $i_2 = 4,5$ %/jaar =markt-rentevoet,

REFERENTIE-rentevoet = $i_3 = 4,5$ %/jaar (ten behoeve van de berekening van de te betalen CONTANTE Waarde = CW(Boete)).