

Hypotheekadvies

voor

De heer K.H.F. ter Voorbeeld en
Mevrouw R.T.V. van Telfort

Dit hypotheekadvies wordt u aangeboden door:

TMA Consultancy
Oosterlaan 60
3971 AL Driebergen-Rijsenburg
(06) 209 88 958

-
www.tmaconsultancy.nl
info@tmaconsultancy.nl

Uw adviseur: Patrick Betman

Geachte heer Ter Voorbeeld en mevrouw Van Telfort,

Voor u ligt een hypotheekadvies welke is opgesteld aan de hand van ons gesprek en op basis van de door u aangeleverde gegevens.

Het advies is opgebouwd met de navolgende (basis)gegevens:

Adres onderpand

Marktplaats 18, 1933 MQ Hoogezand

De totale hypothecaire lening bedraagt	€	313.350,76
Van de totale lening valt in Box 1	€	303.198,09
Van de totale lening valt in Box 3 (consumptief)	€	10.152,66

De specificatie van de totale lening is als volgt:

Soort lening	Bedrag	Renteduur	Percentage
Spaar	€ 100.000,00	10 jaar	5,100%
Belegging	€ 77.279,14	10 jaar	5,100%
Aflossingsvrij	€ 125.918,95	10 jaar	5,100%
Aflossingsvrij	€ 10.152,66	10 jaar	5,100%
Overbruggingskrediet	€ 81.500,00	Variabel	4,000%

Met betrekking tot de geldverstrekker is er gekozen voor
Obvion NV (basis hypotheek)

In dit hypotheekadvies zijn de met u besproken zaken nader uitgewerkt. Voor de specifieke details verwijst ik u dan ook graag naar de gegevens in het voorstel.

Dit advies is met de grootste zorg voor u samengesteld. Het is mogelijk dat u na bestudering bepaalde zaken alsnog anders wenst of dat de door u aangeleverde informatie anders blijkt te zijn. Neemt u in dat geval contact met mij op voor een aangepast voorstel of nader overleg.

Met vriendelijke groet,

Patrick Betman
TMA Consultancy

Inventarisatie

Persoonlijke gegevens

Aanvrager	Man	Vrouw
Naam	K.H.F. ter Voorbeeld	R.T.V. van Telfort
Adres	Binnenhof 23 A	Binnenhof 23 A
Postcode	1296 KW	1296 KW
Woonplaats	Born (L)	Born (L)
Geboortedatum	12 september 1968	17 december 1971
Geboorteplaats	Eggloo	Appelscha
Nationaliteit	Nederlandse	Nederlandse
Burger Service Nummer	1287-99-658	123-59-586
Identiteitsbewijs	Paspoort	Identiteitskaart
Nummer identiteitsbewijs	NKLRA34QR	ID45689936
Burgerlijke staat (bij passeren lening)	Gehuwd, gem. van goederen	Gehuwd, gem. van goederen
Gescheiden	ja	nee
Hoogst genoten opleiding	Universiteit	MBO
Naam opleiding	Economie	MEAO Comm Economie
Telefoon	0569-858965	0569-858965
Telefoon zakelijk	073-56978221	
Telefoon mobiel	06-669895325	06-5569448995
E-mail adres	KterVoorbeeld@agiostop.com	RvanTelfort@ziggo.nl
Bank- gironummer	2312362589	

Inkomensgegevens

Bruto maandinkomen	€	6.350,00	€	-
Bruto jaarinkomen	€	82.296,00	€	-
Variabel inkomen op jaarbasis	€	7.300,00	€	-
Winst uit onderneming	€	-	€	27.500,00
Overige inkomsten	€	-	€	-
Inkomen na 65 jaar	€	59.396,01	€	27.787,92
Percentage van gewenst inkomen (> 65, index)		72,06%		105,82%
Soort inkomen	Loondienst		Zelfstandig	
Dienstverband	Fulltime vast		n.v.t.	
Beroep	Fiscalist		Ambulant kapster	
Naam werkgever	TK Accountants		Ambulante kapsalon Telfort	
Vestigingsplaats werkgever	Apeldoorn		Born (L)	
Datum indienstreding	1 mei 1998			
Naam accountantskantoor			Gorst Accountants	
Vestigingsplaats accountant			Heerlen	
Telefoonnummer accountant			015-56849985	

Eventuele toelichting inkomen

De heer Ter Voorbeeld heeft een winstdeling via de werkgever. Het bedrag is een gemiddelde van de afgelopen 3 jaar.

