

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

Scan 13+14
(2017)

Voor een **PERSOONLIJK, VERTROUWD én OJECTIEF ONAFHANKELIJKE**
UNIEKE eigen website: HYPOTHEKENBIJBEL.nl (130 artikelen = 1.002 A4)!!

Géén enkele van de circa 15 duizend hypotheekadviseurs in Nederland,
kan dit evenaren: géén eigen website over zovéél hypothecaire zaken...
Al vanaf begin 1974 = 44 jaar hypotheek-SPECIALIST...

Weert, 25 februari 2017

Titel: De financiële consequenties van EXTRA aflossen!

Tip: Leest u voorál mijn **3 artikelen over EXTRA aflossen,**
op mijn eigen website: **Hypothekenbijbel.nl**, te weten:

- 1) ALTERNATIEF: “Levert (extra) aflossen hypotheek méér op dan sparen?”
- 2) “Is EXTRA aflossen op uw hypotheek wérkelijk zo slim?”
- 3) “EXTRA aflossen: wél of niet verstandig?” (2^e page, nummer 47).

U leest dan op 100 % OBJECTIEVE wijze:
wat de voordelen én nadelen van EXTRA aflossen zijn!

Let wel: ik ADVISEER slechts: u beslist zélf wat u financieel onderneemt...

Mijn eigen website: op dit moment 130 eigen artikelen: 1.002 A4-pagina's groot!
Ik plaats nóg meer **zээр informatieve én objectieve eigen** artikelen op mijn website..

Mijn 12^e publicatie in vakblad: **De Hypotheekadviseur (DHA):**
“Alternatieven voor rentemiddeling.”: 7 A4-pagina's.

Mijn 16^e publicatie is inmiddels bij de hoofd-redacteur van DHA...

Onderwerp: Is EXTRA aflossen op uw hypotheek wél zo slim?

U móet uw hypotheek altijd vollédig aflossen aan het *eind* van uw hypotheek-looptijd.
Maar of dit *tussentijds, vervroegd óf* aan het *eind* van uw looptijd plaats vindt,
is volstrekt uw *eigen* keuze! In uw hypotheek-voorwaarden staat vermeld hoevéél u
boetevrij mag aflossen. Dit is mééstal 10 % (sóms 15 %, zelden 20 %) van het
oorspronkelijke hypotheekbedrag, dat per kalender-jaar mag worden afgelost!

Dus *niet* per jaar, doch per kalender-jaar (= 1 januari tot en met 31 december).

TIP: U mag dus per medio december minimaal 10 % (cq. 15 %) aflossen, en vervolgens medio januari daaropvolgend wéér 10 % (cq. 15 %) aflossen (immers *niet* op jaar-basis).

In één maand heeft u dan 20 % (cq. 30 %) éxtra afgelost (zónder BOETErrente)!

Is het écht verstandig om (een) éxtra aflossing(en) op uw hypotheek te doen?

Twéé vragen: 1) Hoe weet u of dit in uw financiële situatie financieel aantrekkelijk is?
2) Hoe zit het met de belasting als u éxtra aflost?

Extra aflossen op de hypotheek is populair, maar is niet altijd slim.

Uw hypotheek OVERSLUITEN kán (met de huidige zéér lage rente) véél voordeliger zijn!

Bij (intern) **oversluiten** krijgt u te maken met de volgende *fiscaal aftrekbare kosten*:

- 1) (fórse) BOETErrente,
- 2) advies- + bemiddelings-kosten,
- 3) taxatie-kosten (meestal wordt de *gratis* WOZ-beschikking geaccepteerd),
- 4) eventueel: notaris-kosten.

Door (intern) over te sluiten, verwerft u (meestal) zéér aanzienlijke kosten-besparingen (die veelal gróter zijn dan de (netto) bijkomende kosten !)!

Ik zelf heb dit *intern* oversluiten met zéér veel succes voor mijzelf toegepast (39 % verláging van mijn hypothecaire maandlast)!

A) VOORDELEN.

