

Weert, 2 december 2012

**Titel: Is EXTRA aflossen met behulp van spaargeld verstandig én voordelig?**

**INLEIDING.**

Uw hypotheek is één van de belangrijkste onderdelen van uw financiële huishouding. Als uw hypotheek u netto méér kost dan uw spaargeld oplevert, kán het voordelig zijn om deze hypotheek ( gedeeltelijk ) af te lossen met uw spaargeld!  
Bedenk hierbij dat de keuze vóór éxtra aflossen vólledig een persoonlijke keuze is!

**Extra aflossen om hypotheekschuld te verlagen.**

Steeds meer mensen verlagen hun *resterende* hypotheekschuld, door middel van een éxtra aflossing, onder invloed van de alsmaar dálende koop-woning prijzen!  
Echter u kunt niet zomaar een bepaald bedrag zonder meer aflossen.  
Veelal mag u ( per kalenderjaar ) 10 % ( soms 15 %, zelden 20 % ) van de *oorspronkelijke* hoofdsom jaarlijks éxtra aflossen. Lost u méér af, dan moet u over het méérdere bedrag een fórse BOETE-rente betalen, als de zogenaamde DAG-rentevoet voor de *resterende* looptijd láger is dan uw CONTRACT-rentevoet!  
Bij verkoop van uw woning is ( meestal ) géén BOETE-rente verschuldigd!

Extra aflossen is zéér verstandig als uw hypotheekschuld ( fors ) hóger is dan de actuele woning-waarde ( uw hypotheek “zit onder water” ). Met een lágere hypotheekschuld bent u minder kwetsbaar voor eventuele restschuld-problematiek!

**Voordelen van éxtra aflossen.**

Het geheel ( of gedeeltelijk ) aflossen van uw hypotheek heeft een aantal voordelen:

- 1 ) uw hypotheekschuld wordt ( fors ) lager,
- 2 ) daardoor betaalt u minder hypotheekrente,
- 3 ) uw netto-maandlasten worden daardoor lager,
- 4 ) u loopt beduidend minder risico op een restschuld,  
wanneer de actuele markt-waarde van uw woning daalt ( hypotheek “onder water” ),
- 5 ) verláging van de vermogens rendement-heffing ( VRH ) in de fiscale Box-3  
( tengevolge van de verláging van het vermogen, ter grootte van de éxtra aflossing ).

## Nadelen van éxtra aflossen.

- 1 ) U dient uw éxtra aflossing *vrij* ter beschikking te hebben, waardoor uw belasting-aftrek verlaágd wordt,
- 2 ) het bedrag dat u in uw hypotheek investeert, is *niet* meer eenvoudig uit uw hypotheek op te nemen,
- 3 ) in geval van een financiële nood, kunt u het afgeloste bedrag niet meer vrij maken! Geld dat u mogelijk in de *toekomst* nodig heeft, moet u uit een **financiële buffer** onttrekken. Denk aan bijvoorbeeld: een dure reparatie van uw auto, woning, etc..
- 4 ) door éxtra aflossing(en) vergróót u de **overwaarde** ( = verkoop-waarde *minus* actuele hypotheekschuld ). Dit resulteert in een *verlágning* ( ter grootte van de overwaarde ) van een *toekomstige* nieuwe hypotheek-renteaftrek!

Dit noemt men de **Bijleen-regeling** ( ingaande 1 januari 2004 ).

Deze regeling houdt in dat de overwaarde op een woning NIET meer fiscaal aftrekbaar geleend kan worden.

Op de vraag: óf geld op een spaar-rekening laten staan,  
óf daarmee de lopende hypotheek ( gedeeltelijk ) af te lossen,  
*voordelig* is, is in zijn algemeenheid *niet* zonder meer te beantwoorden.

Dit is namelijk afhankelijk van de navolgende factoren:

- 1 ) het hypotheek-rente percentage,
- 2 ) het spaar-rente percentage,
- 3 ) uw vermogen ( in verband met de actuele *vrijstelling* in de fiscale Box-3 ),
- 4 ) uw *belastbaar* inkomen  
( = bruto-inkomen *minus* de correcties voor álle optel- en aftrek-posten ).  
Globaal: circa 85 à 95 % van uw bruto-inkomen.
- 5 ) uw leeftijd ( in verband met de schijf-percentages in de fiscale Boxen één en tweeé ).
- 6 ) de kosten van éxtra aflossen van uw hypotheek  
( vooral: de BOETE-rente bij vervroegd aflossen )!