Inventarisatie (vervolg)

Huidige woning een huurwoning		nee		nee
Tuiswonend		nee		nee
Huur per maand	€	-	€	-
Huidige woning een koopwoning		ja		ja
Soort onderpand		Woning		Woning
Percentage eigenaar woning		50%		50%
Wordt deze woning verkocht?		ja		ja
Verkoopdatum		1 oktober 2012		1 oktober 2012
Vrije verkoopwaarde woning	€	225.000,00	€	225.000,00
Totaal huidige hypotheek	€	155.000,00	€	155.000,00
Van de totale lening valt in Box 1	€	150.000,00	€	150.000,00
Van de totale lening valt in Box 3	€	5.000,00	€	5.000,00
Huidige geldverstrekker		Nationale Nederlanden		Nationale Nederlanden
Vrije verkoopwaarde woning (VOV)	€	225.000,00	€	225.000,00
Executiewaarde woning	€	195.750,00	€	195.750,00
Vrije verkoopwaarde woning na verbouwing (VOV)	€	225.000,00	€	225.000,00
Executiewaarde woning na verbouwing	€	195.750,00	€	195.750,00
WOZ-waarde	€	200.000,00	€	200.000,00
Bouwjaar woning		1966		1966
Extra woonlasten (canon, servicekosten etc.)	€	-	€	-
		(let op: alles prorata o.b.v. %-eigenaar)		(let op: alles prorata o.b.v. %-eigenaar)

Gegevens eigen vermogen

Totaal eigen vermogen	%	€	125.000,00	
- Beleggingsgelden	62	€	77.500,00	Verwacht rendement spaargelden
- Spaargelden	38	€	47.500,00	2,50%

Asset allocatie beleggingsgelden

Categorie	%	Waarde	Verwacht rendement beleggingen
Aandelen	52	€ 40.000	5,89%
Obligaties	23	€ 17.500	4,20%
Valuta	0	€ -	0,00%
Vastgoed	0	€ -	0,00%
Mix	26	€ 20.000	4,00%
		€ 77.500	5,02%

Overige financiële gegevens

Aanwezige vervreemdingssaldo	€	-	€	-
Fiscale bijtelling auto van de zaak	€	6.250,00	€	-
Alimentatieverplichting ex-partner	€	-	€	-
Alimentatieverplichting kinderen (gebruteerd)	€	10.000,00	€	-
Financiële verplichtingen (totaal)	€	-	€	-
- n.v.t.	€	-	€	-
- n.v.t.	€	-	€	-
- n.v.t.	€	-	€	-

* Deze kredieten worden afgelost met de nieuwe hypotheek

Inventarisatie (vervolg)

Doelstelling

Financiële Planning		nee		
Verhoging huidige hypotheek		nee		
Oversluiten huidige hypotheek		nee		
Aankoop woning		ja		
Soort onderpand		Woning	(bestaande bouw)	
Adres onderpand		Marktplaats 18, 1933 MQ Hoogezand		
Koopprijs nieuwe woning	€	380.000,00	Kosten Koper	
Koopprijs roerende zaken	€	-		
Vrije verkoopwaarde woning (VOV)	€	380.000,00		
Executiewaarde woning	€	330.600,00		
Vrije verkoopwaarde woning na verbouwing (VOV)	€	380.000,00		
Executiewaarde woning na verbouwing	€	330.600,00		
WOZ-waarde	€	330.600,00	(geschat)	
Verdeling eigendom aankoop woning		50%		50%
Extra lasten: 1. niet aftrekbaar / 2. erfpacht	€	-	€	-
Bankgarantie / uiterste datum		Bankgarantie noodzakelijk		12-mei
Notaris bankgarantie		Bak notarissen / Nes		
Datum notariële overdracht		1 juli 2012		
Notaris notariële overdracht		Bak notarissen / Nes		
Datum passeren hypotheekakte		1 juli 2012		
Notaris passeren hypotheekakte		Bak notarissen / Nes		

Ambulante kapsalon Telfort

Bedrijfsresultaten

Jaar	Bruto omzet		Kosten		Bedrijfsresultaat	Winstpercentage
2007	€	35.000,00	€	7.500,00	€ 27.500,00	79%
2008	€	35.000,00	€	7.500,00	€ 27.500,00	79%
2009	€	35.000,00	€	7.500,00	€ 27.500,00	79%
2010	€	35.000,00	€	7.500,00	€ 27.500,00	79%
2011	€	35.000,00	€	7.500,00	€ 27.500,00	79%