Door éxtra af te lossen :

- 1) krijgt u een lágere hypotheekschuld (stel: EA = éxtra aflossing = 10.000 Euro)!
- 2) minder *bruto* hypothecaire rentelasten ($10.000 * 3,0 \% / \text{jaar} = 300$ Euro/jaar),
- 3) minder Box-3 belasting:
VRH = vermogens- rendementheffing = $10.000 * \leq 1,2 \% \leq 120$ Euro/jaar,
- 4) verkleint u de *kans* op een RESTschuld (bij verkoop van uw koopwoning),
- 5) verwerft u (mogelijk) een hypotheekrente-korting,
doordat u (mogelijk) in een lágere renterisico-klasse komt (= verval rente-opslag),
- 6) bij weinig of géén hypotheek, heeft u minder tot géén fiscale bijtelling meer van uw Eigen Woningforfait (EWF): Wet Hillen,
- 7) uw ORV (overlijdens-risico verzekering) premie kan mogelijk omlaag,
- 8) u bent minder gevoelig voor de gevolgen van een hógere rentevoet,
- 9) kunt u misschien die duurdere woning kopen.

B) NADELEN.

1) De navolgende overweging heb ik als énigste auteur in Nederland gekwantificeerd!

Door een lágere hypotheekschuld (op basis van uw éxtra aflossing) *daalt* namelijk ook de rente die u in de fiscale Box-één mag aftrekken.

Door deze lágere aftrekbare rente *stijgt* uw belastbare inkomen!
Dientengevolge betaalt u méér IB (inkomsten-belasting).

Daardoor dalen uw netto-maandlasten minder hard dan uw bruto-maandlasten...

 U gaat dus méér inkomsten-belasting betalen...

Veel Nederlanders zullen dat pas beseffen, als ze de vólgende belasting-aangifte hebben ingevuld. Bedenk dat het voordeel van uw HRA (hypotheekrente-aftrek) *kleiner* wordt, naarmate men méér aflost!

De aftrekbare rente is gelijk aan het SALDO van bruto rente *minus* het verschuldigde EWF (Eigen Woning-forfait). Naarmate u méér aflost, wordt dit saldo dus *kleiner*, en is dus een *kleiner* deel van uw rente fiscaal aftrekbaar!

Doordat uw *belastbare* inkomen (fors) stijgt, is het mogelijk dat u in een *hóger* belasting-tarief terechtkomt. U moet dan éxtra inkomsten-belasting gaan betalen.

U loopt dan tévens het risico dat u óók het recht op bepaalde *toeslagen* (geheel of gedeeltelijk) verliest!

Hógere BELASTARE som (= lágere *bruto* rentebedrag) = **300** Euro/jaar.

Dús hógere Inkomsten Belasting (dús nadeel):

$$IB = 300 * 40 \% = 120 \text{ Euro/jaar.}$$

Voordelig SALDO = 300 (= voordeel) - 120 (= nadeel) = 180 Euro/jaar...

Zie: mijn BIJLAGE voor nadere detail-uitleg!

2) uw zéér wenselijke **financiële buffer** wordt (fors) kleiner,
dus *minder* spaar-geld voor onverwachte uitgaven!

3) uw Eigen Woningschuld (EWS) wordt lágere.

Grótere OVERWAARDE (= *positieve* verschil tussen de *vrije* verkoopwaarde van uw koopwoning en de RESTschuld van uw hypotheek).

Dit is NADELIG in verband met de zogenaamde *beruchte* fiscale BIJLEEN-regeling!!

Volgens de BIJLEEN-regeling moet u (fiscaal gezien !) de OVERWAARDE (= Eigen Woning Reserve = EWR) die vrijkomt, bij de verkoop van uw koopwoning, weer investeren - als u binnen 3 jaar -, de vólgende koopwoning koopt.

Gebruikt u de OVERWAARDE *niet* voor de aankoop van de nieuwe koopwoning?

Dan is er géén fiscale rente-aftrek ter grootte van deze OVERWAARDE.....

Deze OVERWAARDE telt mee voor de belasting in de fiscale Box-3....

