

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

5,25MBA 4,40M
III + 51kVieba
Stam 165+166
143 → 2015

Weert, 6 september 2013

Titel: Is éxtra aflossen van uw hypotheek wérkelijk zo slim?

Sub-titel: Hypotheek (gedeeltelijk) aflossen óf sparen?

INLEIDING.

De *prangende* vraag luidt: is (éxtra) aflossen van uw hypotheek uiteindelijk goedkoper dan sparen?

Of éxtra aflossen *financieel* aantrekkelijk is hangt af van:

- 1) uw inkomen (tav. fiscale renteaftrek),
- 2) uw vermogen (tav. de fiscale Box-3),
- 3) uw hypotheekrentevoet,
- 4) uw spaarrentevoet
- 5) uw leeftijd (tav. *marginale* percentage én eventuele ouderen-toeslag).

Extra aflossen betekent echter: minder financiële **flexibiliteit!**

Extra aflossen doet u om:

- 1) de maandlasten *blijvend* te verlágen,
- 2) om een RESTSCHULD te voorkomen
(indien de waarde van de woning láger wordt dan de erop rustende hypotheek).

Als uw hypotheek u netto méér kost dan uw spaargeld (netto) oplevert, dan is het **soms** lonend om uw hypotheek (éxtra) af te lossen.

Spaarrente is immers grotendeels niet fiscaal belast.

De *fiscale drempel* = *vrijstelling* bedraagt: 21.139 Euro per fiscale persoon (in 2013).

Dus $2 * 21.139 = 42.278$ Euro voor fiscale partners (jónger dan 65 jaar én géén minderjarige kinderen).

Over vermogen bóven deze drempel, moet u 1,2 % vermogensrendement-heffing (VRH) betalen in de fiscale Box-3.

>>>>> ***Het kán verstandig zijn om spaargeld in uw hypotheek te stoppen, maar het is niet per definitie de bésté keus!***

1 / 18 A4

Het *opmerkelijke* boek van **Gerhard Hormann**:
“Hypotheekvrij! Je huis aflossen in 10 simpele stappen”

bevat een aantal *fórs* én *fundamentele* **denkfouten!**

Helaas is deze auteur niet bereikbaar, voor het uitwisselen van constructieve (!) opmerkingen! Ikzelf daarentegen ben altijd telefonisch bereikbaar, en ben niet bang voor kritieke opmerkingen.....

Zo verzuimd hij te vermelden dat (tengevolge van de zéér forse éxtra aflossingen):

- 1) zijn inkomsten-belasting *fórs* hóger gaat worden (ivm. minder renteaftrek),
- 2) zijn beschouwingen expliciet voor de **Aflossingsvrije** hypotheek van toepassing zijn! Dus niet van toepassing voor de Annuïteit- én de Lineaire hypotheek.
- 3) zijn financiële **buffer** zéér fors wordt gereduceerd,
- 4) hij niets zegt over de enórm **spaarrente-verliezen** in de toekomstige jaren!!
- 5) hij alléén **nominale** waarden toepast!
Toekomstige bedragen moeten echter *jaarlijks* voor de geld-ontwaarding worden gecorrigeerd. Anders vergelijkt men “appels met peren”, en is men dús op **ondeskundige** wijze werkzaam!

U wilt in 2013 toch óók niet uw salaris van 1 januari 2002 ontvangen?!
De inflatie-correctie bedroeg in de periode: 1 januari 2002 - 1 januari 2013: **23 %**.
Als dit salaris niet *jaarlijks* gecorrigeerd wordt voor de actuele inflatie,
dan heeft u een (fors) financieel verlies!

→ Zie hiervoor mijn grafiek **C** (**KOOPKRACHT**-verlies op basis van inflatie)...

↓ = Bylage!

Aflossen is momenteel erg in!

Er is heden een groeiende behoefte om de hypotheekschuld (drastisch) te verminderen! Als men géén VRH betaalt (in de fiscale Box-3), en men ontvangt ongeveer evenveel spaarrente als dat men aan rente betaalt over de hypotheek, dan heeft sparen de voorkeur. Het spaargeld is bovendien een prima financiële **buffer**, die in moeilijke tijden financiële klappen (goeddeels) kan opvangen!

Is de netto-rente op uw spaarrekening minus de VRH láger dan de netto-hypotheekrente, dan is éxtra aflossen, middels uw spaargeld, te *overwegen*.

