



## BOETE-rente bij ( fórs ) éxtra aflossen.

De mééste geld-verstrekkers staan -- bij éxtra aflossen --, een boetevrij percentage toe van  $p = 10\%$  ( soms  $15\%$ , *maximaal*  $20\%$  ). Dit percentage dient dan te worden toegepast op de oorspronkelijke hoofdsom, én per KALENDER-jaar!

Er is géén BOETE-rente verschuldigd bij:

- 1 ) verkoop van de eigen koopwoning,
- 2 ) overlijden van de eigenaar,
- 3 ) variabele hypotheek-rentevoet.

### Voorbeeld.

$H =$  *oorspronkelijke* hoofdsom = **250.000** Euro,

CONTRACT-rentevoet =  $5,5\%$ /jaar, DAG-rentevoet =  $4,5\%$ /jaar,

Renteververschil =  $5,5 - 4,5 = 1,0\%$ /jaar,

RVP = rentevaste periode = 10 jaar, verstreken periode = 5 jaar,

$p =$  boetevrije percentage.

CW( Boete ) = contante waarde van de boete-rente ( via:  $4,5\%$ /jaar ).

Bij een renteververschil van  $1,0\%$ /jaar ( =  $5,5 - 4,5\%$ /jaar ) geldt de navolgende tabel.

EA	CW( Boete )	
	$p = 10\%$	$p = 15\%$
30.000	224,0	0
35.000	448,0	0
40.000	672,0	112,0
45.000	896,0	336,0
50.000	1.120	560,0

>>>>>> Zodra de éxtra aflossing gróter wordt dan EA = 25.000 Euro (  $p = 10\%$  ) en 37.500 Euro (  $p = 15\%$  ), ontstaat er een CW( Boete ).

## Sparen in plaats van éxtra aflossen.

### A ) EENmalig spaarbedrag ( S mille Euro ).

spaar-rentevoet = 1,5 %/jaar ( tot en met 4,5 %/jaar ).

NOMINALE analyse; sparen per jaar: ACHTERAF.

>>>>> **EX**clusief: Box-3 heffingen.

Jaar	i1 = 1,5 %/jaar			i2 = 2,5 %/jaar		
	S = 10 M.	S = 20 M.	S = 30 M.	S = 10 M.	S = 20 M.	S = 30 M.
1	10.000	20.000	30.000	10.000	20.000	30.000
5	10.614	21.227	31.841	11.038	22.067	33.114
10	11.434	22.868	34.302	12.489	24.977	37.466
15	12.318	24.635	36.953	14.130	28.260	42.389
20	13.270	26.539	39.809	15.987	31.973	47.960
25	14.295	28.590	42.885	18.087	36.175	54.262
30	15.400	30.800	46.199	20.464	40.928	61.392

Jaar	i3 = 3,5 %/jaar			i4 = 4,5 %/jaar		
	S = 10 M.	S = 20 M.	S = 30 M.	S = 10 M.	S = 20 M.	S = 30 M.
1	10.000	20.000	30.000	10.000	20.000	30.000
5	11.475	22.950	34.426	11.925	23.850	35.776
10	13.629	27.258	40.887	14.861	29.722	44.583
15	16.187	32.374	48.561	18.519	37.039	55.558
20	19.225	38.450	57.675	23.079	46.157	69.236
25	22.833	45.667	68.500	28.760	57.520	86.280
30	27.119	54.237	81.356	35.840	71.681	107.521

Reken-voorbeeld:

Kapitaal na 30 jaar ( bij 2,5 %/jaar ):  $30.000 * 1,0250^{(30-1)} = 61.392$  Euro ( achteraf ).

Door te sparen ( in plaats van éxtra aflossen ) verwerft u een forse **financiële buffer!**  
Zéér goed voor toekomstige *onverwachte* uitgaven...

Bovendien vermijdt u de ( mogelijk ) forse **BOETE-rente** bij éxtra aflossen!

