

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

Voor een **PERSOONLIJK, VERTROUWD én OJECTIEF ONAFHANKELIJKE UNIEKE eigen website:** **HYPOTHEKENBIJBEL.nl** (109 artikelen = 845 A4)!!

Géén enkele van de circa 15 duizend hypotheekadviseurs in Nederland, kan dit evenaren: géén eigen website over zovéél hypotheccaire zaken...
Al vanaf begin 1974 = 43 jaar hypotheek-SPECIALIST...

Weert, 6 juli 2016

Titel: Hypotheek-wensen op látere leeftijd.

ALTERNATIEF: mijn *innovatieve* SENIOREN-hypotheek!

INLEIDING.

Véle hypotheekgevers hebben zich in het verleden beijverd om voor hun hypotheek zovéél mogelijk (éxtra) af te lossen?! Opdat hun restschuld snel (cq. versnéld) kon áfnemen. De vraag is nu: is éxtra aflossen – rationeel bezien –, wel zo verstandig geweest?

Op mijn eigen website: **HYPOTHEKENBIJBEL.nl** kunt u over dit éxtra aflossen een speciaal artikel van mij lezen: “*De financiële consequenties van EXTRA aflossen!*”.

U leest dan dat het financiële voordeel exáct *gelijk* is aan het fiscale nadeel.
Gevolg: **per saldo géén financieel voordeel!**

Er *resteert* dan:

- 1) een financieel NADEEL van afgeloste “**dure**” Euro’s
(in termen van geld-ontwaarding)!

Bovendien geldt: (gerekend met **reële** Euro’s, lees: CONTANTE Waarden), dat de totale reële som (na 30 jaar) (fórs) *láger* is dan het geleende hypotheekbedrag. U heeft dus een **reële** WINST (lees: uw hypotheek is **reëel** gerekend GRATIS geweest)!

Zie mijn desbetreffende artikel op mijn website:
“Beseft u dat uw hypotheek GRATIS is?!”

Door éxtra af te lossen, wordt uw **reële** voordeel dus láger.
Dús lágere **reële** eind-winst.....

- 2) uw geld zit muurvast “in de stenen” van uw koopwoning,

3) een fórse tóename van de OVERWAARDE.

Onder invloed van de *beruchte* BIJLEEN-regeling:
fórs *lagere toekomstige* fiscale hypotheekrente-aftrek
(bij een toekomstige nieuwe hypotheek)!

U had dus *veel* béter de éxtra aflossingen kunnen *sparen* (in plaats van éxtra aflossen)!
Dan had u - op látere leeftijd -, géén (óf: een véél *lagere*) nieuwe hypotheek nodig...
Bovendien krijgt u op látere leeftijd (ten gevolge van het (mééstal) fórs *lagere* pensioen-
inkomen) een (fórs) *lagere* fiscale hypotheekrente-aftrek (HRA).
In plaats van nú (anno 2016): 40,4 % (in de fiscale schijven 2 en 3), bij pensionering
nog maar **22,5 %** (schijf twéé: *belastbare* som tussen 19.922 en 33.715 Euro/jaar)!

Let op: de fiscale hypotheekrente-aftrek zal - zéér waarschijnlijk ! -, snél fors afnemen!
De Nederlandse Overheid heeft de HRA *versnéld* verlaágd: in één keer 15 jaar vóóruit
(op het vorig jaar geplande niveau van 2031)...

Voor de hóógste inkomens zal dit scenario ongetwijfeld óók worden doorgevoerd?
Immers 49 % van álle HRA (totaal: circa 14 miljard Euro per jaar) wordt door de
top-20 % rijkste mensen geclaimed.

Dáár kan de Overheid immers het mééste binnenhalen ...

Let op mijn voorspelling: binnen nú en 5 á 10 jaar is de HRA zéér waarschijnlijk
teruggebracht naar **30 %**. Dit is het fiscale tarief in Box-3.
De fiscale HRA zal dan - zéér waarschijnlijk -, gehéél in Box-3 worden ondergebracht..
De fiscale weg is dan geopend om de *toekomstige* HRA (*versnéld* ?) tot nul % terug te
brengen. Resultaat: tálloze miljarden Euro's (per jaar !) besparing door de Nederlandse
Overheid!

A) PRAKTIJK-voorbeeld.

