

Weert, 13 juni 2009

Titel: Een (beperkte) hypotheek is véél beter dan géén hypotheek.

INLEIDING.

Véél mensen met een (beperkte) hypotheek willen *zo snél mogelijk* van hun hypotheek af. Is dat (financieel gezien) terecht?

Opdat de *netto*-maandlasten zo láág mogelijk zijn, brengen veel hypotheek-bezitters hun gehéle eigen geld in. Het is nog de vraag of dit standpunt wel helemaal juist is!

Bedenkt u evenwel dat u **rente-verliezen** lijdt over het door u opgebouwde eigen geld, indien u besluit om GEEN (cq. zo laag mogelijke) hypotheek op te nemen. Uw geld zit dan (renteloos) “in de stenèn van uw huis”!

Het méést doorslaggevende argument om niet uw eigen geld te benutten, en géén (cq. zeer lage) hypotheek op te nemen, betreft de **geld-ontwaarding!**

Bedenkt u bovendien dat uw hypothecaire schuld enorm ontwaart: voorál naarmate de tijd vordert en/of de inflatie hóger wordt!

Afhankelijk van het te realiseren *netto*-rendement, kan de beleggings-opbrengst van uw eigen geld (beduidend) hóger zijn, dan de *netto*-maandlasten van uw hypotheek!

Reken-filosofie.

Ad A.

De bestaande relatief láge hypotheek wordt niet opgeheven.

Dit betekent de navolgende kosten: aflossing + netto-rente + netto-EWF.

(EWF = eigen woning-forfait).

Het totale bedrag van deze *netto*-maandlasten zijn de totale lasten.

Ad B.

Deze láge hypotheek wordt wel opgeheven.

Het verkregen *voordeel* is dan: géén aflossing + géén rente + géén netto-EWF.

Het hieraan klevende nadeel is echter, dat men géén **rente-winst** meer boekt over het afgeloste bedrag.

Uit mijn berekeningen blijkt dat na 7 jaar het netto-voordeel *omsla*t in een netto-nadeel (mits: WOZ-groei = 0 %/jaar)!

In 30 jaar tijd is er sprake van in totaal een fors *negatief* voordeel, door opheffen van de hypotheek. Er is dus sprake van een fors NADEEL, door algeheel opheffen van de hypotheek!

Het aldus verkregen totale nadeel dient men te *vermindere*n met de totale lasten.

Dit *positieve* bedrag moet dan toegevoegd worden aan het slot-kapitaal (ultimo 30^e jaar).

Dit totale voordeel is dan nominaal al gauw 3,0 keer (= versterkings-faktor) zo groot als de grootte van het eigen geld (mits: netto-spaarrente = 3,5 %/jaar = netto-rendement).

Naarmate het verkregen *netto*-rendement hóger is, zal deze versterkings-faktor snél groter zijn!

Reken-voorbeeld.

Hypotheek-vorm: **Aflossingsvrije** hypotheek.

Hoofdsom = hypotheekschuld = H = 50.000 Euro.

Eigen geld = 50.000 Euro (dus restant-hypotheekschuld = nul Euro).

Looptijd = kontrakt-duur = m = 30 jaar.

Hypotheek-rentevoet = i = 5,0 %/jaar.

Spaar-rentevoet = 3,5 %/jaar (= netto-rendement).

Fiskale *marginale* hypotheekrente aftrek-percentag e = P = 42 %.

Vrijstelling in de fiscale Box-3 = 41.322 Euro/jaar (in 2009: gezin).

WOZ-waarde = 200.000 Euro (tarief 2009: 0,55 %).

WOZ groei-percentag e = 3,5 %/jaar.

Reken-schema (getalmatig: *afgeronde* bedragen).

A) Kosten van NIET opheffen (inklusief *netto*-EWF):

NL1 = 160 Euro/maand ==> NL30 = 225 Euro/maand.

