

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 (142 artikelen = 1.061 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, 8 februari 2018

Titel: Beseft u dat u niet 30 jaar lang uw hypotheekrente
***vollédig* kunt aftrekken?!**

Sub-titel: Bitterzoet: hoe de WOZ-waarde van uw koopwoning zéér forse *negatieve*
invloed heeft op uw fiscale hypotheekrente-aftrek.

INLEIDING.

Het begrip Eigen Woning-Forfait (**EWF**: forfait = vóóraf vastgesteld bedrag of tarief)
betreft een fiscale regeling in de Nederlandse Wet Inkomstenbelasting 2001.

Het EWF is een *fictief* inkomen dat de bezitter van een *eigen* koopwoning moet *optellen*
bij zijn *belastbare* inkomen uit werk en woning, in de fiscale Box-één!

Het EWF geldt *niet* voor ándere woningen dan de eigen woning (die hóofd-verblijf is)...

De Nederlandse Regering beschouwt de eigen koopwoning (mits: *hoofd-verblijf*)
van oudsher - zónder betaling van huur -, als een soort "inkomen in natura".

Wie een eigen koopwoning heeft, hoeft niet te huren. De Nederlandse Overheid ziet dat
als een financieel voordeel. En dit financiële voordeel móet fiscaal worden belast!

Dit EWF wordt vastgesteld als een zeker *percentage* van de WOZ-waarde
(WOZ = Wet waardering Onroerende Zaken).

Per 1 januari 1997 is dit percentage 1,25 %. In de jaren 2001 t/m. 2003: 0,80 %,
vanaf 2006 t/m. 2011: 0,55 %. In 2013: 0,60 % en in 2014: 0,70 %.

Anno 2015 + 2016 + 2017 is dit EWF-percentage: 0,75 %, in 2018: 0,70 % (voor WOZ-
waarden tussen 75.000 Euro en 1.060.000 Euro).

De eigen gemeente bepaalt voor álle koopwoningen hun *unieke* WOZ-waarde.

Door uw WOZ-waarde te vermenigvuldigen met het EWF-percentage (in 2018: 0,70 %)
ontstaat uw *unieke* EWF. Dit bedrag moet u bij uw *belastbare* inkomen optellen...

LET OP: Als u - door de *bijtelling* van het EWF -, in een hógere belastingschijf
komt, dan betaalt u éxtra inkomstenbelasting!

De hypotheekrente-aftrek (HRA) is al méér dan 100 jaar (start: 1893) een “heilig huisje” in de Nederlandse politiek.

ACHTERAF verrekening van de hypotheekrente-aftrek.

Op basis van de hoogte van uw *bruto* inkomen, berekent de eigen werkgever de hoogte van de af te dragen inkomstenbelasting (IB). Deze IB wordt bij de salaris-uitbetaling ingehouden (verschil tussen bruto- en netto-salaris). Daarbij wordt géén rekening gehouden met eventuele fiscale hypotheekrente-aftrek (HRA).

Iedere Nederlander met recht op HRA ontvangt deze *niet* direct, doch achteraf....

Bij de jaarlijkse belasting-aangifte dient de *afrekbare* jaar-rente opgegeven te worden.

De daadwerkelijke teruggave vindt dan omstreeks juni-juli van dit aangifte jaar plaats...

U kunt desgewenst een *voorlopige* IB-teruggave aanvragen. Dan krijgt u in *maandelijke* termijnen deze IB-teruggave (grotendeels) terugbetaald.

Toepassing van de Wet Hillen.

Wat betekent de regeling: “Aftrek wegens géén of geringe eigenwoningschuld” voor u?

Op basis van de Wet Hillen (ingaande: 1 januari 2005) krijgt u een aftek die gelijk is aan de hoogte van uw EWF minus de fiscaal afrekbare hypotheekrente.

Deze Wet Hillen heeft tot gevolg dat de *bijtelling* (als gevolg van het EWF) nooit hóger mag zijn dan de hypotheekrente-aftrek (HRA)!

In feite is uw aftek dus altijd *minimaal* gelijk aan uw *positieve* inkomen uit de eigen koop-woning, die hóófd-verblijf is.

Het Eigen Woning-Forfait is een bedrag dat bóvenop uw *belastbare* inkomen wordt geteld. De Nederlandse fiscus ziet dit bedrag als *fictieve* éxtra inkomsten uit uw eigen koopwoning (mits: hóófd-verblijf)...