Als u verwacht over niet al te lange tijd te verhuizen naar een ándere koopwoning, dan kan men beter niet tussentijds éxtra aflossen!

Of éxtra aflossen financieel de méést interessante keuze is, is zeer stérk afhankelijk van uw persoonlijke omstandigheden en/of uw voorkeuren.

Als u éxtra aflost op uw hypotheek, dan dálen weliswaar uw maandlasten, maar loopt u renteaftrek mis over het afgeloste schuld-gedeelte!

Wat is dan verstandig: wél of niet (éxtra) aflossen?

Overigens moet men stevig (éxtra) aflossen, wil de maandlast écht behoorlijk dalen...

Stel: u wilt op uw Aflossingsvrije gedeelte van uw hypotheek 5.000 Euro aflossen.

Uw *netto*-maandlasten dálen dan met: $5.000 * 5,0/1200 * (1 - 42/100) = 12,08$ Euro per maand (rentevoet = 5,0 %/jaar, fiscale aftrek = 42 %).

Deze 12 Euro/maand kunt u zeker géén gróót voordeel noemen!

Bij sparen (à 2,0 %/jaar) zou dit *minimaal* (in verband met de *rente-op-rente* effecten) $5.000 * 2,0/100 = 100$ Euro/jaar = 8,33 Euromaand opleveren.

Het totale voordeel is dan *minimaal*: $12,08 - 8,33 = 3,75$ Euro/maand (éérste jaar).

Bij de Annuïteit- én de Lineaire hypotheek is deze verlaging nóg lager (in verband met de *verplichte* aflossingen)!

De mééste hypotheekgevers voldoen (meestal) aan de financiële eis van de geld-verstrekkers dat (veelal) **10 %** (tot 15 %; soms 20 %) van de *oorspronkelijke* hoofdsom, volledig BOETEVRIJ is!

Sinds de kredietcrisis is hypotheekschuld in een gehéél ander daglicht komen te staan...

Hypotheekschuld is nu *niet* meer hip.

Hypotheekschuld maakt mensen kwetsbaar voor financiële tegenvallers!

Zéker nu de koopwoningen nominaal met **ruim 20 %** zijn gedááld (ten opzichte van de top-prijzen per eind augustus 2008).

Er zijn (juli 2013) al meer dan 1 *miljoen* (!) eigenhuis-bezitters, waarvan de actuele hypotheekschuld hóger is geworden dan de (alsmaar dákende) koopsom (men spreekt dan over: “onder water staan”)!

De hypotheek (gedeeltelijk) vervroegd aflossen is dán het overwegen zeker waard.

Extra aflossen op uw hypotheek met uw spaargeld lijkt een voor de hand liggende optie... Echter er kleven de nodige haken en ogen aan. U moet allereerst bedenken of u uw spaargeld op korte termijn nodig heeft voor *noodzakelijke* uitgaven. Onder andere als **financiële buffer** bij een onzeker baan-perspectief én/of onverwacht groot onderhoud van uw koopwoning! Extra aflossen is alléén een *goed* idee, als u écht geld over heeft...

Hoe méér u (extra) aflost des te snéller:

- 1) dalen uw maandlasten,
- 2) “verdampt” uw hypotheekschuld.

Het kan natuurlijk aantrekkelijk zijn om een deel van de hypotheekschuld kwijt te raken. De vraag is of dit altijd de bésté oplossing is?

Of het verstandig is om uw hypotheek *vervroegd* af te lossen (in casu: éxtra aflossing), is afhankelijk van de navolgende 3 factoren:

- 1) hoeveel spaargeld (vermogen) heeft u,
- 2) hoe hoog is de netto-rente van uw hypotheek,
- 3) hoe hoog is de spaar-rentevoet (met betrekking tot de fiscale Box-3).

Toekomstige gróte uitgaven?

Los uw hypotheek NIET éxtra af ingeval van:

- 1) Hóge uitgaven in de nabije toekomst.

Denk hierbij aan: hoge reparatie-kosten voor uw koopwoning; andere auto of caravan; aanvulling op uw inkomen; studie van een kind; etc. etc..

- 2) Schenking(en) aan uw kinderen,
- 3) Verhuizing naar andere koopwoning.

Door nu éxtra af te lossen, beperkt u *toekomstige* leen-mogelijkheden

 (BIJLEEN-regeling).

Bovendien heeft u dan geld nodig voor het inrichten van de volgende koopwoning!

