

Tabel B. *NOMINALE* analyse ( géén jaarlijkse correcties voor de geld-ontwaarding ).

re2 %	Netto VOORDEEL [ Euro/jaar ]			
	rel = 5,0 %	4,0 %	3,0 %	2,0 %
5,0	-202,0	-261,6	-321,2	-380,8
4,5	-152,0	-211,6	-271,2	-330,8
3,5	-52,0	-111,6	-171,2	-230,8
2,5	+48,0	-11,6	-71,2	-130,8
1,5	148,0	88,4	28,8	-30,8
1,0	198,0	138,4	78,8	19,2

Tabel C. *NOMINALE* analyse ( géén jaarlijkse correcties voor de geld-ontwaarding ).

H = 200.000 Euro, P = 40,4 %

re2	Netto VOORDEEL [ Euro/jaar ]								
	rel = 3,0 %/jaar			rel = 4,0 %/jaar			rel = 5,0 %/jaar		
	10 M.	15 M.	20 M.	10 M.	15 M.	20 M.	10 M.	15 M.	20 M.
1,0	78,8	118,2	157,6	138,4	207,6	276,8	198,4	297,0	396,0
1,5	28,8	43,2	57,6	88,4	132,6	176,8	148,0	222,0	296,0
2,0	-21,2	-31,8	-42,4	38,4	57,6	76,8	98,0	147,0	196,0
2,5	-71,2	-106,8	-142,4	-11,6	-17,4	-23,2	48,0	72,0	96,0
3,0	-121,2	-181,8	-242,4	-61,6	-92,4	-123,2	-2,0	-3,0	-4,0

### Uitgebreide beschrijving van een praktijkvoorbeeld.

#### A ) Hypotheek. Aflossingsvrije hypotheek.

voor = zónder extra aflossing; na = mét extra aflossing.

Voor:  $HR1 = H * re1 / 100 = 200.000 * 5,0\% / 100 = 10.000$  Euro/jaar.

Na:  $HR2 = ( H - EA ) * re1 / 100 = ( 200.000 - 10.000 ) * 5,0\% / 100 = 9.500$  Euro/jr.

$EWF = WOZ * 0,75\% / 100 * P / 100 =$   
 $= 200.000 * 0,75\% / 100 * 40,4 / 100 = 606$  Euro/jaar ( netto ).

#### B ) SPAREN.

Voor:  $OPBR1 = S * re2 / 100 = 10.000 * 3,0\% / 100 = 300,00$  Euro/jaar.

Na:  $OPBR2 = 0$  Euro/jaar ( immers: spaar-saldo = 0 Euro ).

#### C ) Eind-saldo ( 1 )

$= HR1 - OPBR1 = 10.000 - 300 = 9.700$  Euro ( bruto ),

**Eind-saldo ( 2 )**

$$= HR2 - OPBR2 = 9.500 - 0 = 9.500 \text{ Euro (bruto).}$$

EXTRA aflossen is dus:  $9.700 - 9.500 = 200,00 \text{ Euro/jaar (bruto) goedkoper.}$

**D) BESPARING.**

$$\text{Bruto rente-besparing} = HR1 - HR2 = 10.000 - 9.500 = 500 \text{ Euro/jaar.}$$

**E) EXTRA Inkomsten-belasting:**

Omdat u 500 Euro/jaar fiscaal aftrekbare rente bespaart, neemt uw **belastbare** som met 500 Euro/jaar tóe!

$$\text{Gevolg: } \acute{\text{e}}\text{xtra IB} = 500 * (P = 40,4\%) / 100 = 202 \text{ Euro/jaar.}$$

**F) Netto VOORDEEL:**

$$200,00 - 202,00 = - 2,00 \text{ Euro/jaar. (} = - 0,17 \text{ Euro/maand ).}$$

>>>>>> **CONCLUSIE: NEGATIEF resultaat...**

Tabel D. *NOMINALE* analyse ( géén jaarlijkse correcties voor de geld-ontwaarding ).