## B ) Jaarlijkse storting.

spaar-rentevoet = 1,5 %/jaar ( tot en met 4,5 %/jaar ).

NOMINALE analyse; sparen per jaar: ACHTERAF.

>>>>> **EX**clusief: Box-3 heffingen.

Storting = S [ Euro / MAAND ]; Kapitaal [ Euro/jaar ].

Jaar	i1 = 1,5 %/jaar			i2 = 2,5 %/jaar		
	S = 50	S = 100	S = 150	S = 50	S = 100	S = 150
1	0600	1.200	1.800	0600	1.200	1.800
5	3.091	6.183	9.274	3.154	6.308	9.461
10	6.422	12.843	19.265	6.722	13.444	20.166
15	10.009	20.018	30.028	10.759	21.518	32.277
20	13.874	27.748	41.622	15.327	30.654	45.980
25	18.038	36.075	54.113	20.495	40.989	61.484
30	22.523	45.046	67.569	26.342	52.683	79.025

Jaar	i3 = 3,5 %/jaar			i4 = 4,5 %/jaar		
	S = 50	S = 100	S = 150	S = 50	S = 100	S = 150
1	0600	1.200	1.800	0600	1.200	1.800
5	3.217	6.435	9.652	3.282	6.565	9.847
10	7.039	14.078	21.116	7.373	14.746	22.119
15	11.577	23.155	34.732	12.470	24.941	37.411
20	16.968	33.936	50.903	18.823	37.646	56.469
25	23.370	46.740	70.110	26.739	53.478	80.217
30	30.974	61.947	92.921	36.604	73.208	109.813

Reken-voorbeeld:

Kapitaal na 30 jaar ( bij 2,5 %/jaar ):

$$i2 * 150 * ( 1,025^{30} - 1 ) / 0,025 = 79.025 \text{ Euro ( achteraf ).}$$

Door te sparen ( in plaats van éxtra aflossen ) verwerft u een forse **financiële buffer!**  
Zéér goed voor toekomstige *onverwachte* uitgaven...

Bovendien vermijdt u de ( mogelijk ) forse **BOETE-rente** bij éxtra aflossen!

U kunt uw *eigen financiële situatie berekenen*,  
middels mijn onderstaande reken-voorbeelden.

Spaar-rentevoet = **2,0 %/jaar**.

NOMINALE analyse; sparen per jaar: ACHTERAF ( ultimo ).

>>>>> **EX**clusief: Box-3 heffingen.

A ) Stel: u heeft **15.000** Euro ter beschikking voor een EENmalige éxtra aflossing.

Kapitaal na 10 jaar:  $15.000 * 1,0200^{(10-1)} = 17.926$  Euro,

Kapitaal na 20 jaar:  $15.000 * 1,0200^{(20-1)} = 21.852$  Euro,

Kapitaal na 30 jaar:  $15.000 * 1,0200^{(30-1)} = 26.638$  Euro.

B ) Stel: u stort jaarlijks ( ultimo ) **1.500** Euro/jaar ( = 125 Euro/maand ).

Kapitaal na 10 jaar:  $1.500 * (1,0200^{10}-1)/0,0200 = 16.425$  Euro,

Kapitaal na 20 jaar:  $1.500 * (1,0200^{20}-1)/0,0200 = 36.446$  Euro,

Kapitaal na 30 jaar:  $1.500 * (1,0200^{30}-1)/0,0200 = 60.852$  Euro.

## SAMENVATTING.

1 ) Het **VOORDEEL van éxtra aflossen** hangt stérk af van:

1 ) de hoogte van de hypotheek-rentevoet: grafiek B3 + B4,

2 ) de hoogte van de spaar-rentevoet: grafiek D1 + D2,

3 ) de hoogte van de éxtra aflossing ( EA ): grafieken A1 – A4,

4 ) het marginale fiscale percentage ( P ): grafiek B1 + B2,

5 ) het percentage benut ( p ): grafiek C2.

