

## Voorbeeld G.

H = oorspronkelijke hoofdsom = 50.000 Euro.

K = kapitaal = 50.000 Euro.

EA = éxtra aflossing = 20.000 Euro.

### VOORDELEN.

- 1 ) Minder te betalen ( bruto ) hypotheek-rente =  $20.000 * 5,0 / 100 = 1.000$  Euro/jaar.
- 2 ) Minder te betalen VRH in Box-3:  $20.000 * 1,2 / 100 = 240$  Euro/jaar.
- 3 ) TOTAAL minder te betalen ( = VOORDEEL ) =  $1.000 + 240 = 1.240$  Euro/jaar.

### NADELEN.

- 1 ) Minder te ontvangen belasting-voordeel over 1.000 Euro hypotheek-rente  
=  $1.000 * 42 \% = 420$  Euro/jaar.
- 2 ) Minder spaarrente =  $20.000 \text{ à } 2,0 \%/\text{jaar} = 400$  Euro/jaar.
- 3 ) TOTAAL minder te ontvangen ( = NADEEL ) =  $420 + 400 = 820$  Euro/jaar.

TOTALE VOORDEEL bij éxtra aflossen ( ten opzichte van sparen ) =  
 $1.240 - 820 = 420$  Euro/jaar.

### Opmerkingen.

- 1 ) Géén vrije besteding meer ( ten bedrage van 20.000 Euro ).  
Uw spaargeld zit vast in de hypotheek, en kan *niet* meer vrij worden besteed.
- 2 ) Of éxtra aflossen voordelig is, hangt tévens af van uw persoonlijke situatie  
én uw voorkeuren!
- 3 ) Géén BOETE-rente verschuldigd aan uw hypotheek-verstrekker.
- 4 ) Géén correcties voor *rente-op-rente* in latere jaren!
- 5 ) NADEEL: uw aftrekpost van uw hypotheek wordt láger.
- 6 ) NADEEL: u ontvangt géén rente meer op uw spaargeld van 20.000 Euro.

**Hoewel dit artikel met de uiterste zorg door Pierre Otten is samengesteld,  
kan GEEN AANSPRAKELIJKHEID worden aanvaard,  
voor directe of indirecte gevolgen van eventuele onjuistheden en/of  
fouten en/of onvolledigheden en/of tussentijdse wijziging van gegevens!**

**Deze informatie wordt door de gebruiker gehéél voor eigen risico gebruikt.**

\*\*\*\*\* Hypotheek-SPECIALIST H.A.K.O.-OTTEN \*\*\*\*\*

## BIJLAGE.

### BOETE-rente.

>>>>> *Als u op internet probeert uw BOETE-rente te berekenen, dan komt u van een "koude kermis" thuis.*

*Ikzelf krijg ( in plaats van mijn berekening: 16.127 Euro, zie mijn navolgende pagina ) als antwoorden: 10.085 Euro, cq. 15.198 Euro, cq. 19.049 Euro.*

*Dus fouten van circa 20 % à 60 %!!*

*Overigens bij dezelfde invoer-gegevens.*

*Deze sites doen alsof zij dit perfect hebben berekend...*

*U bent bij hen aan de goden overgeleverd.....*

Geldverstrekkers brengen *rentekosten* in rekening, wanneer een hypotheekgever ( vóór het aflopen van de actuele rentevaste periode = RVP ) zijn hypotheek ( geheel of gedeeltelijk ) aflost.

Deze rentekosten ( BOETE-rente ) is afhankelijk van de navolgende grootheden:

- 1 ) de hoogte van de actuele DAG-rentevoet,
- 2 ) de hoogte van de CONTRACT-rentevoet,
- 3 ) de resterende looptijd van de rentevaste periode,
- 4 ) het jaarlijkse boetevrije percentage = 10 % ( soms 15 %, zelden 20 % ) van het oorspronkelijke hypotheekbedrag.
- 5 ) het oorspronkelijke hypotheekbedrag.

BOETE-rente wordt door de geldverstrekker opgelegd als:

- 1 ) de actuele DAG-rentevoet lager is dan de CONTRACT-rentevoet,
- 2 ) de rentevaste periode nog niet is afgelopen,
- 3 ) men méér aflost dan het boetevrije bedrag,
- 4 ) én: de koop-woning niet wordt verkocht.