S = spaar-saldo = EXTRA aflossing. H = 200.000 Euro, P = 40,4 %

Netto VOORDEEL [ Euro/jaar ]									
	S1 = 25.000 Euro			S2 = 50.000 Euro			S3 = 65.000 Euro		
	re1 = 3,0 %/jaar			re1 = 4,0 %/jaar			re1 = 5,0 %/jaar		
re2	10 M.	15 M.	20 M.	10 M.	15 M.	20 M.	10 M.	15 M.	20 M.
1,0	198,0	297,0	396,0	211,5	310,5	409,5	318,0	477,0	589,5
1,5	148,0	222,0	296,0	161,5	235,5	309,5	268,0	402,0	489,5
2,0	98,0	147,0	196,0	111,5	160,5	209,5	218,0	327,0	389,5
2,5	48,0	72,0	96,0	61,5	85,5	109,5	168,0	252,0	289,5
3,0	-2,0	-3,0	-4,0	11,5	10,5	9,5	118,0	177,0	189,5

**Grafiek beschrijvingen.**Opmerking.

Kunt u ( of wilt u ) géén eigen *reken-model(len)* ontwikkelen?

Géén nood: bij al mijn tabellen toon ik u grafieken, die op basis van deze tabellen door mijzelf zijn ontwikkeld!

Eén *goede* grafiek zegt méér dan 100 goed gekozen woorden...

Bovendien hoeft u géén *wiskundige formules* hieromtrent te kennen.

De bij dit artikel behorende grafieken zijn ontleend aan circa ~~20.600~~ <sup>37.000</sup> grafieken uit mijn *eigen* bestand ( middels circa 4.600 *eigen* computer-programma's )!

### Grafiek S.

Hierin toon ik u:

- 1 ) hoe hóger de hypotheekrentevoet (  $re_1$  ), hoe gróter het VOORDEEL (  $V$  ) door éxtra aflossen.
- 2 ) hoe gróter de *spaar*-rentevoet (  $re_2$  ), hoe láger het VOORDEEL door éxtra aflossen.

Voor  $re_1 = 5,0$  %/jaar en  $re_2 = 3,0$  %/jaar geldt: VOORDEEL = - 2,00 Euro/jaar.

Voor  $re_1 = 3,5$  %/jaar en  $re_2 = 1,5$  %/jaar geldt: VOORDEEL = + 58,60 Euro/jaar.

Bij relatief hóge waarden van de actuele *spaar*-rentevoet (  $re_2$  ) treedt al snél een *netto* NADEEL op!

Beseft u dat als u in déze casus het *volledige* spaar-saldo ( = 10.000 Euro ) benut, om EXTRA af te lossen, dat:

- 1 ) u totaal géén *financiële buffer* ( zéér noodzakelijk ! ) meer heeft,
- 2 ) uw netto-VOORDEEL slechts 58,60 Euro/jaar ( = 4,88 Euro/maand ) bedraagt!

Door **inflatie** wordt dit bedrag in de loop der jaren, ook nog eens snél minder!!

Bij de huidige láge hypotheek-rentevoeten (  $re_1 \leq 2,5$  %/jaar ) treedt een zeer bepékt netto-VOORDEEL op: voorál bij de huidige láge spaar-rentevoeten (  $re_2 \leq 1,5$  %/jaar )!

Bij een DISCONTO-percentagie ( = reken-rentevoet voor de geld-ontwaarding ):  
 $j = 2,0$  %/jaar ( = *gemiddelde* inflatie in de afgelopen 5: 30 jarige perioden ), is in het 15<sup>e</sup> jaar ( cq. het 25<sup>e</sup> jaar ) de **reële** waarde circa 75 % ( cq. circa 60 % ) van de *nominale* waarde! Verkregen via:  $1 / 1,020^{15} * 100 \% = 74,30 \%$ ,  
cq.  $1 / 1,020^{25} * 100 \% = 60,45 \%$ .

### Grafiek R.

Hierin toon ik u het verloop van de *gemiddelde* spaar-rentevoeten, in afhankelijkheid van het jaartal ( 1980-2016 ).

Bij *vrij opneembaar* ligt deze *gemiddelde* rente bij **3,4** %/jaar ( 15 jarige periode: 1988-2003 ). Het spaar-deposito vertoont daarentegen een zéér sterk verval ( vanaf 1983-2016 )!