Of het verstandig is om uw hypotheek *vervroegd* af te lossen  
( middels een éxtra aflossing ) is onder andere afhankelijk van:

- 1 ) hoeveel spaargeld ( vermogen ) heeft u,
- 2 ) hoeveel netto-rente betaalt u voor uw hypotheek,
- 3 ) hoeveel netto-rente ontvangt u over uw spaargeld.

Als de *netto*-rente die u betaalt voor uw hypotheek hóger is dan het *netto*-rendement op uw vermogen, dan is éxtra aflossen meestal zinvol.

Het is wenselijk dat u voldoende vermogen *reserveert*: uw **financiële buffer** voor *onvoorziene* hóge toekomstige uitgaven!

De grootte van deze financiële buffer is stérk afhankelijk van uw persoonlijke situatie.

## Extra aflossen: weet wáár u aan begint!

### TIP:

- 1 ) Zorg dat u ( óók na de éxtra aflossing ) een voldoende grote **financiële buffer** overhoudt voor onverwachte gróte uitgaven!  
Houdt daarom altijd een zeker geldbedrag in reserve dat *direct opvraagbaar* is.

De Buffer-berekenaar van het NIBUD ( via: [service.nibud.nl](http://service.nibud.nl) / bufferberekenaar ) kan u daarbij voortreffelijk helpen.

- 2 ) Geld dat u in uw hypotheek steekt, kunt u later *niet* meer vrij opnemen.  
Bijvoorbeeld voor zorg, of een aanvullend pensioen.

Extra aflossen kán in deze moeilijke tijden ( economische én financiële crisis, werkloosheid, baan-perspectieven, woningmarkt-problematiek, etc., etc. ) aantrekkelijk zijn. Het is daarbij wel belangrijk om de mogelijke opties zorgvuldig te bekijken.  
Extra aflossen met spaargeld kent een aantal haken en ogen.

Eerst éxtra aflossen op *persoonlijke* lening(en), is veelal de béste optie ( beduidend hógere rentes dan bij hypotheken )!

### Opmerkingen.

- 1 ) Vollédige benutting van het heffingvrije vermogen in Box-3 ( 2012: 21.139 Euro/pp ).  
Dit heffingvrije vermogen wordt vaak gebruikt voor ándere vermogensbestanddelen.
- 2 ) De navolgende berekeningen gelden voor het **éérste** jaar.  
Immers het resterende spaargeld levert jaar-op-jaar steeds méér rente op ( via rente-op-rente )!
- 3 ) Bij gróte éxtra aflossingen moet u ( meestal ) een fórse BOETE-rente betalen.  
Veelal mag u ( per kalender-jaar ) 10 % ( soms 15 %, zelden 20 % ) van het *oorspronkelijke* hypotheekbedrag boetevrij aflossen.  
Over het méérdere moet u BOETE-rente betalen!

***Aan het eind van de resterende rentevaste periode ( RVP ) kunt u ( meestal ) boetevrij én onbeperkt éxtra ( cq. vólledig ) aflossen!***

- 4 ) Bij volledige aflossing van uw hypotheek:
  - a ) brengt uw hypotheek-verstrekker ( meestal ) administratie-kosten ( globaal: 250 Euro ) in rekening,
  - b ) moet de hypotheek-inschrijving op uw woning ( via de notaris ) worden *doorgehaald* bij het Kadaster ( éxtra kosten ).
- 5 ) Als u verwacht dat u binnenkort éxtra ( veel ) geld nodig heeft ( voor een auto, of vakantie, etc., etc. ), dan kunt u beter NIET éxtra aflossen.  
Moet u voor déze kosten geld lenen, dan betaalt u ( meestal ) een hóge rente, en u heeft dan géén recht op fiscale rente-af trek!

