

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

Weert, 26 februari 2015

## **Titel: Invloeden van de fiscale belastingaftrek op hypotheekvormen.**

### **INLEIDING.**

Sinds mensenheugenis verwerft men in Nederland fiscale hypotheekrenteafrek op basis van de hoogte van de RENTE-lasten.

Tot 1990 was in **Nederland** de hógste fiscale renteaftrek 72 %. Tot 2001 bedroeg dit hoogste percentage 60 %. Vanaf 2001 tot en met 2013 is dit hoogste percentage **52 %**.

In Zweden gold: tot 1985: 80 %; tot 1991: 47 % ( daling in 2 fasen ). Zie: mijn grafiek B. Vanaf 1991 werd dit hoogste fiscale percentage in Zweden verlaagd naar **30 %!**

In Groot-Brittannië werd de aftrek in 10 jaar teruggebracht van 40 % ( 1988-1992 ) - in 3 fasen -, naar **0 %** ( vanaf 1998 )!

De huidige nivellering van de fiscale hypotheekrenteafrek in Nederland:

in 28 jaar 0,5%/jaar verláging van het hógste tarief ( 52 % ) tot 38 % ( in 2041 ).

Deze verlaging ( vanaf 2014 ) met 0,5 %/jaar zal echter in ruime mate door de *inflatie* worden achterhaald! Deze zéér lage reductie zal ( volgens mijn inschatting )

- binnen enkele jaren -, vrij snel worden verhóógd naar wellicht 5 %/jaar.

Met als ondergrens: 30 % ( dit is het belasting-percentage in de fiscale Box-3 )?!

Deze ondergrens van 30 % geldt zéker, als men besluit om de renteaftrek te verplaatsen naar de fiscale Box-3! Professor dr. Stevens is hier een grote voorstander van...

### **Deel A: Fiscale aftrek-gevoeligheden.**

Stel: de fiscale hypotheekrenteafrek daalt ( per 5 jaar ) met **5 %**  
 ( vanaf 50 %: met **5 %** daling, tot en met 25 % in het 26<sup>e</sup> jaar ).

De stérkste netto-stijging ( in 30 jaar: 208,33 Euro/maand ) treedt dan op bij de:  
 Aflossingsvrije én Spaar-hypotheek ( géén demping )!

Bij de Annuïteit ( cq. Lineaire ) hypotheek geldt ( zie mijn grafieken F1 + F2 ):

1 ) in het 6<sup>e</sup> jaar: stijging = 45,6 ( cq. 20,2 ) Euro/maand,

2 ) in het 11<sup>e</sup> jaar: stijging = 42,3 ( cq. 11,9 ) Euro/maand,

3 ) in het 16<sup>e</sup> jaar: stijging = 37,8 ( cq. 3,6 ) Euro/maand,

4 ) in het 21<sup>e</sup> jaar: stijging = 31,7 ( cq. - 4,8 ) Euro/maand,

5 ) in het 26<sup>e</sup> jaar: stijging = 23,3 ( cq. -13,1 ) Euro/maand.

Bij de **Annuïteit**-hypotheek stijgt de *nominale* netto-maandlast ( bij *constante*  $P = 50\%$  = MARGINALE fiscale aftrekpercentage ) van 659,8 ( 1<sup>e</sup> jaar ) naar 1.059,4 Euro/maand ( in het 30<sup>e</sup> jaar ). *Stijging* = 399,6 Euro/maand = 60,6 %.

Bij de **Lineaire** hypotheek daalt de *nominale* netto-maandlast ( bij *constante*  $P = 50\%$  = MARGINALE fiscale aftrekpercentage ) van 965,9 ( 1<sup>e</sup> jaar ) naar 563,1 Euro/maand ( in het 30<sup>e</sup> jaar ). *Daling* = 402,8 Euro/maand = 41,7 %.

Nominaal wil zeggen: géén *jaarlijkse* correcties voor de actuele geldontwaarding.