Ondernemingsvermogen

Jaar	Stand per 1-1		Privé opnamen		Privé stortingen		Resultaat	Stand per 31-12	
2007	€	-	€	27.500,00	€	-	€ 27.500,00	€	-
2008	€	-	€	27.500,00	€	-	€ 27.500,00	€	-
2009	€	-	€	27.500,00	€	-	€ 27.500,00	€	-
2010	€	-	€	27.500,00	€	-	€ 27.500,00	€	-
2011	€	-	€	27.500,00	€	-	€ 27.500,00	€	-

Berekening gemiddelde winst

Aantal jaren voor berekening		5
Totaal berekende winst	€	137.500,00
Gemiddelde winst per jaar	€	27.500,00
Gehanteerde winst voor hoogte hypotheek of uitgangspunt financiële planning	€	27.500,00

Vragenlijst klantprofiel hypothecaire financiering

Dienstverleningsdocument is door mij ontvangen

Ervaring met betrekking tot hypothecaire financieringen

Heeft u momenteel een hypothecaire financiering lopen of heeft u deze in het verleden gehad? ja

Kennis met betrekking tot hypothecaire financieringen

Bent u bekend met de algemene hypotheekvormen als lineair/annuïteit, aflossingsvrije hypotheek, spaarhypotheek, levenhypotheek, beleggingshypotheek en krediethypotheek? ja, het is mij voldoende bekend

Doelstellingen met betrekking tot de financiering

Waarvoor wilt u een nieuwe hypotheek afsluiten?

- aankoop van een nieuwe woning ja
- verbouwing of onderhoud van de bestaande woning nee
- uitkopen van mijn partner bij echtscheiding nee
- lagere maandlasten (oversluiten bestaande lening) nee
- benutten van mijn overwaarde voor vermogensopbouw (ik wil met het extra geld gaan sparen/beleggen) nee
- benutten van mijn overwaarde voor inkomensaanvulling (ik gebruik het geld als aanvulling op mijn inkomen) nee
- voor consumptieve doeleinden (bijv. aankoop auto) nee
- overige (consumptieve) doelen nee

Risicobereidheid - Restschuldrisico

Hoe meer u leent in verhouding tot de waarde van de woning, des te groter is het risico dat u bij (voortijdige) verkoop een restschuld overhoudt. Bent u zich bewust van dit risico? nee

Wilt u dit risico aanvaarden? nee

Welk deel van de lening wilt u - door middel van aflossen tijdens de looptijd of door vermogensopbouw gekoppeld aan de hypotheek - bij benadering aan het einde van de looptijd aflossen? 50 tot 75%

Wat is uw uitgangspunt voor het deel van de lening dat u niet aflost tijdens de looptijd of door vermogensopbouw?

- ik wil de lening (gedeeltelijk) voortzetten / vernieuwen ja
- ik ga er van uit dat ik het huis verkoop en met de opbrengst (het restant van) de lening kan aflossen (ik ben mij er van bewust dat ik aan het eind van de looptijd een restschuld kan overhouden) ja
- ik ga er van uit dat ik (het restant van) de lening op een andere wijze kan aflossen, onder andere uit een erfenis, bedrijfsopbrengst, vermogensopbouw elders (ik ben mij ervan bewust dat ik aan het eind van de looptijd een restschuld kan overhouden) nee

Vragenlijst klantprofiel hypothecaire financiering

Risicobereidheid - Beleggingsrisico

Indien u uw lening (gedeeltelijk) wenst af te lossen, hoe wilt u dat doen?

- aflossen tijdens de looptijd (lineair, annuïtair) nee
- Vermogensopbouw zonder kapitaalverzekering
 - sparen
 - beleggen
 - combinatie sparen / beleggen ja
- vermogensopbouw in de vorm van een kapitaalverzekering
 - sparen (garantie-uitkering op de einddatum)
 - beleggen
 - combinatie sparen / beleggen nee

Risicobereidheid - Maandlasten

- bent u zich bewust van het risico van inkomensterugval door pensioenering? ja
- bent u zich bewust van het risico van inkomensterugval door overlijden? ja
- bent u zich bewust van het risico van inkomensterugval door arbeidsongeschiktheid? ja
- bent u zich bewust van het risico van inkomensterugval door werkloosheid? ja

- wilt u het risico van pensioenering door middel van een verzekering beperken? nee
- wilt u het risico van overlijden door middel van een verzekering beperken? ja
- wilt u het risico van arbeidsongeschiktheid door middel van een verzekering beperken? ja
- wilt u het risico van werkloosheid door middel van een verzekering beperken? nee

Risicobereidheid - Renterisico

U kunt voor uw hypotheek kiezen uit een variabele, een (voor bepaalde periode) vaste rente of een combinatie hiervan. Waar gaat u voorkeur naar uit?

