

Weert, 5 juni 2007

## OVERBRUGGINGS-KREDIET.

Als u reeds een eigen woning ( mét hypotheek ) bezit, en u wilt een ándere woning kopen, dan heeft u een fórse financiering nodig

Men noemt deze financiering: een overbruggings-krediet.

### CASUS-1:

Huidige restant-schuld = 200.000 Euro.

Vrije verkoop-waarde van de huidige woning = 350.000 Euro ( VOV1 ).

Aan te kopen woning ( VOV2 ) = 500.000 Euro ( + “kosten koper” = KK ).

KK = circa 9 à 10 % = 50.000 Euro ( maximaal: circa 10 % ).

Overdrachts-belasting = 6 % = 30.000 Euro ( ten behoeve van de Rijksoverheid )!

Het Overbruggings-krediet is dan:  $500.000 + 50.000 (= KK) = 550.000$  Euro.

Nieuwe hypotheek =  $500.000 + 50.000 = 550.000$  Euro.

Overwaarde =  $350.000 - 200.000 = 150.000$  Euro.

U voldoet dan NIET aan de eisen van de BIJLEEN-regeling: u moet *fisikaal*-verplicht de OVERWAARDE inbrengen in de nieuwe hypotheek:

$500.000 + 50.000 - (350.000 - 200.000) = 400.000$  Euro.

De hypotheek-vorm met de láágste maand-lasten is de **Aflossingsvrije** hypotheek!

Stel: de huidige Aflossingsvrije hypotheek kent een rentevoet van 6,0 %/jaar, en

de nieuwe ( eveneens Aflossingsvrije hypotheek ) een rentevoet van 5,0 %/jaar.

Het overbruggings-krediet kent een rentevoet van 5.5 %/jaar.

De **executie**-waarde bedraagt ( voor courante woningen! ) circa 85 tot circa 90 % van de VOV. Een courante woning is een gemakkelijk én snel verkoopbare woning ( ingeval van gedwongen verkoop, op last van uw bank, bij *wan*-betalingen ).

**Executie**-waarde van de *huidige* eigen woning = 300.000 Euro ( = 85,7 % van de VOV1 = 350.000 Euro ).

Als u de nieuwe hypotheek niet bij uw *huidige* geld-verstrekker wilt of kunt nemen, dan zult u een **twééde** hypotheek moeten nemen bij een ándere bank! Dit resulteert in een ( fors ) hógere rentevoet ( al gauw een rente-opslag van circa 0,5 %/jaar! ).

De *huidige* bruto-maandlasten bedragen:  $200.000 * 6,0 / 1200 = 1.000$  Euro/maand.

De bruto-maandlast van het overbruggings-krediet bedraagt  $= 550.000 * 5,5 / 1200 = 2.520$  Euro/maand.

De **totale** bruto-maandlasten bedragen ( gedurende de gehéle overbruggings-periode ):  $1.000 + 2.520 = 3.520$  Euro/maand.

Stel dat u momenteel 52 % fiskale rente-aftrek geniet ( = marginale percentage ).

Echter met het forse overbruggings-krediet is dit percentage slechts 42 %. Deze fiskale verláging ontstaat vanwege de totale hóge rentelast, waardoor uw belastbaar inkomen fors daalt.

De **totale** netto-maandlasten ( gedurende de gehéle overbruggings-periode ) bedragen:  $1.000 * ( 1 - 52 / 100 ) + 2.520 * ( 1 - 42 / 100 ) = 480 + 1.462 = 1.942$  Euro/maand ( = 55,2 % van de bruto-maandlasten ).

Bedenkt u hierbij dat, in de *huidige* situatie, de verkoop-periode ( fórs ) kan tegenvallen!

Een verkoop-periode van tenminste 1 à 2 jaar komt zéér vaak voor ( vooral voor duurdere woningen )! Als u geluk heeft is uw woning na ruwweg 0,5 jaar verkocht.

Doch ( als u pech heeft ) na 3 jaar komt ook voor!

En al die tijd zit u opgescheept met fors éxtra ( netto- ) maandlasten.

Namelijk:  $1.942 / 480 = 4,0$  maal uw *huidige* netto-maandlasten!!