**REEL** wil zeggen: mét *jaarlijkse* correcties voor de actuele geldontwaarding.

Hét grote **nadeel** van de *Lineaire* hypotheek is dat deze in het éérste jaar *netto* 42 % (  $P = 42\%$  ), ( cq. 61 %, bij  $P = 50\%$  ) dúúrder is dan de Annuïteit-hypotheek!

De Lineaire hypotheek is even duur als de Annuïteit-hypotheek:

- 1 ) bruto: vanaf het 12<sup>e</sup> jaar,
- 2 ) netto: vanaf het 14<sup>e</sup> jaar (  $P = 42\%$  ).

Bedenk hierbij dat de **gemiddelde doorhaaltijd** 11 jaar bedraagt ( in verband met het opheffen van de hypotheek )! Met andere woorden: men komt ( *gemiddeld* gezien ) *niet* toe aan deze 14 jaar! Na 15 jaar: 65 % opgeheven ( na 20 jaar: 80 % ).

Hét grote **nadeel** van de Annuïteit-hypotheek is dat deze ( nominaal ! ) *netto* alsmáar *stijgt* ( bij 5,0 %/jaar rente: **46 %** stijging in het 30<sup>e</sup> jaar:  $P = 42\%$  )!

Invoer-gegevens:

H = hoofdsom = 200.000 Euro, m = looptijd = 30 jaar, i = rentevoet = 5,0 %/jaar,  $P = 42\%$  = MARGINALE fiscale hypotheekrenteafrek-percentag.

Tabel A.

Fiscale aftrek op basis van: <b>RENTE</b> -aftrek.				
<b>TOTALE Contante Waarden-som ( SCW30 ).</b>				
j %	Annuïteit	Lineair	Verschil	Verschil-%
0	308.188	287.267	20.921	7,28
1	262.552	250.837	11.715	4,67
2	225.691	220.845	4.846	2,19
<b>3</b>	<b>195.701</b>	<b>195.969</b>	<b>-264</b>	<b>-0,13</b>
4	171.136	175.184	-4.048	-2,31
5	150.861	157.694	-6.833	-4,33

Voor het **omslagpunt**  $= j(s) = ( 1 - P/100 ) * i = ( 1 - 42\%/100 ) * 5,0\% = 2,90\%$ /jaar geldt: dat de Annuïteit-hypotheek en de Lineaire hypotheek beiden exáct ( **reëel** én *netto-totaal* ) even duur zijn. Zodra  $j > j(s)$  ( = gróter dan ), dan is de Annuïteit-hypotheek ( *netto-totaal* ) **reëel goedkoper** dan de Lineaire hypotheek! Zie tabel A.

Tabel B.

<b>NOMINALE analyse ( j = 0 %/jaar ).</b>					
Jaar	P-%	Annuiteit	Lineair	SPAAR	Aflosvrij
1	50	659,8	965,9	656,0	416,7
6	45	732,6	930,5	697,6	458,3
11	40	806,2	881,3	739,3	500,0
16	35	879,8	818,2	781,0	541,7
21	30	951,6	741,1	822,6	583,3
26	25	1.019,2	650,2	864,3	625,0
30	25	1.066,6	566,9	864,3	625,0
SOM		309.564	286.726	273.649	387.500

**Deel B: Fiscale belasting-aftrek op basis van:****1 ) RENTE,****2 ) AFLOSSING ( concept: Pierre Otten ).**

Tabel C.

Systeem-1: Fiscale belasting-aftrek op basis van: RENTE-aftrek.

Systeem-2: Fiscale belasting-aftrek op basis van: AFLOSSING-aftrek.