4) U staat “**dure**” Euro’s af aan uw geld-verstrekker (in termen van geld-ontwaarding)!!
Beseft u dat de Euro (sinds de start: per 1 januari 2002) al **28,2 %** in waarde is gedaald (vanwege de jaarlijkse voortdurende Nederlandse **inflatie**)?!

Zie: mijn bijgesloten grafieken **P1** en **P2**.

De aangegeven correlatie-coëfficiënt = **Rc = 0,9960 !**

Hierin is R_c = *wiskundige* maatstaf voor de *verschillen* tussen het onderhavige wiskundige model en de aangegeven meetwaarden.

In de wetenschap noemt men een $R_c \geq 0,95$ een uitstékend wiskundig model...

Doordat mijn $R_c = 0,9960$ is, is extrapolatie naar de vólgende 5 jaar met gróte zékerheid uit te voeren! Over 5 jaar is de Euro *waarschijnlijk* met ca. **38 %** ontwaard...

Het is uitermate opmerkelijk dat NIEMAND in Nederland *jaarlijks* corrigeert voor de geld-ontwaarding!

Alléén uw auteur: Pierre Otten (uit Weert) is de enigste hypotheek-SPECIALIST die de CONTANTE Waarden-methodiek *corréct* hanteert!!

Er zijn in Nederland nog circa 15 duizend hypotheek-adviseurs over.

Geén een adviseur corrigeert daadwerkelijk voor de geld-ontwaarding.

Dat is als “appels met peren vergelijken”: dus schijn-analyses...

Zie daarvoor mijn eigen website: **Hypothekenbijbel.nl**

U vindt daarin 4 eigen artikelen over dit UNIEKE onderwerp...

Zie mijn bijgesloten grafieken **C1** en **C2**.

Bij gekozen waarde voor j ($j = 0 \%$ /jaar = NOMINAAL), ziet u dat de REELE waarde alsmaar *daalt*, naarmate de tijd (horizontale as) gróter wordt!

Grafiek **C1**. De CONTANTE Waarde ten tijde n jaar (CW_n) vindt u gemakkelijk door de *nominale* waarde (TW_n) te delen door de factor = $(1 + j^*)^n$.

Voorbeeld: $TW_n = 200.000$ Euro, in jaar $n = 10$, voor $j = 2,0 \%$ /jaar: $j^* = 0,020$.
 $1,020^{10} = 1,218994$, dus geldt: $CW_n = 200.000 / 1,020^{10} = 164.069,66$ Euro.

Na $n = 30$ jaar (grafiek **C2**) geldt:

REELE schuld = $100 / (1,020^{30} = 1,811362) = 100 * 0,55207 = 55,207 \%$.

REELE schuld = $100 / (1,040^{30} = 3,243397) = 100 * 0,30832 = 30,832 \%$.

Realiseert u zich dat (bij de start van de Euro-uitgifte: op 1 januari 2002) u voor 100 Euro nog een vólle winkelwagen met levensmiddelen kon kopen.

Anno 2016 krijgt u voor 100 Euro (voor dezélfde levensmiddelen én bij dezélfde winkel) nog maar circa 3/4- winkelwagen levensmiddelen.

Zie daar: de geld-ontwaarding van de Euro (ultimo 2015: **28,2 %** ontwaarding)....

Over 10 jaar (in 2025) krijgt u nog maar circa **48 %** van deze winkelwagen met dezélfde levensmiddelen (zie: mijn VOORSPELLING in mijn grafiek **P2**)!!

5) uw *kostbare* geld verdwijnt “in de stenen” van uw eigen koopwoning.
U kunt dit *niet* meer vrijmaken als u – onverwacht – , véél geld nodig heeft...
U wordt dan *verplicht* om uw koopwoning te verkopen!

U moet dan een kostbare *consumptieve* lening aangaan: rentes van 10 tot 14 %/jaar!
LET OP: NIET fiscaal aftrekbare rente!

→ 6) Voor een SPAAR- of Beleggings-hypothek kan éxtra aflossen fiscaal *nadelig* zijn.

7) Geen of kleine hypotheekschuld.

