

Fiskale konsekwenties in verband met éxtra aflossen.

Als u éxtra aflossingen gedurende de looptijd van uw hypotheek doorvoert, dan dient u het navolgende goed te overwegen. Dit houdt verband met de zogenaamde BIJLEEN-regeling (ingaande: 1 januari 2004). Dit is een zéér ingewikkelde fiskale konstruktie, die de fiscaal *aftrekbare* hypotheek-rente fôrs kan beperken!

Zonder in detail te treden (zie onder andere: www.belastingdienst.nl), moet u wél het navolgende weten.

Eigenwoning-reserve (EWR) = verkoop-opbrengst *minus* verkoop-kosten
minus restant hypotheekschuld.

Als uw restant hypotheekschuld 20.000 Euro láger is (ten gevolge van de 10.000 Euro éxtra aflossing in het 10^e en 20^e jaar), dan wordt uw EWR dus met 20.000 Euro verhóógd (ten gevolge van de *kleinere* restant hypotheekschuld). Dit heeft tot gevolg dat deze 20.000 Euro (bij een eventuele *toekomstige* hypotheek), een NIET fiscaal aftrekbare toekomstige hypotheek-rente is!

Immers het bedrag van leningen waarover u rente fiscaal mág aftrekken, wordt *beperkt* door de grootte van de EWR!

De EWR is het bedrag waarvoor u, fiscaal gezien, GEEN hypotheekschuld mág aangaan.

Uw ongebruikte EWR **vervalt na 5 jaar!** De EWR vervalt óók als u komt te overlijden!

Stel: uw nieuwe koopwoning kost 300.000 Euro, en u hebt een EWR = 60.000 Euro.

U kunt dan (fiscaal gezien) een hypotheek aangaan voor maximaal 240.000 Euro.

De hypotheek-rente van déze lening is dan voor 100 % fiscaal aftrekbaar in Box-1.

Leent u niet voor 240.000 Euro, maar voor de volle 300.000 Euro? Dan kunt u over 60.000 Euro (= EWR) géén hypotheek-rente fiscaal aftrekken!

Vóór het 65^e jaar uw hypotheek volledig aflossen?

Stel: u besluit uw **Aflossingsvrije** hypotheek *volledig* af te lossen, ingaande uw 65^e levensjaar. Uw standaard-looptijd van 30 jaar wordt dan 20 jaar.

Uw **reële totale netto-besparing** is dan als volgt.

A) Géén extra aflossingen (Demo-B + D):

- 1) $j = 0$ %/jaar: $467.500 - 395.000 = 72.500$ Euro (= 29,00 % van H),
- 2) $j = 2$ %/jaar: $300.392 - 286.791 = 13.601$ Euro (= 5,44 % van H),
- 3) $j = 2,5$ %/jaar: $270.930 - 265.589 = 5.341$ Euro (= 2,14 % van H),
- 4) $j = 3$ %/jaar: $245.100 - 246.281 = - 1.181$ Euro (= - 0,47 % van H),
- 5) $j = 4$ %/jaar: $202.447 - 212.627 = -10.180$ Euro (= - 4,07 % van H),
- 6) $j = 5$ %/jaar: $169.295 - 184.574 = -15.279$ Euro (= - 6,11 % van H).

B) Met 10.000 Euro éxtra aflossingen (ULTIMO 10^e en 20^e jaar): looptijd = 30

- 1) $j = 0$ %/jaar: $458.800 - 402.100 = 56.600$ Euro (= 22,64 % van H),
- 2) $j = 2$ %/jaar: $298.641 - 292.857 = 5.784$ Euro (= 2,31 % van H),
- 3) $j = 2,5$ %/jaar: $270.230 - 271.418 = - 1.188$ Euro (= - 0,48 % van H),
- 4) $j = 3$ %/jaar: $245.258 - 251.881 = - 6.623$ Euro (= - 2,65 % van H),
- 5) $j = 4$ %/jaar: $203.864 - 217.793 = -13.929$ Euro (= - 5,57 % van H),
- 6) $j = 5$ %/jaar: $171.513 - 189.338 = -17.825$ Euro (= - 7,13 % van H).

Reeds bij een disconto-percentagie van circa **2,4** %/jaar lijdt u al een **reëel VERLIES**, door de looptijd van uw hypotheek met 10 jaar te verkórtten (van 30 jaar naar 20 jaar). Uw **nominale** voordeel bij éxtra aflossen is dan wel zéér groot (56.600 Euro = 22,64 % van de hoofdsom), doch uw **reële verlies** beloopt algauw 10 à 18 mille (= 5 à 8 % van de hoofdsom)!

Konklusie:

Verkórting van de looptijd, opdat u op uw 65^e levensjaar géén hypotheek meer heeft is -- financieeel gezien --, **reëel zéér NADELIG!**

Bij een disconto-percentagie van $j = 4$ %/jaar is uw **reële nadeel** algauw circa 5 % van de hoofdsom (mits geldt: $P = 42$ %)!