- 4) Verbouwen en/of groot onderhoud aan uw eigen koopwoning.

TIP: Los nooit zomaar éxtra af.

**Houd altijd een bedrag achter de hand (= financiële buffer)
voor onverwachte uitgaven!**

VOORDELEN van éxtra aflossing(en).

- 1) De actuele hypotheekschuld neemt áf, dus minder te betalen hypotheekrente.
- 2) Lágere maandlasten.

Tussentijds (éxtra) aflossen resulteert in een lágere hypotheekschuld, en dús minder te betalen rente. Deze rente-besparing heeft u dan voor de rest van de looptijd van uw hypotheek!

Bij een hypotheekrentevoet van 5,0 %/jaar bespaart u -- door middel van een éémalige éxtra aflossing van 10.000 Euro --, BRUTO: 500 Euro/jaar (maximaal).

Bij de Annuïteit- en/of Lineaire hypotheek is de besparing immers kleiner (ten gevolge van *verplichte* periodieke aflossingen)!

Als uw hypotheek nog 20 jaar loopt, dan bespaart u in totaal: $20 * 500 = 10.000$ Euro (nominaal; bruto; maximaal)!

- !! 3) Een lágere hypotheekschuld (ten opzichte van de woningwaarde) kan als voordeel opleveren dat een eventuele **renteopslag** kan worden **verlaagd!** (\cong *LTV-ratio*)
Bij hypotheeken met Nationale Hypotheek Garantie (**NHG**) geldt dat er (meestal) géén renteopslag van toepassing is!

Er is sprake van een TOP-hypotheek als deze gróter is dan **75 %** van de executie-waarde (executie-waarde = verkoop-waarde bij *gedwongen* verkoop).

- 4) Door een éxtra aflossing toe te passen, verláágt u uw belastbare vermogen in Box-3. Daardoor betaalt u minder vermogensrendement-heffing (VRH) in de fiscale Box-3. Dit is uiteraard afhankelijk van de hoogte van het eigen kapitaal.

- 5) Verlaagd risico op een RESTSCHULD.

Extra aflossing(en) betekent een verláging van de actuele hypotheekschuld.

Daardoor wordt de *kans* op een restschuld in evenredigheid lágér!

Denk hierbij aan gedwongen verkoop bij echtscheiding, óf aan het *einde* van de looptijd van uw hypotheek, om de restant-hypotheek terug te betalen.

- 6) Aanvullende aftrek.

Zodra de te betalen hypotheekrente lágér wordt dan het eigenwoning-forfait (EWF), verwerft u een aanvullende aftrek wegens een lage (of géén) eigenwoning-schuld.

Dit is de toepassing van de **Wet Hillen**.

NADELEN van éxtra aflossing(en).

- 1) Als u plotseling *dringend* éxtra geld nodig heeft, dan zit dat éxtra geld in “de stenen van uw huis”! U kunt dat geld *niet* meer vrij maken. Geld lenen wordt dan (meestal) fórs duurder!
- 2) Het geld dat u investeert in uw hypotheek door éxtra af te lossen, kan NIET meer eenvoudig uit de hypotheek worden opgenomen.
- 3) Uw financiële **buffer** wordt lágér!
Als u éxtra wilt aflossen, bepaal dan éérst welke buffer u nodig heeft voor onvoorziene uitgaven (zie: de website van het NIBUD).
Los daarom nooit af met geld dat u mogelijk op kórte termijn nodig heeft!