Men is ( meestal ) géén BOETE-rente verschuldigd:

- 1 ) bij verkoop van de eigen koop-woning,
- 2 ) aan het eind van de actuele rentevaste periode = RVP,
- 3 ) de DAG-rentevoet gelijk of hóger is dan de CONTRACT-rentevoet,
- 4 ) indien de éxtra aflossing kleiner is dan het boetevrije bedrag,
- 5 ) bij overlijden van de hypotheekgever,
- 6 ) bij VARIABELE rentevoet ( KREDIET-hypotheek ).

### **Gehéél of gedeeltelijk boetevrij aflossen.**

Vaak mag u 10 % ( soms 15 %, zelden 20 % ) van het oorspronkelijke hypotheekbedrag jaarlijks boetevrij aflossen ( ongeacht de rentevoet en/of de resterende RVP ).

Bij variabele rente ( bijvoorbeeld bij een KREDIET-hypothek ) mag men vaak volledig boetevrij aflossen.

Een te betalen BOETE-rente moet u vooral niet onderschatten ten aanzien van de grootte!

Rekenvoorbeeld.

$H = \text{oorspronkelijke hoofdsom} = 200.000 \text{ Euro.}$

$RVP = \text{rentevaste periode} = 10 \text{ jaar.}$

Extra aflossen na 5 jaar ( *resterende* rente-looptijd =  $10 - 5 = 5$  jaar ).

CONTRACT-rentevoet = 6,5 %/jaar.

DAG-rentevoet = 4,5 %/jaar ( rente-verschil = 2,0 %/jaar ).

$p = \text{boetevrije percentage} = 10 \% \text{ ( van de oorspronkelijke hoofdsom )}.$

De BOETE-rente wordt berekend over:  $200.000 * ( 1 - 10 / 100 ) = 180.000 \text{ Euro}$

1 ) **NOMINALE** BOETE-rente:

$$180.000 * ( 6,5 - 4,5 ) / 100 * ( 10 - 5 ) = 18.000,00 \text{ Euro ( BRUTO ).}$$

2 ) **CONTANTE** Waarde ( CW ):

De DAG-rentevoet = 4,5 %/jaar levert een GELIJKwaardig percentage:

$$i^* = ( ( 1 + 4,5 / 100 )^{(1/12)} - 1 ) * 1200 = 4,409695 \%/\text{jaar.}$$

$$CW\text{-factor} = ( 1 - ( 1 + i^* / 1200 )^{- ( 12 * ( 10 - 5 ) ) } ) / ( i^* / 1200 ) = 53,75749.$$

$$\text{Nominale verschil-rente} = 18.000,00 * ( 6,5 - 4,5 ) / 1200 = 300,00 \text{ Euro/maand.}$$

$$CW( \text{Boete-rente} ) = 300,00 * 53,75749 = 16.127,25 \text{ Euro ( BRUTO ).}$$

Deze CW( BOETE-rente ) = 16.127,25 Euro is:

$$16.127,25 / 18.000,00 * 100 \% = 89,596 \% \text{ van de nominale waarde.}$$

Zoals uit het vorenstaande duidelijk blijkt, bedraagt de BOETE-rente = 16.127,25 Euro.

Stel: dat bij éxtra aflossen uw voordeel bijvoorbeeld 200 Euro/maand bedraagt.

Dan duurt het dus  $16.127,25 / 200 = 80,64$  maanden = 6,72 jaar ( van deze 10 jaar )

vóór u deze fóorse BOETE-rente heeft terugverdiend!

Opmerking.

Aan het **eind** van de RVP hoeft u géén BOETE-rente te betalen,

en mag u uw hypothek desgewenst vólledig aflossen!

Dat geldt óók als uw CONTRACT-rentevoet lager is dan die van de huidige

DAG-rentevoet ( mits: voor *soortgelijke* RVP's ).

\*\*\*\*\* **Hypothek-SPECIALIST H.A.K.O.-OTTEN** \*\*\*\*\*