Betaalt u *minder* rente dan uw EWF dat u moet bijtellen? Dan hebt u recht op een aftek vanwege: géén of kleine EWS (Eigen Woningschuld: tengevolge Wet Hillen).

Vanaf 2019 wordt (in de komende 30 jaar) deze Wet Hillen *geleidelijk* afgeschaft!

TIP: Wilt u bezwaar aantekenen tegen de hoogte van uw WOZ-waarde bij het **BsGW** (= Belasting samenwerking Gemeenten en Waterschappen),

dan móet dat *binnen zes weken* ná de afgifte van uw WOZ-beschikking.

Bij succesvolle verlágning van de hoogte van uw WOZ-waarde, resulteert dit in een verlágning van uw: OZB-belasting, minder IB (Inkomsten-belasting) en minder Waterschapsbelasting...

Wijzigingen in de fiscale hypotheekrente-aftrek (HRA).

In de 3^e fiscale schijf geldt (in 2018): $P = 40,85\%$ (tót belastbare som = 68.507 Euro).

In de hóógste schijf (= 4^e schijf) wordt (vanaf 2013 tot en met 2019), dit *marginale* percentage met 0,5 %/jaar verlaágd.

Onder Rutte-3 wordt de hypotheekrente-aftrek (HRA), vanaf 2020, versneld afgebouwd (verlágning = 3,0 %/jaar).

In 2019 geldt: $P = 49\%$; in 2020: $P = 46\%$, in 2021: $P = 43\%$, in 2022: $P = 40\%$, in 2023: $P = 37\%$.

U dient er rekening mee te houden, dat bij een *nieuw* Kabinet deze *marginale* percentages verlaágd kunnen worden! Immers in het Kabinet Rutte-2 zou pas in 2041 (!) het láágste fiscale percentage (= 38,0 % in de 4^e schijf) worden bereikt. Nú wordt reeds in 2023 het fiscale percentage ($P = 37\%$) bereikt. Zie mijn grafiek F.

Berekening van uw Eigen Woning-Forfait.

Om uw EWF te berekenen, dient men uit te gaan van de WOZ-waarde (van de eigen koopwoning, die hóófd-verblijf is): per 1 januari van het vóórafgaande jaar!

Voor het gehele jaar 2018 geldt als percentage EWF (mééstal): **0,70 %**
(geldig voor WOZ-waarden tussen 75.000 Euro en 1.060.000 Euro).

De *gemiddelde* WOZ-waarde van koopwoningen stijgt (naar verwachting) in 2018 met circa 5 tot 7 %/jaar! Een hógere woningwaarde kan leiden tot circa 0,5 %/jaar lágere hypotheekrente. Bij een hypotheek van $H = 200.000$ Euro, scheelt dat dus (bruto) tot circa 1.000 Euro/jaar...

Stel: WOZ = 200.000 Euro (á 0,75 %: per 1 januari 2017).
 $EWF = 200.000 * 0,75\% / 100 = 1.500$ Euro (2017).

WOZ = 250.000 Euro (á 0,75 %: per 1 januari 2017).
 $EWF = 250.000 * 0,75\% / 100 = 1.875$ Euro (2017).

Als de WOZ-waarde met 5% stijgt (per 1 januari 2018: á 0,70 %), dan wordt de nieuwe EWF:

$EWF = 200.000 * 1,05 * 0,70\% / 100 = 1.470$ Euro (2018).

$EWF = 250.000 * 1,05 * 0,70\% / 100 = 1.837$ Euro (2018).

Bij een WOZ-waarde: WOZ = 200.000 Euro geldt (in 2018) dus:
een (*bruto*) $EWF = 200.000 * 0,70\% / 100 = 1.400$ Euro/jaar.

Als u met ál uw bijtel- én aftrekposten in de fiscale schijf met 40 % IB valt, dan moet u: $1.400 * 40\% / 100 = 560$ Euro/jaar *netto* EWF betalen...

Stel: de te betalen hypotheekrente is lager dan uw EWF (omdat u uw hypotheek al bijna geheel heeft afgelost). Dan mag u het verschil tussen uw EWF en uw hypotheekrente invullen als *afrekpost*.

>>>>> **Per saldo betaalt u dan géén EWF en ontvangt u géén HRA meer!!**

Dit geldt omdat u géén of geringe eigenwoningschuld heeft (principe van de Wet Hillen)!

>>>>> **In deze financiële situatie geldt dan: NETTO-maandlast = BRUTO-maandlast.**

Stel: u heeft een *bruto* rentelast van 1.000 Euro/jaar en uw EWF = 1.500 Euro/jaar.