Stel dat uw huidige woning na 2 jaar is verkocht. De éxtra netto-maandlasten bedragen in deze periode:  $( 1.942 - 480 ) * 2 * 12 = 35.088$  Euro.

Deze éxtra netto-maandlast moet u ( in deze 2 jaar ) uit **eigen** middelen kunnen betalen!

Het zal u nu wel duidelijk zijn waarom ( voorál bij de duurdere woningen! ) de verkoop van woningen heden ten dage zo vertraagd verloopt! Temeer omdat de terugverdien-periode van de “kosten koper” relatief groot is.

Stel dat de huizen met ( gemiddeld ) 3,0 %/jaar blijven stijgen ( voorheen was dat gemiddeld 7,0 %/jaar! ).

De aan te kopen woning stijgt dan met  $500.000 * 3 / 100 = 15.000$  Euro/jaar ( minimaal ). De kosten koper bedroegen 50.000 Euro, Het duurt dus  $50.000 / 15.000 = 3,3$  jaar voordat deze kosten koper zijn terugverdiend ( vroeger in slechts 1,4 jaar )!

Als u vóór deze 3,3 jaar uw eigen woning moet verkopen ( vanwege: werkeloosheid, arbeids-ongeschiktheid of echtscheiding ), dan ervaart u een fòrs nieuw probleem!

U dient uw overbruggings-krediet *volledig* af te lossen, zodra uw huidige woning, via uw notaris, bij het Kadaster wordt uitgeschreven.

Uw netto-maandlasten zakken dan van 1.942 naar 1.462 Euro/maand ( = **3,0** maal uw *huidige* maandlasten ).!

Waarschijnlijk heeft u -- in ruil voor deze fòrse verhoging van de netto-maandlasten --, een véél groter **woon-genot** verworven! En dat is toch véél ( geld ) waard....

## CASUS-2:

Huidige restant-schuld = 100.000 Euro.

Vrije verkoop-waarde van de huidige woning = 200.000 Euro ( VOV1 ).

Aan te kopen woning ( VOV2 ) = 350.000 Euro ( + “kosten koper” = KK ).

KK = circa 9 a 10 % = 35.000 Euro ( maximaal: circa 10 % ).

Overdrachts-belasting = 6 % = 21.000 Euro ( ten behoeve van de Rijksoverheid )!

Het Overbruggings-krediet is dan:  $350.000 + 35.000$  ( = KK ) = 385.000 Euro.

Nieuwe hypotheek =  $350.000 + 35.000 = 385.000$  Euro.

Overwaarde =  $200.000 - 100.000 = 100.000$  Euro.

U voldoet dan NIET aan de eisen van de BIJLEEN-regeling: u moet *fiscaal*-verplicht de OVERWAARDE inbrengen in de nieuwe hypotheek:

$350.000 + 35.000 - ( 200.000 - 100.000 ) = 285.000$  Euro.

Executie-waarde van de *huidige* eigen woning = 175.000 Euro (= 87,5 % van de VOV1 = 200.000 Euro ).

De *huidige* bruto-maandlasten bedragen:  $100.000 * 6,0 / 1200 = 500$  Euro/maand.

De bruto-maandlast van het overbruggings-krediet bedraagt =  $385.000 * 5,5 / 1200 = 1.765$  Euro/maand.

De **totale** bruto-maandlasten bedragen ( gedurende de gehele overbruggings-periode ):  $500 + 1.765 = 2.265$  Euro/maand.

Stel dat u momenteel 42 % fiskale rente-aftrek geniet (= marginale percentage ).

Echter met het forse overbruggings-krediet is dit percentage slechts 35 %.

Deze fiskale verlaging ontstaat vanwege de totale hoge rentelast, waardoor uw belastbaar inkomen fors daalt.

De **totale** netto-maandlasten ( gedurende de gehele overbruggings-periode ) bedragen:  $500 * ( 1 - 42 / 100 ) + 1.765 * ( 1 - 35 / 100 ) = 290 + 1.148 = 1.438$  Euro/maand (= 63,5 % van de bruto-maandlasten ).

Stel dat uw huidige woning na 1 jaar is verkocht. De éxtra netto-maandlasten bedragen in deze periode:  $( 1.438 - 290 ) * 1 * 12 = 13.776$  Euro.

