

- 4 ) mogelijk zelfs een verhoging van uw *marginale* fiscale percentage  
( van P = 40,4 % naar P = 50,5 % )?! *Dus jaarlijks nog méér IB betalen....*

Stel ( bij hypotheekbedrag = H = 200.000 Euro, rente-*verschil* = 2,5 %/jaar )  
een verlaging van de verschuldigde *rente* van:  $200.000 * 2,5\%/100 = 5.000$  Euro/jaar.  
Uw *belastbare* inkomen wordt dus 5.000 Euro/jaar hoger.  
U betaalt dus:  $5.000 * 40,4\%/100 = 2.020$  Euro/jaar éxtra inkomsten-belasting ( IB )!

Stel: uw bank besluit om bij *rentemiddeling* de verschuldigde BOETErrente vólledig uit te smeren over de nieuwe RVP. Dan loopt uw bank het *risico* dat zij niet het gehéle bedrag aan BOETErrente ontvangt. Bijvoorbeeld door *voortijdige verkoop* van de eigen koopwoning ( of: door *overlijden* van de verzekeringnemer ). Voor dit risico zal uw bank - naast de **opslag** voor de BOETErrente -, een éxtra rente-opslag bij u in rekening brengen, als *compensatie* voor het ( mogelijke ) financiële gemis!

Deze éxtra risico-premie bedraagt veelal circa 0,15 à 0,3 %/jaar.

Dus bij een hypotheek = H = 200.000 Euro ( gedurende de *nieuwe* RVP = 10 jaar ) een éxtra *risico*-premie van minimaal:  $200.000 * 0,15\%/100 * 10 \text{ jaar} = 3.000$  Euro ( ! ).

Deze éxtra risico-premie is NIET fiscaal aftrekbaar....

Immers het betreft géén: aankoop, verbetering óf onderhoud van uw eigen koopwoning !

Van hóge naar láge rentevoet:

- 1 ) *afkopen* van de verschuldigde BOETErrente ( metéén vólledig betalen ),
- 2 ) *rentemiddeling* ( = uitsmeren van de BOETErrente ).
- ➔ 3 ) **BOETErrente meefinancieren** ( gelet op de overwaarde ).  
Niet mogelijk bij ABN-AMRO.

Bij *éérder aflossen* moet men eveneens een BOETErrente betalen.

Immers u betaalt dan rente over een lágere restschuld: uw geld-verstrekker misloopt dan rente-inkomsten. Om dat verlies te *compenseren*, moet men dan een BOETErrente betalen.

Vóór eind september 2015 gold fiscaal:

- 1 ) BOETErrente bij *oversluiten*: als *rente*-kosten wél fiscaal aftrekbaar,
- 2 ) BOETErrente bij *rentemiddeling* ( = uitgesmeerde BOETErrente ):  
*niet* fiscaal aftrekbaar.

Per 1 januari 2016 geldt bij *rentemiddeling* dat de *uitgesmeerde* BOETErrente wél als *rente*-kosten fiscaal mogen worden opgevoerd ( dus dan wél fiscaal aftrekbaar )!

*Rentemiddeling* biedt helaas géén soelaas bij een ( bank )SPAAR-hypotheek.

Immers door *rentemiddeling* ontstaat een rentevoet-verlaging.

En een verlaágde hypotheekrentevoet betekent een fórs *hogere* spaar-premie ( die *niet* fiscaal aftrekbaar is )!

Per saldo is er dan dus door *rentemiddeling* weinig of géén voordeel te behalen....

Na ruim 15 jaar zelfs hógere netto-maandlasten!!

## Vershil tussen rentemiddeling en oversluiten.

Stel: u neemt géén genoegen met uw middelrentevoet, maar wenst de huidige véél lágere DAG-rentevoet. In dát geval dient u uw hypotheek over te sluiten...