<b>TOTALE Contante Belastingvoordeel.</b>						
j %	<b>ANNUITEIT</b>			<b>LINEAIR</b>		
	Systeem-1	Systeem-2	VOORDEEL	Systeem-1	Systeem-2	VOORDEEL
<b>0</b>	<b>78.324</b>	<b>83.987</b>	<b>5.663</b>	<b>63.180</b>	<b>84.000</b>	<b>20.820</b>
1	69.949	69.681	-268	57.040	72.262	15.221
2	62.860	58.313	-4.547	51.791	62.710	10.919
3	56.823	49.223	-7.601	47.277	54.881	7.604
4	51.652	41.905	-9.746	43.371	48.418	5.047
5	47.195	35.976	-11.219	39.973	43.043	3.079

Tabel D.

Fiscale aftrek op basis van: AFLOSSING-aftrek.						
TOTALE Contante Waarden-som ( SCW30 ).						
j %	Annuïteit	Lineair	Verschil Euro	Verschil %	VOORDEEL Annuïteit	VOORDEEL Lineair
0	302.521	266.417	36.104	13,55	+5.663	20.820
1	262.816	235.590	27.226	11,56	-268	15.221
2	230.234	209.904	20.330	9,69	-4.547	10.919
3	203.302	188.345	14.957	7,94	-7.601	7.604
4	180.879	170.120	10.759	6,32	-9.746	5.047
5	162.077	154.609	7.468	4,83	-11.219	3.070

Uit Tabel D blijkt dat de fiscale AFLOSSING-aftrek:

A ) Annuïteit-hypotheek:

- 1 ) positief is, als  $j = 0$  %/jaar ( **nominale** analyse: 5.663 Euro ),
- 2 ) negatief is, als  $j \geq 1$  %/jaar ( **reële** analyse ).

B ) Lineaire hypotheek:

- 1 ) stérk positief is, als  $j = 0$  %/jaar ( **nominale** analyse: 20.820 Euro ),
- 2 ) dálend positief is, als  $j \geq 1$  %/jaar ( **reële** analyse ).

Voor de Lineaire hypotheek geldt:

ongeacht de grootte van het DISCONTO-percentag ( j ):

fiscale aftrek op basis van AFLOSSING-aftrek is altijd fòrs positief!

Tabel E. Zie: mijn grafieken F3 + F4.

NOMINALE analyse ( j = 0 %/jaar ).						
Jaar	Annuïteit		Lineair		Annuïteit	Lineair
1	726,0	970,4	1.031,5	1.142,8	33,67 %	10,79 %
5	748,8	947,5	967,0	1.031,7	26,54	6,69
10	784,5	911,9	886,5	892,8	16,23	0,71
15	830,4	866,0	805,9	753,9	4,28	-6,45
20	889,2	807,1	725,4	615,0	-9,23	-15,21
25	964,8	731,6	644,8	476,2	-24,17	-26,16
30	1.061,7	634,7	564,3	337,3	<b>-40,22</b>	<b>-40,23</b>
SOM	308.184	302.521	287.237	266.417	procent	procent
<b>Voordeel</b>		<b>5.663</b>		<b>20.820</b>		
%-age H		2,83 %		10,41 %		
	Systeem-1	Systeem-2	Systeem-1	Systeem-2		



Vanaf het 11<sup>e</sup> jaar is mijn fiscale AFLOSSING-concept:  
voor de Lineaire hypotheek goedkoper dan het fiscale rente-aftrek concept ( grafiek F4 ).

Vanaf het 17<sup>e</sup> jaar is mijn fiscale AFLOSSING-concept:  
voor de Annuïteit hypotheek goedkoper dan het fiscale rente-aftrek concept ( grafiek F3 ).

In het 30<sup>e</sup> jaar zijn beide hypotheekvormen ( Annuïteit + Lineair ) **40,2 % goedkoper**,  
dan ingeval van de huidige fiscale rente-aftrek!

Uit tabel E blijkt dat:

- 1 ) Annuïteit-hypotheek: tot en met het 15<sup>e</sup> jaar is AFLOSSING-aftrek *fórs* duurder,
- 2 ) Lineaire hypotheek: tót en met het 10<sup>e</sup> jaar is AFLOSSING-aftrek *licht* duurder.