In dat geval is uw EWF (Eigen Woning-forfait) mogelijk hóger dan de fiscaal aftrekbare rente. U heeft dan *recht* op een éxtra afrekpost: ter grootte van het verschil.
Daardoor vallen het EWF en de afrek tegen elkaar weg. Dit is: de Wet Hillen.

8) Géén (of minder) HRA (hypotheekrente-aftrek).

Uw schuld wordt immers kleiner, waardoor u ook minder hypotheekrente betaalt.

TIP: Als hypotheek-SPECIALIST (sinds begin 1974 = 43 jaar) heb ik nog NOOIT EXTRA afgelost (terwijl ik wél *ruim* het geld daarvoor heb)!

*Ik ga beslist géén GOED geld naar mijn bank brengen:
zij láchen dan stiekum héél hard!*

Over 10 jaar is dit geld behoorlijk ontwaard

($1,020^{10} = 1,2190$: circa 22 %, bij *jaarlijks* 2,0%/jaar inflatie).

Over 15 jaar: $1,020^{15} = 1,3459$, dus ruim 34 % ontwaarding...

Over 20 jaar: $1,020^{20} = 1,4859$, dus ruim 48 % ontwaarding...

Realiseert u zich dat de laatste 5 30-jarige perioden de *gemiddelde* inflatie ruim 2,0 %/jaar bedroeg?! Zie mijn bijgesloten grafieken P3 + P4.

In de afgelopen eeuw (1900-1999) trad slechts 15 keer (vooral in de crisis-jaren) deflatie op (= negatieve geld-ontwaarding).

Bij deze wil ik u graag verwijzen naar mijn eigen artikelen in:

mijn eigen website: Hypothekenbijbel.nl

Met name de artikelen in het vakblad: **De Hypotheekadviseur (DHA):**

1) *éérste* artikel: “Reken met **reële** waarden!”

(**reëel** wil zeggen: na *jaarlijkse* correcties voor de geld-ontwaarding),

2) *vijfde* artikel: “Beseft u dat uw hypotheek GRATIS is?!”.

Hierin toon ik u (100 % kwantitatief) dat uw totale reële nettolasten láger zijn dan de oorspronkelijk aangegane hypotheekschuld!

U heeft dús een **reële** WINST: dús is uw hypotheek GRATIS geweest...

U moet dus NIET kijken naar de zéér lage *spaar*-rentepercentages van nú!
Immers zo'n 5 jaar geleden stond dit percentage nog op circa 3 %/jaar...
Doch toen was de **inflatie** ook vrij hoog (in 2011: 2,3 %/jaar): zie mijn grafiek R.

Wat levert het mééste op?

Vraag: geld op uw spaar-rekening óf *extra* aflossen op uw hypotheek?

Het antwoord op deze vraag hangt af van:

- 1) de hypotheek-rentevoet,
- 2) de spaar-rentevoet,
- 3) de hoogte van het hypotheekrente-aftrekpercentage,
- 4) de vermogensrendement-heffing in de fiscale Box-3.

Bij éxtra aflossen bespaart u op de fiscale Box-3, doch levert u in bij Box-één (met veel hógere fiscale tarieven)!

Financiële buffer.

Het is zéér verstandig om *niet* al uw spaargeld te gebruiken om éxtra af te lossen.

Houdt u een (ruime) financiële buffer aan!

Mocht u met onverwachts fórse uitgaven worden geconfronteerd, dan kunt u altijd een beroep doen op uw buffer...

Immers het zijn juist de *acute* problemen die financieel het méést schadelijk zijn.

Want u wordt dan *gedwongen* om beslissingen te nemen, die financieel nóg slechter uitvallen!

- 1) U moet er voor waken, dat u voldoende geld beschikbaar heeft, voor grote én tegenvallende uitgaven,
- 2) uw fiscale aftrekposten worden láger.

Onbeperkt boetevrij aflossen.

Bij het aflopen van uw rentevaste periode kan men *onbeperkt* boetevrij aflossen: ongeacht de actuele hypotheekvorm!

Sommige geld-verstreckers berekenen nooit BOETE-rente als er (éxtra) wordt afgelost met *eigen* geld! Vaak moet men een éxtra aflossing *vooraf* schriftelijk aankondigen...