2 ) Principieel geldt: **IB-correctie** is *fundamenteel* vereist! Grafiek: B1 + C3 + C4.

3 ) Bij spaar-rentevoeten hóger dan **BEP = 4,1 %/jaar**, ontstaan er geldelijke **VERLIEZEN** bij éxtra aflossen!

Dit is stérk afhankelijk van het benut-percentages ( p ): grafiek D1 + D2.

Naarmate het benut-percentages dáált, neemt het VERLIES door éxtra aflossen tóe!

4 ) Het BRUTO-kapitaal is stérk afhankelijk van de spaar-rentevoet: grafiek D3 + D4.

5 ) EENmalige éxtra aflossingen tussen 10 en 30 mille Euro, leveren een totaal **VOORDEEL** op tussen 260 en 780 Euro/jaar ( p = 100 % benut ).

Bij een spaar-rentevoet = **2,0 %/jaar** bedraagt ( *maximaal*: S = **780** Euro/jaar ):

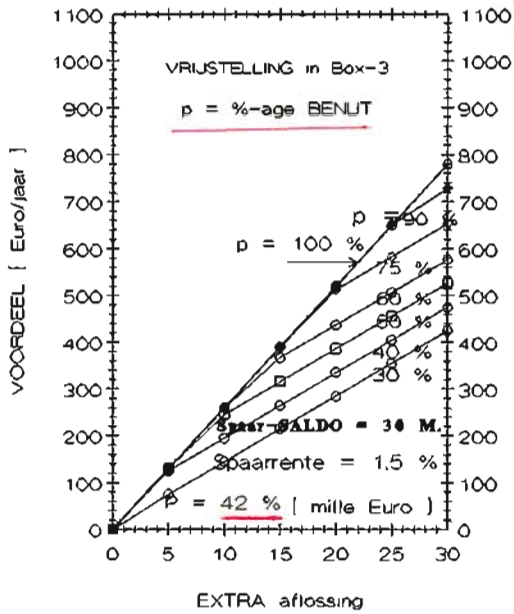
Kapitaal na 10 jaar:  $780 * (1,0200^{10}-1)/0,0200 = 8.541$  Euro,





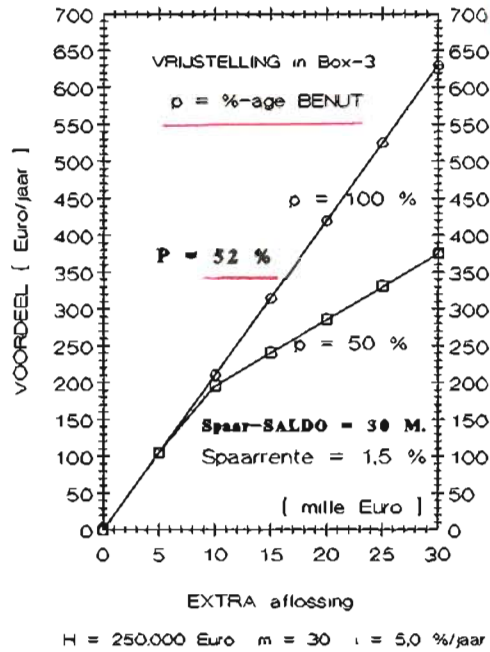
Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
EXTRA aflossen

A1



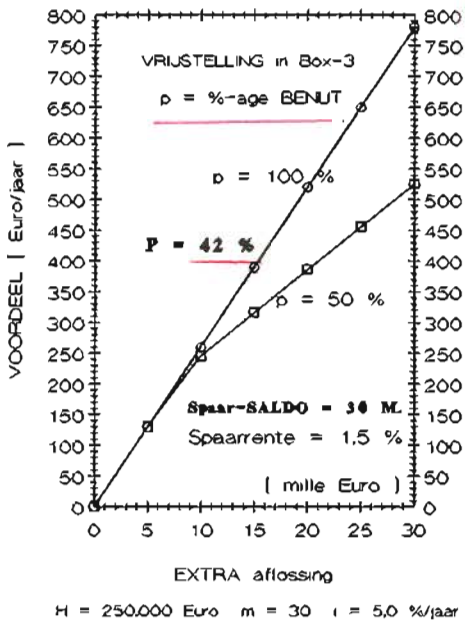
Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
EXTRA aflossen

