H12; Vreemd vermogen op lange termijn

§12.1 Onderhandse lening

**Onderhandse lening =** een lening op lange termijn die dor één geldgever wordt verstrekt.

Geldgever & geldnemer hebben rechtstreeks contact.

Vaak verstrekt door institutionele beleggers.

Voordelen onderhandse lening:

* Er kan worden onderhandelt over de leningsvoorwaarden.
* Geen emissiekosten, zoals bij uitgifte van aandelen en obligaties.
* De administratiekosten zijn lager dan bij bijv. obligatielening.

§12.2 Obligatielening

**Obligatie =** een bewijs van deelneming in een geldlening (obligatielening)

Obligatie bestaat uit een mantel & couponblad.

**Mantel =** het officiële stuk, hierop staat de belangrijkste gegevens vermeld.

**Couponblad =** bestaat uit aantal coupons en een talon.

**Coupon =** dienen voor interest betaling, houder van obligatie levert jaarlijks een coupon in waarvoor hij dan de jaarlijkseinterest ontvangt. Op coupon staat datum van innen en bedrag waar die recht op heeft

**Talon =** deel van een aandeel. Geeft recht op een nieuw stel dividendbewijzen wanneer de bestaande opgebruikt zijn. (wordt opgestuurd naar onderneming 🡪 ontvangt nieuw couponblad)

Initiatief voor innen interest en het verzilveren van de obligaties ligt bij belegger.

Aandelen meestal op toonder 🡪 geldnemer weet dus meestal niet wie in het bezit is van een obligatie.

Beleggers laten dit meestal regelen door de bank, het loopt meestal geautomatiseerd.

**Obligatielening =** een geldlening op lange termijn die in kleine bedragen is gesplitst.

Makkelijker om 1000 mensen te vinden die 50,- willen uitlenen dan 1 persoon die 50.000 wil uitlenen.

Grote geldleningen worden vooral afgesloten door de staat, provincies en gemeenten.

**Publiekrechtelijke lichamen** = de staat, provincies en gemeenten.

Zij hebben het geld nodig voor projecten zoals woningbouw, inpoldering etc.

Publiekrechtelijke lichamen lossen jaarlijks een deel van lening af uit belastinggeld.

Ondernemingen maken gebruik van deze lening om productiemiddelen aan te schaffen die jaren meegaan. (vaste activa; machine, auto gebouwen )

Nadeel obligatie lening t.o.v. onderhands lening = er zijn emissiekosten en administratiekosten verbonden aan een obligatielening.

Aflossen van obligatielening :

* Aflossing in 1x aan einde looptijd.
* Aflossing in gedeelte gedurende een aantal jaar door middel van uitloting.

Obligaties genummerd, wordt geloot op eindcijfer. Obligaties met dat eindcijfer wat geloot wordt worden afgelost.

* Inkopen van eigen obligaties 🡪 bespaart op te betalen interest kosten.

Ook hier worden beleggers aangetrokken via advertenties.

En er wordt ook hier een **prospectus** uitgegeven: bijzonderheden over de instelling/onderneming en de obligatielening staan hierin vermeldt.

Lening voor publiek aantrekkelijk? 🡪 kans dat er voor mee obligaties worden ingeschreven dan dat er kunnen worden geplaatst🡪 inschrijvers krijgen dan een **evenredig deel van hun inschrijving** toegewezen.

Bijv. 10.000 uitgegeven 🡪 jij wilt er 90. In totaal wordt er voor 15.000 ingeschreven. Jij krijgt dan 10.000/ 15.000 x 90 = 60 obligaties.

Bij **staatsleningen** is uitgifte koers meestal niet van te voren bekend gemaakt. Beleggers mogen zelf aangeven welke koers zij voor de aandelen willen betalen.

**Tender systeem =** aan de hand van inschrijvingen wordt door ministerie van Financiën de uitgifte koers vast gesteld.

**Toonbankuitgifte** = als na de eerste dag van uitgifte de plaatsing van de obligaties nog en tijd doorgaat 🡪 uitgifte koers kan dan van dag tot dag worden bijgesteld.

Obligatiehouders kunnen hun obligaties via de effectenbeurs verkopen.

De koers is afhankelijk van de rentestand die op dat moment voor nieuw uit te geven obligaties geldt.

Instelling/onderneming zal zich het recht voorbehouden van **vervroegde aflossing.**

Wanneer onderneming geld beschikt wat niet nodig is 🡪 (deel van) obligatielening vervroegd aflossen

Obligatie voor belegger zo minder aantrekkelijk 🡪 eist hogere interestvergoeding.

