

In de Randstad zijn de WOZ-waarden *extreem* hóóg (zéér dure koopwoningen)!
Is de actuele hoofdsom láger dan Hmin. uit bovenstaande tabel, dan geldt de **Wet Hillen!**
Dus geldt: géén betaling van EWF, doch ook géén hypotheekrente-aftrek (HRA) meer...

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

Uitleg van mijn unieke EWF-grafieken.

Om u als lezer (véél) rekenwerk te besparen, heb ik 24 unieke *eigen* grafieken over dit EWF-onderwerp weergegeven...

Allen gemaakt op basis van een *eigen* computer-programma: één van de circa 4.600 *eigen* computer-programma's die ik in mijn 44-jarige ervaringen zélf heb ontwikkeld ...

U hoeft dus perse géén kennis te hebben van de onderliggende *wiskundige* formules!
Desondanks toon ik u de betreffende *formule* (in combinatie met één rekenvoorbeeld).
U kunt dan uw eigen specifieke situatie analoog becijferen...

Grafieken: E1 + E2.

Hierin toon ik u de hoogte van uw *persoonlijke* EWF voor de getoonde:

- 1) van toepassing zijnde WOZ-waarde (zie: mijn *horizontale* as),
- 2) het betreffende fiscale jaar (2013 t/m. 2015 = 2016),
- 3) het actuele fiscale hypotheekrente-aftrek percentage
(P = 42 %: grafiek E1, cq. P = 52 %: grafiek E2).

Bij een gekozen WOZ-waarde: WOZ = 300 mille Euro en jaar = 2016 (= 2015),
bij P = 42 % (cq. P = 52 %) geldt voor het (netto) EWF:
 $netto\ EWF = 300.000 * 0,75\%/100 * 42\%/100 = 945\ \text{Euro/jaar}$ (grafiek E1)
(cq. P = 52 %: 1.170 Euro/jaar: grafiek E2).

Grafieken: E3 + E4.

Voor het *éérste* jaar: immers *weinig* rente-afhankelijkheid van de actuele hypotheekvorm,
geldt: V = *verláging* van het actuele fiscale hypotheekrente-aftrekpercentage (P)

(WOZ = 250 mille Euro, hoofdsom = H = 200.000 Euro, rentevoet = i = 5,0 %/jaar):

$V = 250.000 * 0,75\%/100 / R1 * 100\% = 18,75\%$ (grafiek E3)

(waarin: $R1 = H * i = 200.000 * 5,0\%/100 = 10.000\ \text{Euro/jaar}$).

Respectievelijk: $R1 = 200.000 * 2,0\%/100 = 4.000\ \text{Euro/jaar}$): $V = 46,875\%$ (E4).

Grafieken: E5 + E6.

Voor gegeven WOZ-waarde en rentevoet (i), toon ik u het **effectieve** fiscale percentage
(Peff). $Peff = (1 - WOZ * 1000 * 0,75\%/100 / (H * i/100)) * P$.

Voor WOZ = 250 mille Euro, H = 200.000 Euro en i = 2,5 %/jaar, geldt de formule:

$Peff = (1 - 250 * 1000 * 0,75\%/100 / (200.000 * 2,5\%/100)) * 42\% = 26,250\%$ (E5),

$Peff = (1 - 250 * 1000 * 0,75\%/100 / (200.000 * 2,5\%/100)) * 52\% = 32,500\%$ (E6).

De *verlaging* van uw fiscale renteaftrek bedraagt dan:

$$V = (42 - 26,250) / 42 * 100\% = 37,50\% \text{ (voor beide Peff-waarden)!}$$

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

In beide grafieken ziet u hoe *enórm* de *daling* van het *effectieve* fiscale percentage (Peff) is, in afhankelijkheid van de WOZ-waarde (bij gegeven hoofdsom), en de actuele hypotheekrentevoet (i)!

Het *effectieve* fiscale percentage wordt, ingeval geldt:

WOZ = 500 mille Euro, H = 200.000 Euro:

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

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

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

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

Grafieken: E7 + E8.

In deze grafieken toon ik u de invloed van de hoogte van de rentevoet (i) op het *effectieve* fiscale percentage (Peff), bij gegeven fiscaal percentage (P)

($P = 42\%$: grafiek E7, cq. $P = 52\%$: grafiek E8).

Voor WOZ = 250 mille Euro en $i = 2,5\%/\text{jaar}$ geldt de formule (in 2016: 0,75 %):

$$\text{Peff} = (1 - \text{WOZ} * 1000 * 0,75\%/100 / (H * i / 100)) * P$$

$$\text{Peff} = (1 - 1.875 / (H * 2,5\%/100)) * P = (1 - 75.000 / H) * P$$

Voor H = 200.000 Euro geldt: Peff = 0,6250 * P

Voor $P = 42\%$ geldt dus: Peff = 26,250 % (grafiek E7).

Voor $P = 52\%$ geldt dus: Peff = 32,500 % (grafiek E8).

Grafieken: E9 + E10.

In deze grafieken groeit de ingevoerde *start*-waarde voor WOZ (WOZ = 200.000 Euro) *jaarlijks* met: groei-snelheid = $g = 2,0\%/\text{jaar}$ aan.

Formule: $\text{WOZ}(n) = 200.000 * (1 + 2,0\%/100)^{(n-1)}$ = *binomiale* groei.

Bij steeds gróter wordende actuele WOZ-waarde ($\text{WOZ}(n)$) en gegeven hypotheekrentevoet (i), neemt het *effectieve* fiscale percentage steeds méér af.