U betaalt géén BOETE-rente als:

- 1) u een *variabele* rente hebt,
- 2) uw rentevaste periode (RVP) afloopt,
- 3) u uw woning verkoopt,
- 4) als u (als verzekerde) komt te overlijden.

Onder welke voorwaarden u uw hyptheek *boetevrij* kunt aflossen, kunt u lezen in uw hypotheek-voorwaarden, of in uw hypotheek-akte...

BIJLEEN-regeling.

OVERWAARDE = vrije verkoopwaarde *minus* restant-hypothecenschuld
minus verkoopkosten (= Eigen Woning-reserve = EWR).

Sinds de fiscale invoering (per 1 januari 2004) móet (fiscale eis !) de gerealiseerde OVERWAARDE gebruikt worden, om de EWS (Eigen Woning Schuld) van de volgende koopwoning te verlagen! Doet u deze verlaging niet, dan is de rente (over dit deel) niet fiscaal aftrekbaar...

Voorbeeld.

Verkoopprijs = 250.000 Euro, *restant* hypothecenschuld = 150.000 Euro.

De Eigen Woning-reserve (EWR) = 250.000 – 100.000 = 150.000 Euro.

Bij aankoop van de nieuwe koopwoning dient u éérst deze EWR af te trekken van de koopsom van de nieuwe koopwoning. Als deze nieuwe koopwoning 350.000 Euro kost, dient u hiervan éérst deze 100.000 Euro af te trekken. De nieuwe woningschuld wordt dan: 350.000 – 100.000 = 250.000 Euro. Voor dit bedrag mag u uw nieuwe woning financieren, waarbij de rentelasten *volledig* aftrekbaar zijn!

➔ Extra aflossen is *niet* altijd voordelig.

Het is helemaal *niet* noodzakelijk om éxtra af te lossen ingeval:

- 1) uw financiële situatie goed in orde is,
- 2) uw hypotheek gunstig is in verhouding tot uw woning-waarde (LTV-ratio),
- 3) u reeds *verplichte* hypothecaire aflossingen heeft (Annuïteit of Lineair),
- 4) u een (bank-)spaar-hypotheek heeft.

➔ Renterisico-klasse.

Geld-verstreckers berekenen een rente-**opslag** voor hógere hypotheken, waarop nog weinig is afgelost! Bedenk hierbij dat slechts 6 (van de 27) geld-verstreckers de hypotheekrente *automatisch* aanpassen, als uw LTV (Engels: “Loan-to-value) ónder een bepaalde waarde zakt. U moet dus zélf *schriftelijk* verzoeken om uw renterisico-klasse aan te passen (in uw voordeel)!

Veelal kijkt men naar de *actuele* renterisico-klasse aan het eind van uw RVP!

Deze rente-*korting* geldt niet wanneer uw geld-verstrekker géén rente-opslag hanteert, wat vaak bij NHG-hypotheken het geval is...

Voor een uitgebreide toelichting over renterisico-klassen:

zie mijn *eigen* artikel op mijn **website** (zie: nummer 12) getiteld:

“*AANDACHT: Hoe u véle (10-) duizenden Euro 's hypotheekrente kunt besparen!*”.

Als u op uw hypotheek (extra) aflost, dan verandert de *verhouding* tussen uw actuele hypothecenschuld en de woningwaarde (VOV).

Deze verhouding noemt men de LTV-verhouding (Engels: “Loan-to-Value –ratio”).

Komt u door uw éxtra aflossing in een lagere renterisico-klasse, dan verwerft u daardoor een rente-KORTING (variërend tussen: 0,1 % en *maximaal* circa 0,6 %/jaar).

Bedraagt deze rentekorting = 0,5 %/jaar, dan bespaart u aan *bruto* rente:

$200.000 * 0,5 \text{ %/jaar} = 1.000 \text{ Euro/jaar}$ ($H = \text{actuele hypotheekbedrag} = 200.000 \text{ Euro}$).

BOETErrente.