## Sparen of éxtra aflossen: wat is het méést voordelig?

### Rekenvoorbeeld.

H = hoofdsom = 150.000 Euro,  
i1 = hypotheek-rentevoet = 5,0 %/jaar,  
i2 = spaar-rentevoet = 2,0 %/jaar,  
K = *vrij* beschikbaar kapitaal = 50.000 Euro,  
EA = éxtra aflossing = 25.000 Euro ( in het éérste jaar ),  
WOZ-waarde = 200.000 Euro  
( Eigen Woning-forfait = EWF =  $200.000 * 0,60\% = 1.200$  Euro/jaar ).

Het *vrij* beschikbare kapitaal ( 50.000 Euro ) ligt bóven de gezamenlijke vrijstelling ( Box-3: in 2012: 21.139 Euro/per fiscale persoon = 42.278 Euro/gezin ).  
Stel: **100 %** vrij ter beschikking staande vrijstelling = 42.278 Euro/jaar.  
De vermogens rendement-heffing ( VRH ) bedraagt dan in de fiscale Box-3:  
( 50.000 – 42.278 ) \* 1,2 / 100 = 92,66 => 92 Euro/jaar ( 100 % vrijstelling ).  
Bruto rentekosten =  $150.000 * 5,0 / 100 = 7.500$  Euro/jaar.  
Fiscaal voordeel =  $7.500 - ( EWF = 1.200 ) = 6.300$  Euro à 42 % = 2.646 Euro/jaar.  
NRK1 = Netto-rentekosten-1 =  $7.500 - 2.646 = 4.854$  Euro/jaar ( éérste jaar ).

### **A ) NIET éxtra aflossen:**

Netto-opbrengst spaar-rekening = opbrengst spaargeld – VRH =  $1.000 - 92 = 908$  Euro  
WINST bij opheffen van de netto-rentekosten =  $4.854 - 908 = 3.946$  Euro/jaar.

### **B ) WEL éxtra aflossen:**

REstant-hypotheek =  $150.000 - 25.000 = 125.000$  Euro.  
Bruto rentekosten =  $125.000 * 5,0 / 100 = 6.250$  Euro/jaar.  
Aftrekbare rente =  $6.250 - ( EWF = 1.200 ) = 5.050$  à 42 % = 2.121 Euro/jaar.  
NRk2 = Netto-rentekosten-2 =  $6.250 - 2.121 = 4.129$  Euro/jaar.

Resterend spaargeld =  $50.000 - 25.000 = 25.000$  Euro.  
Rente-opbrengst =  $25.000$  à 2,0 % = 500 Euro/jaar.  
Box-3: VRH =  $( 25.000 - 42.278 ) * 1,2 / 100 \implies VRH = 0$  Euro ( 100 % vrijstelling ).  
Netto-renteopbrengst = 500 Euro/jaar ( immers VRH = 0 ).

NETTO VERLIES ten laste van de *restant*-hypotheek =  $4.129 - 500 = 3.629$  Euro/jaar.

### **C ) NETTO VOORDEEL ( door middel van éxtra aflossen ) =**

WINST – VERLIES =  $3.946 - 3.629 = 317$  Euro/jaar ( éérste jaar, 100 % vrijstelling ).

## D) Géén extra aflossen:

*Sparen* van de éxtra aflossing = 25.000 Euro.

1) **100 %** vrijstelling in de fiscale Box-3 = 42.278 Euro/jaar ( in 2012 ) benutten.

Eind-kapitaal = 45.403 Euro ( in 30 jaar ).

Kapitaal-winst = 45.403 – 25.000 = 20.403 Euro ( nominaal ):

= 20.403 / 25.000 \* 100 % = 81,61 % van de investering ( = 25.000 Euro ).

2) **0 %** vrijstelling:

Eind-kapitaal = 31.660 Euro ( in 30 jaar ).

Kapitaal-winst = 31.660 – 25.000 = 6.660 Euro ( nominaal ):

= 6.660 / 25.000 \* 100 % = 26,64 % van de investering ( = 25.000 Euro ).

E) CW( BOETE-rente ) = **5.978** Euro ( BRUTO; zie mijn analyse in de bijlage ).

F) Géén vrijstelling:

V1 = **NRK1** ( = 4.854 ) – **NRK2** ( = 4.129 ) – ( 400 – 200 ) = 525 Euro/jaar.