Deze éxtra netto-maandlast moet u ( in dit jaar ) uit **eigen** middelen kunnen betalen!

Ik heb deze dure situatie in mijn eigen leven 2-maal meegemaakt.

Dus 2-maal f6rs hogere maandlasten, doch ook f6rs groter **woon-genot** ervaren.

Bovendien: een koop-woning is primair bedoeld om te wonen.

Doch *secundair* is het een **uitstekende geld-belegging** ( zie: mijn **FEM**-publikatie )!

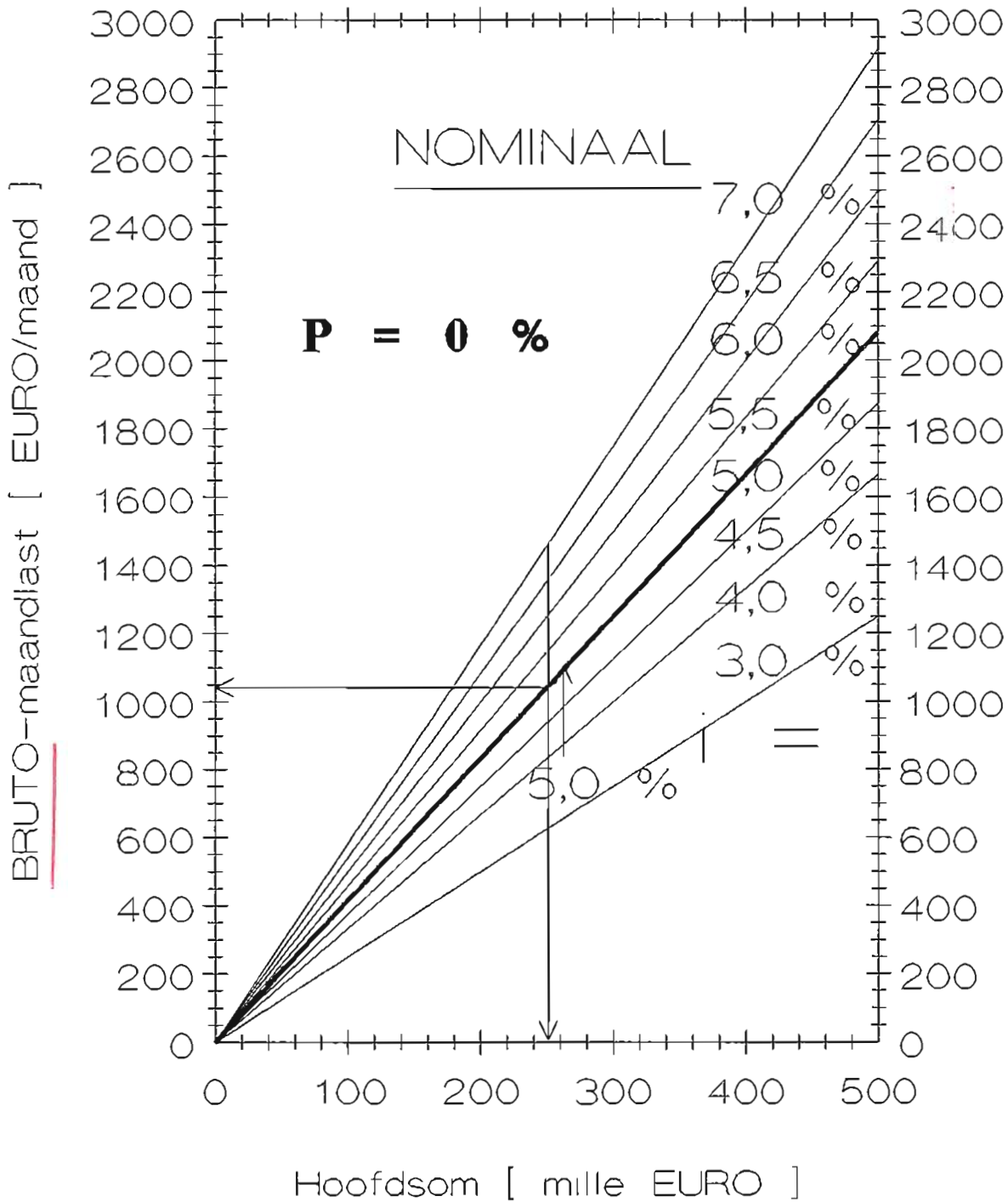
Ik ben er dan ook, beide keren, dankzij de f6rse woning-prijs stijgingen, f6rs financieel op vooruit gegaan.....