Heeft u een hypotheek zónder uitgekledede voorwaarden, dan kunt u vrijwel altijd *boetevrij* aflossen:

- 1) aan het eind van uw rentevaste periode (RVP),
- 2) bij verkoop van uw koopwoning,
- 3) bij overlijden van de betreffende verzekerde,
- 4) als de huidige hypotheekrentevoet hóger is dan uw contract-rentevoet.

Fiscale voordeel kwijt bij éxtra aflossen?

Het is maar de vraag of u er op achteruit gaat, als u uw fiscale voordeel kwijtraakt?!

Stel: uw **Aflossingsvrije** hypotheek bedraagt: $H = 200.000 \text{ Euro}$.

Bij een hypotheekrentevoet = $i = 5,0 \text{ %/jaar}$ bedraagt de *bruto*-maandrente = 833,33 Euro per maand. Bij $P = 42\%$ (= *marginale* fiscale renteaftrek-percentages) bedraagt het fiscale voordeel = $BV1 = 833,33 * 42\%/100 = 350,00 \text{ Euro/maand}$.

De *netto*-maandlast = $NL1 = 833,33 - 350,00 = 483,33 \text{ Euro/maand}$.

Stel: uw éxtra aflossing = $EA = 20.000 \text{ Euro}$.

Uw *bruto*-maandrente wordt dan: $(200.000 - 20.000) * 5,0\%/1200 = 750,00 \text{ Euro/maand}$.

Uw nieuwe BV wordt dan: $BV2 = 750,00 * 42\%/100 = 315,00 \text{ Euro/maand}$.

Uw nieuwe *netto*-maandlast = $NL2 = 750,00 - 315,00 = 435,00 \text{ Euro/maand}$.

U loopt door uw éxtra aflossing *fiscaal* mis: $350 - 315 = 35 \text{ Euro/maand}$.

Maar uw hypotheek kost elke maand minder: $483,33 - 435,00 = 48,33 \text{ Euro/maand}$.

Wat heeft u liever: 48,33 Euro/maand minder *netto*-maandlast, óf u loopt elke maand 35 Euro/maand minder *fiscaal* voordeel mis?!

Of **éxtra aflossen** in uw specifieke situatie *voordelig* is, is stérk afhankelijk van uw persoonlijke situatie én is afhankelijk van welgeteld **11** factoren:

- 1) hypotheekvorm,
- 2) $H = \text{hypotheekbedrag} = \text{hoofdsom}$,
- 3) $re1 = \text{CONTRACT-rentevoet}$,
- 4) $re2 = \text{SPAAR-rentevoet}$,
- 5) $EA = \text{EXTRA aflossing}$,
- 6) $S = \text{spaar-saldo}$ (in verband met Box-3 heffingen),
- 7) LTV-ratio (in verband met rente-opslag),
- 8) $P = \text{marginale fiscale renteaftrek-percentages}$ (40,4 % of 50,5 %: in 2016),
- 9) Vrij = vrijstelling (in de fiscale Box-3),
- 10) de hoogte van het boetevrije percentages (veelal 10 %, soms 15 %, zélden 20 %),
- 11) de hoogte van de administratie- én bemiddelingskosten.

Praktijkvoorbeeld (A).

Invoer-gegevens:

Aflossingsvrije hypotheek.

H = 200.000 Euro = hypotheekbedrag,

re1 = 3,5 %/jaar = hypotheek-rentevoet [%/jaar],

m = looptijd van de hypotheek = 30 jaar,

EG = 20.000 Euro = eigen geld (ACHTERAF storten),

P = 42 % = marginale fiscale hypotheekrente-afrekpercentage,

j = DISCONTO-percentage (= reken-rente: ten behoeve van de
jaarlijkse correcties voor de geld-ontwaarding),

j = 0 %/jaar = NOMINALE analyse (géén jaarlijkse geld-ontwaarding).

Voor de meeste Nederlanders geldt: $3,5 \leq j \leq 4,5$ %/jaar.

Nederlandse Overheid: j = 5,5 %/jaar (bij gróte financiële projecten:
Afsluitdijk, Deltawerken, HSL-lijn, Noord-Zuid metro-lijn in Amsterdam).

Medici: j = 5,0 %/jaar (ten behoeve van reëel de goedkoopste medische methode).