### Grafiek V1.

Hoe láger de spaar-rentevoet (  $re_2$  ) hoe hóger het *nominale* voordeel (  $V$  ) bij éxtra aflossen ( hypotheek-rentevoet =  $re_1 = 5,0$  %/jaar ).

Het VOORDEEL (  $V$  ) bedraagt ( EA = extra aflossing ):

A ) bij  $re_2 = 0,5$  %/jaar:

- 1 ) EA = 10 mille:  $V = 248,00$  Euro/jaar,
- 2 ) EA = 15 mille:  $V = 372,00$  Euro/jaar,
- 3 ) EA = 20 mille:  $V = 496,00$  Euro/jaar.

B ) bij  $re_2 = 1,5 \%$ /jaar:

- 1 ) EA = 10 mille:  $V = 148,00$  Euro/jaar,
- 2 ) EA = 15 mille:  $V = 222,00$  Euro/jaar,
- 3 ) EA = 20 mille:  $V = 296,00$  Euro/jaar.

C ) bij  $re_2 = 2,5 \%$ /jaar:

- 1 ) EA = 10 mille:  $V = 48,00$  Euro/jaar,
- 2 ) EA = 15 mille:  $V = 72,00$  Euro/jaar,
- 3 ) EA = 20 mille:  $V = 96,00$  Euro/jaar.

Alléén bij zeer lage spaar-rentevoet (  $re_2 \leq 2,0 \%$ /jaar ) loont éxtra aflossen wel!  
Dit VOORDEEL wordt gróter naarmate de éxtra aflossing ( EA ) gróter is...

## BIJLAGE.

### !! Hógere belastingdruk tengevolge van éxtra aflossen.

**LET OP:** Door ( *fórs* ) éxtra aflossen op uw huidige hypotheekschuld, wordt uw hypotheekrente-aftrek ( HRA ) ( *fórs* ) verlaágd!

### → Extra aflossen is niet altijd de bésté keuze.

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

Extra aflossen zorgt dat de maandelijkse rentelasten dalen.

Doch daarmee daalt óók uw hypotheekrente-aftrek ( HRA ), waardoor het VOORDEEL deels weer verloren gaat!

Extra aflossen is alléén een *goed* idee, als u écht geld óver heeft...

Immers de hypotheekrente die u voor uw eigenwoning-schuld ( EWS ) betaalt, is fiscaal aftrekbaar van uw *belastbare* inkomen. Als u ( *fórs* ) minder rente kunt aftrekken ( op basis van éxtra aflossen ), dan wordt uw **belastbare** inkomen ( *fórs* ) hóger!  
Dientengevolge betaalt u méér inkomsten-belasting in Box-één...

Voorbeeld: EA = éxtra aflossing = 10.000 Euro ( hypotheekrentevoet = 5,0 %/jaar ).

Bruto rente-verláging =  $10.000 * 5,0 \%/100 = 500$  Euro/jaar.

Het *belastbare* inkomen stijgt dan eveneens met ( maximaal ) 500 Euro/jaar.

De correctie voor de inkomsten-belasting bedraagt dan:

**IB-correctie** =  $500 * 42\%/100 = 210$  Euro/jaar ( maximaal;  $P = 42 \%$  = *marginaal* perc. ).

Netto rente-verláging =  $500 - 210 = 290$  Euro/JAAR (  $P = 42 \%$  ).....

**LET OP:** Deze IB-correctie zorgt er voor dat uw hypotheekrente-aftrek ( HRA ) deels verloren gaat!

**Uw auteur is de énigste hypotheek-deskundige in Nederland, die ( uiteraard ) wél corrigeert voor de verhoogde inkomsten-belasting!**

Ik heb daartoe véle internet-bronnen bestudeerd, en een zéér uitvoerige literatuur-studie gedaan. Doch alle huidige **6** bronnen ( mét klinkende namen! ) passen de *noodzakelijke* **IB-correctie** voor de inkomsten-belasting NIET toe ( anno mei 2015 )!

Wél rekenen zij met een **netto** hypotheek-rentelast ( terwijl er helemaal géén rentepost bestaat: alléén een éxtra aflossing ). Bovendien betrekken zij állen de *WOZ-waarde* erbij: deze is helemaal NIET relevant voor de berekening van het VOORDEEL...