Als vervroegde aflossing niet is toegestaan 🡪 onderneming koopt dan obligaties via de effectenbeurs in 🡪 bespaart interest.

Andere reden om vervroegd af te lossen heeft te maken met **rentevoet.**

Als lening rente 8% is en paar jaar later 6% voor dezelfde lening 🡪 aantrekkelijker nieuwe lening uit te schrijven. Met wat ontvangen wordt word die van 8% afgelost.

**Rentevoet =** percentage of hoogte van de rente.

Overeenkomsten aandelen & obligaties:

* Voor onderneming is obligatielening net als aandelenvermogen een manier om lang vreemd vermogen aan te trekken.
* Voor belegger zijn aandelen & obligaties alternatieve belegginspapieren (waardepapieren)
* Zowel obligaties als aandelen kun je via de effectenbeurs kopen/verkopen.

Verschillen aandelen en obligaties

|  |  |
| --- | --- |
| Aandelen | Obligaties |
| Bewijs van mede-eigendom NV/BV | Schuldbewijs van een NV/BV/De Staat |
| Deel van EV (eigen vermogen) | Deel van VV (vreemd vermogen) |
| Permanent vermogen | Tijdelijk vermogen (wordt afgelost) |
| Medezeggenschap in de AVA (stemrecht) | Geen zeggenschap |
| Groot risico bij slechte resultaten | Minder risico bij slechte resultaten |
| Koers onstabiel, afhankelijk van winstverwachting | Koer stabieler, voornamelijk afhankelijk rentestand |
| Dividend als beloning (afhankelijk winst) | Vast interest percentage |

Het plaatsen van obligaties gaat op dezelfde manier als het plaatsen van aandelen.

Obligatie kunnen geplaatst worden:

* Tegen nominale waarde; **a pari**
* Boven nominale waarde; **boven pari 🡪** ontstaat **agio**
* Beneden nominale waarde; **onder pari 🡪** ontstaat **disagio**

Agio op obligaties ontstaat doordat de interest op de obligaties hoger is dan de markrente op het moment van plaatsing. Is de markrente hoger dan de interest op de obligatielening dan is alleen plaatsing onder pari mogelijk.

§12.3 Hypothecaire lening

Als je een huis wilt kopen, kan je dat haast niet contant betalen.

Gelukkig zijn er genoeg banken & institutionele beleggers die bereid zijn jou geld te lenen.

Dit doen ze met een voorwaarde: ‘we kunnen je huis verkopen, wanneer je je niet houdt aan de afgesproken aflossings- en rentebetalingen.’

Ook ondernemingen sluiten een hypothecaire lening af bij aankoop van onroerende zaken.

DUS: Bij hypothecaire lening geef je als eigenaar van de onroerende zaak, aan de geldgever het recht van hypotheek; de geldgever krijgt het recht de onroerende zaak in het openbaar te laten verkopen als je niet meer aan je verplichtingen voldoet.

Opbrengst huis is voor geldgever, hij trekt alle bedragen die die nog van jou moest krijgen van de opbrengst af. Als er nog geld over is, krijgt jij het.

Geldgever 🡪 geen risico zo.

**Hypothecaire lening =** een geldlening op onderpand van een onroerende zaak (grond & gebouwen)

**Hypotheekgever =** eigenaar 🡪 **geldnemer**

**Hypotheeknemer =** bijv. bank 🡪 **geldgever**

Bank verleent niet onbeperkt hypothecair krediet.

Grootte van het bedrag wat geleend kan worden is afhankelijk van: inkomen, andere schulden, inkomen partner etc.

Er zijn 3 soorten hypothecaire leningen:

1. De lineaire hypotheek
2. De spaarhypotheek
3. De annuïteitenhypotheek

§12.4 Lineaire hypotheek

**Lineaire hypotheek =**  elke periode wordt een gelijk bedrag aan aflossing betaald.

De interest (rente) van een hypothecaire lening voor eigen woning mag van het inkomen worden afgetrokken voordat daarover belasting wordt berekend.

Maandlasten lijken erg hoog.

**De aflossing** is geen kostenpost, maar moet wel worden betaald.

Hoe hoger het inkomen van iemand, des te groter is het voordeel van de belastingaftrek.

Dit wordt veroorzaakt doordat de inkomstenbelasting in Nederland wordt geheven volgens een schijven tarief; over elke volgende schijf betaal je een hoger percentage inkomstenbelasting/premies volksverzekeringen.