V1 = NOMINALE jaar-voordeel = 525,00 Euro/jaar \* 30 jaar = 15.750 Euro.

V1 = NOMINALE spaar-voordeel = 6.541 Euro.

## TOTALE voordeel:

1) 15.750 – 6.660 – 3.467 = 5.623 Euro ( j = 0 %/jaar ).

2) 11.758 – 3.677 – 3.467 = 4.614 Euro ( j = 2 %/jaar ).

3) 10.290 – 2.744 – 3.467 = 4.079 Euro ( j = 3 %/jaar ).

4) 9.078 – 2.053 – 3.467 = 3.558 Euro ( j = 4 %/jaar ).

## Conclusies:

1) Door éxtra af te lossen ( EA = 25.000 Euro ) heeft u

een NETTO totaal-voordeel = **5.623** Euro

= 187 Euro/jaar ( in 30 jaar; nominaal = j = 0 %/jaar ).

De gemiddelde inflatie in Nederland ( voor 10-jarige perioden: vanaf 1981 ) bedraagt:  
2,3 +/- 0,3 %/jaar.

Hieruit volgt dan: totale reële voordeel = circa **4.500** Euro ( in 30 jaar ).

2) Het is dus NIET zinvol om deze éxtra aflossing van 25.000 Euro in het éérste jaar te doen! U behoudt bovendien de **vólledige zeggenschap** over uw spaargeld....

3) **Men mag zeker NIET stellen dat éxtra aflossen *nóóit* voordelig is!**

Dat hangt zéér sterk af van: uw persoonlijke omstandigheden; uw voorkeuren; hoeveelheid spaargeld; spaar-rentevoet; %-age vrijstelling in Box-3; verhouding hypotheekschuld ten opzichte van de verkoop-waarde van de eigen koop-woning ). Zo óók: onverwacht hóge kosten binnen afzienbare tijd: zoals onverwacht groot onderhoud of verbouwing.

## Voorbeeld A.

H = *oorspronkelijke* hoofdsom = 50.000 Euro.

EA = *é*xtra aflossing = 50.000 Euro.

Dus: *algehele* aflossing!

$i_1$  = CONTRACT-rentevoet = 6,0 %/jaar,

$i_2$  = DAG-rentevoet = 5,0 %/jaar,

$i$  = spaar-rentevoet = 2,0 %/jaar,

$p$  = *jaarlijkse boetevrije* percentage = 10 %,

RVP = rentevaste periode = 10 jaar,

N = *resterende* rentevaste periode = 5 jaar,

WOZ-waarde = 200.000 Euro.

Eind-kapitaal = 90.806 Euro ( 100 % vrijstelling; na 30 jaar ).

Eind-kapitaal = 63.320 Euro ( 0 % vrijstelling; na 30 jaar ).

Immers er geldt:  $50.000 * ( (1+2,0/1200)^{(360-1)} = 1,818179 ) = 90.909$  Euro

Kapitaal-voordeel = 40.806 Euro ( = 90.806 – 50.000 ) = 81,61 %.

Nominale voordeel = 13.320 Euro ( = 63.320 – 50.000 ) = 26,64 %  
( 0 % vrijstelling; VRH = 600 à 752 Euro/jaar ).

CW( BOETE-rente ) = **1.992** Euro.

Bedenk hierbij dat hoe hóger de *oorspronkelijke* hoofdsom is,  
hoe gróter de BOETE-rente wordt!

Voordeel = **1.554** Euro/jaar ( *é*erste jaar; 0 % vrijstelling ).

**Totale voordeel** ( in 30 jaar; reëel ):

$j = 0$  %/jaar: 46.620 – 13.303 – 1.155 = 32.162 Euro,

$j = 2$  %/jaar: 34.804 – 7.344 – 1.155 = 26.304 Euro,

$j = 3$  %/jaar: 30.459 – 5.811 – 1.155 = 23.823 Euro,

$j = 4$  %/jaar: 26.872 – 4.102 – 1.155 = 21.615 Euro.

## Voorbeeld B.

H = *oorspronkelijke* hoofdsom = 150.000 Euro.

K = START-kapitaal = 50.000 Euro.