**Nominaal én netto-totaal** geldt:

- 1 ) Annuïteit-hypotheek: 5.663 Euro ( = 2,83 % van hoofdsom = H ) *goedkoper*  
bij mijn AFLOSSING-aftrek,
- 2 ) Lineaire hypotheek: 20.820 Euro ( = 10,41 % van hoofdsom = H ) *goedkoper*  
bij mijn AFLOSSING-aftrek.

Opmerkingen.

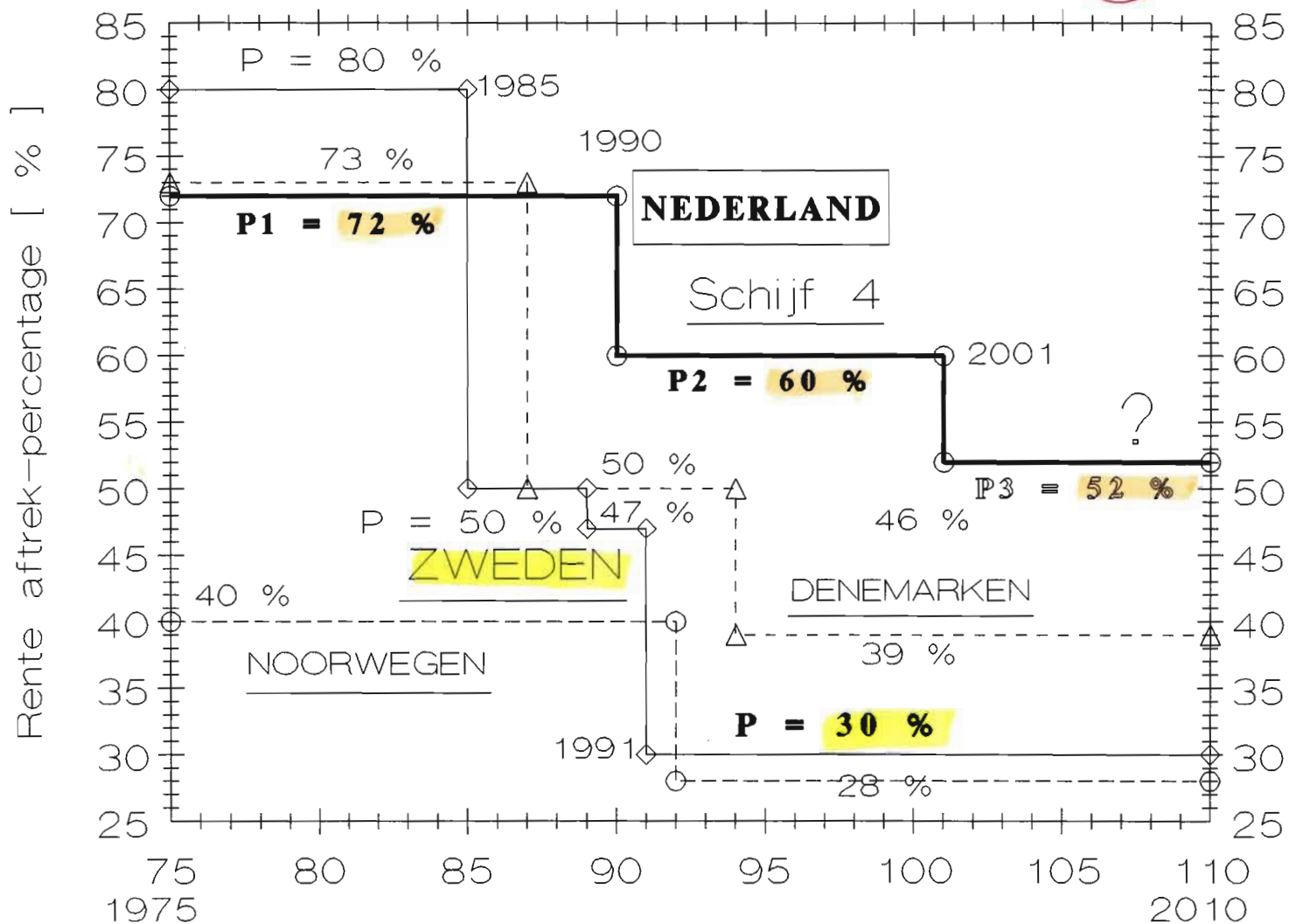
- 1 ) Mijn systeem van fiscale belasting-aftrek op basis van AFLOSSING-aftrek  
( Systeem-2 ) is:
  - 1 ) zéér **voordelig** voor de Lineaire hypotheek  
( *nominaal*: 20.820 Euro = 10,41% van H ),
  - 2 ) matig **voordelig** voor de Annuïteit-hypotheek  
( *nominaal*: 5.663 Euro = 2,83% van H ).
- 2 ) Gróte *stimulans* om éxtra aflossingen ( éxtra fiscale aftrek ) te doen!
- 3 ) Door dit systeem van AFLOSSING-aftrek in méérdere fasen in te voeren,  
ontstaan zéér grote voordelen voor de Lineaire hypotheek.  
De Lineaire hypotheek wordt dan wel zéér interessant  
( 20.820 Euro = 10,41 % van H voordeliger )!
- 4 ) Mijn AFLOSSING-aftrek concept levert een fiscaal rekenmodel dat **fórs goedkoper**  
is dan de Lineaire hypotheek! Dat is nog nóóit vertoond!