Het verschil = $1.500 - 1.000 = 500$ Euro/jaar, mag u *optellen* bij de te betalen rente.

Totale aftrek = 1.000 rente + 500 verschil = 1.500 Euro/jaar.

Per *saldo* bedraagt uw EWF = $1.500 - 1.500$ (= totale aftrek) = 0 Euro/jaar.

Dus uiteindelijk géén betaling van EWF, doch ook géén hypotheekrente-aftrek meer...

Dit geldt omdat u géén of geringe eigenwoningschuld heeft (principe van de Wet Hillen)!

Overige woningen.

Het EWF geldt *niet* voor andere woningen dan de eigen koopwoning, die hooft-verblijf is.

De waarde daarvan valt in de fiscale Box-3...

De hypotheekschuld hiervan, én het deel van de hypotheekschuld van de eigen koopwoning waarover de rente *niet* fiscaal aftrekbaar is, zijn van de waarde van de bezittingen fiscaal aftrekbaar. De *werkelijk* ontvangen huur is *niet* fiscaal belast en de *werkelijk* betaalde hypotheekrente verder *niet* fiscaal aftrekbaar...

Achterliggende werking van het EWF én de fiscale hypotheekrente-aftrek.

Invoer-gegevens:

Nominale analyse (géén geld-ontwaarding).

Hypotheekvorm: **Annuiteit**-hypotheek.

H = hoofdsom = **200.000** Euro, m = looptijd = 30 jaar,

P = 40 % (*marginale* fiscale hypotheekrente-aftrek percentage).

WOZ-waarde = **200.000** Euro: g = WOZ groei-percentage = **2,0** %/jaar,

EWF-percentage = **0,70** % (in 2018). i = rentevoet [%/jaar].

Voor gegeven WOZ-waarde en rentevoet (i), becijfer ik het **effectieve** fiscale percentage

⇒ (Peff). Deze *becijfering* vindt u nérgens (!) op zéér *spaarzame* internet-artikelen...

Voor de Aflossingsvrije hypotheek geldt: *actuele* totale jaar-rente = $R_n = H * i \% / 100$.

Voor het jaar n geldt: $R_n = \text{actuele totale jaar-rente (Annuïteit, Lineair, Aflossingsvrij)}$: afhankelijk van de actuele hypotheekvorm, H , m , i , én het jaar van berekening (n).

Belasting-voordeel = $BV_n = R_n * P \% / 100$: EXclusief het EWF-effect (= EWF_n).

INclusief EWF geldt dan: $BV_n = (R_n - EWF_n) * P \% / 100$,

waarin: $WOZ_n = WOZ * (1 + g / 100)^{(n-1)}$ (ACHTERAF),

$EWF_n = WOZ_n * 0,70\% / 100$ (ACHTERAF: in 2018: 0,70 %),

$g = WOZ$ groei-percentage [%/jaar].

Mijn definitie van de effectieve fiscale aftrek (= $Peff$):

$$Peff = (\text{somRente} - EWF_n) / \text{somRente} * P$$

ofwel: $Peff = (1 - EWF_n / \text{somRente}) * P$ (formule 1).

Hierin geldt: $\text{somRente} = \text{jaarlijkse totale rentesom}$,

$EWF_n = \text{jaarlijkse EWF}$,

$P = \text{marginale fiscale hypotheekrente-aftrek percentage}$.

Er geldt dús: $Peff = P$, als geldt: $EWF_n = 0$

$Peff = 0$, als geldt: $EWF_n = \text{somRente}$ (én: $EWF_n > \text{somRente}$).

Hoe hóger de WOZ-waarde, hoe hóger de waarde van het EWF_n .

In mijn formule 1 ziet u dat dán de waarde van $Peff$ behoorlijk stérk daalt

(zie: mijn grafieken P1 + P2)!

Bij de ANNUÏTEIT-hypotheek is in het éérste jaar de somRente iets láger dan bij de AFLOSSINGSVRIJE hypotheek. Dus is de *start*-waarde van $Peff$ voor de Annuïteit-hypotheek iets láger dan die van de Aflossingsvrije hypotheek (grafieken P1 + P2).

Voor de effectieve fiscale hypotheekrente-aftrek (= $Peff$) geldt:

$EWF_n = WOZ_n * 0,70\% / 100$ (bruto; geldig in 2018: 0,70 %),

$R_n = \text{actuele totale jaar-rente (Annuïteit, Lineair, cq. Aflossingsvrij)}$.