Op grond van deze *persoonlijke* ervaringen, kan ik u volmondig deze stap aanraden!

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

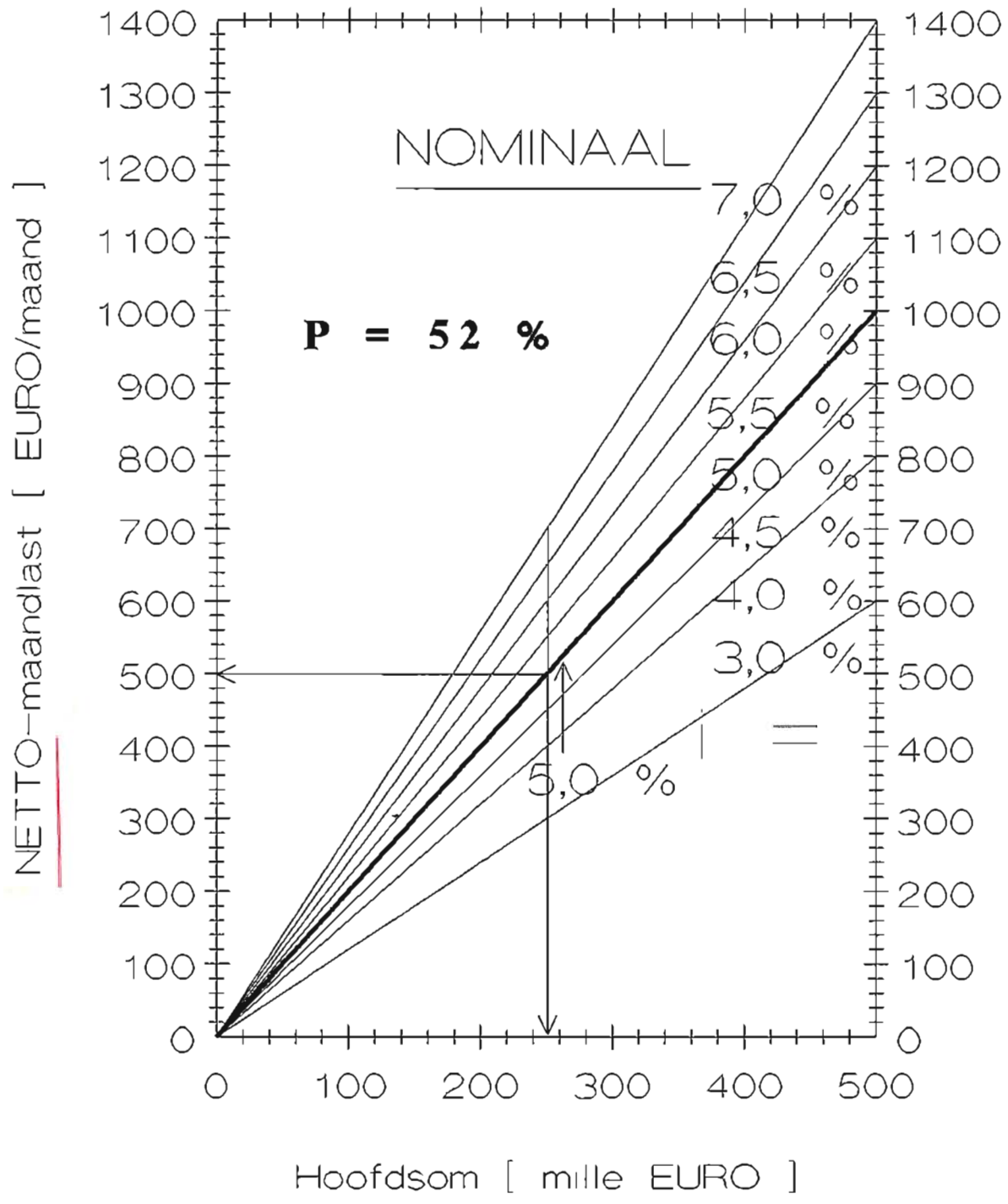
# Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