A2



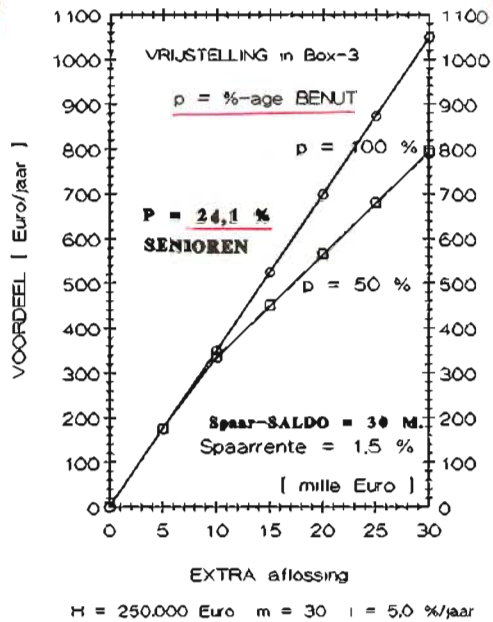
Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
EXTRA aflossen

A3



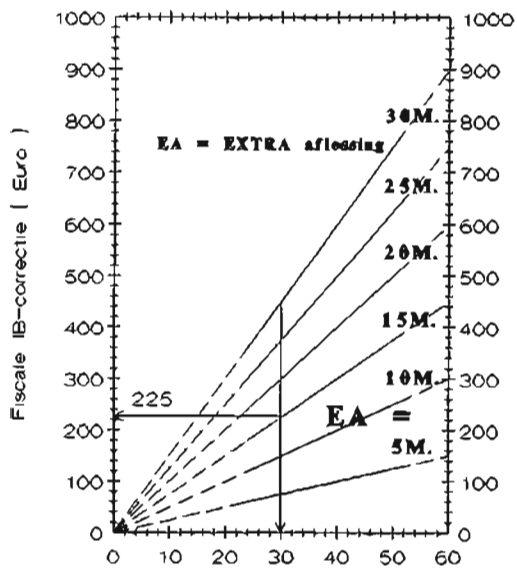
Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
EXTRA aflossen