- 4) Extra aflossen betekent dat u minder financiële flexibiliteit verwerft.
 Immers uw geld zit vast in uw hypotheek. U kunt dat geld niet meer voor ándere doeleinden gebruiken. Los alleen éxtra af, als u dit geld ook écht kunt missen...
- 5) Wanneer u een dúurdere woning gaat kopen, is het NIET meer mogelijk om de rente over de eerder gedane aflossingen af te trekken (BIJLEEN-regeling)
- ⇒ 6) **Boeterente.**
 Bij éxtra aflossen bóven de boetevrije grens (veelal **10 %** van de *oorspronkelijke* hoofdsom), moet men een boeterente betalen aan de geld-verstrekker.
 Wegens gedeerde rente-inkomsten van de geld-verstrekker.
 Is de DAG-rentevoet gelijk of hóger dan de CONTRACT-rentevoet, dan is (meestal) géén boeterente verschuldigd!
- 7) **BIJLEEN**-regeling.
 Door tussentijds éxtra af te lossen gaat de OVERWAARDE van uw woning omhóóg (overwaarde = verkoop-waarde minus *resterende* hypotheekschuld).
 Volgens de Bijleen-regeling moet men (fiscale verplichting !), bij verkoop van de eigen woning, de gehele overwaarde vollédig inbrengen in de nieuwe hypotheek.
 Zo niet: dan vervalt de hypotheekrente-afrek (HRA), over het deel van de overwaarde dat *vrij* wordt besteed!
 Hoe méér tussentijds wordt afgelost, des te hóger de overwaarde...
 Door deze Bijleen-regeling kunt u niet meer *maximaal* lenen!
 Als u verwacht binnenkort te verhuizen, dan kan men béter niet tussentijds aflossen.
- 8) Door de lágere rentelasten neemt uw fiscale voordeel áf!
 Immers géén hypotheekrente-afrek over het reeds afgeloste schuld-gedeelte.
- ⇒ 9) **Mogelijk hógere inkomsten-belasting.**
 Uw hypotheekschuld wordt door éxtra aflossing(en) lágere.
 Hypotheekrente is aftrekbaar van uw belastbare inkomen.
 Uw belastbare inkomen zal (waarschijnlijk) gróter worden, zodra u éxtra aflossing(en) toepast. Gevolg: uw verschuldigde inkomsten-belasting wordt (waarschijnlijk) hóger!

Kosten van éxtra aflossen.

1) **Boeterente.**

- Vaak kunt u (per kalenderjaar) veelal **10 %** (soms 15 %, maximaal 20 %) van de *oorspronkelijke* hoofdsom boetevrij aflossen.
 Aan het eind van uw rentevaste periode (RVP) kunt u (meestal) gehéél kosteloos én onbepékt éxtra aflossen!

(Als u in de láátste werkweek van december 10 % éxtra aflost, en in de éérste werkweek van het nieuwe jaar óók 10 % éxtra aflost, dan heeft u (binnen een maand !) in totaal *maximaal 20 %* (boetevrij !) éxtra afgelost...

2) Administratie-kosten plús notaris-kosten.

Bij volledige aflossing van uw hypotheek (bijvoorbeeld bij verhuizing naar een andere koopwoning), moet u waarschijnlijk administratie-kosten aan uw geld-verstrekker betalen...

Bovendien dient uw hypotheek (via uw notaris) *doorgehaald* te worden bij het Kadaster: éxtra kosten....

RESTSCHULD.

Als u omstreeks augustus 2008 (top van de koop-woningprijzen) een andere koopwoning heeft gekocht, dan is de waarde van deze woning globaal **21 %** (augustus 2013) gedaald! Het wordt dus een financieel probleem als u bij deze koopwoning *maximale* financiering heeft moeten toepassen. Het gevolg is dan dat de actuele woningwaarde (ruim) onder de hypotheekschuld is gedaald (u staat "onder water").

Dat is bijzonder vervelend als deze koopwoning (gedwongen) verkocht wordt....

Na de verkoop van uw koopwoning resteert mogelijk een RESTSCHULD.

Dit is het *verschil* tussen de actuele hypotheekschuld en de verkoopwaarde.

→ Om deze restschuld te voorkomen óf te verkleinen, vormt éxtra aflossen een oplossing. Resultaat: lágere hypotheekschuld én minder hypotheekrente betalen...

De belangrijkste redenen om éxtra af te lossen op de huidige hypotheek zijn:

- 1) lágere maandlasten,
- 2) verlágen van de actuele hypotheekschuld.

! De *prangende* vraag luidt: moeten wij (blijven) sparen of toch maar éxtra aflossen?

Deze afweging komt neer op een *vergelijking* van de te betalen hypotheekrente versus de te ontvangen spaarrente.

De uitkomst van deze vergelijking wordt bepaalt door:

- 1) de hoogte van de hypotheekrentevoet,
- 2) de hoogte van de spaarrentevoet,
- 3) inkomsten-belasting (ten aanzien van de fiscale hypotheekrente-aftrek = HRA),
- 4) fiscale Box-3 (ten aanzien van de vermogensrendement-heffing = VRH),
- 5) wél of géén financiële buffer aanleggen.

Denk aan onvoorziene omstandigheden: werkloosheid, echtscheiding, groot onderhoud aan de eigen woning, kapotte auto en/of wasmachine, studie-kosten, etc., etc..