$Peff = ((R_n - EWF_n) * P \% / 100) / R_n * 100 \%$ (geldig in jaar n).

>>>>>> $Peff = (1 - WOZ_n * 0,70\% / 100 / R_n) * P \%$ formule 2.

Uit deze *formule* blijkt dat $Peff$ (zéér) sterk afhankelijk is van P , de actuele rente (R_n) én van de actuele WOZ_n (én van de factor 0,70%: in 2018)!

Zodra de actuele totale rente (R_n) gelijk (of láger) wordt dan het actuele EWF_n , dan wordt de fiscale hypotheekrente-aftrek = 0 Euro/jaar (dús $Peff = 0 \%$).

Gevolg: in werking treden van de Wet Hillen: wegens géén of *lage* Eigen WoningSchuld.

Voor WOZ = 250 mille Euro, H = 200.000 Euro en $i = 2,5\%$ /jaar geldt (Aflosvrij):
 $P_{eff} = (1 - 250 * 1000 * 0,70\%/100 / (200.000 * 2,5\%/100)) * 40\% = 26,000\%$,
 $P_{eff} = (1 - 250 * 1000 * 0,70\%/100 / (200.000 * 2,5\%/100)) * 50\% = 32,500\%$.

De *verláging* van uw fiscale renteaftrek bedraagt dan:

$$V1 = (40 - 26,000) / 40 * 100\% = 35,00\%$$

$$V2 = (50 - 32,500) / 50 * 100\% = 35,00\%$$

Deze *verláging* neemt stérk toe bij nóg lagere rentevoet (i)...

Het EWF geeft dus een zeer fórse *demping* op de hoogte van uw uiteindelijke HRA!!

Hieruit ziet u hoe enórm de *daling* van het *effectieve* fiscale percentage (P_{eff}) is, in afhankelijkheid van de WOZ-waarde (bij gegeven hoofdsom), en de actuele hypotheekrentevoet (vooral fórs voor *kleine* rentevoeten)!

Tabel A.

Annuïteit-hypothek				
H = 200.000 Euro, $i = 2,5\%$ /jaar, WOZ = 250.000 Euro, $g = 1,5\%$ /jaar				
Jaar	P = 40 %	P _{eff}	Vershil	%-age
1	625,34	742,01	116,67	18,66
5	641,26	765,09	123,83	19,31
10	663,42	796,87	133,45	20,12
15	688,59	832,28	143,69	20,87
20	717,09	790,26	73,17	10,20
25	790,26	790,26	0	0
30	790,26	790,26	0	0
SOM	253.576	286.502		
Vershil		32.927		
DUURDER		12,99 %		

Bij gegeven hypotheekrente-aftrek (HRA): P = 40 % neemt het fiscale effectieve (P_{eff}) hypotheekrente-aftrek percentage zeer stérk af. Zie mijn grafieken P2 + P3. Daardoor neemt de NETTO-maandlast zeer fórs toe (zie mijn grafiek P4), evenals de Netto-VERSCHILLEN (grafiek P5).

In mijn grafiek P6 toon ik u de Netto-TOTALEN: in afhankelijkheid van de WOZ-waarde (bij gegeven groei-percentage = g %/jaar).

Tabel B.

WOZ = 200.000 Euro, $g =$ WOZ-waarde groei [%/jaar], $p = 0,75\%$,
 Peff verláging [%]: tov. P = 40 %, $i =$ rentevoet = 2,5 %/jaar.

ANNUITEIT-hypothec						
Jaar	Peff [%]			Verlaging [%]		
	g = 0 %	g = 1 %	g = 2 %	g = 0 %	g = 1 %	g = 2 %
1	27,87	27,87	27,87	30,32	30,32	30,32
5	26,58	26,04	25,48	33,55	34,90	36,30
10	24,23	22,76	21,16	39,42	43,10	47,10
15	20,33	17,39	14,05	49,18	56,52	64,88
20	12,66	6,97	0,17	68,35	82,58	99,58
22	7,06	0,00	0,00	82,35	100,00	100,00

Uit de voorgaande tabel blijkt ($g = 0$ %/jaar): zie mijn grafiek W5.

- 1) 1^e jaar: effectieve verlaging = 30,32 % = $(27,87/40 - 1) * 100$ %
- 2) 10^e jaar: effectieve verlaging = 39,42 %
- 3) 15^e jaar: effectieve verlaging = 49,18 %
- 4) 20^e jaar: effectieve verlaging = 68,35 %

Tabel C. Annuïteit-hypothec.