NL **progressiefbelastingstelsel =**  naarmate je inkomen hoger is, betaal je procentueel meer belasting.

Inkomsten uit woning 🡪 **eigenwoningforfait.**

**Eigenwoningforfait =**De huur die u uitspaart omdat u in een eigen huis woont, wordt door de fiscus gezien als inkomen.

Als je hypotheekrente aftrekt moet je de rente corrigeren met eigenwoningforfait.

Je hoeft nooit belasting te betalen over het eigenwoningforfait zelf of over een eventueel positief verschil tussen het eigenwoningforfait en betaalde rente.

Het eigenwoningforfait wordt berekend als percentage van WOZ-waarde van een woning.

**WOZ =** waardering onroerende zaken.

Voordelen lineaire lening:

* Interest kosten worden snel lager,
* De schuld wordt steeds kleiner.

Nadelen lineaire lening:

* Doordat de interestkosten snel lager worden 🡪 belastingvoordeel neemt snel af
* Uitgaven zijn in de eerste jaren het hoogst terwijl het inkomen dan meestal nog niet op z’n hoogst is

§12.5 Spaarhypotheek

**Spaarhypotheek =** je lost tijdens de looptijd niet af.

Ipv daarvan betaal je elke maand/jaar een spaarpremie. Deze premies worden belegt, zodat je over 10 jaar over het juiste bedrag beschikt, waarmee je je hypotheek kan aflossen.

Spaarpremie is afhankelijk van leeftijd geldnemer & looptijd lening.

Kortere looptijd 🡪 meer premie.

Als je jonger bent 🡪 geldgever loopt minder risico dat geldnemer overlijdt(bij overlijden wordt bij **overlijdensrisicoverzekering** schuld kwijt gescholden) 🡪 premies lager dan bij een oud iemand.

Je moet elk jaar het zelfde bedrag aan interest betalen. Ook dit mag je weer van belasting aftrekken.

Voordelen

* Groot fiscaal voordeel: elk jaar maximale interestaftrek.
* Over de interest van het spar bedrag hoef je onder bepaalde voorwaarden geen belasting te betalen.
* De maandlasten blijven elk jaar even hoog, zodat je precies weet waar je aan toe bent.

Nadelen

* De interest lasten zijn hoog; je betaalt elk jaar interest over het geleende bedrag.
* Het percentage interest dat je over het spaarbedrag vergoed krijgt, is vaak lager dan het percentage dat je zelf moet betalen.

Vooral voordeel als de top van het inkomen in de hoog belasting tarief valt.

Belangrijkste verstrekkers: institutionele beleggers, levensverzekeringsmaatschappijen en pensioenfondsen.

§12.6 Annuïteitenhypotheek

**Annuïteitenhypotheek =** een periodiek (gelijkblijvend) bedrag aan interest en aflossing samen.

Jaarlijkse uitgaven blijven jaar tot jaar gelijk.

Annuïteit bestaat voor deel uit aflossing en voor deel uit interest.

Doordat je aflost, wordt het interest bedrag jaar op jaar kleiner, terwijl de aflossing jaar op jaar groter wordt. (je betaalt wel elk jaar hetzelfde, alleen verhouding wordt anders.)

**Kenmerk**: geldlener betaalt gedurende gehele looptijd van de lening hetzelfde bedrag.

Doordat rente jaar tot jaar afneemt, wordt ook het belastingvoordeel van jaar tot jaar kleiner.

Ook dit mag je weer van belasting aftrekken.

Voordelen

* Doordat in eerste jaren weinig wordt afgelost 🡪 in die jaren groot belastingvoordeel.
* Lasten per maand zijn in eerste jaren lager dan aan het einde van de looptijd 🡪 gunstig als je inkomen in de loop van de tijd stijgt.

Nadelen

* Gedurende looptijd 🡪 belastingvoordeel steeds kleiner.
* Lasten per maand aan einde looptijd erg hoog 🡪 ongunstig als je inkomen in de loop van de tijd dalen.

Kortom 🡪 moeilijk om hypotheek te kiezen

Annuïteit 🡪 begin lager , later hoger 🡪 gunstig als je jong bent. (inkomen moet nog stijgen)

Lineair 🡪 begin hoog, later lager 🡪 gunstig als je wat ouder bent.(inkomen zal waarschijnlijk dalen)

Spaar 🡪 je zit hier precies tussen beide andere hypotheekvormen in.

Maandlasten worden zo berekend:

**Maandlasten =Aflossing + interest – belastingvoordeel / 12**