De **IB-correctie** is echter van **fundamentele** invloed op het te behalen VOORDEEL! Immers als de aftrekbare rente 500 Euro/jaar *daalt* ( tengevolge van een éxtra aflossing van 10.000 Euro à 5,0 %/jaar ), dan *stijgt* het belastbare inkomen eveneens met 500 Euro. Bij een *marginaal* percentage =  $P = 42\%$  ( cq.  $52\%$  ) is:  
de **netto IB-correctie** =  $500 * 42\%/100 = 210$  ( cq. 260 ) Euro/jaar.  
Deze IB-correctie verlaágt uw VOORDEEL dus in zéér sterke mate!

Stel: u heeft **15.000** Euro spaargeld, dat u gehéél wilt benutten om éxtra af te lossen. Spaar-rentevoet = 2,0 %/jaar. Hypotheek-rentevoet = 5,0 %/jaar.  $P = 42\%$ .  
Voordeel van sparen =  $15.000 * 2,0\%/100 = 300$  Euro/jaar ( *bruto*, éérste jaar ).  
Hypotheekrente-besparing =  $15.000 * 5,0\%/100 = 750$  Euro/jaar ( *bruto* ).  
Netto-besparing =  $750 * ( 1 - 42\%/100 ) = 435$  Euro/jaar.

Uw hypotheekrente wordt dus ( *bruto* ) **750** Euro/jaar láger.  
Dus verhoging van het *belastbare* inkomen = 750 Euro/jaar ( in Box-1 ).  
Dús geldt: **IB-correctie** =  $15.000 * 5,0\%/100 * 42\%/100 = 315$  Euro/jaar ( = verláging van uw hypotheekrente-aftrek ). **VERLIES** =  $315 / 435 * 100 = 72,41\%$ .

Effectieve besparing aan *bruto*-hypotheekrente =  $750 - 315 = 435$  Euro/jaar.

#### Opmerking.

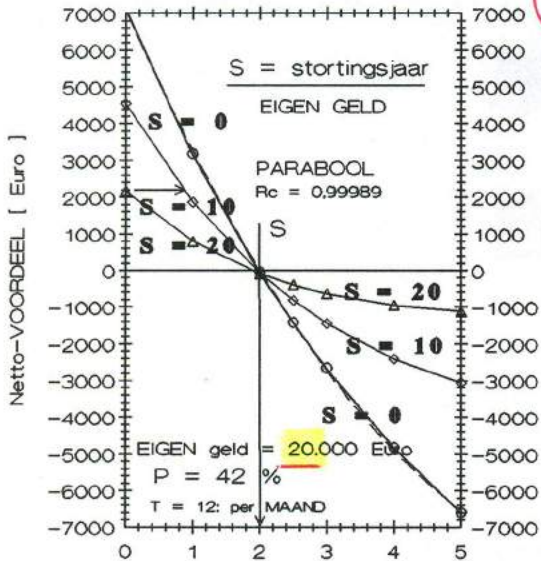
Het *belastbare* inkomen wordt hóger: ten bedrage van de *bruto* rentelast-verláging!

Dit heeft tot gevolg, dat u méér inkomsten-belasting ( IB ) gaat betalen.  
Voorál als u fiscale schijfgrens-overschrijding ondervindt: bij de hóógste = 4<sup>e</sup> schijf!  
U bespaart weliswaar op de fiscale Box-3, doch levert in Box-één in ( véél *hogere* belasting-tarieven )!

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

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
**Annuititeit-hypothek**

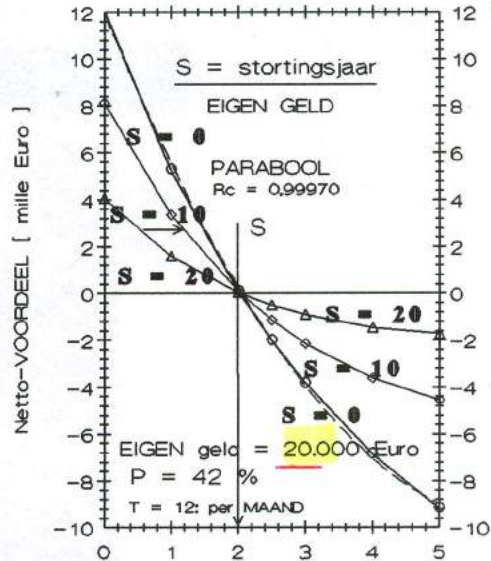
A1



$j$  = DISCONTO-perc. [ %/jaar ]  
 H = 200.000 Euro,  $i$  = 3,5 %/jaar  
 $j$  = inflatie + NETTO-rente