Stel: u heeft 30.000 Euro nodig voor een verbouwing (cq. uitbreiding, cq. aanpassing)
van uw koopwoning. U wilt immers zo láng mogelijk in uw vertrouwde eigen koopwoning
blijven wonen?!

U kunt dan - ondanks een eventuele *medische* beperking-, op de begane grond slapen
én douchen...

Deze 30.000 Euro éxtra hypotheek moet u (*fiscale eis* !) als Annuïteit en/of Lineaire
hypotheek opnemen bij uw geld-verstrekker! Zou u daarentegen dit bedrag als
Aflossingsvrije hypotheek opnemen, dan is dit hypotheekbedrag niet fiscaal aftrekbaar
(sinds 1 januari 2013)!

In mijn onderstaande tabel A (én in mijn **grafiek A3**), kunt u aflezen wat de bruto-
maandlasten zijn, bij gegeven rentevoet. Op de *horizontale* as tekent u (vanaf punt 30 =
30.000 Euro) een lijn naar bóven: tot deze lijn de betreffende rentelijn snijdt
(bijvoorbeeld: 2,5 %/jaar). Vandaar af tekent u een *horizontale* lijn tot deze de linker
verticale as snijdt. Uw bruto maandlast (Km) is dan: $Km = 118$ (exáct: 118,54
Euro/maand). Verrassend láág, vindt u niet?!

Bedenk wel dat deze waarde geldt voor een looptijd = $m = 30$ jaar.
 Hoe kórt(er) deze looptijd: hoe *fors* hóger de bruto maandlasten worden.

Bij kórt(er)ere looptijden (m) treden fórs(e) bruto maandlasten (K_m)-stijgingen op
 (zie: mijn grafieken **A1+ A2**)!

Tabel A.

$H = 30.000$ Euro, $5 \leq m = \text{looptijd} \leq 30$ jaar, $i = \text{rente} = 2,5 \%$ /jaar (cq. $3,5 \%$ /jaar).

Bruto maandlasten = annuïteit (K_m).

ANNUIËTEIT-hypothek		
m	i = 2,5 %	i = 3,5 %
30	118,54	134,71
25	134,58	150,19
20	158,97	173,99
15	200,04	214,46
10	282,81	296,66
5	532,42	545,75

B) Relatie: hypothek-grootte versus (*bruto*) jaar-inkomen.

U vraagt zich af: wat is mijn (huidige) maximale hypothek,
 bij gegeven (*bruto*-) jaar-inkomen?

Grafiek **H1** (voor actuele rentevoet = $i = 3,5 \%$ /jaar: in 2016) geldt voor:
bruto jaar-inkomens tussen 20 en 60 mille Euro/jaar.

Geldig voor: junioren (jonger dan 65 jaar) én senioren (vanaf 65 jaar).

Bij eenzelfde bruto jaar-inkomen, mag een senior beduidend méér *maximale* hypothek
 verwerven dan een junior! Senioren hoeven immers géén AOW-premie meer te betalen...

Bij een (*bruto*) jaar-inkomen van 30.000 Euro/jaar geldt:

- 1) JUNIOR: $H_{\max} = 122.482$ Euro ($V1 = 4,083$),
- 2) SENIOR: $H_{\max} = 144.751$ Euro ($V2 = 4,825$).

Hierin geldt: $V = \text{verhouding: maximale hypothek} / \text{bruto jaar-inkomen}$.

Deze berekeningen zijn állen op basis van de *huidige* **NHG-normen** (in 2016),
 ten aanzien van de Annuïteit-hypothek! *Maximale* hypothek = 245.000 Euro.

Naarmate het bruto jaar-inkomen tóeneemt, stijgt de *maximale* hypothek aanzienlijk:
 zie mijn grafieken **H1 + H2!**

In mijn grafiek **H2** bedraagt de *verhouding* (V):

- voor *bruto* jaar-inkomens: vanaf 25 mille Euro/jaar, mbt. EEN-verdieners -,
 - 1) JUNIOREN: $V = 3,8 \text{ á } 4,35$,
 - 2) SENIOREN: $V = 4,8 \text{ á } 5,3$.

Voor de door u gewenste éxtra hypotheek van **30.000** Euro, heeft u een (bruto) jaar-inkomen nodig van fórs *onder* de 20.000 Euro/jaar...

C) SENIOREN-hypotheek.

Speciaal voor SENIOREN heb ik (reeds in **1994**: als hypotheek-SPECIALIST) de navolgende *nieuwe* en *alternatieve* hypotheekvorm ontwikkeld: de SENIOREN-hypotheek!