- variabele rente of een korte rentevaste periode (<5 jaar) nee
- combinatie van korte en lange rentevaste periode nee
- langere rentevaste periode ja

Stel dat de rente (aan het einde van de rentevaste periode) 2% hoger uitkomt dan uw huidige rente, hoe gemakkelijk zou u dit kunnen opvangen binnen uw verwachte inkomen, vermogen en/of lasten?

- ik verwacht tegenvallers altijd te kunnen opvangen ja
- ik verwacht tegenvallers te kunnen opvangen met andere inkomsten of door mijn uitgavenpatroon te matigen nee
- ik verwacht tegenvallers niet op te kunnen vangen nee

Verhuisregeling, rentebeleid en boetes bij aflossing

- ik wil dat er een verhuisregeling geldt (de lening kan mee naar de volgende woning) ja
- bij een verhuisregeling moet er enige tijd tussen verkoop en aankoop kunnen zitten nee
- ik wil alleen een hypotheek waarbij bestaande klanten dezelfde tarieven krijgen als nieuwe klanten ja
- ik ben bereid een vaste boete te betalen bij aflossing van de hypotheek (verkoop of oversluiten) nee
- ik ben bereid een boete te betalen bij aflossing (verkoop of oversluiten), echter alleen indien er sprake is van een lagere rente (de netto contante waarde methode) nee
- de rente bij passeren mag gelijk zijn aan de offerte rente (offerterente = passeerrente) ja
- ik wil alleen de laagste rente, ongeacht beperkende voorwaarden (boetes, verlengingsrentes etc.) nee
- ik ben bereid bereidstellingsprovisie te betalen om de duur van de hypotheekofferte te verlengen ja

Vragenlijst klantprofiel hypothecaire financiering

Motivatie adviseur

Bovengenoemde vragen zijn door ondergetekende(n) naar waarheid ingevuld.

Datum: 31 januari 2012

Naam: K.H.F. ter Voorbeeld

Naam: R.T.V. van Telfort

Handtekening: _____

Handtekening: _____

TMA Consultancy

Adviseur: Patrick Betman

Handtekening: _____

Vragenlijst risicoprofiel klant

Voor de zorgvuldige bepaling van uw persoonlijk risicoprofiel dient u de volgende acht vragen naar waarheid te beantwoorden. Deze methode van bepaling van het risicoprofiel is ontwikkeld in samenwerking met het instituut voor Toegepaste Beleggingswetenschappen.

Vraag

antwoord

- | | |
|---|---|
| <p>1. Met welke vorm van beleggen heeft u de meeste ervaring?</p> <p>aantal punten: 3</p> | <p>Beleggingsverzekering</p> |
| <p>2. Volgt u de financiële markten?</p> <p>aantal punten: 5</p> | <p>Soms (tenminste 1x per maand)</p> |
| <p>3. Beleggingsrisico wordt uitgelegd als de beweeglijkheid van het rendement (het ene moment meer, het andere moment minder). Indien het rendement op uw vermogen zich in één jaar kan bewegen tussen de hier vermelde percentages, welke bandbreedte vindt u dan nog (maximaal) acceptabel?</p> <p>aantal punten: 4</p> | <p>-3% tot 18%</p> |
| <p>4. Hoe langer de looptijd hoe lager de kans op een negatief rendement op de einddatum. Dit geldt voor alle beleggingscategorieën, Hoe lang heeft u het geld niet nodig?</p> <p>aantal punten: 16</p> | <p>15 tot 20 jaar</p> |
| <p>5. Hoe belangrijk vindt u vermogensgroei?</p> <p>a. Ik wil mijn vermogen in stand houden en de zekerheid dat het vermogen tussentijds <u>nooit</u> in waarde daalt. In feite wil ik sparen.</p> <p>b. Ik wil een lichte groei van mijn vermogen realiseren. Zodat ik iets meer rendement kan verwachten dan met alleen sparen. Tussentijds kan mijn vermogen dus ook licht fluctueren.</p> <p>c. Ik wil dat mijn vermogensgroei ruim hoger is dan ik met sparen kan bereiken. Dit brengt ook de nodige tussentijdse fluctuaties in het vermogen met zich mee.</p> <p>d. Realiseren van maximale vermogensgroei staat voorop, ik realiseer mij dat dit voor de korte termijn zeer sterke fluctuaties in het vermogen met zich mee brengt.</p> <p>aantal punten: 12</p> | <p>Antwoord b</p> |
| <p>6. Hoe belangrijk is het voor u dat uw beleggingsresultaten van jaar tot jaar geleidelijk verlopen?</p> <p>aantal punten: 5</p> | <p>Belangrijk, maar niet doorslaggevend</p> |