## AFLOSSINGSVRIJ



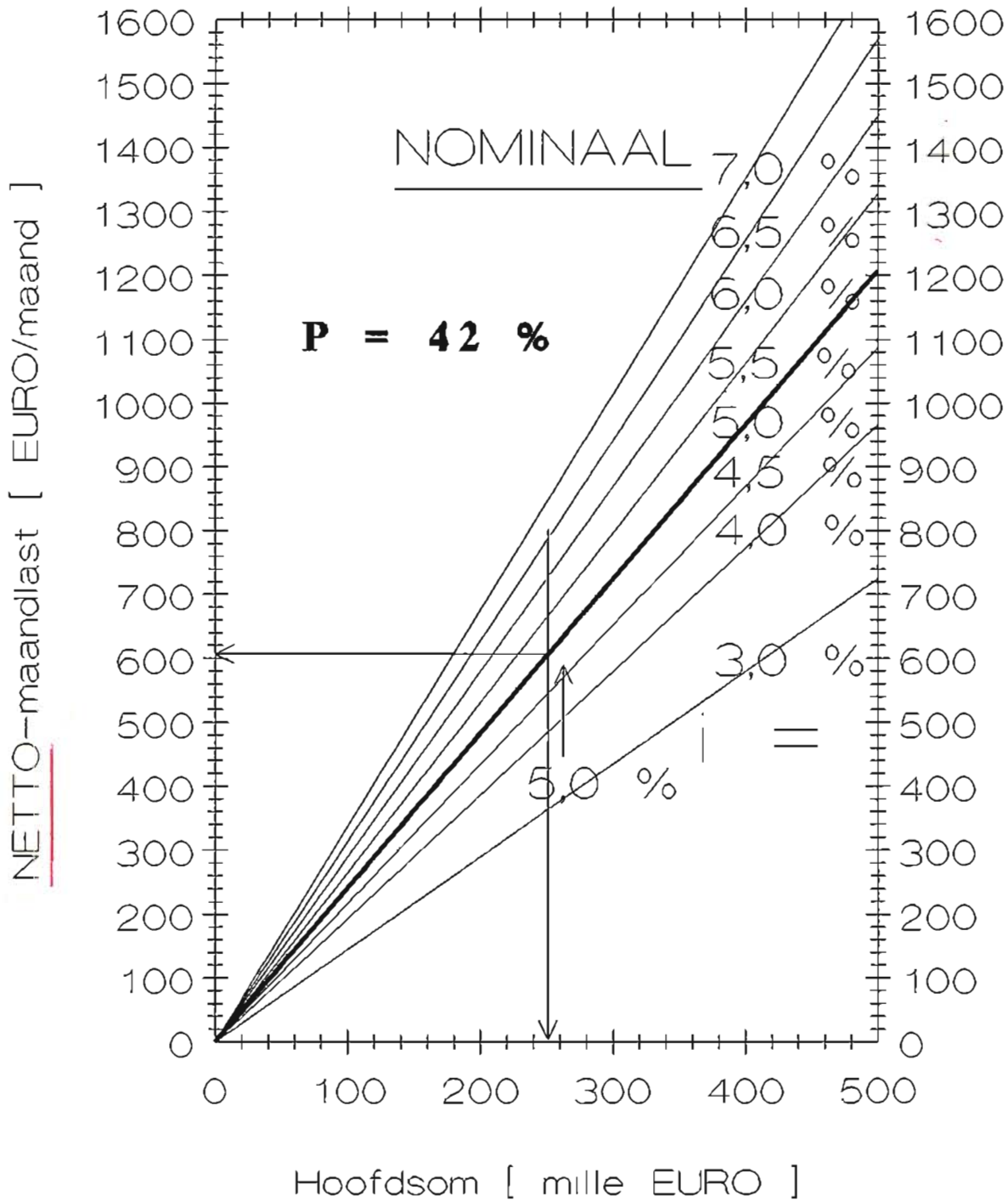
# Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