Formule: $\text{Peff} = (1 - \text{WOZ}n * 0,75\%/100 / (H * i / 100)) * P$ (in 2016: 0,75 %)

Als gevolg van de *stérk* áfnemende Peff, neemt de netto-maandlast *versneld* tóe (bij *Annuïteit*-hypotheek). Het gevolg hiervan is, dat - afhankelijk van de rentevoet (i) -, het **omslagpunt** (waarbij de **Wet Hillen** in werking treedt) *versneld* optreedt.

Hoe láger de gekozen rentevoet (i), hoe éérder dit omslagpunt (BEP) wordt bereikt.

Waar bij $i = 5,0 \%$ /jaar dit omslagpunt ligt bij $BEP = 27$ jaar (grafiek E10),
is dit voor $i = 2,5 \%$ /jaar bij $BEP = 20$ jaar, cq. $i = 2,0 \%$ /jaar bij $BEP = 17$ jaar.

Per saldo betaalt u (ná dit BEP) dan géén EWF en ontvangt u géén HRA meer!!

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

Alléén met behulp van een uitgebreid en door mij zélf ontwikkeld hypotheek-programma
(uit *eigen* ruim 4.600 programma's), - via 4.237 samengestelde uitkomsten -,
is dit *omslagpunt* te becijferen!

SAMENVATTING.

- 1) Bij **RUTTE-3** wordt het fiscale percentage in de hóógste schijf versnéld verlaágd
(vanaf 2019: met $3,0 \%$ /jaar verláging). Grafiek **F**.
- 2) Bij WOZ-waarden *identiek* aan het hypotheekbedrag, is de start-verláging circa 30%
(grafiek **P1 + P2**). Deze *verláging* is stérk afhankelijk van de hoogte van de WOZ-
waarde.
- 3) Bij de **ANNUITEIT**-hypotheek neemt de jaarlijkse rentesom snél af met de tijd:
zie mijn grafiek **S**. Bij de Aflossingsvrije hypotheek is de jaar-rente echter *constant*!
Aangezien de *actuele* totale jaar-rente (= somRente) in mijn formule in de noemer
staat (zie mijn **formule 1**, op pagina 5), resulteert dit in een zeer fóorse *daling* van Peff
(*parabolisch*: grafiek **P2 + P3**).
Dit heeft tot gevolg dat bij de **ANNUITEIT**-hypotheek de **NETTO**-maandlast
zéér sterk **tóeneemt** (grafiek **P4**)!
- 4) De sterke áfname van de somRente (bij de Annuïteit-hypotheek) is de oorzaak van
het snél in werking treden van de **Wet Hillen** (grafiek **W1 t/m. W4**)!
- 5) Bij de Annuïteit-hypotheek neemt de **NETTO**-maandlast zeer stérk toe.
In mijn grafiek **W5** toon ik u de *extreme* verláging van de waarde van Peff
(ten opzichte van $P = 40 \%$). Voorál naarmate het groei-percentage (g) toeneemt!
In jaar 15 en $g = 2 \%$ /jaar is de relatieve verláging = $64,88 \%$ (**tabel B**, op pagina 7).
- 6) De *verláging* van Peff (ten opzichte van $P = 40 \%$) neemt zeer stérk tóe,
met de actuele WOZ-waarde (grafiek **E3 + E4**).
- 7) De effectieve waarde (Peff) neemt (bij gegeven WOZ-waarde), zeer stérk af
door *lagere* hoofdsommen (H): grafiek **E5 t/m. E8**.

8) In mijn grafieken E9 + E11 toon ik u de forse invloed van de waarde van het groeipercentage (g %/jaar) op de waarde voor Peff (bij gegeven rentevoet = i %/jaar).
Bij relatief lage rentevoet treedt zeer snel de waarde: $Peff = 0$ % op.
Dit wil zeggen: totaal geen HRA meer (!).

9) Als de hypotheekrente lager wordt dan de actuele EWF, geldt de **Wet Hillen** (geen BV en geen EWF)! Dan geldt dus: NETTO = BRUTO !!
Dat duidt ik aan met **BEP** (= omslagpunt).
Hoe lager de actuele rentevoet, hoe lager de waarde voor BEP (grafiek E10 + E12).

10) Grafieken B1 + B2.

Voor de Annuïteit-hypotheek ziet u hier de *gigantische* invloed op het OMSLAGPUNT (BEP) van:

- 1) de actuele WOZ-waarde (grafiek B1),
- 2) voor WOZ = 200.000 Euro toon ik (in mijn grafiek B2) de zeer forse *verlaging* van het omslagpunt (BEP) bij hogere WOZ-groei percentages.

Men verwacht voor 2018 dat koopwoningen circa 5 á 8 %/jaar zullen stijgen?!

Als de WOZ-waarden dan met circa 5 %/jaar gaan stijgen, betekent dat het omslagpunt circa $BEP = 15$ jaar wordt!

Dus na circa 15 jaar vervalt het HRA én de te betalen EWF...

Dán treedt de Wet HILLEN in werking...

In plaats van $P = 40$ %, heeft men na circa 15 jaar totaal geen HRA meer...