Bij OVERSLUITEN brengt uw geldverstrekker echter een ( meestal ) fórse BOETErrente in rekening! Immers u verbreekt het bestaande hypothecaire contract...

Deze fórse BOETErrente moet u metéén en *vóóraf* betalen aan uw geldverstrekker.

Deze BOETErrente wordt berekend aan de hand van het zogenaamde **CONTANT** maken van de *gederfde* ( bruto ) rente-inkomsten van uw geldverstrekker.

Deze bruto BOETErrente is vollédig fiscaal aftrekbaar in het jaar van betaling.

Met ingang van 1 januari 2016 wordt bij *rentemiddeling* de ( over de nieuwe RVP *uitgesmeerde* ) BOETErrente fiscaal niet langer meer als *kosten* gerekend, doch als verschuldigde fiscaal *aftrekbare rente*!

## **SAMENVATTING.**

- 1 ) Slechts **26 %** van álle geldverstrekkers past heden het principe van *rentemiddeling* toe!
- 2 ) Van de **98** door mij bestudeerde internet-artikelen becijfert géén enkele auteur ( uitgezonderd: het artikel van Harrie-Jan van Nunen MFP ) de ( meestal ) fórse rente-**opslag** ( die bij rentemiddeling *altijd* wordt toegepast )! Slechts **8** artikelen ( waaronder die van de Vereniging Eigen Huis ) becijferen daadwerkelijk het *middelrente*-percentage, echter zónder ( forse ) rente-**OPSLAG**!
- 3 ) Rentemiddeling is een *alternatief* voor de BOETErrente die bij OVERSLUITEN vollédig en vóóraf ( dus *niet* gespreid in de tijd ) moet worden betaald aan de eigen geldverstrekker. Bij *rentemiddeling* wordt deze BOETErrente ( meestal ) *uitgesmeerd* over de nieuwe rentevaste periode! Bovendien wordt bij rentemiddeling ( meestal ) een éxtra **risico-opslag** in rekening gebracht. Deze risico-premie is *niet* fiscaal aftrekbaar...
- 4 ) Rentemiddeling biedt u voor de komende rentevaste periode éxtra **ZEKERHEID** over uw toekomstige maandlasten ( *verankeren* van uw rentelasten )!
- 5 ) Bij een (bank) **SPAAR**-hypotheek biedt *rentemiddeling* ( nagenoeg ) géén financieel voordeel! Immers de lágere hypotheekrentevoet veroorzaakt een fórse *hogere* ( fiscaal **NIET** aftrekbare ) spaar-premie.
- 6 ) OVERSLUITEN biedt ( meestal ) een aanzienlijk financieel voordeel:  
TVT = terugverdiëntijd = 2 à 5 jaar ( afhankelijk van de *persoonlijke* condities ).  
Bij *oversluiten* moet men de vollédige *bruto* BOETErrente vóóraf aan de eigen geldverstrekker betalen.

Bedenk bij OVERSLUITEN dat u metéén de gehéle *bruto* BOETErrente moet betalen. Immers uw belastingvoordeel over dit boetebedrag krijgt u pas over ruim één jaar... Indien u dit fórse bedrag niet uit eigen middelen kunt betalen, dan kunt u dit bedrag in principe *meefinancieren* in uw hypotheek.



## Rekenvoorbeeld: rentemiddeling.

### Mijn eigen formule voor de rentemiddeling:

$$R_{\text{mean}} = [ Re1 * RRVP + Re2 * ( RVP2 - RRVP ) ] / RVP2$$

Mijn eigen *alternatief*: **opslag** =  $( re1 - re2 ) * \underline{RRVP} / RVP2$  [ %/jaar ].

$$R_{\text{mean}} = \underline{re2} + \text{opslag} \quad (\text{waarin: } \underline{RRVP} = RVP1 - \text{opheffen}).$$

Let op: exclusief: eventuele rente-**opslag**!!