A4



Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
EXTRA aflossen

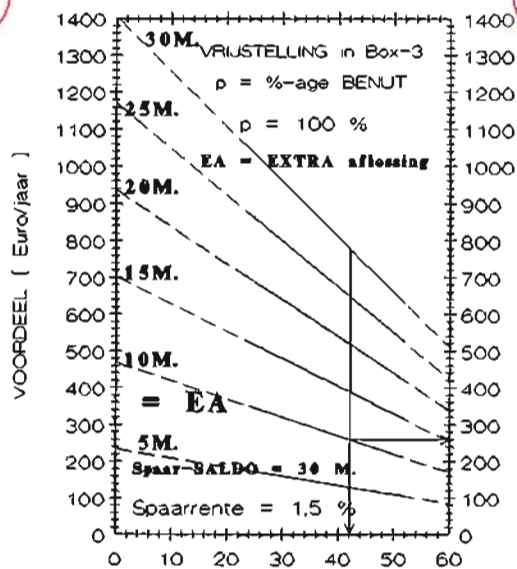
B<sub>1</sub>



P = MARGINAAL perc. ( % )  
H = 250.000 Euro m = 30 i = 5,0 %/jaar

Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
EXTRA aflossen

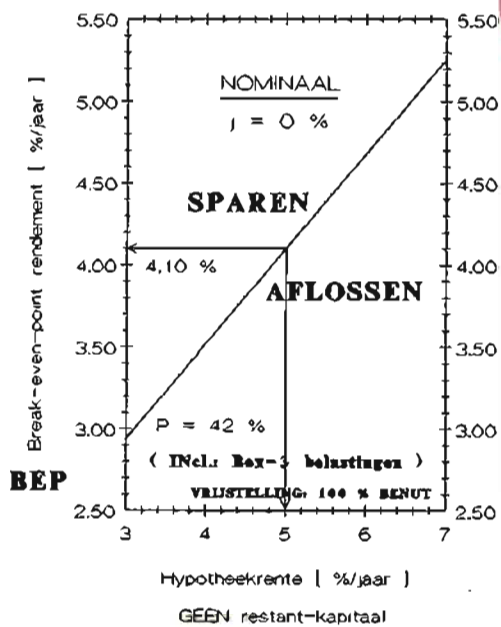
B<sub>2</sub>



P = MARGINAAL perc. ( % )  
H = 250.000 Euro m = 30 i = 5,0 %/jaar

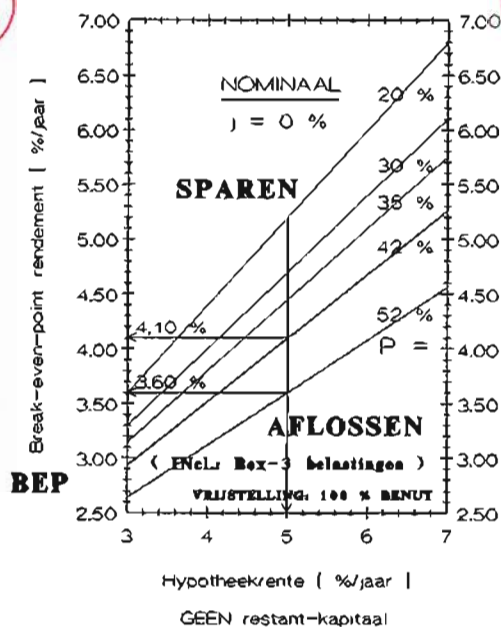
Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
EXTRA aflossen

B<sub>3</sub>



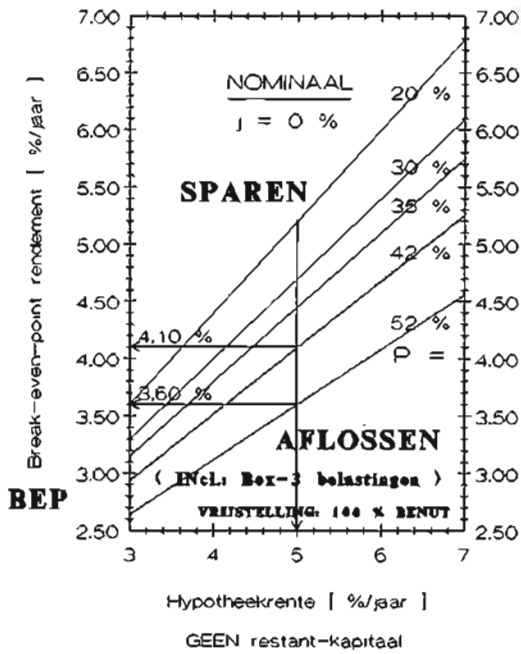
Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
EXTRA aflossen