Vragenlijst risicoprofiel klant (vervolg)

7. **Hoe belangrijk vindt u het behalen van uw financiële doelstelling?**

- a: Zeer belangrijk, dit vermogen is mijn toekomstige inkomstenbron.
- b: Belangrijk, dit vermogen is voor een deel mijn toekomstige inkomstenbron.
- c: Neutraal, de bestemming van dit vermogen is nog niet bekend.
- d: Onbelangrijk, dit vermogen is bestemd voor extra (luxe) uitgaven.

Antwoord b

aantal punten: 10

8. **Vindt u het acceptabel als blijkt dat u, gegeven de hiervoor beantwoorde vragen, meer beleggingsrisico zou moeten nemen om uw doelstellingen te realiseren?**

nee

aantal punten: 0

Totaal aantal punten 55

Bijbehorend risicoprofiel: B
Controlevraag van toepassing!!

Risicoprofiel is maximaal A
Het laagste profiel is van toepassing

Risicoprofiel omschrijving

- O **Geen risico, minder dan 24 punten**
U bent een spaarder, geen belegger. Omdat u mogelijk tussentijdse waardedaling van uw vermogen niet wilt of kunt accepteren, past bij u alleen een renteproduct. Dat betekent dat u mag uitgaan van een rendement van 3%.
- A **Zeer defensief, 24 - 44 punten**
U wilt beleggen, maar dan wel héél voorzichtig. Daardoor hebt u uitzicht op een iets hoger rendement dan wanneer u alleen zou sparen. Het verwacht rendement bedraagt 4,5% per jaar. Uw portefeuillerendement ligt met 95% waarschijnlijkheid tussen min 3% en plus 18% op jaarbasis.
- B **Defensief, 45 - 65 punten**
U bent een belegger die door nadruk op obligaties en deposito's in de portefeuille de risico's sterk beperkt. Door in de spreiding toch ook zo'n 30% aandelen op te nemen, komt het verwacht rendement toch nog uit op 5,5%. Met 95% waarschijnlijkheid ligt uw jaarlijkse rendement tussen min 10% en plus 26%.
- C **Neutraal, 66 - 86 punten**
U bent een belegger die streeft naar evenwicht. U wilt graag een hoger rendement dan op een spaarrekening, en u bent bereid daarvoor een zeker risico te nemen. Anderzijds heeft u een afkeer van al te grote waardeschommelingen, hoe aantrekkelijk de mogelijke winsten zouden kunnen zijn bij een groter belang in aandelen. In cijfers uitgedrukt: uw portefeuillerendement ligt met 95% waarschijnlijkheid tussen min 15% en plus 33% op jaarbasis. Het verwacht rendement bedraagt 6% per jaar.
- D **Offensief, 87 - 107 punten**
U bent een belegger die nuchter blijft onder de waan van de dag. U laat zich niet opjagen en houdt vast aan uw lange termijnstrategie. Ook als de koersen dalen. Zo'n daling vindt u jammer, maar u weet dat tussentijdse dalingen er nu eenmaal bij horen. U weet dat daar tegenover staat dat u een hoger rendement kunt behalen. Het verwacht rendement bedraagt 7%. Met 95% waarschijnlijkheid ligt uw jaarlijkse rendement tussen min 25% en plus 45%.
- E **Zeer offensief, meer dan 107 punten**
U kiest er bewust voor scherp aan de wind te zeilen. U wilt een hoog rendement behalen en u weet dat de risico's dan ook hoger zijn. Maar omdat u waarschijnlijk belegt voor de lange tot zeer lange termijn, zullen tussentijdse koersschommelingen slechts beperkte invloed hebben op uw uiteindelijke rendement. Bij koersdalingen zult u niet snel verkopen, waardoor u maximaal profiteert van het daaropvolgende herstel van de beurs. Het portefeuillerendement van dit profiel ligt met 95% waarschijnlijkheid tussen min 35% en plus 57% op jaarbasis. Het verwacht rendement bedraagt 7,5% per jaar.