Notariaat: j = 6,0 %/jaar (successie).

Tabel A1. REELE analyse (wél jaarlijkse correcties voor de geld-ontwaarding).

S = stortingsjaar eigen geld [jaar]: $0 \leq S \leq 20$ jaar (achteraf storten).

Zie mijn eigen grafieken: A1 en A2. Eigen geld = 20.000 Euro.

>>>>>> Annuïteit- cq. Aflossingsvrije hypotheek.						
SLOT-voordeel [Euro]						
DISCONTO	S = 0 jaar		S = 10 jaar		S = 20 jaar	
j %	Ann.	Aflosvrij	Ann.	Aflosvrij	Ann.	Aflosvrij
0	+7.155	+12.180	+4.545	+8.120	+2.167	+4.060
1	+3.177	+5.316	+1.865	+3.365	+797	+1.599
2	-42	+134	-73	+81	-89	+36
2,5	-1.419	-1.967	-823	-1.145	-398	-502
3	-2.664	-3.803	-1.453	-2.148	-638	-916
4	-4.816	-6.813	-2.415	-3.617	-957	-1.458
5	-6.594	-9.131	-3.065	-4.545	-1.121	-1.729

U ziet in bovenstaande tabel A1 dat het slot-voordeel förs afneemt:

- 1) naarmate het stortingsjaar (S) tóneemt,
- 2) naarmate het DISCONTO-percentage (j) tóneemt.

Als *enigste* hypotheek-SPECIALIST in Nederland (uit circa 15000 hypotheek-adviseurs),
pas ik *systematisch* én *exact* de methode van de CONTANTE Waarden-analyse toe!

Nominaal wil zeggen: géén jaarlijkse correcties voor de actuele geld-ontwaarding:
 $j = 0 \%$ /jaar = DISCONTO-percentage.

>>>>> *Nominaal geredeneerd (voor $S = 0$ jaar: bij de START van de hypotheek),
is het zéér voordelig om éxtra aflossingen door te voeren!*

Voor de Aflossingsvrije hypotheek is dit nominale VOORDEEL: 12.180 Euro fórs groter
dan voor de Annuïteit-hypotheek: 7.155 Euro.

Onder invloed van de desastreuze geld-ontwaarding geldt dat de stérkste DALING
optreedt bij $S = 0$ jaar (versus $S = 10$ jaar, cq. $S = 20$ jaar).

In mijn *unieke* grafiek A1 (en in verstérkte mate in grafiek A2), toon ik u de stérkste
áfname (bij toenemend DISCONTO-percentage), voor de kurve $S = 0$ jaar (= bij de
START van de hypotheek).

*De mééste Nederlanders zijn er voor 100 % van overtuigd dat éxtra aflossen financieel
zeer aantrekkelijk is.*

Annuïteit-hypotheek: NOMINAAL voordeel = 7.155 Euro; Aflossingsvrij: 12.180 Euro.

Het REELE voordeel (ná correcties voor de geld-ontwaarding) neemt echter zéér snel af
naarmate het disconto-percentage (j) tóeneemt!

Voor de waarden: $S = 10$ jaar , cq. $S = 20$ jaar is de **reële** áfname beduidend minder...

Bij $j = 2,0 \%$ /jaar (= *gemiddelde* inflatie in de afgelopen 30 jaar) is het **reële** voordeel
voor de Annuïteit-hypotheek: - 42 Euro (bij $S = 0$ jaar), cq. + 134 Euro voor de
Aflossingsvrije hypotheek.

>>>>> Er is dan een zéér fors bedrag eigen geld (20.000 Euro) gestort in uw hypotheek,
doch het **reële** voordeel is dan (nagenoeg) NUL Euro!!

Bij $j = 4,0 \%$ /jaar is het **reële** NADEEL: Annuïteit-hypotheek: - 4.816 Euro,
Aflossingsvrije hypotheek: - 6.813 Euro.

U ziet uit deze opsomming dat de *nadelige* effecten het gróófst zijn bij de *Aflossingsvrije*
hypotheek!