B<sub>4</sub>

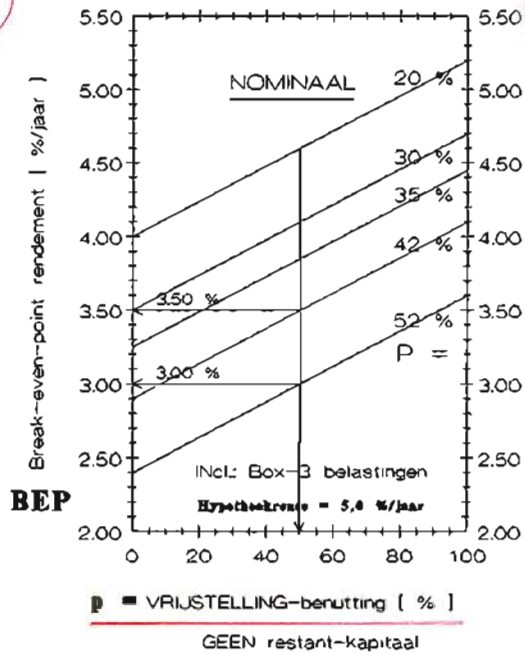




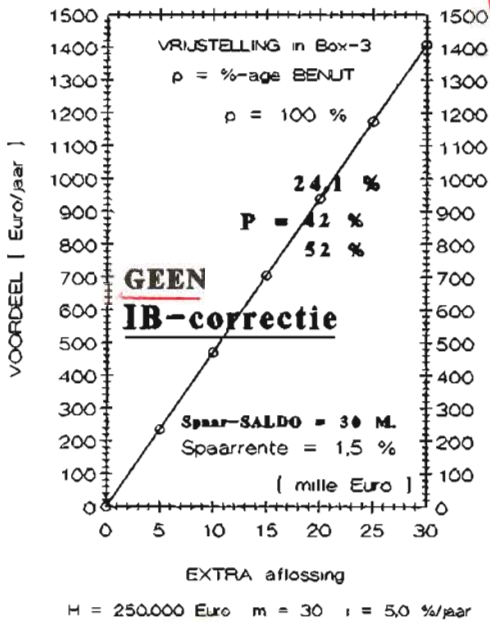
Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
EXTRA aflossen



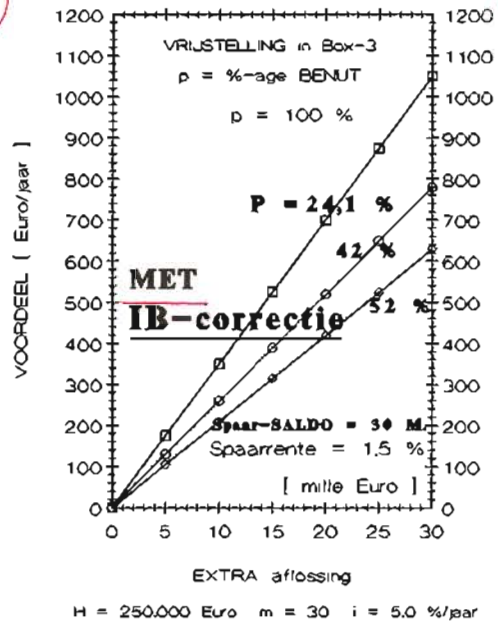
Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
EXTRA aflossen



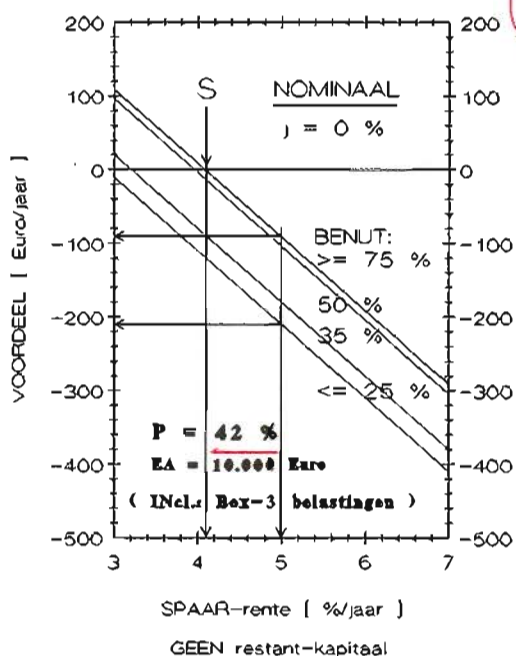
Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
EXTRA aflossen