$R_{\text{mean}}$  = nieuwe *gewogen* middelrentevoet,  
 $Re1$  = CONTRACT-rentevoet,  $Re2$  = DAG-rentevoet,  
 $RVP$  = rentevaste periode,  $RVP2$  = *nieuwe* RVP,  $RRVP$  = *resterende* RVP.

Deze formule kán mogelijk *afwijken* van de actuele formule bij uw huidige geldverstrekker.  
In de orde van grootte: relatief circa 2 á 6 %....

Het navolgende rekenvoorbeeld is afkomstig van:

de *befaamde* auteur én hypotheek-SPECIALIST: de heer **Harrie-Jan van Nunen MFP**  
( *directeur* van: *De Financiële Makelaar* te Den Bosch ).

Hij geeft in zijn artikel ( bron: de Telegraaf van zaterdag 1 november 2014 ):

**“Rentemiddeling als alternatief voor oversluiten”** een fraai uitgewerkt rekenvoorbeeld!

$H$  = hoofdsom = **155.000** Euro,  $re1$  = CONTRACT-rentevoet = **5,2** %/jaar,  
 $re2$  = DAG-rentevoet = **3,0** %/jaar, *nieuwe* rentevaste periode =  $RVP2$  = **10** jaar,  
Rentevaste periode =  $RVP1$  = 10 jaar,  $N$  = opheffen = 7,5 jaar, *resterende*  $RRVP$  = 2,5 jaar,  
 $p$  = 10 % boetevrije percentage,  $P$  = 42 % = *marginale* fiscale rente-aftrekpercentage.

Voor de *Annuïteit*- én de *Lineaire* hypotheek gelden *fórs lagere* BOETE-rentes!

De **bruto** BOETErrente = **7.383** Euro; **netto** BOETErrente = 4.282 Euro.

De **middelrente** =  $R_{\text{mean}} = [ 5,2 * ( 10 - 7,5 ) + 3,0 * ( 10 - ( 10 - 7,5 ) ) ] / 10 = \mathbf{3,550}$  %/jaar.  
Ofwel:  $R_{\text{mean}} = ( 5,2 - 3,0 ) * ( 10 - 7,5 ) / 10 + 3,0 = 3,550$  %/jaar.

De directe *bruto* rente-besparing (  $5,2 - 3,550 = 1,65$  %/jaar ):

$155.000 * 1,65\% / 1200 = 213,12$  Euro/maand = 2.557,50 Euro/jaar ( = 34,6 % van 7.383 E ).

Afgezet tegen de bijkomende éénmalige administratiekosten ( maximaal 250 Euro ), is deze rentemiddeling dus *zéér* voordelig ( gedurende de komende 10 jaar ).

LET OP: mits er géén rente-**OPSLAG** plaatsvindt!!

De **bruto** BOETErrente = **7.383** Euro, wordt dan in de komende 10 jaar *gehéél* verrekend!

Dat wil zeggen: de verschuldigde BOETErrente wordt *uitgesmeerd* over de komende 10 jaar.

De actuele rente-OPSLAG is gebaseerd op een *annuïteit* = Km:  
 $Km = 7.383,03 * 3,0/1200 / ( 1 - ( 1 + 3,0/1200 )^{-(12*10)} ) = 71,29$  Euro/maand.  
 Voor de rente-OPSLAG geldt:  $12 * 71,29 / 155.000 * 100 \% = 0,552 \%$ /jaar.  
 Zou er wél een rente-**opslag** berekend worden, dan is deze dus **0,552 %**/jaar.  
 De uiteindelijke middelrente ( inclusief de rente-**opslag** ) wordt dan:  
**3,0 + 0,552 = 3,552 %**/jaar ( gedurende de komende 10 jaar ).