Stel: u wilt een *mengvorm* van 50 % Annuïteit-hypotheek en 50 % Aflossingsvrije hypotheek (omega = 50 %).

Sinds 1 augustus **2011** mag men - vanuit het oogpunt van de banken -,

⇒ maximaal 50 % van de actuele marktwaarde (MW) benutten als **Aflossingsvrije** hypotheek. Dit geldt als verantwoord financieren...

Over dit Aflossingsvrije deel krijgt u echter géén fiscale hypotheekrente-aftrek (HRA)! Het betreft immers géén: aankoop / verbetering cq. onderhoud van de *eigen* koopwoning (die *hoofd*-verblijf) is)...

Aandachtspunten.

1) In tegenstelling tot vroeger (tot 1 januari 2013), moet u nu mééstal een fórs bedrag (veelal tussen 1.500 á ruim 2.500 Euro) betalen aan uw geld-verstrekker, als u een (extra) hypotheek wilt afsluiten!

Ikzelf ken een hypotheek-SPECIALIST die slechts **595** Euro vraagt (exclusief: een eventuele marktscan = 300 Euro)!

Als u mij hierover telefonisch benaderd, dan geef ik u zijn kantoor-nummer door (besparing: veelal ruim 1.500 Euro)...

2) Afhankelijk of u al af niet hypotheekklant bent, vereisen de mééste geld-verstreckers een *minimale* éxtra hypotheek (veelal: 10 á 25 mille Euro).

Mijn persoonlijke belronde bij 11 geld-verstreckers (van ruim 60 minuten !) leert:

- 1) AEGON: *minimaal* 5.000 Euro,
- 2) OBION: *minimaal* 7.000 Euro,
- 3) ABN-AMRO: *minimaal* 50.000 Euro (!).

Meestal moet u via een *aangesloten* hypotheekadviseur
 (dús fórsa advies- én bemiddelingskosten: veelal tussen 1.500 en ruim 2.500 Euro)
 uw éxtra hypotheek aanvragen!

Ik laat u in tabelvorm (zie tabel B) zien wat *goedkoper* is:

- 1) 100 % Annuïteit (P = 42 %),
- 2) 50 % Annuïteit (P = 42 %) én 50 % Aflossingsvrij (P2 = 0 %).

In mijn betreffende *eigen* hypotheek-programma kan ik iedere gewenste verhouding
 (tussen: omega = 0 % en 100 % instellen)!

Tabel B. SENIOREN- versus Annuïteit-hypotheek (zie: mijn grafiek S1 + S2).

SENIOREN-hypotheek: Omega = 25 % , 50 % en 75 %.

SENIOREN-hypotheek								
m = looptijd = 30 jaar, i = rentevoet = 2,5%/jaar, NOMINALE waarden								
P = fiscale rente-aftrek = 42 % (ANNUITEIT), P2 = 0 % (SENIOREN-hypotheek)								
	H = 30.000 Euro				H = 50.000 Euro			
Jaar	ANN.	25 %	50 %	75 %	ANN.	25 %	50 %	75 %
1	92,6	76,5	90,5	104,5	154,3	127,5	150,9	174,2
5	95,1	76,5	90,5	104,5	158,5	127,5	150,9	174,2
10	98,6	76,5	90,5	104,5	164,3	127,5	150,9	174,2
15	102,5	76,5	90,5	104,5	170,9	127,5	150,9	174,2
20	107,0	76,5	90,5	104,5	178,4	127,5	150,9	174,2
25	112,1	76,5	90,5	104,5	186,9	127,5	150,9	174,2
30	117,9	76,5	90,5	104,5	196,5	127,5	150,9	174,2
TOTAAL	37.364	35.043	47.587	60.130	62.263	58.406	79.311	100.217
Vershil		-2.320	10.223	22.767		-3.857	17.049	37.954
%-age		-6,2 %	27,4 %	60,9 %		-6,2 %	27,4 %	61,0 %

- 1) EIND-schuld (m = 30 jaar): omega = 25 %: RS30 = 22.500 Euro,
- 2) EIND-schuld (m = 30 jaar): omega = 50 %: RS30 = 15.000 Euro,
- 3) EIND-schuld (m = 30 jaar): omega = 75 %: RS30 = 7.500 Euro.

***** **Hypotheek-SPECIALIST: ing. Pierre OTTEN** *****