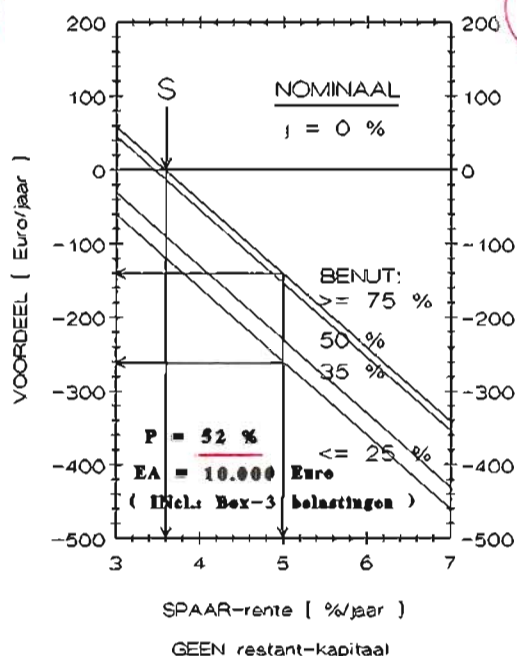
Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
EXTRA aflossen



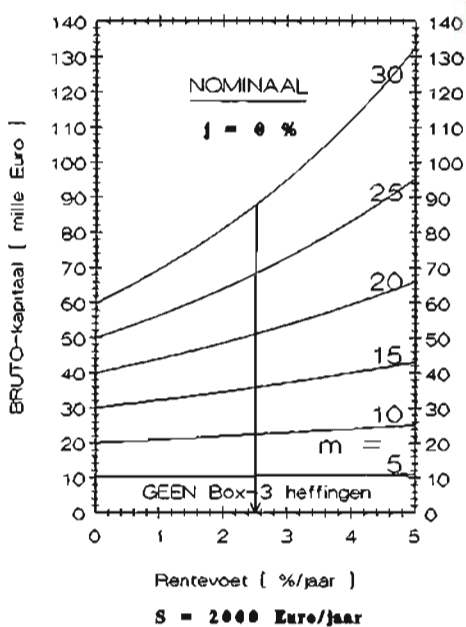
Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
EXTRA aflossen



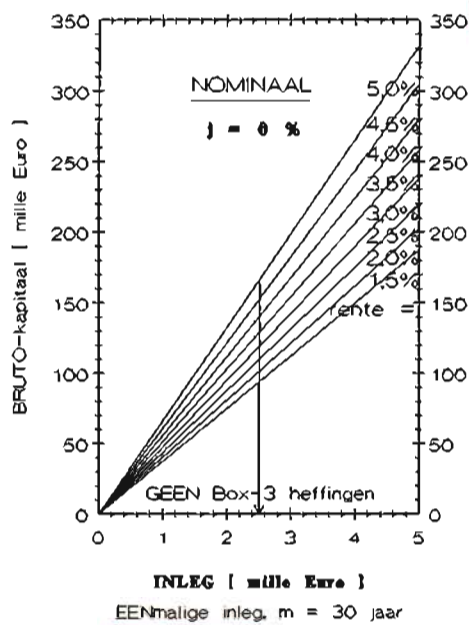
Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
EXTRA aflossen



Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
SPAAR-kapitaal



Realisatie ing. P.M.J. OTTEN  
SPAAR-kapitaal



19/02-2014

<<<<< Hypotheek-SPECIALIST Pierre-OTTEN uit WEERT ( Limburg ) >>>>>

\*\*\*\*\*  
\*  
\* ing. Pierre M.J. OTTEN H.A.K.O.-OTTEN \*  
\*  
\*\*\*\*\*

=====  
= <====> EXTRA aflossen tóch financieel voordelig? = 100 % benut.  
=  
=====

>>>>> Tarief-jaar = 2014 ( MARGINALE fiscale percentage = P = 42.00 % ).

>>>>> Box-3: vrijstelling = heffingvrij vermogen = 0 Euro: 100 % benut.

