

Weert, 21 maart 2013

## **Titel: Een *nieuw* fiscaal regiem voor de Annuïteit-hypotheek.**

### **INLEIDING.**

Per 1 januari 2013 worden de *fiscale* regels voor hypotheekrente-aftrek ( HRA ) fórs gewijzigd! Voor bestaande hypotheeken wordt de HRA niet gewijzigd.

De *nieuwe* fiscale regels gelden alléén voor *nieuwe* hypotheeken ( die dus ná 1 januari 2013 worden afgesloten ).

Voor *nieuwe* hypotheeken bestaat de fiscale verplichting tot vollédig aflossen binnen *maximaal 30* jaar.

De door mij benoemde “rentevreters”: Aflossingsvrij, SPAAR-, Bankspaar- ( SEW + BEW), LEVEN- én Beleggings-hypotheek worden, per 1 januari 2013, voor nieuwe hypotheeken, fiscaal niet meer toegestaan!

Immers bij déze vormen wordt pas gehéél afgelost aan het *eind* van de looptijd ( meestal na 30 jaar ).

U betaalt bij deze hypotheek-vormen *maximale* rente, en dús geniet u *maximale* HRA ( tot 1 januari 2013 )!

Vollédig aflossen ( in *maximaal 30* jaar ) dient tenminste annuïtair plaats te vinden.

Tenminste betekent hier: óf volledig **annuïtair** aflossen, óf volledig **lineair** aflossen ( óf een combinatie van beide vormen ).

## **Annuïteit-hypotheek.**

### **Kenmerken:**

- 1 ) VASTE bruto-maandlasten  
( mits géén tussentijdse mutaties in: rentevoet, looptijd of hypotheekbedrag ).
- 2 ) Aflossing- én rente-scenario tijdens de looptijd vóóraf *volledig* bekend.  
Gedurende de looptijd verandert de samenstelling van de bruto-maandlasten.  
In de eerste jaren relatief weinig aflossing ( circa 35 % in 10 jaar ),  
en dus relatief véél rente.
- 3 ) De eerste 10 jaar: weinig jaarlijkse aflossingen ( dus: grotendeels rente-lasten! ).  
Dus relatief láge aanvangs netto-maandlasten...
- 4 ) Zékerheid ten aanzien van de schuld-vermindering, gedurende de looptijd  
( circa 35 % in 15 jaar, en circa 50 % in 20 jaar ).
- 5 ) Gedurende de looptijd: *geleidelijk* steeds *minder* fiscale HRA  
( in 15 jaar: circa 30 % minder ten opzichte van het éérste jaar ).

- 6) Tengevolge van deze HRA-reductie ( nominaal ) óplopende netto-maandlasten.  
 Bij 42 % HRA: circa 15 % in 15 jaar; circa 45 % in 30<sup>e</sup> jaar ).
- 7) In totaal fòrs *minder* rentelasten ( vergeleken met de roemruchte “rentevreters” ).  
 Zie mijn navolgende tabel.

In onderstaande tabel wordt ( voor een hoofdsom = H = 100.000 Euro )  
 de nominale totale bruto-rentesom getoond.

→ Nominaal wil zeggen: géén jaarlijkse correcties voor de geld-ontwaarding ( lees: inflatie ).

<b>NOMINALE totale bruto-som ( in 30 jaar ), in Euro</b>					
VORM	4,0 %/jaar	4,5 %/jaar	5,0 %/jaar	5,5 %/jaar	6,0 %/jaar
Annuïteit	071.869	082.407	093.256	104.404	115.838
Lineair	060.167	067.688	075.208	082.729	090.250
Aflossingsvrij	120.000	135.000	150.000	165.000	180.000

**Referentie: Aflossingsvrij**

<b>NOMINALE totale bruto rente-som VERSCHIL ( in 30 jaar ), in Euro</b>					
VORM	4,0 %/jaar	4,5 %/jaar	5,0 %/jaar	5,5 %/jaar	6,0 %/jaar
Annuïteit	48.131	52.593	56.744	60.596	64.162
Lineair	59.833	67.312	74.792	82.271	89.750
tov. Annuïteit:	66,97 %	63,82 %	60,85 %	58,04 %	55,39 %

Ten opzichte van LINEAIR: 99,45 % ( onafhankelijk van de rentevoet ! ).

Zie: mijn grafiek T1.

De druk van “Brussel” op het HRA-beleid van de Nederlandse Regering wordt zéér  
 waarschijnlijk de komende jaren in tóenemende mate gróter. Bovendien moet de  
 Nederlandse Regering steeds grótere bedragen gaan bezuinigen!

Wat is dan gemakkelijker om fòrse reducties op de HRA toe te passen?!

Daarbij treden besparingen op van véle miljarden Euro's ( véél meer dan 5 miljard! )  
 per jaar....

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