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
**Aflossingsvrije hypothek**

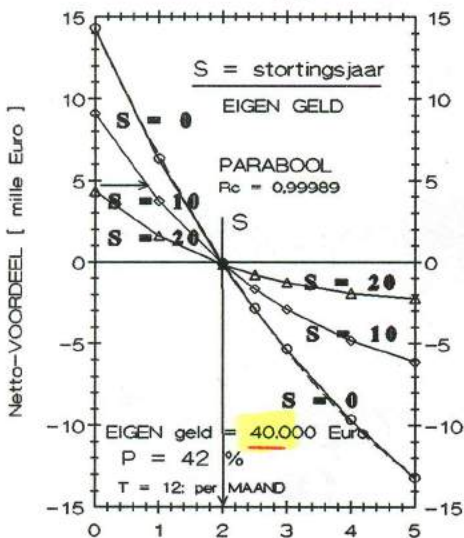
A2



$j$  = DISCONTO-perc. [ %/jaar ]  
 H = 200.000 Euro,  $i$  = 3,5 %/jaar  
 $j$  = inflatie + NETTO-rente

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
**Annuititeit-hypothek**

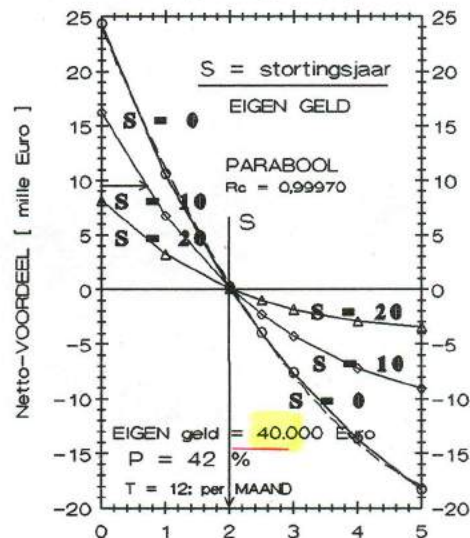
A3



$j$  = DISCONTO-perc. [ %/jaar ]  
 H = 300.000 Euro,  $i$  = 3,5 %/jaar  
 $j$  = inflatie + NETTO-rente

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
**Aflossingsvrije hypothek**