Bruto voordeel =  $5,2 - 3,552 = 1,648 \%$ /jaar:  $155.000 * 1,648\% / 1200 =$   
 $212,27$  Euro/maand =  $2.554,40$  Euro/jaar \* 2,5 = **6.386,00** Euro, in RRVP = 2,5 jaar  
 ( = 86,50 % van 7.383 Euro *bruto* BOETErrente ).

Netto voordeel =  $123,46$  Euro/maand =  $1.481,55$  Euro/jaar = **3.703,88** Euro, in 2,5 jaar  
 ( = 86,50 % van 4.282 Euro *netto* BOETErrente ).

U betaalt door de rentemiddeling aan **EXTRA bruto rente:**  
 $( 3,552 - 3,00 ) / 100 * 155.000 * 2,5$  jaar = **2.139,00** Euro.  
 ( = 28,97 % van 7.383 Euro *bruto* BOETErrente ).

Het *bruto* VOORDEEL =  $( 5,20 - 3,552 ) / 100 * 155.000 * 2,5$  jaar = 6.386,00 Euro.

Uw *bruto* BESPARING =  $6.386,00 - 2.139,00 = 4.247,00$  Euro.

Uw *netto* BESPARING =  $4.247,00 * ( 1 - 42\%/100 ) = 2.463,3$  Euro ( in RRVP = 2,5 jaar ).

De *bruto* CW( Boete ) = 7.383,03 Euro moet ( in de vorm van rente-**opslag** = 0.552 %/jaar )  
 terugbetaald worden in RVP2 = 10 jaar ! Dit is per jaar: 738,30 Euro/jaar.

Uw *terugverdiëntijd* bedraagt:  $TVT = 7.383,03 / ( 4.247,00 / 2,5 ) = 4,35$  jaar!!

!! Hieruit volgt dat uw TVT = 4,35 jaar véél gróter is dan de *resterende* rentevaste periode  
 ( RRVP = 2,5 jaar )!

**CONCLUSIE:** *rentemiddelen levert GEEN uiteindelijke financiële VOORDELEN op!!*

**CONCLUSIE:** *Rentemiddeling is een sigaar uit eigen doos !!*

Dit wil zeggen: iemand iets aanbieden dat in feite door de ontvanger zélf is betaald!

## Deel-B: OVERSLUITEN.

Netto-rentevoordeel =  $155.000 * (5,20 - 3,552) \% / 1200 * (1 - 42\% / 100) =$   
= 164,82 Euro/maand = 1.977,80 Euro/jaar.

Totale **netto** VOORDEEL ( in *resterende* 2,5 jaar ) =  $1.977,80 * 2,5 \text{ jaar} = \mathbf{4.944,50}$  Euro.

RENTEMIDDELING: totale netto-BESPARING = **2.463,26** Euro ( in RRVP = 2,5 jaar ).

OVERSLUITEN ten opzichte van RENTEMIDDELING =  $4.944,50 - 2.463,26 =$   
= 2.481,24 Euro.

Procentuele netto-verschil =  $(4.944,50 / 2.463,26 - 1) * 100\% = \mathbf{100,7 \%}$  ( !! ).

Slot-resultaat ( in *resterende* RRVP = 2,5 jaar ): *netto* CW(Boete ) = 4.282,16 Euro.

**OVERSLUITEN: totale netto-voordeel =  $4.944,50 - 2.463,26 = \underline{\underline{2.481,24}}$  Euro.**

\*\*\*\*\*

>>>>> Mijn eigen *uitbreiding* van het fenomeen: **rentemiddeling**.

### Casus A.

H = hoofdsom = 200.000 Euro,  $re1 = \text{CONTRACT-rentevoet} = 5,5 \%/\text{jaar}$ ,  
 $re2 = \text{DAG-rentevoet} = 3,5 \%/\text{jaar}$ , *nieuwe* rentevaste periode = RVP2 = 10 jaar,  
Rentevaste periode = RVP1 = 10 jaar, N = opheffen = 5 jaar, *resterende* RRVP = 5 jaar,  
 $p = 10 \%$  boetevrije percentage,  $P = 42 \% = \text{marginale fiscale rente-aftrekpercentage}$ .