Bovendien had u deze éxtra aflossingen beter kunnen **sparen**. Tevens had u dan al die tijd de *vrije* beschikking over uw spaar-geld!

Als u op enig moment geld nodig heeft (bijvoorbeeld voor een *consumptieve* besteding: auto) dan hoeft u dit geld niet dúúr te lenen bij een geld-verstrekker (*consumptieve* rente is veelal circa 3 à 4 %/jaar méér dan bij een hypotheek)!

Verlaging van de fiscale hypotheekrente-aftrek bij *pensionering*.

Stel: dat de fiscale hypotheekrente-aftrek verlaagd wordt van $P1 = 42\%$ naar $P2 = 25\%$ (in het 20^e jaar), bij pensionering.

Nominale *bruto*-maandlast = $250.000 * 5,0 / 1200 = 1041,67$ Euro/maand.

A) Géén extra aflossingen.

De nominale netto-maandlast stijgt (in het 21^e jaar) van:

NL1 = $1.041,67 * (1 - 42 / 100) = 604,17$ Euro/maand naar:

NL2 = $1.041,67 * (1 - 25 / 100) = 781,25$ Euro/maand (Demo-E).

Dus een nominale netto-stijging van 177,08 Euro/maand (= + 29,31 %)!

De **reële netto**-stijging (in het 21^e jaar) is dan (Demo-B + E):

$$1) j = 2\%/jaar: 781,25/1,020^{21} - 604,17 / 1,020^{20} = 515,45 - 406,59 = 108,86 \text{ Euro/maand (= + 26,77 \%)}.$$

$$2) j = 4\%/jaar: 781,25/1,040^{21} - 604,17 / 1,040^{20} = 342,84 - 275,73 = 67,11 \text{ Euro/maand (= + 24,34 \%)}.$$

$$3) j = 5\%/jaar: 781,25/1,050^{21} - 604,17 / 1,050^{20} = 280,42 - 227,70 = 52,72 \text{ Euro/maand (= + 23,15 \%)}.$$

Kortom, een **reële netto**-stijging van circa 60 Euro/maand (= circa + 24 %).

B) Extra aflossingen (ULTIMO 10^e en 20^e jaar).

De nominale netto-stijging is: $718,75 - 580,00 = 138,75$ Euro/maand (= + 23,92 %).

De **reële netto**-stijging (in het 21^e jaar) is dan (Demo-G):

$$1) j = 2\%/jaar: 474,21 - 390,32 = 83,89 \text{ Euro/maand (= + 21,49 \%)}.$$

$$2) j = 4\%/jaar: 315,41 - 264,70 = 50,71 \text{ Euro/maand (= + 19,16 \%)}.$$

$$3) j = 5\%/jaar: 257,99 - 218,60 = 39,39 \text{ Euro/maand (= + 18,02 \%)}.$$

Kortom, een **reële netto**-stijging van circa 45 Euro/maand (= circa + 19 %).

SAMENVATTING.

- 1) Uw hypotheek voortijdig opheffen (middels een kórttere looptijd) is nominaal zéér voordelig. Echter u dient in **reële** termen te rekenen, en dan lijdt u een fórs reëel VERLIES. Dit **reële** verlies bedraagt circa 5 à 10 % van uw hoofdsom (looptijd-verkorting = 10 jaar).
Immers de éxtra aflossingen leveren **reële** besparingen op die (fórs) minder zijn dan de **reële** spaarsom, ingeval u deze éxtra aflossing(en) zou gaan sparen!
- 2) Een éxtra aflossing (ultimo het 10^e jaar) van 10.000 Euro, levert een **reëel** NADEEL op van $292.857 - 286.791 = 6.066$ Euro ($j = 2,0$ %/jaar; in **20** jaar tijds).
- 3) Als uw éxtra aflossing(en) groter is (zijn) dan de toegestane *maximale* jaar-aflossing (veelal: 10 à 15 % van de *oorspronkelijke* hoofdsom), dan moet u over het méérdere bedrag een (fórse) BOETE-rente betalen!
- 3) Extra aflossing(en) heeft als konsekwentie dat de eigenwoning-reserve (EWR) gróter wordt. Middels de eisen van de BIJLEEN-regeling, betekent dat u voor een *toekomstige* nieuwe hypotheek over een (fórs) lager hypotheek-bedrag fiskale hypotheekrente-aftrek verkrijgt!

$j = \text{DISCONTO-percentage [\% / jaar]}$.

$j = \text{INFLATIE-perc.} + \text{NETTO rente-perc.} + \text{'Carrière-effect'}$.

$j = 1,5 \% + 6,0 * (1 - 50/100) \%^{+ \%} + 1 \% = 5,5 \%/\text{jaar}$

$j = 1,5 \% + 5,0 * (1 - 50/100) \%^{2,50} + 0 \% = 4,0 \%/\text{jaar}$

$j = 1,5 \% + 5,0 * (1 - 42/100) \%^{2,90} + 0 \% = 4,4 \%/\text{jaar}$

Tóenemend **disconto**-percentage bij áfname fiscale rente-af trek!