Vragenlijst risicoprofiel klant (vervolg)

Motivatie adviseur

Bovengenoemde vragen zijn door ondergetekende(n) naar waarheid ingevuld.

Datum: 31 januari 2012

Naam: K.H.F. ter Voorbeeld

Naam: R.T.V. van Telfort

Handtekening: _____

Handtekening: _____

TMA Consultancy

Adviseur: Patrick Betman

Handtekening: _____

Inventarisatie (vervolg)

Pensioen- en levensverzekeringen

Naam: K.H.F. ter Voorbeeld

Ouderdomspensioen (OP)		65	Ingangsjaar AOW	65	Wezenpensioen	
Verzekeraar	Polisnummer	Verz. Pensioen	Nabest. Pensioen			
1. TK Pensfonds	12356	€ 21.600,00	€ 17.500,00	€	€	7.500,00
2.		€ -	€ -	€	€	-
3.		€ -	€ -	€	€	-
Totaal		€ 21.600,00	€ 17.500,00	€	€	7.500,00

Ouderdomspensioen (OP) premievrij		Ingangsjaar	65	Wezenpensioen	
Verzekeraar	Polisnummer	Verz. Pensioen	Nabest. Pensioen		
1. ABP Heerlen	32852	€ 11.350,00	€ 4.800,00	€	-
2.		€ -	€ -	€	-
3.		€ -	€ -	€	-
Totaal		€ 11.350,00	€ 4.800,00	€	-

Levenslooptegeling		Polis-/rekeningnr	Bedrag op 65 jaar	Einddatum (jaar)
Bank /Verzekeraar	Inleg per jaar			
1.	zie tabel		€ -	2033

Lijfrenteverzekering(en)		Verz. Bedrag	Bij overlijden	
Verzekeraar	Premie per jaar	Verz. Bedrag	Rendement (netto)	Einddatum (jaar)
1. Onderlinge 's Gravenhage	€ 1.750,00	€ 103.074,88	€ 5,00%	2033
Polisnr 54668-25	Huidige waarde	€ 14.000,00		
2.	€ -	€ -	€ 0,00%	2033
Polisnr	Huidige waarde	€ -		
3.	€ -	€ -	€ 0,00%	2033
Polisnr	Huidige waarde	€ -		
4. Oudedags Reserve	(n.v.t.)	€ -		-
5. Stakingswinst	(n.v.t.)	€ -		-
Totaal		€ 103.074,88	€	12.600,00

Arbeidsongeschiktheidsverzekering		Verzekerde som	dekking	Jaarpremie
Verzekeraar	Polisnummer			
1. Via werkgever		€ -	WIA-hiaat, exedent 70%	€ -

Overlijdensrisicoverzekering(en) Box 3		Polisnummer	Verz. Bedrag	Einddatum (jaar)
Verzekeraar	Premie per jaar			
1. Falcon Leven (ASR)	€ -		€ 50.000,00	2033
2. Reaal Verzekeringen	€ 1.295,00	R 059566	€ 175.000,00	2033
3.	€ -		€ -	
Totaal	€ 1.295,00		€ 225.000,00	

Kapitaalverzekering(en) Box 3		Verz. Bedrag	Einddatum (jaar)	
Verzekeraar	Premie per jaar	Verz. Bedrag	Rendement (netto)	Einddatum (jaar)
1. Falcon Leven (ASR)	€ 1.800,00	€ 66.388,64	€ 2,90%	2033
Polisnr 655328	Huidige waarde	€ 6.000,00		Box 3, vrijstelling
2.	€ -	€ -		2012
Polisnr	Huidige waarde	€ -	€ 0,00%	Box 3, pre BH

Inventarisatie (vervolg)

Pensioen- en levensverzekeringen

Naam: R.T.V. van Telfort

Ouderdomspensioen (OP)	65		Ingangsjaar AOW		65		Wezenpensioen
	Verzekeraar	Polisnummer	Verz. Pensioen	Nabest. Pensioen			
1.			€ -	€ -	€ -	€ -	-
2.			€ -	€ -	€ -	€ -	-
3.			€ -	€ -	€ -	€ -	-
Totaal			€ -	€ -	€ -	€ -	-