De **bruto** BOETErente = **16.491** Euro ( netto = **9.565** Euro ).

De **middelrente** =  $R_{\text{mean}} = [ 5,5 * (10 - 5,0) + 3,5 * (10 - (10 - 5,0)) ] / 10 = \mathbf{4,500 \%}/\text{jaar}$ .  
Ofwel:  $R_{\text{mean}} = (5,5 - 3,5) * (10 - 5,0) / 10 + 3,5 = 4,500 \%/\text{jaar}$ .

De directe *bruto* rente-besparing (  $5,5 - 4,500 = 1,00 \%/\text{jaar}$  ):  
 $200.000 * 1,00\% / 1200 = 166,67$  Euro/maand = 2.000,0 Euro/jaar ( = 12,13 % van 16.491 E ).  
Afgezet tegen de bijkomende éénmalige administratiekosten ( maximaal 250 Euro ), is deze  
rentemiddeling dus zéér voordelig ( gedurende de komende 10 jaar ).

LET OP: mits er geén **rente-OPSLAG** plaatsvindt!!

De **bruto** BOETErrente = **16.491** Euro, wordt dan in de komende *10* jaar gehéél verrekend!  
Dat wil zeggen: de verschuldigde BOETErrente wordt *uitgesmeerd* over de komende *10* jaar.

De actuele rente-OPSLAG is gebaseerd op een *annuïteit* = Km:

$$Km = 16.490,98 * 3,0/1200 / ( 1 - ( 1 + 3,0/1200 )^{-(12*10)} ) = 159,24 \text{ Euro/maand.}$$

Voor de rente-OPSLAG geldt:  $12 * 159,24 / 200.000 * 100 \% = 0,955 \%/\text{jaar}$ .

Zou er wél een rente-**opslag** berekend worden, dan is deze dus **0,955** %/jaar.

De uiteindelijke middelrente ( inclusief de rente-opslag ) wordt dan:

$$3,5 + 0,955 = 4,455 \%/\text{jaar ( gedurende de komende } 10 \text{ jaar ).}$$

$$\text{Bruto voordeel} = 5,5 - 4,455 = 1,045 \%/\text{jaar: } 200.000 * 1,045\% / 1200 =$$

$$174,17 \text{ Euro/maand} = 2.090,00 \text{ Euro/jaar} * 5 = \mathbf{10.450,00} \text{ Euro, in RRVP} = 5 \text{ jaar}$$

( = 63,37 % van 16.491 Euro *bruto* BOETErrente ).

$$\text{Netto voordeel} = 101,02 \text{ Euro/maand} = 1.212,20 \text{ Euro/jaar} = \mathbf{6.061,00} \text{ Euro, in 5 jaar}$$

( = 63,37 % van 9.565 Euro *netto* BOETErrente ).

U betaalt door de rentemiddeling aan **EXTRA bruto rente**:

$$( 4,455 - 3,50 ) / 100 * 200.000 * 5 \text{ jaar} = \mathbf{9.550,00} \text{ Euro.}$$

( = 57,91 % van 16.491 Euro *bruto* BOETErrente ).

$$\text{Het bruto VOORDEEL} = ( 5,50 - 4,455 ) / 100 * 200.000 * 5 \text{ jaar} = 10.450,00 \text{ Euro.}$$

$$\text{Uw bruto BESPARING} = 10.450,00 - 9.550,00 = \mathbf{900,00} \text{ Euro.}$$

$$\text{Uw netto BESPARING} = 900,00 * ( 1 - 42\%/100 ) = \mathbf{522,0} \text{ Euro ( in RRVP} = 5 \text{ jaar ).}$$

De *bruto* CW( Boete ) = 16.491 Euro moet ( in de vorm van rente-**opslag** = 0.955 %/jaar ) terugbetaald worden in RVP2 = 10 jaar ! Dit is per jaar: 1.649,10 Euro/jaar.

$$\text{Uw terugverdiëntijd bedraagt: } TVT = 16.490,98 / ( 900,00 / 5 ) = \mathbf{91,6} \text{ jaar!!}$$

Hieruit volgt dat uw TVT = **91,6 jaar** véél gróter is dan de *resterende* rentevaste periode ( RRVP = 5 jaar )!