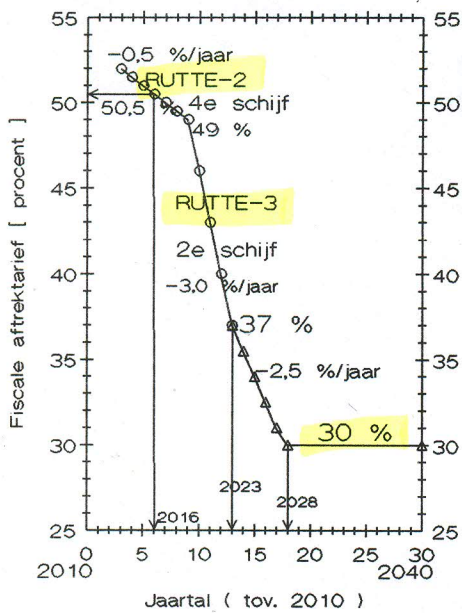
Dan geldt dus: NETTO = BRUTO !!

DISCLAIMER.

Oók dit artikel is door uw auteur: Pierre Otten, met de *gróófst mogelijke zorgvuldigheid* samengesteld! Desondanks aanvaardt Pierre Otten geen aansprakelijkheid voor de onvolledigheid, onjuistheid of gevolgen daarvan...

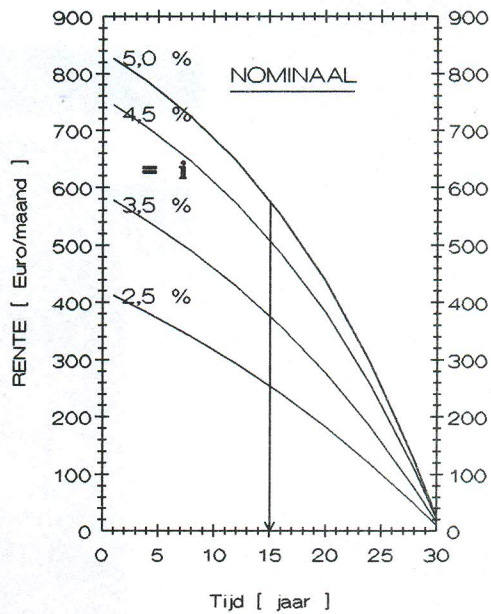
***** **Hypotheek-SPECIALIST: ing. Pierre OTTEN** *****

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
Fiscale aftrektarieven



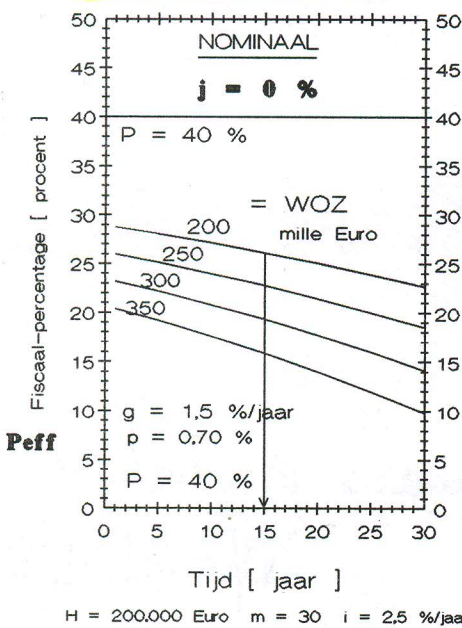
(F)

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
Annuititeit-hypothec



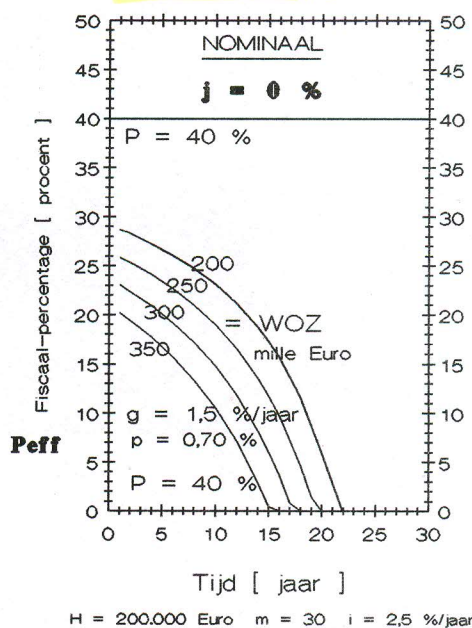
(S)

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
AFLOSSINGSVRIJE hypothec



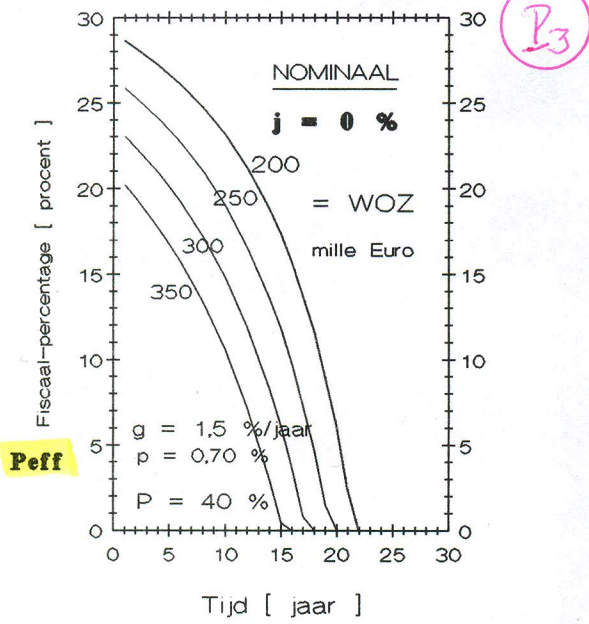
(P1)