Totale lasten = 67.000 Euro (in 30 jaar; totale netto-kosten).

B) OPHEFFEN (*netto*-voordeel, inklusief *netto*-EWF én *netto*-spaarrente).

NV1 = 275 Euro/maand ==> NV30 = - 885 Euro/maand (negatief)

VOORDEEL = - 77.000 Euro (= totale netto-voordeel door opheffen: negatief).

Het opheffen van de hypotheek levert dus een *netto*-totaal NADEEL op van 77.000 Euro.

C) Totale VOORDEEL van NIET opheffen = 77.000 – 67.000 = 10.000 Euro.

Netto-slotkapitaal = 140.000 Euro (ultimo 30^e jaar).

Totale voordeel = 10.000 Euro

Totale slot-voordeel = **150.000** Euro.

Versterkings-faktor = 150.000 / 50.000 = 3,00 keer Eigen Geld.

Uitmo het 30^e jaar geldt: netto *gemiddeld* kapitaal = 137.967 Euro,
netto slot-kapitaal = 139.181 Euro.

Box-3 heffing = VRH = $(137.967 - 41.322) * 1,2 / 100 = 1.159$ Euro (afgerond).

Bruto-spaarrente = $50.000 * (1,0350^{30} - 1,0350^{29}) = 4.745,8$ Euro.

Netto-spaarrente = $4.745,8 - 1.159 = 3.586,8$ Euro.

Nettolast in 30^e jaar: $1.450,0 + 1.252,0$ (= netto-EWF) = 2.702,0 Euro/jaar.

Door *volledig* opheffen van de hypotheek (ultimo 30^e jaar):

netto-voordeel = $1.450,0 + 1.252,0 - 3.586,8 = - 884,8$ Euro (negatief: VERLIES).

Het totale VERLIES in 30 jaar bedraagt: 76.650 Euro.

De totale *netto*-lasten (door NIET op te heffen) bedraagt: 67.328 Euro.

Het nominale verschil = $76.650 - 67.328 = 9.322$ Euro.

Totale nominale VOORDEEL = $139.181 + 9.322 = 148.503$ Euro.

Versterkings-faktor = $148.503 / 50.000 = 2,970$ * Eigen Geld.

Deze faktor bedraagt: NR = 3,5 %/jaar: 2,97 (NR = *netto*-rendement),

NR = 7,0 %/jaar: 7,78.

Deze faktor is zéér sterk (parabolisch) afhankelijk van het *netto*-rendement (en sterk afhankelijk van het groei-percentage van de WOZ-waarde).

Zie: mijn Demo-A1 + grafiek K + E1 + E2.

SAMENVATTING.

- 1) De kapitaal-tóename is zéér sterk afhankelijk van het *netto*-rendement.
- 2) Reeds voor zéér lage *netto*-rendementen (NR = circa 3 %/jaar) biedt **beleggen** van het EIGEN GELD (zeer) fóorse voordelen!
Het *volledig* opheffen van de hypotheek met EIGEN GELD is dus financieel zéér **nadelig!**
- 3) Bij een *netto*-rendement = NR = 3,5 %/jaar, is na **9** jaar beleggen eenzelfde *netto*-kapitaal verkregen, als de totale *netto*-lasten (na 30 jaar) van de hypotheek (bij NIET opheffen). Hoe hóger het NR hoe éérder dit punt wordt bereikt!
- 4) De **geld-ontwaarding** reduceert in belangrijke mate deze faktor.
Desondanks heeft beleggen de *voorkeur* boven algeheel aflossen!
- 5) Uw (kleine) hypotheek volledig aflossen met EIGEN GELD is (financieel gezien) géén goede keuze. Dit eigen geld kunt u véél beter beleggen in (Staats-)obligaties!
Als u beleggings-risico's durft aan te gaan, dan heeft u (vaak) een nóg hoger *gemiddeld* rendement!

***** **Hypotheek-SPECIALIST Pierre Otten** *****