

Weert, 29 oktober 2007

Titel: Is het *algeheel* aflossen van uw hypotheek wel zo verstandig?!

Sub-titel: EIGEN GELD benutten om de hypotheekschuld (fors) te verlagen.

Inleiding.

Zodra u uw hypotheek algeheel aflost vervallen uw maandlasten, maar óók de bijtelling van het Eigen woning-forfait (EWF), evenals de kosten van een (eventuele) Overlijdens Risico-verzekering (ORV).

Dat uw EWF vervalt is te danken aan de zogenaamde “**Wet Hillen**” (ingaande 1 januari 2004)! Deze wet bepaalt namelijk dat de bijtelling van het EWF *vervalt*, als deze gróter (of gelijk) is geworden aan de fiscaal af te trekken hypotheek-rente.

De rente-aftrek komt dan eveneens te vervallen!

U zult denken dat u aldus een *forse* verhoging van uw besteedbare inkomen realiseert! Dat is terecht geredeneerd, doch uw medaille heeft nog één keerzijde. Deze keerzijde bestaat uit het gegeven, dat het eigen geld een (fors) beleggings-rendement kan opleveren. Deze méérwaarde houdt in, dat de beleggings-opbrengsten (fors) hóger kunnen zijn dan de (totale) besparingen op de netto-hypotheeklasten (**inklusief** EWF en ORV). Het **nadeel** van algeheel aflossen van de hypotheek is vooral groot, naarmate de hoofdsom hóger is. **Zelfs indien er totaal géén rente-aftrek (meer) is!**

Rekenkundige uitwerking.

H = hoofdsom = 50.000 Euro (= *restant* hypotheek-bedrag),

K = eigen geld = 50.000 Euro (= start-kapitaal),

i = rentevoet = 5,0 %/jaar,

P = marginale fiskale rente-aftrek percentage = 42 %,

Fiskale Box-3: vrijstelling = 40.028 Euro/jaar (GEZIN, geen kinderen: tarief 2007),
benutte vrijstelling = **0 %**.

WOZ-waarde = 250.000 Euro (EWF / WOZ = 0,55 % in 2007),

Hypotheek-vorm: **Aflossingsvrije** hypotheek.

EXklusief een eventuele BOETE-rente betaling!!

NOMINALE analyse (géén invloed van de geld-ontwaarding)!!

Netto-rente = $50.000 * 5 / 100 * (1 - 42 / 100) = 1.450$ Euro/jaar.

Netto-EWF = $250.000 * 0,55 / 100 * 42 / 100 = 577$ Euro/jaar.

Netto-totaal = $1.450 + 577 = 2.027$ Euro/jaar = 168,9 Euro/maand.

NADEEL door opheffen hypotheek [Euro]

| NR = NETTO-rendement [%/jaar] | | | | | | | | |
|---------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Jaar | 4,5 % | 5,0 % | 5,5 % | 6,0 % | 6,5 % | 7,0 % | 7,5 % | 8,0 % |
| 01 | 477 | 704 | 931 | 1.157 | 1.384 | 1.611 | 1.837 | 2.064 |
| 05 | 10.383 | 11.841 | 13.328 | 14.841 | 16.384 | 17.954 | 19.555 | 21.184 |
| 10 | 25.485 | 29.195 | 33.064 | 37.101 | 41.310 | 45.700 | 50.276 | 55.048 |
| 15 | 44.307 | 51.342 | 58.858 | 66.888 | 75.461 | 84.614 | 94.381 | 104.805 |
| 20 | 67.762 | 79.608 | 92.571 | 106.751 | 122.250 | 139.192 | 157.699 | 177.914 |
| 25 | 96.991 | 115.683 | 136.631 | 160.097 | 186.356 | 215.741 | 248.599 | 285.336 |
| 30 | 133.415 | 161.726 | 194.217 | 231.484 | 274.187 | 323.104 | 379.098 | 443.175 |

→ Met mijn eigen hypotheek-programma kan ik iedere gewenste parameter-waarden invoeren!!

In de bovenstaande tabel heeft het **netto**-rendement van NR = **4,5 %**/jaar betrekking op SPAREN.

De overige percentages hebben betrekking op BELEGGEN (obligaties én aandelen).

Zoals uit bovenstaande tabel blijkt, is het totale NADEEL (bij algeheel opheffen van uw hypotheek):

- 1) ultimo het 3^e jaar: 5.212 Euro (NR = 4,5 %/jaar),
- 2) ultimo het 5^e jaar: 10.383 Euro,
- 3) ultimo het 10^e jaar: 25.485 Euro.