EWS = EigenWoningSchuld = 250000 Euro,

i1 = hypotheek-rentevoet = 5.00 %/jaar,

R = hypotheek-rente = 12500.00 Euro/jaar ( = 1041.67 Euro/maand ),

i2 = spaar-rentevoet = 1.50 %/jaar,

S1 = spaar-saldo[1] = 30000 Euro,

EA = EXTRA aflossing = 10000 Euro,

S2 = spaar-saldo[2] = 20000 Euro ( = 30000 - 10000 ),

p = 0 % = percentage VRIJSTELLING in de fiscale Box-3.

WOZ-waarde = 0 Euro ( NIET relevant mbt. voordeel ).

BRUTO: EWF-waarde = 0 Euro ( WOZ = 0 \* 0.70 % ).

NETTO: EWF-waarde = 0 Euro ( Bruto = 0 \* 42.00 % ).

Aftrekbare rente = 12500 - 0 = 12500 Euro/jaar.

>>>>> SPAAR-rekening ( vóór éxtra aflossen ):

1 ) BRUTO spaarrente[1] = 30000 \* 1.50 / 100 = 450 Euro/jaar.

2 ) Heffing: VRH[1] = 360 Euro/jaar ( Box-3: 1.20 % ), 100 % benut

3 ) NETTO rente-opbrengst[1] = 450 - 360 = 90 Euro/jaar ( 100 % benut ),

4 ) RESTEREND kapitaal = 30000 - 10000 = 20000 Euro ( NA éxtra aflossen ),

5 ) BRUTO spaarrente[2] = 20000 \* 1.50 / 100 = 300 Euro/jaar.

6 ) Heffing: VRH[2] = 240 Euro/jaar ( in Box-3: 1.20 % ), 100 % benut

7 ) NETTO rente-opbrengst[2] = 300 - 240 = 60 Euro/jaar ( 100 % benut ),

A ) KOSTEN = 90 - 60 = 30 Euro/jaar (100 % benut), VERLIES spaar-rekening.

BRUTO: rente-besparing = 10000 \* 5.00%/100 = 500 Euro/jaar ( = VOORDEEL ).  
===

EA = EXTRA aflossing = 10000 Euro.

Er wordt dus 10000 Euro EXTRA afgelost op de actuele hypotheekschuld.  
Dat wil zeggen: er is GEEN rente-betaling.  
Dus is er óók GEEN hypotheekrente-aftrek ( HRA ).

Wél is er sprake van een jaarlijkse BRUTO-BESPARING aan hypotheekrente.  
Doordat er 500 Euro BRUTO rente-besparing ontstaat,  
wordt de fiscale hypotheekrente-aftrek met 500 Euro/jaar verminderd.

Er is dus sprake van een lágere voorlopige fiscale teruggave.

Dát heeft tot gevolg dat het BELASTBARE inkomen met 500 Euro/jaar omhóóg gaat

Verhóging Inkomsten-belasting ( wegens LAGERE IB-aftrek = 500 Euro ):  
IBverhóging = 10000 \* 5.00%/100 \* ( P = 42.00 % )/100 = 210 Euro/jaar.  
===

>>>>> Feitelijk: een VERLAGING van de hypotheekrente-aftrek ( HRA ) !!

B ) VOORDEEL = 500 - 30 - 210 ( IBverhóging ) = 260 Euro/jaar (100 % benut)  
===

>>>>> Box-3: vrijstelling = heffingvrij vermogen = 0 Euro: 100 % benut.

>>>>> EXclusief ( eventuele ) netto BOETE-rente!!  
=====

Realisatie: ing. Pierre M.J. OTTEN ( H.A.K.O.-OTTEN ).

Aan deze H.A.K.O.-OTTEN analyse kunnen GEEN RECHTEN worden ontleend.

\*\*\*\*\*> KWALITEIT kent GEEN tijd: KWALITEIT biedt ZEKERHEID!

Telefoon: ( WEERT ) 0495-58.5743 ( svp. NA 11.00 uur ).