>>>>>> Effectieve fiscale aftrek-percentages = Peff [%]					
Jaar	i1 = 3,0 %/jaar		i2 = 4,0 %/jaar		i3 = 5,0 %/jaar
	WOZn	Peff(1)		Peff(2)	Peff(3)
1	200,0	31,40		34,06	35,66
5	216,5	29,40		32,69	34,65
10	239,0	25,81		30,26	32,88
15	263,9	19,93		26,31	30,04
20	291,4	8,49		18,67	24,57
25	321,7	0,00		0,04	09,37
30	355,2	0,00		0,00	00,00

Tabel D. H = hoofdsom = 200.000 Euro, m = looptijd = 30 jaar,
i = rentevoet = 2,5 %/jaar. g = WOZ-waarde groei = 1,5 %/jaar,
P = 40 % (marginale fiscale hypotheekrente-aftrek percentage).

NETTO-waarden [Euro/maand]				
NL1 = netto (P = 40 %); NL2 = netto (Peff)				
Jaar	WOZo = 200 Mille		WOZo = 250 Mille	
	NL1	NL2	NL1	NL2
1	625,34	718,66	625,34	741,99
5	641,26	740,29	641,26	765,07

10	663,42	770,18	663,42	796,86
15	688,59	803,56	688,59	832,34
20	717,17	841,00	717,17	790,26
24	742,67	790,26	790,26	790,26
25	790,26	790,26	790,26	790,26
30	790,26	790,26	790,26	790,26
SOM	252.348	281.708	253.570	286.497
Vershil		29.360		32.927
%-age		11,63 %		12,98 %

Tabel E. H = hoofdsom = 200.000 Euro, m = looptijd = 30 jaar,
i = rentevoet = 2,5 %/jaar. g = WOZ-waarde groei = 1,5 %/jaar,
P = 40 % (marginale fiscale hypotheekrente-aftrek percentage).

Annuïteit-hypotheek				
H = 200.000 Euro, i = 2,5%/jaar, P = 40 %, g = 1,5 %/jaar				
	P = 40 %	Peff		
WOZ	Netto-Totaal 1	Netto-Totaal 2	Vershil	%-age
200 M.	252.348	281.708	29.360	11,63 %
225 M.	252.925	284.243	31.319	12,38 %
250 M.	253.570	286.497	32.927	12,98 %
275 M.	254.304	288.487	34.184	13,44 %
300 M.	255.108	290.213	35.105	13,76 %

Tabel F. H = hoofdsom = 200.000 Euro, m = looptijd = 30 jaar,
i = rentevoet = 2,5 %/jaar. g = WOZ-waarde groei = 1,5 %/jaar,
P = 40 % (marginale fiscale hypotheekrente-aftrek percentage).

Effectieve Peff [%]				
H = 200.000 Euro, i = 2,5%/jaar, P = 40 %, g = 1,5 %/jaar				
	ANNUITEIT		AFLOSSINGSVRIJ	
Jaar	WOZ = 200 M.	WOZ = 250 M.	WOZ = 200 M.	WOZ = 250 M.
1	28,68	25,85	28,80	26,00
5	26,71	23,39	28,11	25,14
10	23,17	18,97	27,19	23,99
15	17,39	11,73	26,20	22,76
20	6,14	0,00	25,14	21,42
25	0,00	0,00	23,99	19,99
30	0,00	0,00	22,75	18,44

Hierbij mijn formule: $Peff = (1 - EWF_n / somRente) * P$ (formule 1).

$WOZ_n = WOZ * (1 + g / 100)^{(n-1)}$ (ACHTERAF),
 $g =$ WOZ groei-percentage [%/jaar].

$EWFn = WOZ_n * 0,70\%/100$ (ACHTERAF: in 2018: 0,70 %),

Bij de Annuïteit-hypothek daalt de *somRente* vrij stérk in de loop der jaren,
terwijl deze bij de Aflossingsvrije hypothek constant blijft.

Echter, onder invloed van de WOZ-waarde *groei* ($g = 1,5$ %/jaar), daalt óók bij de
Aflossingsvrije hypothek de waarde van Peff (afhankelijk van de actuele WOZ-waarde:
zie mijn grafieken **P1+ P2**)! Deze dáling van Peff verloopt zuiver *parabolisch*!