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

# Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

## Inkomsten-belasting tarieven (B)

H.A.K.O. OTTEN  
 Hypotheek-SPECIALIST  
 Ing P.M.J. Otten  
 Lindenhof 66 - WEERT (L.)  
 Tel. 0495 - 54 23 30  
 58.5743



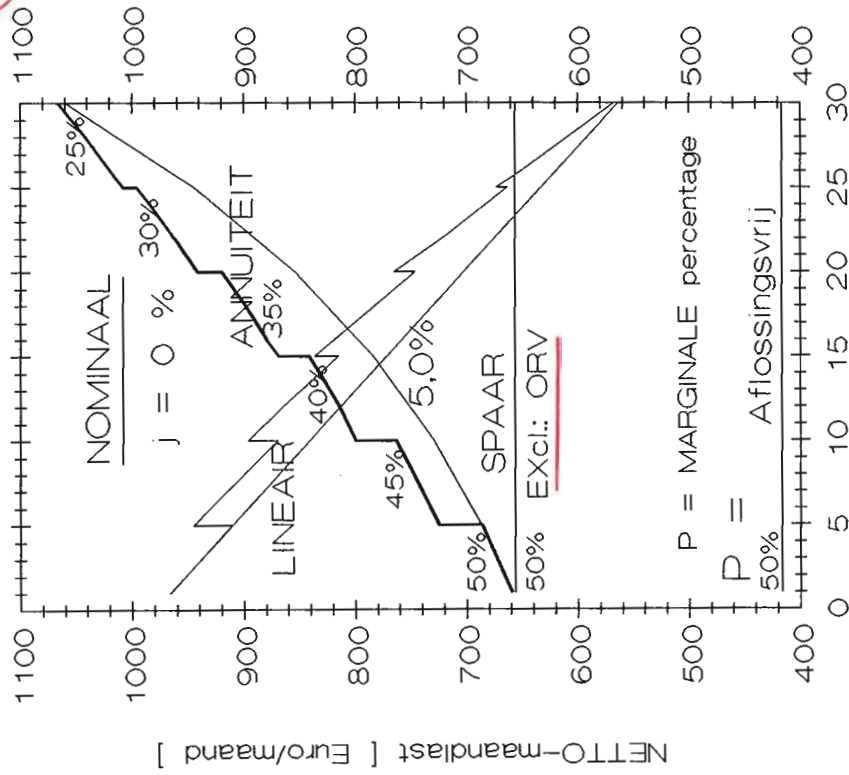
Databron: CPB

Jaartal ( vanaf 1900 )