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
ANNUITEIT-hypothec



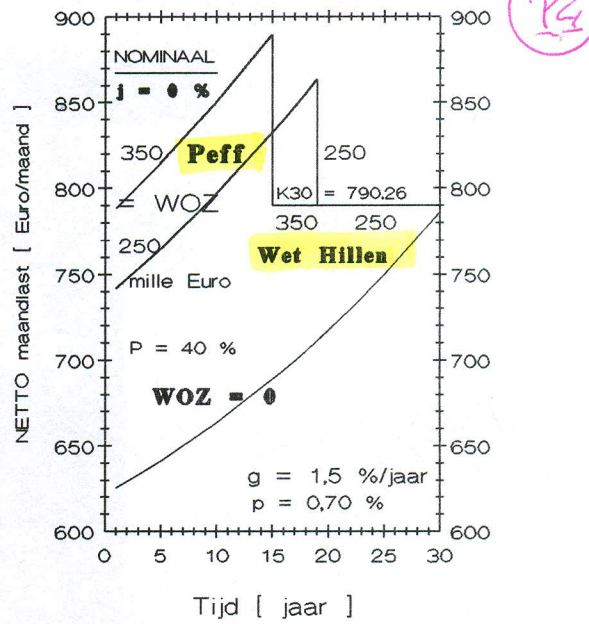
(P2)

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
ANNUITEIT-hypothec



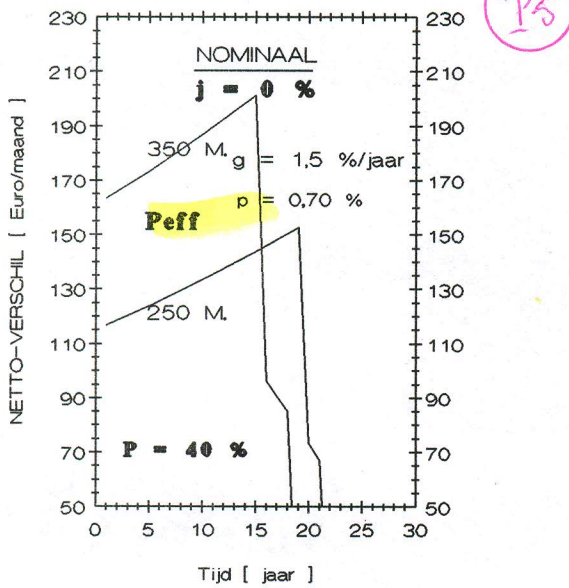
H = 200.000 Euro m = 30 i = 2,5 %/jaar

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
ANNUITEIT-hypothec



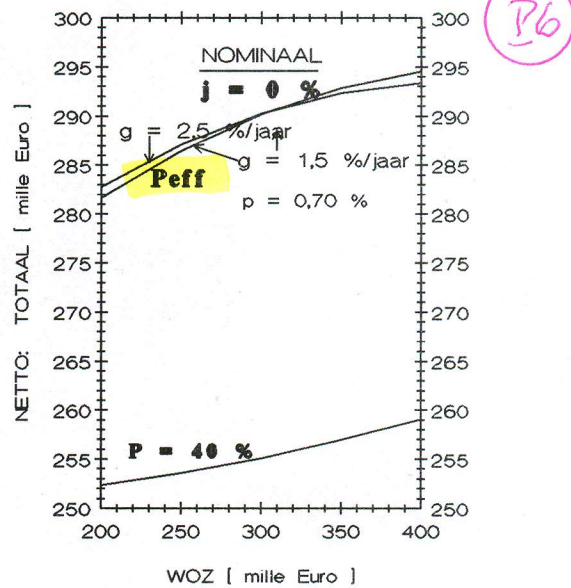
H = 200.000 Euro m = 30 i = 2,5 %/jaar

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
ANNUITEIT-hypothec



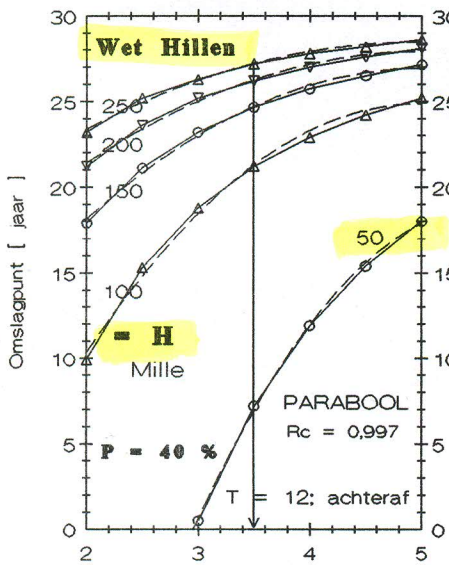
H = 200.000 Euro m = 30 i = 2,5 %/jaar

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
ANNUITEIT-hypothec



H = 200.000 Euro m = 30 i = 2,5 %/jaar

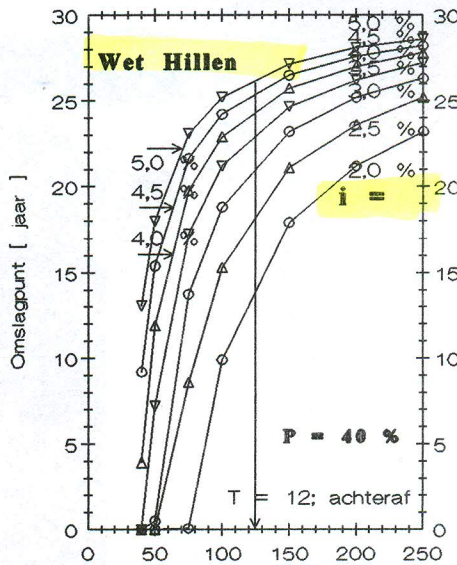
Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
ANNUITEIT-hypothec