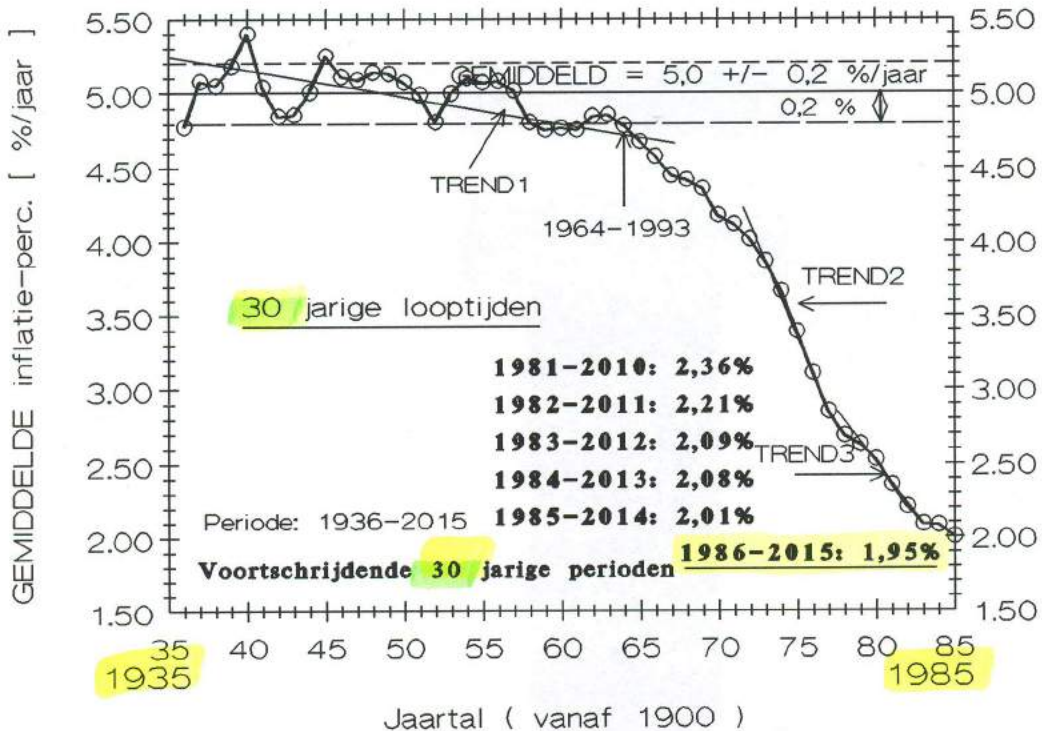
A4



$j$  = DISCONTO-perc. [ %/jaar ]  
 H = 300.000 Euro,  $i$  = 3,5 %/jaar  
 $j$  = inflatie + NETTO-rente

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
**INFLATIE-scenario**

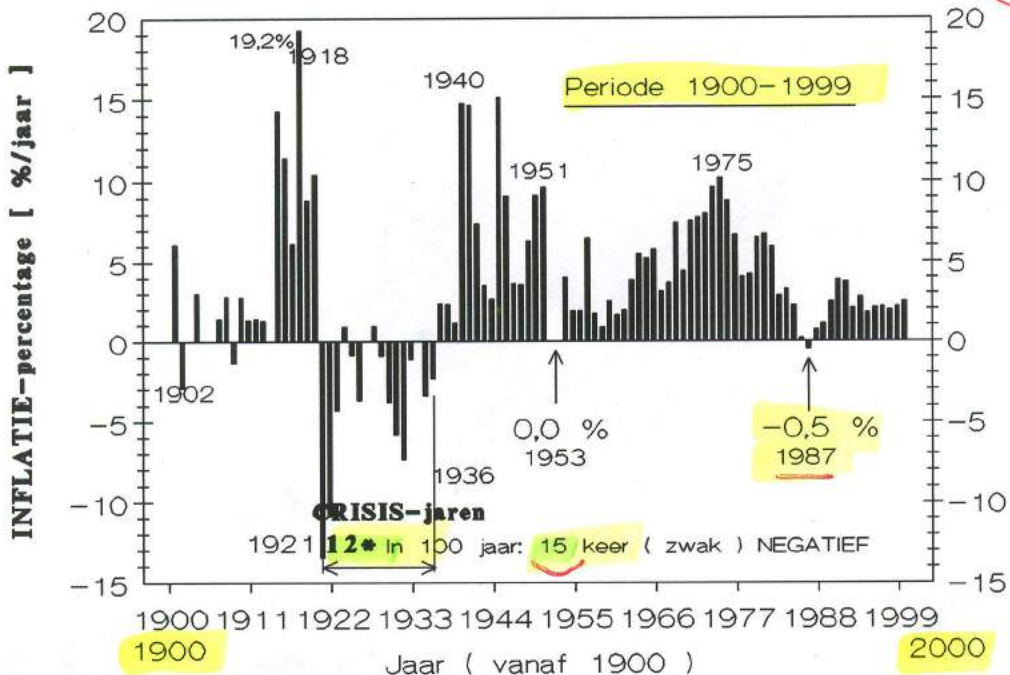
P<sub>3</sub>



Databron: CBS ( 1900 = 100 )

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
**INFLATIE-scenario in Nederland.**