**NEDERLAND: Vlastax = 35 % ?**

$f_1$

Fiscale gevoeligheid

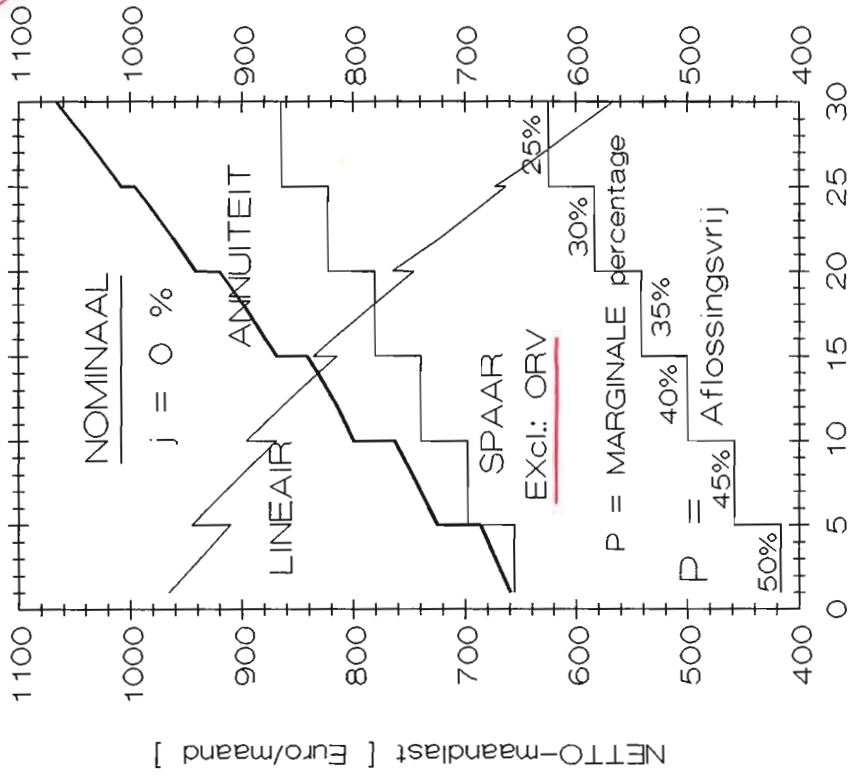


Tijd [ jaar ]

H = 200.000 Euro m = 30 i = 5.0 %/jaar

$f_2$

Fiscale gevoeligheid



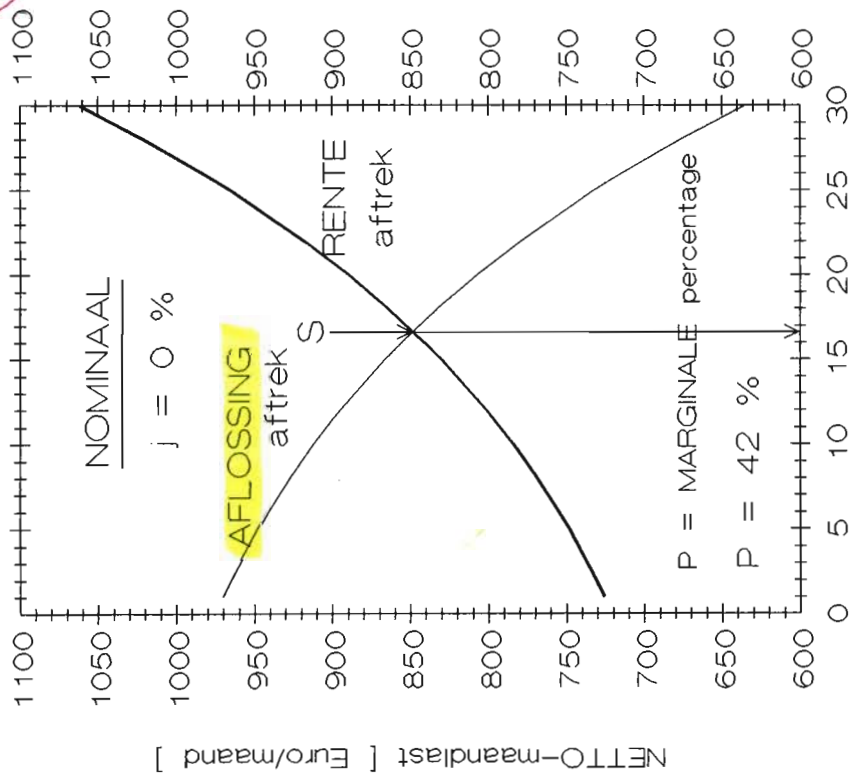
Tijd [ jaar ]