$i =$ rentevoet [%/jaar]
 WOZ = 200.000 Euro, $g = 0,0$ %/jaar

W1

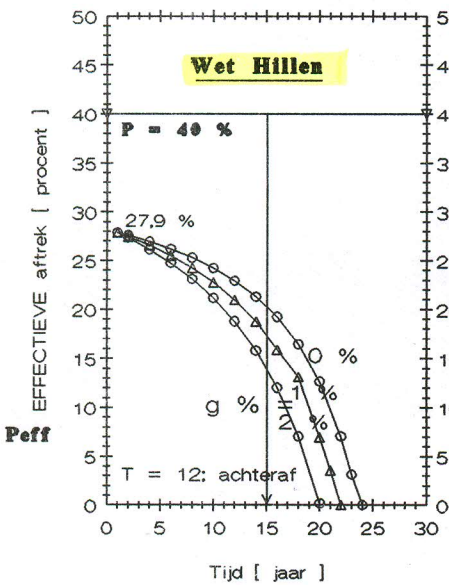
Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
ANNUITEIT-hypothec



$H =$ Hoofdsom [mille Euro]
 WOZ = 200.000 Euro, $g = 0,0$ %/jaar

W2

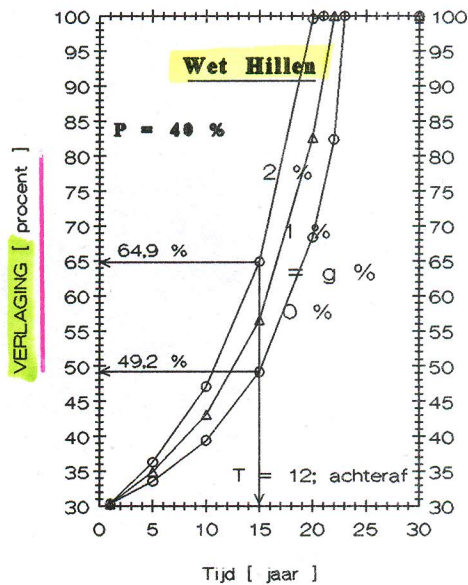
Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
ANNUITEIT-hypothec



$H =$ WOZ = 200.000 Euro, $i = 2,5$ %/jaar

W3

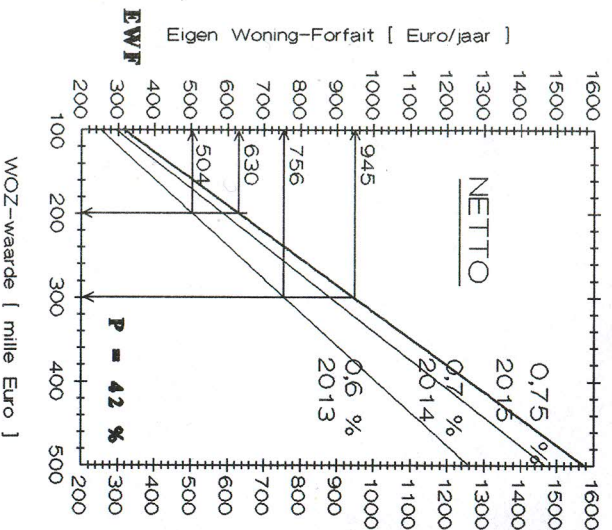
Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
ANNUITEIT-hypothec