EA = *é*xtra aflossing = 25.000 Euro.

$i_1$  = CONTRACT-rentevoet = **6,0** %/jaar,

$i_2$  = DAG-rentevoet = 5,0 %/jaar,

$i$  = spaar-rentevoet = 2,0 %/jaar,  $p$  = *jaarlijkse boetevrije* percentage = 10 %,

RVP = rentevaste periode = 10 jaar, N = *resterende* rentevaste periode = 5 jaar.

### Extra aflossing sparen.

Eind-kapitaal = 45.454 Euro ( na 30 jaar; nominaal ).

Immers er geldt:  $25.000 * ((1+2,0/1200)^{(360-1)} = 1,818179) = 45.454$  Euro

Nominale voordeel = 20.454 Euro ( = 45.454 – 25.000 ) =

= 81,82 % van spaar-kapitaal ( VRH = 300 à 376 Euro/jaar ).

CW( BOETE-rente ) = **5.978** Euro.

Bedenk hierbij dat hoe hóger de *oorspronkelijke* hoofdsom is, hoe gróter de BOETE-rente wordt!

Voordeel = 525 Euro/jaar ( éérste jaar; 0 % vrijstelling ).

In 30 jaar:  $525,00 * 30 = 15.750$  Euro.

NOMINAAL eind-voordeel sparen =  $31.660 - 25.000 = 6.660$  Euro = 26,64 %.

**Totale voordeel** ( in 30 jaar; reëel ):

j = 0 %/jaar:  $15.750 - 6.660 - 3.467 = 5.623$  Euro,

j = 2 %/jaar:  $11.758 - 3.677 - 3.467 = 4.614$  Euro,

j = 3 %/jaar:  $10.290 - 2.744 - 3.467 = 4.079$  Euro,

j = 4 %/jaar:  $9.078 - 2.053 - 3.467 = 3.558$  Euro.

### Voorbeeld C.

H = *oorspronkelijke* hoofdsom = 50.000 Euro.

K = kapitaal = 50.000 Euro.

EA = éxtra aflossing = 50.000 Euro.

Dus: *algehele* aflossing!

i1 = CONTRACT-rentevoet = 6,0 %/jaar,

i2 = DAG-rentevoet = 5,0 %/jaar,

i = spaar-rentevoet = 2,0 %/jaar,

p = *jaarlijkse boetevrije* percentage = 10 %,

RVP = rentevaste periode = 10 jaar,

N = *resterende* rentevaste periode = 5 jaar.

Vrijstelling = 42.278 Euro/jaar ( in 2012; 100 % in de fiscale Box-3 ).

1 ) WOZ-waarde = **100.000** Euro.

BRK = bruto rentekosten =  $50.000 * 5,0 / 100 = 2.500$  Euro/jaar.

EWf = Eigen Woning-forfait =  $100.000 * 0,6 / 100 = 600$  Euro/jaar

HRA = fiscale rente-aftrek =  $( 2.500 - 600 ) * 42 / 100 = 798$  Euro/jaar.

NRK = netto-rentekosten =  $2.500 - 798 = 1.702$  Euro/jaar.

VRH = vermogens-rendement heffing =  $( 50.000 - 42.278 ) * 1,2 / 100 = 92$  Euro/jaar.

NR = netto-rendement =  $50.000 * 2,0 / 100 - 92 = 908$  Euro/jaar.

**VOORDEEL = 1.702 – 908 = 794 Euro/jaar.**

2 ) WOZ-waarde = **200.000** Euro.

BRK = bruto rentekosten =  $50.000 * 5,0 / 100 = 2.500$  Euro/jaar.

EWf = Eigen Woning-forfait =  $200.000 * 0,6 / 100 = 1.200$  Euro/jaar

HRA = fiscale rente-aftrek =  $( 2.500 - 1.200 ) * 42 / 100 = 546$  Euro/jaar.

NRK = netto-rentekosten =  $2.500 - 546 = 1.954$  Euro/jaar.

VRH = vermogens-rendement heffing =  $( 50.000 - 42.278 ) * 1,2 / 100 = 92$  Euro/jaar.

NR = netto-rendement =  $50.000 * 2,0 / 100 - 92 = 908$  Euro/jaar.