U denkt: ik heb een *marginale* fiscale hypothekrente-aftrek percentage van $P = 40$ %,
terwijl (in het éérste jaar) de EFFECTIEVE renteaftrek: Peff = circa 28 % is.
Dus circa 30 % *minder* dan gedacht!

Bij de **Annuïteit**-hypothek neemt Peff zéér sterk af naarmate de tijd vordert!

Bij WOZ = 200 mille Euro (cq. 350 mille Euro) geldt na 22 jaar (cq. 15,5 jaar):

Peff = **0** % : totaal géén rente-aftrek meer (zie mijn grafiek **P2**)!

Bij de **Aflossingsvrije** hypothek is de láágste waarde voor Peff bereikt (ná 30 jaar !):

1) WOZ = 200 mille: Peff = 22,8 %,

2) WOZ = 350 mille: Peff = 9,8 % (zie mijn grafiek **P1**).

\$

In mijn grafieken **W1 + W2** toon ik u het omslagpunt (met betrekking tot het in werking treden van de **Wet Hillen**), in afhankelijkheid van:

- 1) de rentevoet (*i*), bij gegeven hoofdsom (*H*): zie grafiek **W1**,
- 2) de hoofdsom (*H*), bij gegeven rentevoet (*i*): zie grafiek **W2**.

Bij een hypotheek die *lager* is dan $H = 50.000$ Euro (én $i < 3,0$ %/jaar) treedt metéén de Wet Hillen op: **netto = bruto!** Zie mijn grafiek **W2**.

Tabel G. Toetsing: Wet Hillen.

Minimale hoofdsom (*Hmin.*) ter verwerving HRA.

Factor = $WOZ * 1000 * 0,75\%/100$ (anno 2017: $0,75$ %),

AFLOSSINGSVRIJE hypotheek.

>>>>> EERSTE jaar: $R1 = i * Hmin.$ $Hmin. = Factor / i$						
	WOZ = 300	WOZ = 350	WOZ = 400	WOZ = 450	WOZ = 500	WOZ = 550
Factor:	2.250	2.625	3.000	3.375	3.750	4.125
<i>i</i> = 5,0 %	45.000	52.500	60.000	67.500	75.000	82.500
4,0 %	56.250	65.625	75.000	84.375	93.750	103.125
3,0 %	75.000	78.750	100.000	112.500	125.000	137.500
2,0 %	112.500	131.250	150.000	168.750	187.500	206.250
1,0 %	225.000	262.500	300.000	337.500	375.000	412.500

Grafiek **W4**.

Deze grafiek toont de *extrême* invloed van de hoogte van het EWF op het *uiteindelijke* (lees: *effectieve*) fiscale hypotheekrente-aftrek percentage (*Peff*).

Hierin ziet u de bijzonder gróte *verlaging* van *Peff* (tot het 24^e jaar)!

Vanaf het 24^e jaar (bij $g = 0$ %/jaar) treedt de Wet Hillen in werking: **netto = bruto!**

Het *effectieve* fiscale percentage wordt zelfs: $Peff = 0$ % (dit wil zeggen: totaal géén fiscale hypotheekrente-aftrek) ingeval geldt: $WOZ = 500$ mille Euro, $H = 150.000$ Euro:

$$Peff = (1 - 500 * 1000 * 0,75\%/100 / (150.000 * i / 100)) * P \quad (n = 1 \text{ jaar, in } 2017),$$

$$Peff = (1 - 3.750 / (1.500 * i)) * P = 0,000 * P \quad (i = 2,5 \text{ %/jaar})$$

$$\Rightarrow Peff = 0,00 \text{ %} (P = 42 \text{ %}), \text{ cq. } Peff = 0,00 \text{ %} (P = 52 \text{ %}).$$

$$Peff = (1 - 500 * 1000 * 0,75\%/100 / (200.000 * i / 100)) * P \quad (n = 1 \text{ jaar}),$$

$$Peff = (1 - 3.750 / (2.000 * i)) * P = 0,250 * P \quad (i = 2,5 \text{ %/jaar})$$

$$\Rightarrow Peff = P / 4 = 10,50 \text{ %} (P = 42 \text{ %}), \text{ cq. } Peff = P / 4 = 13,00 \text{ %} (P = 52 \text{ %}).$$

Zie mijn grafieken: **E5 + E6**.

Als geldt: $Peff = 0$ %, geldt tevens: $3.750 / (2.000 * i) = 1 \implies i = 1,875$ %/jaar.