$H =$ WOZ = 200.000 Euro, $i = 2,5$ %/jaar

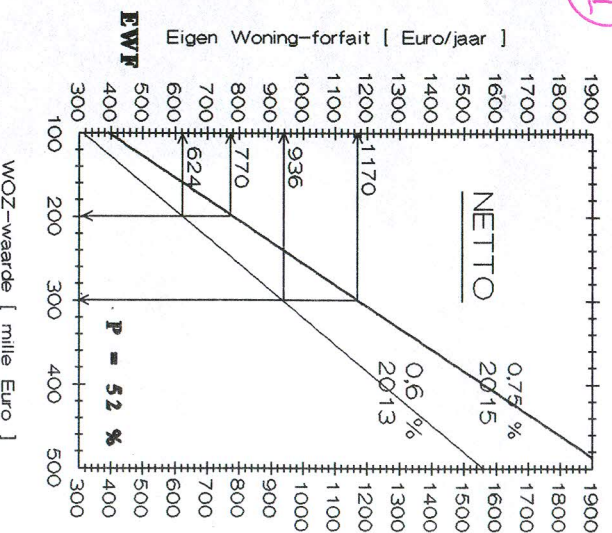
W4

Realisatie img. P.M.J. OTTEN
Belasting-verhoging



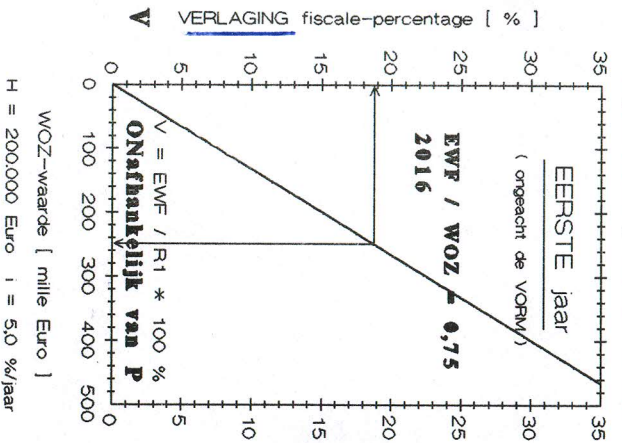
E1

Realisatie img. P.M.J. OTTEN
Belasting-verhoging



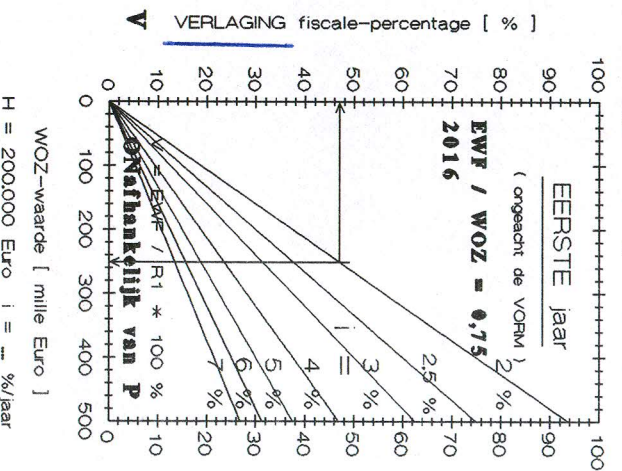
E2

Realisatie img. P.M.J. OTTEN
Eigen woning-forfait effect



E3

Realisatie img. P.M.J. OTTEN
Eigen woning-forfait effect

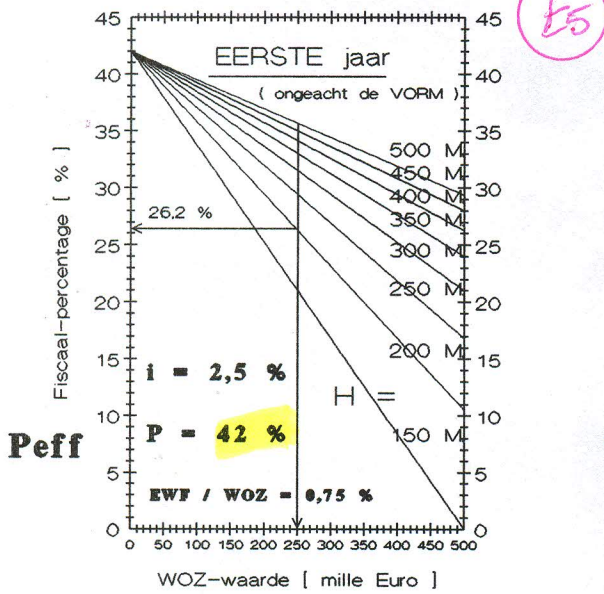


E4

WOZ-waarde [mille Euro] | H = 200,000 Euro | i = 5,0 %/jaar

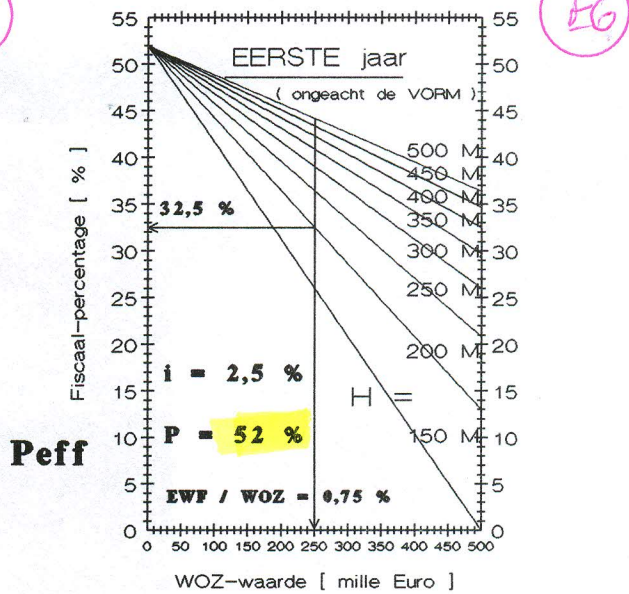
WOZ-waarde [mille Euro] | H = 200,000 Euro | i = ... %/jaar

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
Eigen woning-forfait effect



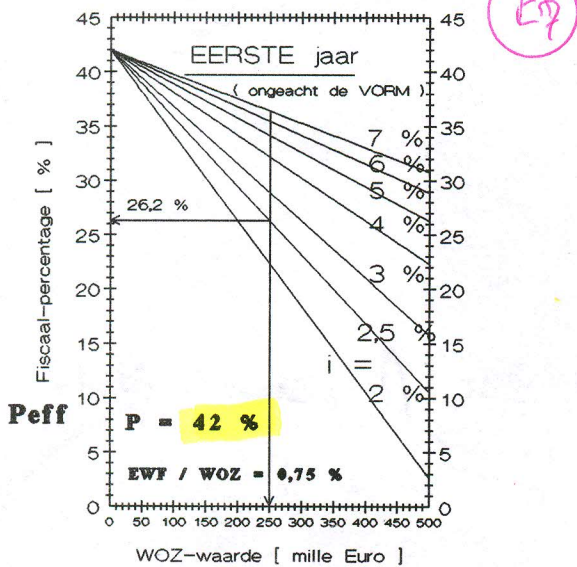
→ $H \geq 150.000$ Euro

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
Eigen woning-forfait effect