H = 200.000 Euro m = 30 i = 5.0 %/jaar

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

### Annuititeit-hypothek

F3



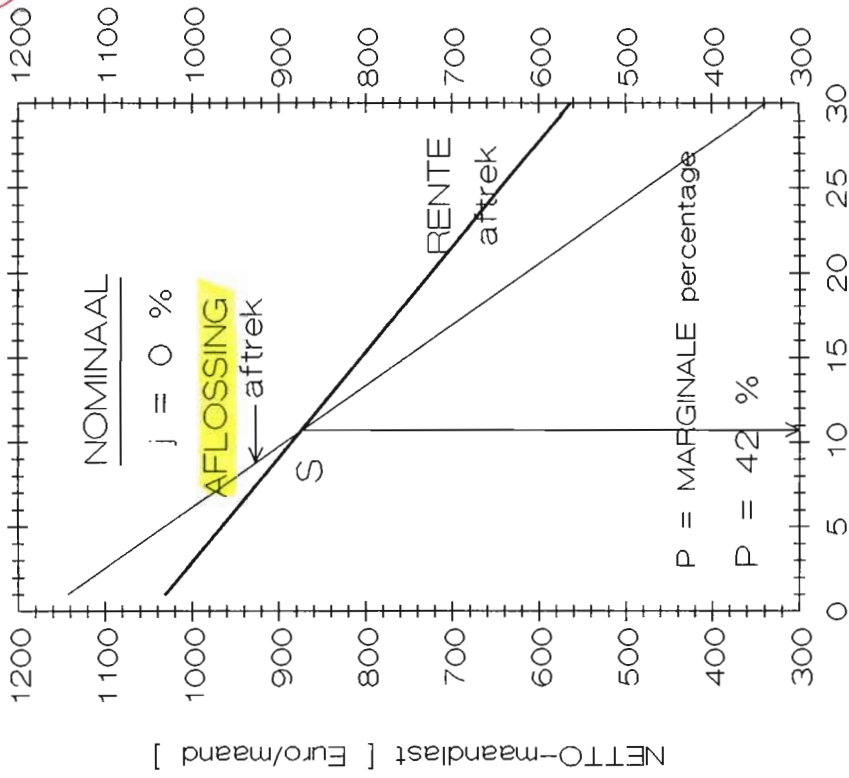
Tijd [ jaar ]