**CONCLUSIE:** *rentemiddelen levert GEEN uiteindelijke financiële VOORDELEN op!!*

**CONCLUSIE:** *Rentemiddeling is een sigaar uit eigen doos !!*

Dit wil zeggen: iemand iets aanbieden dat in feite door de ontvanger zélf is betaald!

## Deel-B: OVERSLUITEN.

Netto-rentevoordeel =  $200.000 * (5,50 - 3,50) \% / 1200 * (1 - 42\% / 100) =$   
 $= 193,33 \text{ Euro/maand} = 2.320,00 \text{ Euro/jaar.}$

Totale **netto** VOORDEEL ( in *resterende* 5 jaar ) =  $2.320,00 * 5 \text{ jaar} = \mathbf{11.600,00 \text{ Euro.}}$

RENTEMIDDELING: totale netto-VOORDEEL = **522,00** Euro ( in **RRVP** = 5 jaar ).

Netto-**VOORDEEL**: OVERSLUITEN ten opzichte van RENTEMIDDELING =  
 $= 11.600,00 - 522,00 = 11.078,00 \text{ Euro.}$

Procentuele netto-verschil =  $(11.600,00 / 522,00 - 1) * 100\% = \mathbf{2.122,2 \% ( !! )}.$

Slot-resultaat ( in *resterende* RRVP = 5 jaar ): *netto* CW(Boete ) = 9.564,77 Euro.

**OVERSLUITEN: totale netto-voordeel =  $11.600,00 - 9.564,77 = \underline{\underline{2.035,23 \text{ Euro.}}}$**

\*\*\*\*\*

### Casus B.

H = hoofdsom = **200.000** Euro,  $r_{e1}$  = CONTRACT-rentevoet = **5,5** %/jaar,  
 $r_{e2}$  = DAG-rentevoet = **4,5** %/jaar, *nieuwe* rentevaste periode = RVP2 = **15** jaar,  
Rentevaste periode = RVP1 = 15 jaar, N = opheffen = 5 jaar, *resterende* **RRVP** = 10 jaar,  
 $p = 10$  % boetevrije percentage,  $P = 42$  % = *marginale* fiscale rente-aftrekpercentage.

De **bruto** BOETErrente = **14.473** Euro ( netto = **8.395** Euro ).

De **middelrente** =  $R_{\text{mean}} = [5,5 * (15 - 5) + 4,5 * (15 - (15 - 5))] / 15 = \mathbf{5,166 \%}$ /jaar.  
Ofwel:  $R_{\text{mean}} = (5,5 - 4,5) * (15 - 5,0) / 15 + 4,5 = 5,166 \%$ /jaar.

De directe *bruto* rente-besparing (  $5,5 - 5,166 = 0,334$  %/jaar ):  
 $200.000 * 0,334\% / 1200 = 55,67 \text{ Euro/maand} = 668,0 \text{ Euro/jaar} (= 4,62 \% \text{ van } 14.473 \text{ E}).$   
Afgezet tegen de bijkomende éénmalige administratiekosten ( maximaal 250 Euro ), is deze  
rentemiddeling dus zéér voordelig ( gedurende de komende 15 jaar ).  
LET OP: mits er géén rente-**OPSLAG** plaatsvindt!!

De **bruto** BOETErrente = **14.473** Euro, wordt dan in de komende 15 jaar geheel verrekend!  
Dat wil zeggen: de verschuldigde BOETErrente wordt *uitgesmeerd* over de komende 15 jaar.