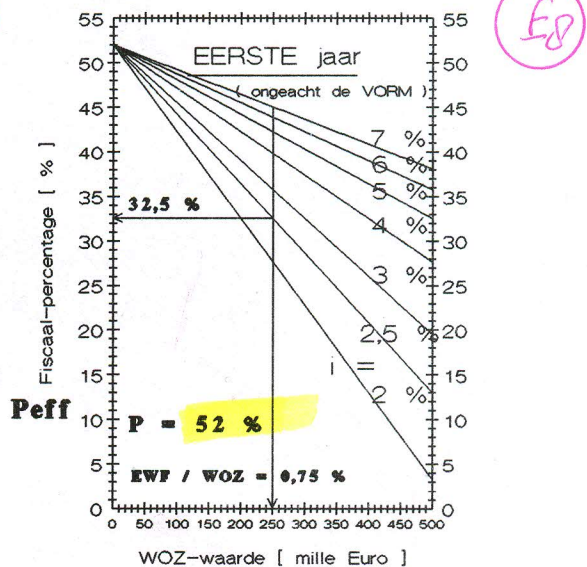
$H \geq 150.000$ Euro

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
Eigen woning-forfait effect



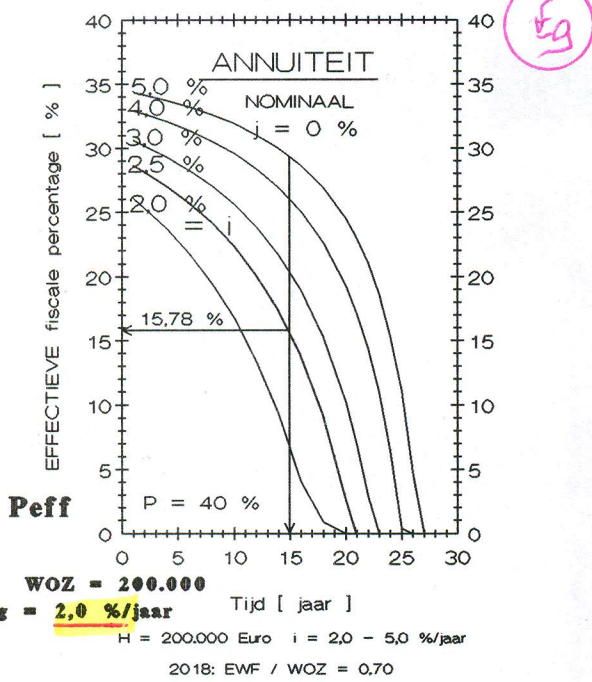
→ $H = 200.000$ Euro

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
Eigen woning-forfait effect

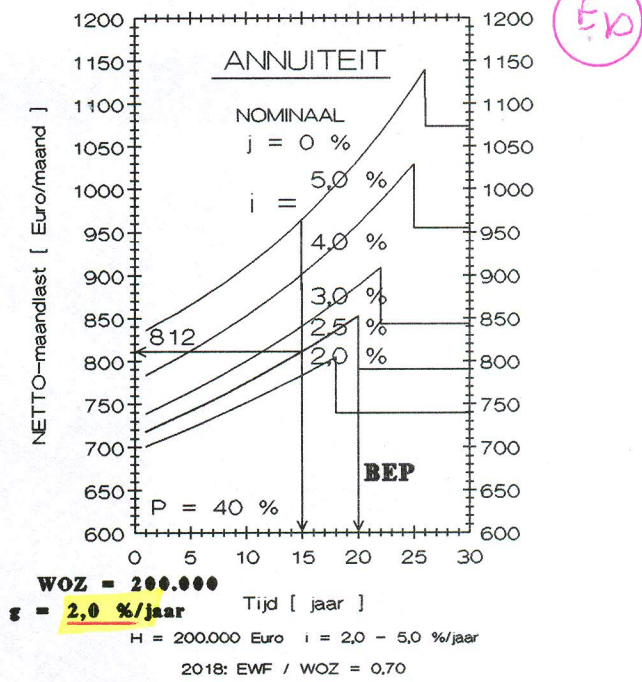


$H = 200.000$ Euro

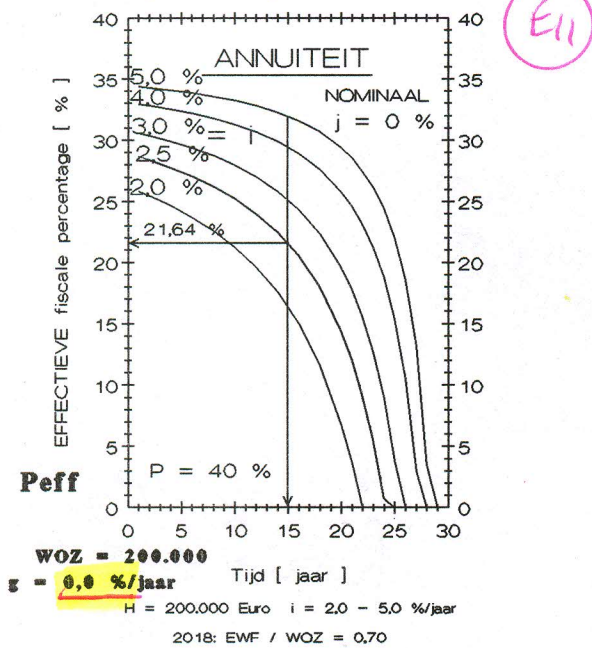
Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
Eigen woning-forfait effect