⇒ Bron : **prof. dr. R. Bannink** (emeritus: Universiteit Tilburg).

↪ *Intermediair: dec. 1973 (5 * A3!)*

NOMINALE waarde = $X_n = 1.000$ Euro.

⇒ $RW = \text{reële winst [Euro]}$

$CW(X_n) = \text{Contante Waarde}$ (ten tijde n jaar; **ACHTERAF** gerekend).

$j = 1 \%/\text{jaar}: CW(X_n) = 1000 / 1,01^{30} = 1000 / 1,348 = 742$ Euro,

$j = 2 \%/\text{jaar}: CW(X_n) = 1000 / 1,02^{30} = 1000 / 1,811 = 552$ Euro,

$j = 3 \%/\text{jaar}: CW(X_n) = 1000 / 1,03^{30} = 1000 / 2,427 = 412$ Euro,

$j = 4 \%/\text{jaar}: CW(X_n) = 1000 / 1,04^{30} = 1000 / 3,243 = 308$ Euro,

$j = 5 \%/\text{jaar}: CW(X_n) = 1000 / 1,05^{30} = 1000 / 4,322 = 231$ Euro,

$j = 6 \%/\text{jaar}: CW(X_n) = 1000 / 1,06^{30} = 1000 / 5,743 = 174$ Euro,

$j = 8 \%/\text{jaar}: CW(X_n) = 1000 / 1,08^{30} = 1000 / 10,06 = 99$ Euro,

$j = 10 \%/\text{jaar}: CW(X_n) = 1000 / 1,10^{30} = 1000 / 17,45 = 57$ Euro.

RW
250
450
500
692
769

SUBSIDIE; Boete-rente; Renteloze vordering (fiscus); machines; berekening van een **annuïteit / een lijfrente!**

Toekomstige waarde = $TW_n = CW(X_0) * (1 + j^*)^n$.

(waarin: $j^* = j / 100 = \text{DISCONTO-percentage}$).

Realisatie: ing. Pierre M.J. OTTEN.

Hypotheek-SPECIALIST te WEERT (Limburg).

Deze CW-methode wordt onder andere toegepast bij de navolgende onderwerpen:

SUBSIDIE; Boete-rente; Renteloze vordering (fiscus);
machines; berekening van een **annuïteit** / een lijfrente!!

Oók bij berekeningen voor PENSIOENEN wordt deze reken-techniek toegepast.

Een relatief láge reken-rente vereist dan een zéér hoge pensioen-**reserve**
(lees: CW-waarde), ter uitbetaling aan *toekomstige* gepensioneerden!!

Zélfs bij de berekening van de *uitkering* bij een overlijden wordt deze
CW-methode toegepast!

KONTANTE Waarden-Analyse.

De keuze van het juiste DISCONTO-percentage is van doorslaggevende betekenis!!

De keuze van het gewenste DISCONTO-percentage (j) blijkt stérk afhankelijk te zijn van de gewenste doelgroep!

j [% /jaar]	Doelgroep:
4 %	<u>Reken-rente</u> (<i>pensioenen</i> ; depot-stortingen; verzekerings-premies; <u>vervroegde</u> uitkeringen bij <i>overlijden</i>)
4 %	<u>Reële</u> = <u>Risicovrije</u> discontovoet, bij <i>gróte</i> Nederlandse projekten
5 %	<u>Medici</u> (<i>selektie medische methode</i> , obv. <i>láágste CW-waarde</i>)
5 %	Vliegtuig-industrie (TriStar-projekt: 1973)
6 %	<u>Notariaat</u> (<u>successie-wet</u>); exploitatie van <u>huur-woningen</u>
7 %	<u>Discontovoet</u> bij <i>gróte</i> Nederlandse projekten (<u>Exklusief</u> : inflatie-percentage!)
re %	Fiskus (5 - 8 %/jaar = rentevoet van de <u>renteloze vordering</u>)
re2 %	<u>BOETE-rente</u> (<i>algehele</i> aflossing: <u>dag-rente</u> van hypotheek)
8 %	Machine-park analyses; Aardgas-winning (1974: hoge inflatie)
8 - 9 %	Verhuur van kantoor-panden
9 - 10 %	Winst-gevendheid analyses
10 - 12 %	Investerings- en financierings-analyses (mbt. <i>gróte</i> commerciële projekten)

De verkregen *tijd-afhankelijke* CW-waarden hangen zéér sterk af van de vereiste waarde van het DISCONTO-percentage. Het is dus van *fundamenteel* belang wélk DISCONTO-percentage men bij de berekeningen betreft!

Van essentiële betekenis is het feit dat men op déze manier (reken-technisch gezien) de *enig juiste* rekenwijze toepast: **de reken-methode van de Kontante Waarden!!**

***** Hypotheek-SPECIALIST Pierre OTTEN *****