De actuele rente-OPSLAG is gebaseerd op een *annuïteit* = Km:  
 $Km = 14.473,35 * 3,0 / 1200 / (1 - (1 + 3,0 / 1200)^{-12 * 15}) = 99,95 \text{ Euro/maand.}$   
Voor de rente-OPSLAG geldt:  $12 * 99,95 / 200.000 * 100 \% = 0,599 \%$ /jaar.



Zou er wél een rente-**opslag** berekend worden, dan is deze dus **0,599 %/jaar**.

De uiteindelijke middelrente ( inclusief de rente-**opslag** ) wordt dan:

**4,5 + 0,599 = 5,099 %/jaar** ( gedurende de komende 15 jaar ).

Bruto voordeel =  $5,5 - 5,099 = 0,401$  %/jaar:  $200.000 * 0,401\% / 1200 =$   
66.83 Euro/maand = 802,00 Euro/jaar \* 10 = **8.020,00** Euro, in **RRVP = 10** jaar  
( = 55,41 % van 14.473 Euro *bruto* BOETErrente ).

Netto voordeel = 38,76 Euro/maand = 465,16 Euro/jaar = **4.651,60** Euro, in 10 jaar  
( = 55,41 % van 9.565 Euro *netto* BOETErrente ).

U betaalt door de rentemiddeling aan **EXTRA *bruto* rente**:

$( 5,099 - 4,50 ) / 100 * 200.000 * 10$  jaar = **11.980,00** Euro.

( = 82,77 % van 14.473 Euro *bruto* BOETErrente ).

Het *bruto* VOORDEEL =  $( 5,50 - 5,099 ) / 100 * 200.000 * 10$  jaar = 8.020,00 Euro.

Uw *bruto* NADEEL =  $11.980,00 - 8.020,00 = 3.960,00$  Euro.

Uw *netto* NADEEL =  $3.960,00 * ( 1 - 42\%/100 ) =$  **2.296,8** Euro ( in **RRVP = 10** jaar ).

De *bruto* CW( Boete ) = 14.473 Euro moet ( in de vorm van rente-**opslag** = 0.599 %/jaar )  
terugbetaald worden in RVP2 = 15 jaar ! Dit is per jaar: 964,89 Euro/jaar.

**CONCLUSIE:** *rentemiddelen levert GEEN uiteindelijke financiële VOORDELEN op!!*

**CONCLUSIE:** *Rentemiddeling is een sigaar uit eigen doos !!*

Dit wil zeggen: iemand iets aanbieden dat in feite door de ontvanger zélf is betaald!

## **Deel-B: OVERSLUITEN.**

Netto-rentevoordeel =  $200.000 * ( 5,50 - 4,50 )\%/1200 * ( 1 - 42\% / 100 ) =$   
= 96,67 Euro/maand = 1.160,00 Euro/jaar.

Totale **netto** VOORDEEL ( in *resterende* 10 jaar ) =  $1.160,00 * 10$  jaar = **11.600,00** Euro.

RENTEMIDDELING: totale netto-NADEEL = **2.296,80** Euro ( in **RRVP = 10** jaar ).

Netto-**VOORDEEL:** OVERSLUITEN ten opzichte van RENTEMIDDELING =  
=  $11.600,00 + 2.296,80 = 13.896,80$  Euro.

Procentuele nettoverschil =  $( 11.600,00 / 2.296,80 - 1 ) * 100\% = 405,1\%$ .

Slot-resultaat ( in *resterende RRVP = 10* jaar ):  $netto\ CW(Boete) = 8.394,55$  Euro.

**OVERSLUITEN: totale netto-voordeel = 11.600,00 – 8.394,55 = 3.205,45 Euro.**

\*\*\*\*\*

Korte bespreking van mijn grafieken.