Ouderdomspensioen (OP) premievrij	Verzekeraar	Polisnummer	Ingangsjaar		65		Wezenpensioen
			Verz. Pensioen	Nabest. Pensioen			
1.	LFP Pensioen	55462680	€ 5.490,00	€ 3.700,00	€ -	€ -	-
2.			€ -	€ -	€ -	€ -	-
3.			€ -	€ -	€ -	€ -	-
Totaal			€ 5.490,00	€ 3.700,00	€ -	€ -	-

Levensloopregeling				
Bank / Verzekeraar	Inleg per jaar	Polis-/rekeningnr	Bedrag op 65 jaar	Einddatum (jaar)
1.	zie tabel		€ -	2036

Lijfrenteverzekering(en)					
Verzekeraar			Verz. Bedrag	Bij overlijden	
1.	ASR Banksparen	Premie per jaar	€ 2.500,00	€ 127.520,41	-
	Polisnr 123655654	Huidige waarde	€ 15.000,00	Rendement (netto) 3,50%	2036
2.		Premie per jaar	€ -	€ -	-
	Polisnr	Huidige waarde	€ -	Rendement (netto) 0,00%	2036
3.		Premie per jaar	€ -	€ -	-
	Polisnr	Huidige waarde	€ -	Rendement (netto) 0,00%	2036
4.	Oudedags Reserve		n.v.t.	€ -	-
5.	Stakingswinst		n.v.t.	€ -	-
Totaal			€ -	€ 127.520,41	€ -

Arbeidsongeschiktheidsverzekering				
Verzekeraar	Polisnummer	Verzekerde som	dekking	Jaarpremie
1.	De Amersfoortse	1275886	€ 15.000,00	Beroepsdekking € 2.300,00

Overlijdensrisicoverzekering(en) Box 3					
Verzekeraar	Premie per jaar	Polisnummer	Verz. Bedrag	Einddatum (jaar)	
1.	Falco Leven (ASR)	€ -	655327	€ 50.000,00	2036
2.		€ -		€ -	
3.		€ -		€ -	
Totaal		€ -		€ 50.000,00	

Kapitaalverzekering(en) Box 3					
Verzekeraar			Verz. Bedrag	Einddatum (jaar)	
1.	Falco Leven (ASR)	Premie per jaar	€ 1.600,00	€ 76.597,33	2036
	Polisnr 655327	Huidige waarde	€ 8.900,00	Rendement (netto) 2,90%	Box 3, vrijstelling
2.		Premie per jaar	€ -	€ -	2012
	Polisnr	Huidige waarde	€ -	Rendement (netto) 0,00%	Box 3, pre BH

Inventarisatie (vervolg)

Huidige hypotheekgegevens

Hypotheeklening(en)

	<u>Geldverstrekker</u>	<u>Leningnummer</u>	<u>Leensom(men)</u>	<u>Rente</u>	<u>Einde rente-aftrek</u>
1.	Nationale Nederlanden	95668-1	€ 200.000,00	5,70%	2031
2.	Nationale Nederlanden	95668-2	€ 100.000,00	4,90%	2038
3.			€ -	0,00%	2031
4.	Nationale Nederlanden	95668-3	€ 10.000,00	4,90%	Box 3 lening
Totaal			€ 310.000,00		

Beleggingsrekening(en) verpand of bedoeld voor aflossing (Box 3)

	<u>Beleggingsinstelling</u>			<u>Prognose</u>	<u>Einddatum (jaar)</u>
1.	NN Beleggingsrekening	Inleg per jaar	€ 1.600,00	€ 81.228,50	2031
	Rek nr 22332-1	Huidige waarde	€ 6.425,00	Rendement (netto)	6,00%
2.		Inleg per jaar	€ -	€ -	2012
	Rek nr	Huidige waarde	€ -	Rendement (netto)	0,00%
3.		Inleg per jaar	€ -	€ -	2012
	Rek nr	Huidige waarde	€ -	Rendement (netto)	0,00%

Kapitaalsopbouw verpand of bedoeld voor aflossing (KEW/SEW/BEW of Box 3)

	<u>Verzekeraar</u>			<u>Verz. Bedrag</u>	<u>Einddatum (jaar)</u>
1.	NN Bankspaar Rekening	Premie per jaar	€ 600,00	€ 50.000,00	2038
	Polisnr 22332-2	Huidige waarde	€ 4.644,22	Rendement (netto)	4,90% Box 1 (KEW/SEW)
2.	NN Bankspaar Rekening	Premie per jaar	€ 600,00	€ 50.000,00	2038
	Polisnr 22332-2	Huidige waarde	€ 4.644,22	Rendement (netto)	4,90% Box 1 (KEW/SEW)
3.		Premie per jaar	€ -	€ -	2012
	Polisnr	Huidige waarde	€ -	Rendement (netto)	0,00% Box 3, pre BH