Sparen of éxtra aflossen op uw hypotheek: wat is het méést gunstig?

Wat levert het meeste voordeel op?

Geld op uw spaarrekening, of éxtra aflossen op uw hypotheek?

Rekenvoorbeeld.

Aflossingsvrije hypotheek = 200.000 Euro (hypotheekrentevoet = 5,0 %/jaar).

Vrij beschikbaar kapitaal = 50.000 Euro (spaarrentevoet = 2,0 %/jaar).

Extra aflossen = 25.000 Euro.

Het spaargeld levert dus op (in het éérste jaar: vanwege de *rente-op-rente* effecten !):
50.000 * 2,0/100 = 1.000 Euro/jaar (nominaal: géén invloed van de geld-ontwaarding).

Totale vrijstelling in de fiscale Box-3: $2 * 21.139 = 42.278$ Euro (per gezin, in 2013).
Exclusief: eventuele ouderen-toeslag(en) voor SENIOREN, en/of kinderen jonger dan 18 jaar!

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

Bij éxtra aflossen met deze 25.000 Euro, betaalt men: 25.000 * 5,0/100 = 1.250 Euro/jaar *minder* aan hypotheekrente (bruto !).

Aldus levert éxtra aflossen op uw hypotheek: $1.250 - 1.000/2 = 750$ Euro/jaar (bruto !)
nominaal méér op, ten opzichte van de spaarrekening (éérste jaar).

Netto te betalen hypotheekrentevoet:

1) P = 42 %: $(1 - 42/100) * 5,0 = 2,90$ %/jaar (junior),

2) P = 52 %: $(1 - 52/100) * 5,0 = 2,40$ %/jaar (junior),

3) P = 24 %: $(1 - 24/100) * 5,0 = 3,80$ %/jaar (SENIOR).

Extra aflossen heeft wél zin voor P = 42 % én vooral bij P = 24 %.

Immers hógere netto-rentevoet bij de hypotheek, dan bij sparen!

Er is echter relatief *weinig* voordeel voor P = **52** %.

Extra aflossen wordt éérder aantrekkelijk, als u in een láág IB-tarief valt (SENIOREN)!

Als uw hypotheek *netto* méér kost dan uw spaargeld (netto) oplevert, dan is het **soms** lonend om uw hypotheek éxtra af te lossen....

Met name voor relatief *kleine* hypotheeken.

In het algemeen geldt: aflossen is financieel aantrekkelijk, als het vermogen in de fiscale Box-3 *netto minder* oplevert, dan hetzelfde bedrag aan hypotheek netto aan rente in Box-1 kost! Extra aflossen is alléén een goed idee als men geld over heeft...

Bedenk hierbij dat u “goed geld” (in termen van geld-ontwaarding) naar de hypotheek-verstrekker brengt, terwijl sparen u op den duur (méér) voordelen biedt!

Immers uw spaargeld groeit steeds hárder, op basis van **rente-op-rente** effecten...

Véél hypotheekgevers kiezen (vaak) voor een rentevaste periode (RVP) van 10 jaar, of länger. Bij deze RVP geldt (globaal) een huidige hypotheekrente van 4,5 %/jaar.

De netto hypotheek-rentevoet is dan:

- 1) P = 42 %: $4,5 * (1 - 42/100) = 2,61 \text{ %/jaar}$
(fiscaal voordeel = $4,5 * 42/100 = 1,89 \text{ %/jaar}$),
- 2) P = 52 %: $4,5 * (1 - 52/100) = 2,16 \text{ %/jaar}$
(fiscaal voordeel = $4,5 * 52/100 = 2,34 \text{ %/jaar}$),
- 3) P = 24 %: $4,5 * (1 - 24/100) = 3,42 \text{ %/jaar}$ (SENIOREN)
(fiscaal voordeel = $4,5 * 24/100 = 1,08 \text{ %/jaar}$).

P = marginale fiscale hypotheekrente-aftrek (hóógste inkomsten-belasting tarief waar u met uw *bruto*-jaarinkomen in valt).

Gegeven uw belastbare inkomen (met ^{≡ Bijlage!} betrekking tot de waarde van P).

Dan kunt u in mijn grafieken E1 én E2 aflezen wat voor u persoonlijk het zogenaamde OMSLAGPUNT (BEP) is. Voor BRUTO spaarrentevoeten LAGER dan deze waarde is het financieel VOORDELIG om éxtra af te lossen....