**TIP: Stort géén eigen geld in uw hypotheek (fórs financieel nadeel !), doch blijf
gewoon dóór sparen (géén verlies)! Ondanks dat de *huidige* spaar-rentevoeten zeer
laag zijn. Dit geldt in verstérkte mate voor de Aflossingsvrije hypotheek!**

Voor het DISCONTO-percentage: $j = 2,0 \%$ /jaar geldt: het slot-voordeel is
zwak NEGATIEF (- 42 Euro: Annuïteit-hypotheek)!

U heeft dan wel (nominaal) een fórs bedrag eigen geld (20.000 Euro) afgelost, doch uw
reële slot-waarde is (zwak) *negatief* ($j = 2,0 \%$ /jaar: Annuïteit-hypotheek)!

Doordat (voor hógere waarden van S) het lánger duurt voordat u uw eigen geld inbrengt
in uw hypotheek, heeft u lánger *hogere* netto-maandlasten.

De lágere CONTANTE Waarde (CW) van uw ingebrachte eigen geld, weegt *niet* op
tegen de lágere CW-waarden van uw netto-maandlasten...

Tabel A2. REELE analyse (wél jaarlijkse correcties voor de geld-ontwaarding).

S = stortingsjaar eigen geld [jaar]: $0 \leq S \leq 20$ jaar (achteraf storten).

Zie mijn eigen grafieken: A3 en A4. Eigen geld = 40.000 Euro.

>>>>> Annuïteit- cq. Aflossingsvrije hypotheek.						
SLOT-voordeel [Euro]						
DISCONTO	S = 0 jaar		S = 10 jaar		S = 20 jaar	
j %	Ann.	Aflosvrij	Ann.	Aflosvrij	Ann.	Aflosvrij
0	+14.307	+24.360	+9.090	+16.240	+4.328	+8.120
1	+6.350	+10.633	+3.729	+6.731	+1.589	+3.198
2	-86	+269	-145	+161	-180	+73
2,5	-2.840	-3.935	-1.645	-2.289	-798	-1.004
3	-5.330	-7.605	-2.905	-4.295	-1.278	-1.833
4	-9.633	-13.626	-4.829	-7.235	-1.916	-2.927
5	-13.190	-18.262	-6.130	-9.089	-2.243	-3.457

Naarmate de rentevoet (re_1) áfneemt, neemt het *nominale* slot-voordeel ($j = 0$ %/jaar) van de *Annuïteit*-hypotheek fórns af:

- 1) $re_1 = 4,5$ %/jaar: slot-voordeel = 9.557 Euro,
- 2) $re_1 = 3,5$ %/jaar: slot-voordeel = 7.155 Euro,
- 3) $re_1 = 2,5$ %/jaar: slot-voordeel = 4.901 Euro,
- 4) $re_1 = 1,5$ %/jaar: slot-voordeel = 2.810 Euro.

Praktijkvoorbeeld (B).

Invoer-gegevens: **Aflossingsvrije** hypotheek.

H = 200.000 Euro = hypotheekbedrag,

$re_1 = 5,0$ %/jaar = hypotheek-rentevoet [%/jaar],

re_2 = spaar-rentevoet [%/jaar],

S = 10.000 Euro = spaar-saldo,

EA = 10.000 Euro = EXTRA aflossing,

P = 40,4 % = *marginale* fiscale hypotheekrente-aftrekpercentage (anno 2016),

Vrij = vrijstelling = 24.437 Euro per fiscale persoon (anno 2016),

Box-3 tarief = 1,2 % (vrijstelling vollédig benut)!

WOZ = 200.000 Euro = WOZ-waarde,

LTV-ratio = $H / WOZ = 200 / 200 * 100 \% = 100 \%$.

B = besparing (netto) rentekosten (ten gevolge van éxtra aflossing):

$B = EA * re_1 / 100 * (1 - P / 100) = 298,00$ Euro/jaar.

V = verlies netto spaar-rente = $10.000 * re_2 = 5,0\% / 100 = 500,00$ Euro/jaar.

NV = netto-voordeel = $+ 298,00 - 500,00 = - 202,00$ Euro/jaar (negatief: VERLIES).