**VOORDEEL = 1.954 – 908 = 1.046 Euro/jaar.**

Vrijstelling	100 %	75 %	50 %	25 %	0 %
<b>VOORDEEL</b>	<b>1.046</b>	<b>1.173</b>	<b>1.300</b>	<b>1.427</b>	<b>1.554</b>
<b>BEP</b>	<b>4,092</b>	<b>4,346</b>	<b>4,600</b>	<b>4,854</b>	<b>5,108</b>

Vrijstellings-percentages in de fiscale Box-3.

VOORDEEL: in Euro ( éérste jaar ).

BEP = “break-even-point” = omslagpunt [ %/jaar ].

Bij een rendement op uw kapitaal dat **MINDER** is dan **BEP**,  
is het **VOORDELIG** om éétra af te lossen.

### **Voorbeeld D.**

H = *oorspronkelijke* hoofdsom = 150.000 Euro.

K = kapitaal = 50.000 Euro.

EA = éétra aflossing = 25.000 Euro.

Géén algehele aflossing.

WOZ-waarde = **200.000** Euro.

Vrijstelling	100 %	75 %	50 %	25 %	0 %
<b>VOORDEEL</b>	<b>317</b>	<b>444</b>	<b>525</b>	<b>525</b>	<b>525</b>
<b>BEP</b>	<b>3,268</b>	<b>3,776</b>	<b>4,100</b>	<b>4,100</b>	<b>4,100</b>

BRK = bruto rentekosten =  $50.000 * 5,0 / 100 = 2.500$  Euro/jaar.

EWf = Eigen Woning-forfait =  $200.000 * 0,6 / 100 = 1.200$  Euro/jaar

HRA = fiscale rente-aftrek =  $( 2.500 - 1.200 ) * 42 / 100 = 546$  Euro/jaar.

NRK = netto-rentekosten =  $2.500 - 546 = 1.954$  Euro/jaar.

====> Géén vrijstelling over in Box-3.

VRH = vermogens-rendement heffing =  $( 50.000 - 0 ) * 1,2 / 100 = 600$  Euro/jaar.

NR = netto-rendement =  $50.000 * 2,0 / 100 - 600 = 400$  Euro/jaar.

Rente-opbrengst spaar-geld =  $50.000 * 2,0 / 100 = 1.000$  Euro/jaar.

**VOORDEEL =  $1.954 - 400 = 1.554$  Euro/jaar.**

BEP =  $( 1.000 + 1.554 ) * 100 / 50.000 = 5,108$  %/jaar.

Bij een rendement op uw kapitaal dat MINDER is dan 5,108 %/jaar,  
is het VOORDELIG om éxtra af te lossen ( 50.000 Euro ).

### Voorbeeld F.

H = oorspronkelijke hoofdsom = 50.000 Euro.

K = kapitaal = 50.000 Euro.

EA = éxtra aflossing = 50.000 Euro.

Dus: *algehele* aflossing!

====> Géén vrijstelling meer over in Box-3.

WOZ-waarde: [ mille Euro ]. VOORDEEL versus rente-percentagE ( = 2,0 %/jaar ).

WOZ	0	100	200	250	300	350	400
Voordeel	1.050	1.302	1.554	1.680	1.806	1.932	2.058
BEP	4,100	4,604	5,108	5,360	5,612	5,864	6,116

Rente	2,0 %	2,5 %	3,0 %	3,5 %	4,0 %	4,5 %	5,0 %
WOZ = 0	1.050	800	550	300	050	- 200	- 450
WOZ = 100	1.302	1.052	802	552	302	052	- 198
WOZ = 200	1.554	1.304	1.054	804	554	304	054
WOZ = 300	1.806	1.556	1.306	1.056	806	556	306

Door het hógere EWF ( ten gevolge van de hógere WOZ-waarde ) zal de post:  
netto-rentekosten hógere worden! Het verlies bij niet aflossen wordt dus gróter.

Omdat bij éxtra aflossen dit verlies *niet* meer aanwezig is, zal de post:

WINST ( = VOORDEEL ) dus tóenemen!

Doordat het voordeel tóeneemt, zal de waarde van BEP eveneens tóenemen.