## AFLOSSINGSVRIJ



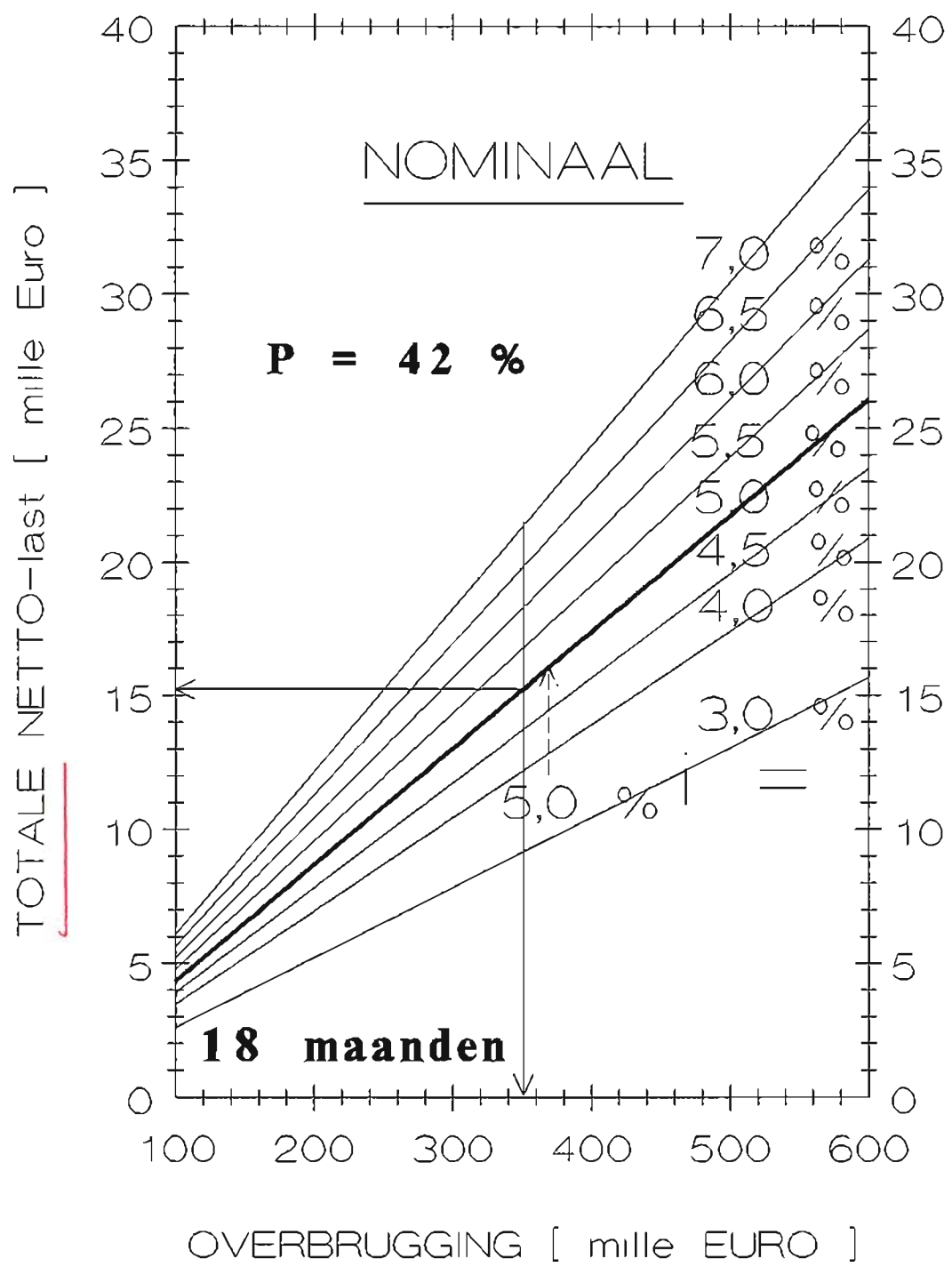
# Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

## AFLOSSINGSVRIJ



# Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

## AFLOSSINGSVRIJ





# Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

## AFLOSSINGSVRIJ