P<sub>4</sub>

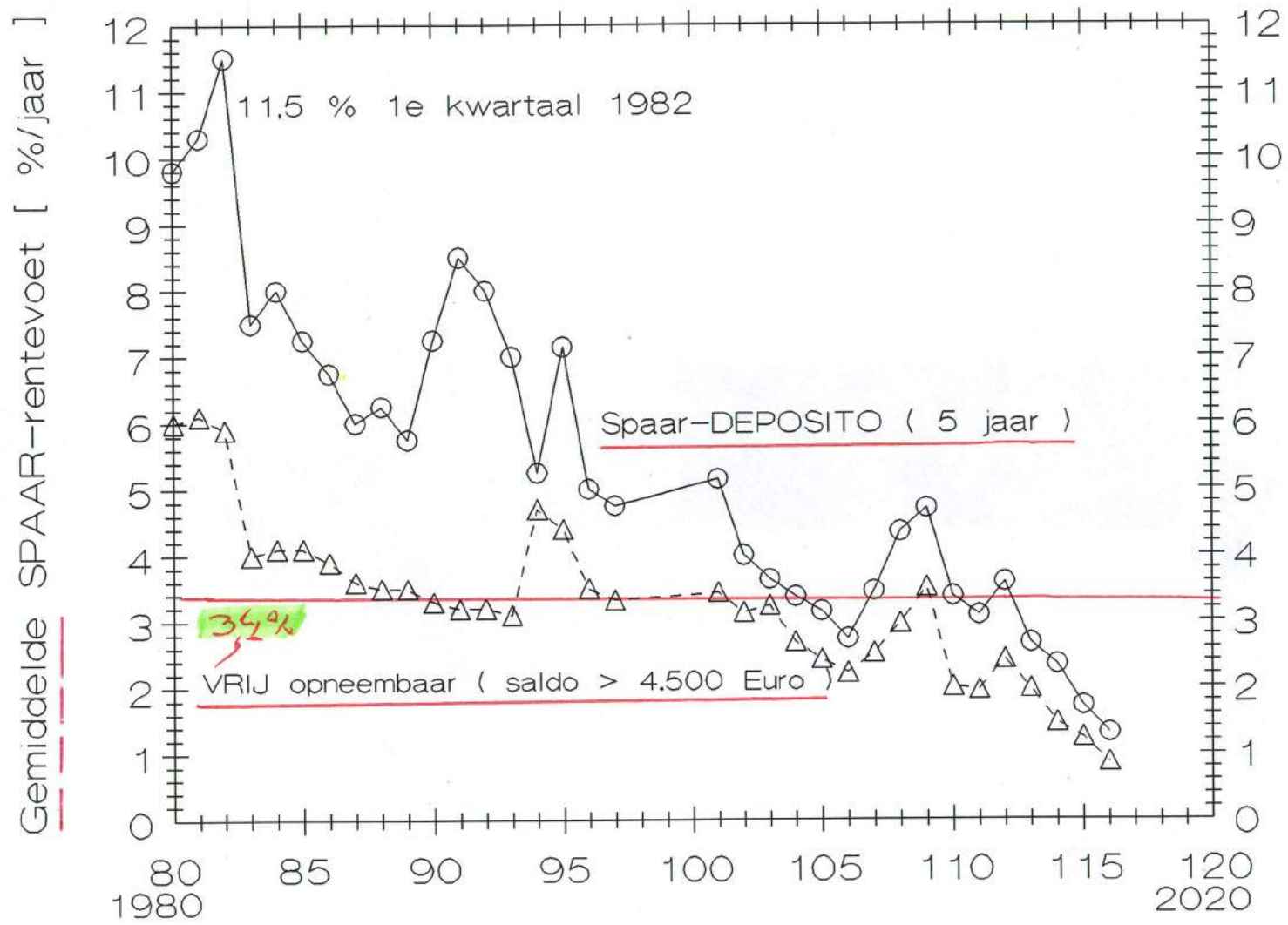


Databron: CBS CPI-waarden

# Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

## SPAAR-rentevoeten

R

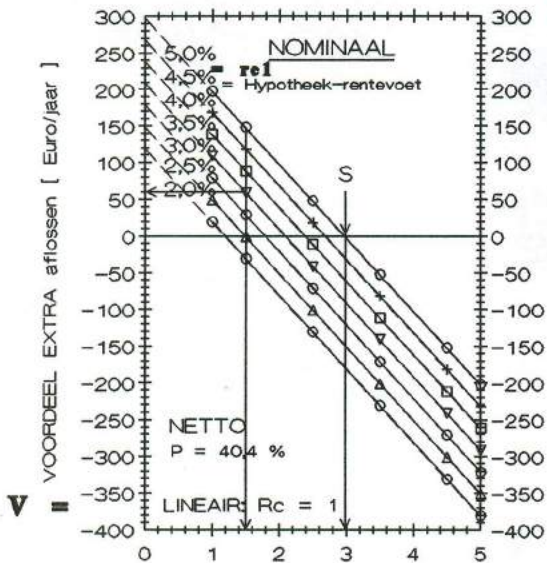


Databron: Consumentenbond  
 Jaartal ( tov. 1900 )



Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
AFLOSSINGSVRIJ

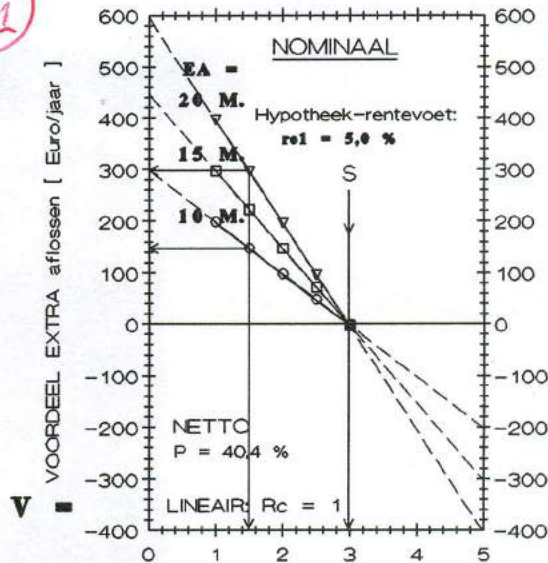
S1



$re2 = \text{SPAAR-rentevoet [ \% / jaar ]}$   
H = 200.000 Euro  
EXTRA aflossen = 10.000 Euro

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
AFLOSSINGSVRIJ

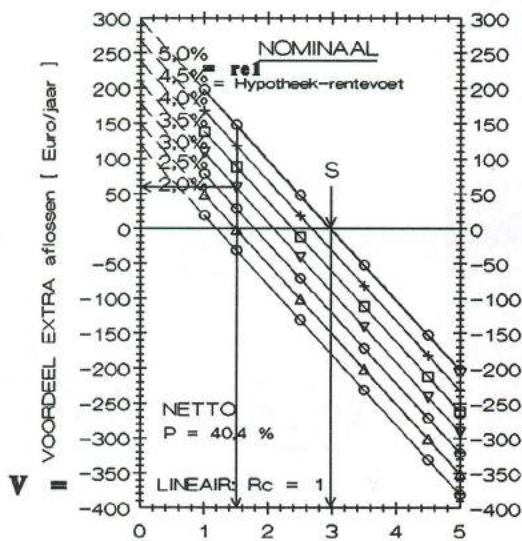
S2



$re2 = \text{SPAAR-rentevoet [ \% / jaar ]}$   
H = 200.000 Euro  
EXTRA aflossen = 10.000 Euro

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
AFLOSSINGSVRIJ

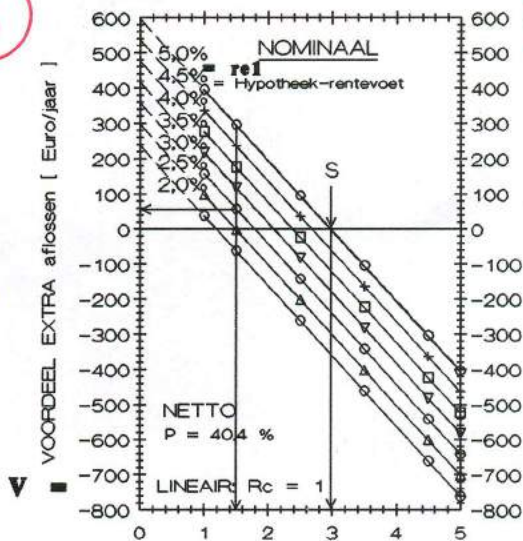
S



$re2 = \text{SPAAR-rentevoet [ \% / jaar ]}$   
H = 200.000 Euro  
EXTRA aflossen = 10.000 Euro

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
AFLOSSINGSVRIJ

V1



$re2 = \text{SPAAR-rentevoet [ \% / jaar ]}$   
H = 200.000 Euro  
EXTRA aflossen = 20.000 Euro