In een *grafiek* kunt u – zónder kennis van het onderhavige *wiskundige* model,  
en zónder specifiek computer-programma -, moeiteloos de gewenste ( lees: *verticale* )  
waarde aflezen! Per ingetekende lijn ( ten behoeve van zogenaamde *parameter*-waarden )  
kan men ( tussenwaarden meegeteld ) 40 waarden aflezen.

Heeft men 5 parameter-lijnen dan kan men ( bij *interpolatie* tussen 2 lijnen ):

$5 * 2 * 40 = 400$  waarden snél aflezen! Ziedaar mijn *voorkeur* voor grafieken...

Hypotheekvorm: **Aflossingsvrije** hypotheek.

Voor de Annuïteit- én de Lineaire hypotheek gelden fórs *lagere* BOETE-rentes!

H = hoofdsom = 200.000 Euro,  $re1 =$  CONTRACT-rentevoet = 5,5 %/jaar,  
 $re2 =$  DAG-rentevoet = 4,5 %/jaar, *nieuwe* rentevaste periode = RVP2 = 10 jaar,  
Rentevaste periode = RVP1 = 10 jaar, N = opheffen = 5 jaar, *resterende RRVP* = 5 jaar,  
 $p = 10$  % boetevrije percentage,  $P = 42$  % = *marginale* fiscale rente-aftrekpercentage.

Attentie: Heeft u een hypotheekbedrag van H = 150.000 Euro,

dan *vermenigvuldigd* u álle uitkomsten met de factor =  $150 / 200 = 0,75$ ....

Zo óók als voor u een boetevrij percentage van  $p = 15$  % geldt: factor =  $10 / 15 = 0,667$ .

Grafiek R1.

Rentemiddeling zorgt - mits men GEEN **rente-opslag** zou hebben ! -,

voor fórs *daling* van uw maandlasten! Voor  $re1 = 5,5$  %/jaar en  $re2 = 3,0$  %/jaar geldt:

*bruto* voordeel = 417 en *netto* voordeel = 240 Euro/maand.

Grafiek R2.

Voor  $re1 = 7,0$  %/jaar en  $re2 = 3,0$  %/jaar geldt:

*bruto* voordeel = 665 en *netto* voordeel = 390 Euro/maand.

Grafiek R3.

Als geldt: opheffen = 5 jaar,  $re1 = 5,5$  %/jaar,  $re2 = 4,0$  %/jaar, RVP = 10 jaar, dan geldt:  
middelrente = 4,75 %/jaar. Hoe hóger de RVP-waarde: hoe hóger de middelrente...

Grafiek R4.

Als geldt: opheffen = 7,5 jaar,  $re1 = 5,5$  %/jaar,  $re2 = 4,0$  %/jaar, RVP = 10 jaar, dan geldt:  
middelrente = 4,38 %/jaar.

Hoe kórter de *resterende* RVP-waarde (  $RRVP = RVP -$  opheffen ): hoe láger de middelrente

Hoewel dit artikel met de uiterste zorg door Pierre Otten is samengesteld, kan **GEEN AANSPRAKELIJKHEID** worden aanvaard, voor directe of indirecte schade van eventuele onjuistheden en/of fouten en/of onvolledigheden en/of tussentijdse wijziging van gegevens! Zelfs NIET wanneer deze auteur tussentijds op de hoogte is gesteld van deze onjuistheden en/of eventuele gevolgen daarvan.

De auteur van dit artikel zal aan géén enkele ( rechts )persoon schadevergoeding verschuldigd zijn vanwege: speciale, bijkomstige, toevallige of er door veroorzaakte schade, in verband met ( óf voortkomend uit ) het gebruik van dit schriftelijke materiaal.

Aan deze informatie kunnen door de gebruiker **GEEN RECHTEN** worden ontleend.

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

\*\*\*\*\* **Hypotheek-SPECIALIST: ing. Pierre Otten** \*\*\*\*\*