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

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

### Lineaire hypothek

F4



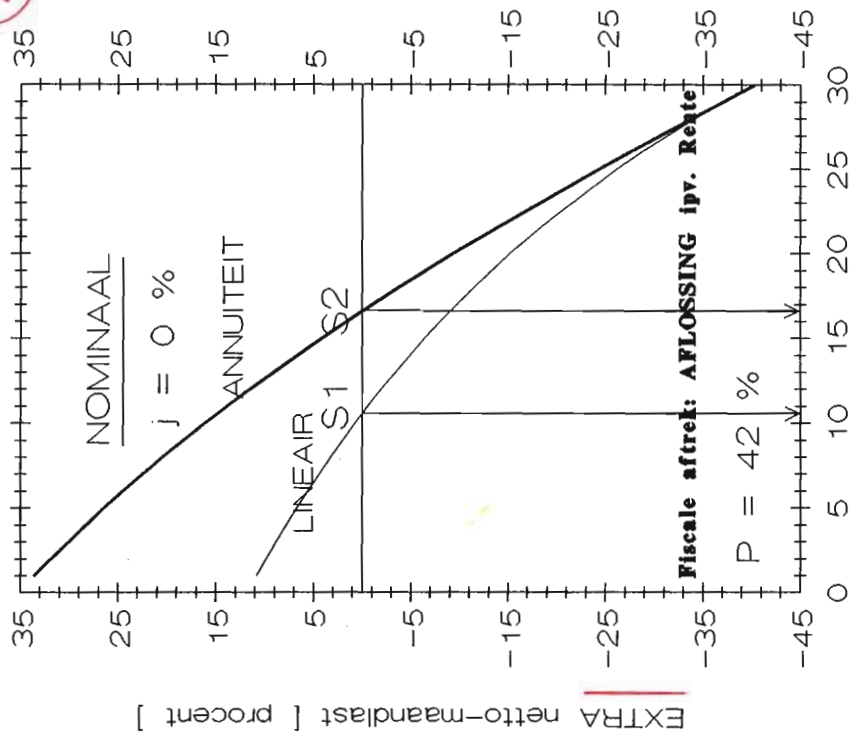
Tijd [ jaar ]

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



Annüiteit + Linear

F5

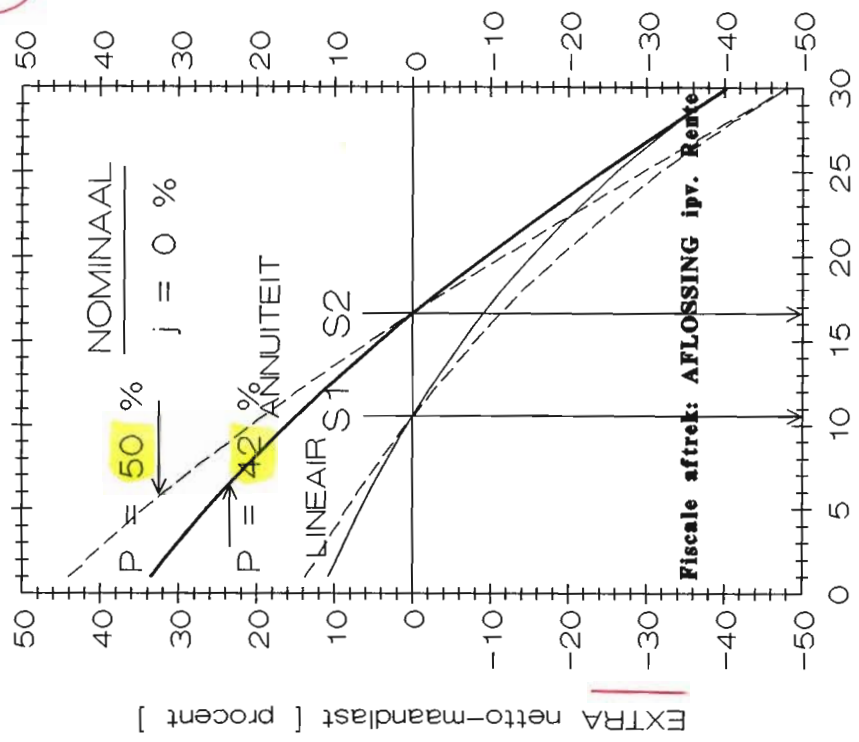


Tijd [ jaar ]

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

Annüiteit + Linear

F6



Tijd [ jaar ]

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