

Opgave 6

Birgit en Moshaber hebben met behulp van hun aankoopmakelaar een koopwoning gevonden en laten zich vervolgens adviseren over een geschikte financieringsvorm. Na invullen van enkele gegevens, waaronder de gewenste looptijd van 30 jaar, toont de rekentool van de hypotheekadviseur De Hypotheker voor twee hypotheekvormen de hypotheekuitgaven, voor en na belastingvoordeel.



Ingenhouszstraat 23

6533 NW Nijmegen

€ 329.500 k.k.



Jazeker. De Hypotheker

Bereken je jaarlast van dit huis.

gewenst hypotheekbedrag	€329.500		
brutojaarinkomen partner 1	€ 30.000		
brutojaarinkomen partner 2	€ 30.000		
gewenste looptijd	30 jaar		
leeftijden partners	35 jaar, 37 jaar		
hypotheekvorm		annuïteit	lineair
bereken:			
hypotheekuitgaven voor belastingvoordeel in jaar 1		€ 14.712,15	€ 17.573,33
hypotheekuitgaven na belastingvoordeel in jaar 1		€ 12.735,15	€ 15.596,33

Het lijkt erop dat de annuïteitenhypothek financieel voordeliger is dan de lineaire hypothek, zowel voor als na belastingvoordeel, maar volgens De Hypotheker gelden de vermelde bedragen alleen voor het eerste jaar van de lening. In bovenstaande tabel is gerekend met eenzelfde interestpercentage dat de kredietverstrekker ING-bank voor beide hypothekvormen hanteert.

2p **26** Wie is/zijn de hypothekgever(s)? Motiveer het antwoord.

2p **27** Leg uit dat de aflossing in het eerste jaar bij de lineaire hypothek hoger is dan de aflossing in het eerste jaar bij de annuïteitenhypothek. Motiveer het antwoord door gebruik te maken van de getoonde hypothekuitgaven voor belastingvoordeel, maar motiveer zonder een berekening te maken.

De hypothekadviseur geeft aan dat de hoogte van de hypothekuitgaven na belastingvoordeel afhankelijk is van het belastingpercentage waartegen de hypothekrente van het bruto-inkomen kan worden afgetrokken. Dat percentage is niet voor iedereen gelijk.

3p **28** Leid het belastingtarief af waarvan De Hypotheker is uitgegaan in bovenstaande rekentool. Ga hierbij uit van de lineaire lening.
Vul de uitwerkbijlage bij deze vraag in.

Volgens de hypothekadviseur zullen de hypothekuitgaven na belastingvoordeel bij de lineaire hypothek afnemen, terwijl die bij de annuïteitenhypothek toenemen.

2p **29** Leg uit, zonder gebruik te maken van een berekening, dat de hypothekuitgaven na belastingvoordeel bij de annuïteitenhypothek elk jaar toenemen.

Nu Birgit en Moshaber weten wat de financiële mogelijkheden zijn, hebben ze, onder voorbehoud van financiering, een bod uitgebracht op de woning. Ze hopen snel naar de notaris te kunnen.

1p **30** Wat is de functie van de notaris in het aankoopproces van een huis?

uitwerkbijlage

28

getallen x € 1					
schuld begin jaar 1	aflossing jaar 1	interest jaar 1	hypotheek- uitgaven voor belasting- voordeel jaar 1	hypotheek- uitgaven na belasting- voordeel jaar 1	belasting- voordeel jaar 1
Het belastingpercentage =					

	berekeningen
aflossing jaar 1	
interest jaar 1	
belastingvoordeel	
belastingpercentage	