De totale netto-last (rente + EWF) van uw Aflossingsvrije hypotheek is:

- 1) ultimo het 3^e jaar: 4.350 Euro, netto-EWF = 1.731 Euro: som = 6.081 Euro,
- 2) ultimo het 5^e jaar: 7.250 Euro, netto-EWF = 2.885 Euro: som = 10.135 Euro,
- 3) ultimo het 10^e jaar: 14.500 Euro, netto-EWF = 5.770 Euro: som = 20.270 Euro.

Pas na **4,6** jaar (NETTO; P = 42 %) is het “break-even-point” (BEP) bereikt.

Dit op basis van een zéér laag netto-rendement (NR = 4,5 %/jaar), en een vrij hóge WOZ-waarde (WOZ 250.000 Euro)!

Bij een iets hóger netto-rendement (NR = 6,0 %/jaar) ligt dit BEP bij **1,8** jaar (NETTO; P = 42 %).

Indien er totaal *géén* fiscale rente-aftrek is (maw. P = 0 %), geldt:

- 1) BEP = **5,6** jaar (BRUTO; P = 0 % , NR = 6,0 %/jaar),
- 2) BEP = **1,8** jaar (BRUTO; P = 0 % , NR = 8,0 %/jaar).

Deze laatste keuze heeft betrekking op BELEGGEN (bijvoorbeeld in de **AEX** index-belegging)!!

Opmerkingen.

1) Bij index-beleggingen zijn de beleggings-**kosten** veelal in de orde van grootte van circa 1 à 2 %/jaar. Bij beleggen in aandelen kunnen deze kosten 2,5 à 3 %/jaar bedragen!

NR = NETTO-rendement; BR = BRUTO-rendement [%/jaar].

NR = 4,5 %/jaar == > BR = ca. 5,5 à 6,5 %/jaar (OBLIGATIES),

NR = 6,0 %/jaar == > BR = ca. 7,0 à 8,0 %/jaar (OBLIGATIES).

NR = 4,5 %/jaar == > BR = ca. 7,0 à 7,5 %/jaar (OBLIGATIES),

NR = 6,0 %/jaar == > BR = ca. 8,5 à 9,0 %/jaar (AANDELEN).

INDEX-beleggen via de **AEX**: *gemiddeld bruto*-rendement = **10,35** %/jaar (**24** jarige beleggings-periode: 1 januari 1983 tot en met 31 december 2006)!
Netto-rendement: minimaal circa 8,5 à 9,5 %/jaar (en zéér geringe risico's)!!

Goed beleggen is een kwestie van tijd: een beleggings-periode van *minimaal* **7** jaar is gewenst! Dan is namelijk de kans op een negatieve totaal-opbrengst *minimaal*!!

2) Stel: er is géén fiscale rente-aftrek (met andere woorden: géén *belastbaar* inkomen)!
Dan nóg is er vanaf het **6^e** jaar een tónemend VOORDEEL door NIET uw hypotheek algeheel af te lossen!

Het VOORDEEL wordt snél gróter naarmate de beleggings-periode gróter wordt!

Ook al heeft u een (zeer) laag (*belastbaar*) inkomen, dan nóg kunt u uw relatief láge hypotheek-schuld beter **NIET aflossen** met uw eigen geld! Dit eigen geld rendeert méér, dan de besparing op de netto-kosten van uw hypotheek (**inklusief** EWF en ORV)!

3) Bedenkt u bij het vóórgaande, dat uw kapitaal binomiaal (nagenoeg: exponentieel) in de tijd toeneemt. Volgens het principe: “rente-op-rente”....
Het netto-voordeel van uw *algeheel* af te lossen hypotheek is echter zuiver **lineair** in de tijd (immers het betreft een Aflossingsvrije hypotheek)!

⇒ 4) Het motto: **beter één hypotheek, dan géén hypotheek!!!**

(ongeacht de hoogte van het belasting-voordeel) is hiermee overduidelijk bewezen!

→ 5) Het is dus financieel zéér onverstandig om uw hypotheek algeheel door te halen, om daarmee de Wet Hillen toe te passen
(zie ook mijn uitvoerig artikel hieromtrent)!!!!

6) Het “geheim van de bakker” is dus: schroom niet om óók te gaan beleggen!

Dat betekent NIET dat u voor zéér lange tijd uw geld niet kunt gebruiken. Immers één telefoontje naar uw beleggings-bank, en de vólgende dag staat het gewenste geld-bedrag (*minus* de relevante kosten) op uw beleggings-rekening! U kunt dan opnemen / overboeken wat u nodig heeft....

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