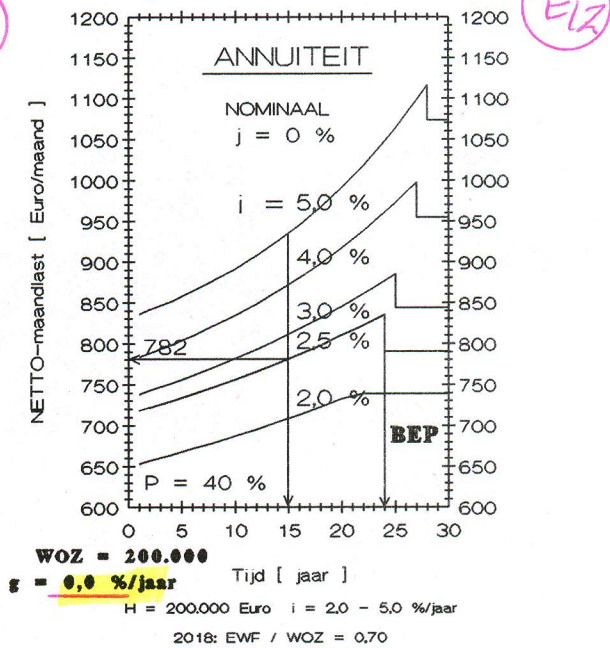
Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
Eigen woning-forfait effect



Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
Eigen woning-forfait effect



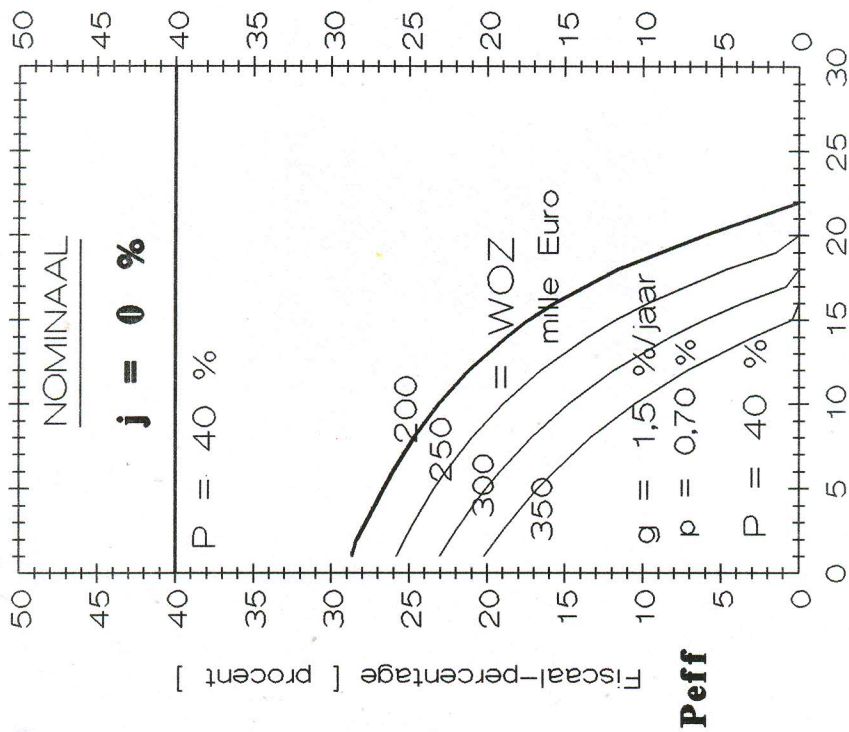
Realisatie ing. P.M.J. OTTEN
Eigen woning-forfait effect



Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

ANNUITEIT-hypotheek

P2

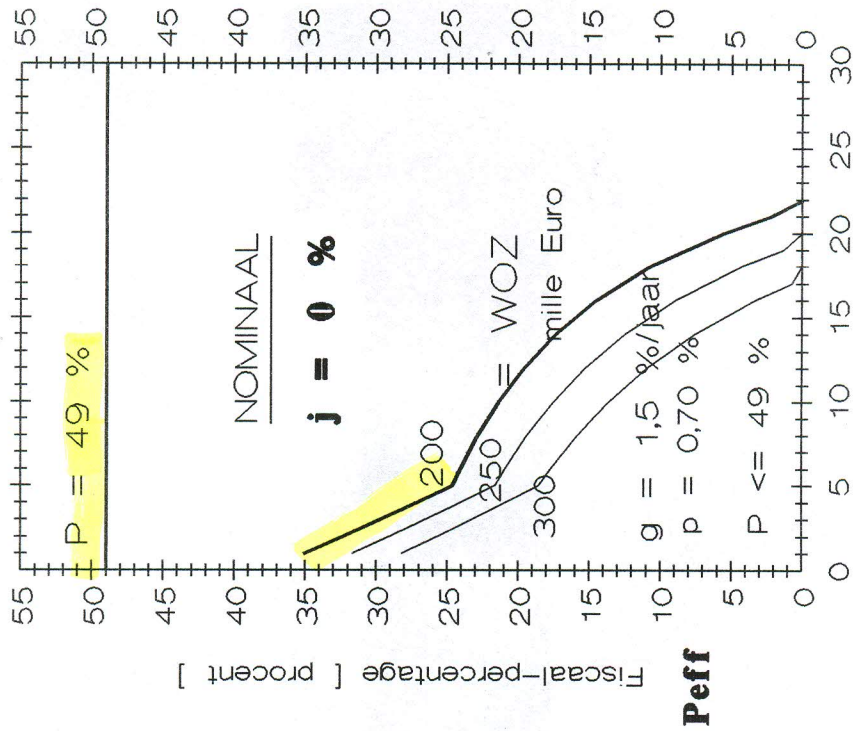


H = 200.000 Euro m = 30 i = 2,5 %/jaar

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN

ANNUITEIT-hypotheek

R



H = 200.000 Euro m = 30 i = 2,5 %/jaar

$P = 37-40-43-46-49 \%$ (= Rutte-3)