Overlijdensrisicoverzekering(en) op het leven van K.H.F. ter Voorbeeld

	<u>Verzekeraar</u>	<u>Premie per jaar</u>	<u>Polisnummer</u>	<u>Verz. Bedrag</u>	<u>Einddatum premie (jaar)</u>
1.	Nationale Nederlanden	€ 595,00	L665669	€ 150.000,00	2031
2.		€ -		€ -	2012
3.		€ -		€ -	2012
Totaal		€ 595,00		€ 150.000,00	

Overlijdensrisicoverzekering(en) op het leven van R.T.V. van Telfort

	<u>Verzekeraar</u>	<u>Premie per jaar</u>	<u>Polisnummer</u>	<u>Verz. Bedrag</u>	<u>Einddatum premie (jaar)</u>
1.	Nationale Nederlanden	€ 430,00	L226563	€ 100.000,00	2031
2.		€ -		€ -	2012
3.		€ -		€ -	2012
Totaal		€ 430,00		€ 100.000,00	

Berekening maximale hypotheek

Obvion NV (basis hypotheek)

Inkomen(s) en verplichtingen

Totaal inkomen	€	89.596,00
Alimentatieverplichting	€	-
Totaal inkomen partner	€	27.500,00
Alimentatieverplichting	€	-
Erfpachtverplichting van invloed op de hoogte van het inkomen	€	-
Totaal inkomen	€	117.096,00

Maximaal toegestane bruto woonlasten (percentage van het gezamenlijke bruto inkomen)

Woonquote Box 1 lening		39,5%
Woonquote Box 3 lening		30,1%
Overige financiële verplichtingen	€	-
Looptijd hypotheek in jaren		30

Maximale hypotheek op basis van het inkomen (zonder en met NHG)

Maximale bruto woonlasten (zonder NHG)	€	46.252,92
Maximale bruto woonlasten (met NHG)	€	46.252,92
Box 3 lening	€	10.152,66
Toetsrente		5,60%

De maximale financiering bedraagt (op basis van het inkomen) conform de gedragscode € **668.237,00**

Toetsrente voor Nationale Hypotheek Garantie (NHG) 5,60%

De maximale financiering (op basis van het inkomen) met NHG bedraagt € **350.000,00**

Maximale hypotheek zonder NHG op basis van het onderpand

Vrije verkoopwaarde woning (VOV) € 380.000,00
 Executiewaarde woning € 330.600,00

Vrije verkoopwaarde woning na verbouwing (VOV) € 380.000,00
 Executiewaarde woning na verbouwing € 330.600,00

Maximale financiering 104% van de vrije verkoopwaarde na verbouwing met overdrachtsbelasting € **402.800,00**

WOZ-waarde € 330.600,00

Maximaal te verstrekken hypotheek zonder NHG

De maximale financiering bedraagt (op basis van het onderpand) 104% van de VOV met overdrachtsbelasting € **402.800,00**

Maximaal te verstrekken hypotheek met NHG

De maximale financiering (op basis van het inkomen) met NHG bedraagt € 350.000,00

De maximale financiering bedraagt met NHG (op basis van het onderpand) 108% van de vrije verkoopwaarde € 410.400,00

Maximaal te financieren op basis van Nationale Hypotheek Garantie € **350.000,00**

Maximale hypotheek bij Pensioen, Overlijden en Arbeidsongeschiktheid en Werkeloosheid

Hieronder worden een aantal situaties omschreven en wat conform de NHG normen de maximale hypotheek kan zijn op basis van het inkomen (zonder de maximale hypotheek bedragen welke bij NHG van toepassing zijn).

Situatie bij pensionering en overlijden

<u>Huidige inkomenssituatie (voor pensionering)</u>	<u>Inkomen</u>	<u>Max hypotheek</u>	<u>Hypotheeksom</u>	<u>Te hoge hyp</u>	<u>Box 1 hyp</u>	<u>Box 3 hyp</u>
Huidige inkomen K.H.F. ter Voorbeeld	€ 89.596	€ 668.284	€ 310.000	€ -	€ 300.000	€ 10.000
Huidige inkomen R.T.V. van Telfort	€ 27.500					

Opmerking(en): geen

<u>Inkomenssituatie bij pensionering K.H.F. ter Voorbeeld</u>	<u>Inkomen</u>	<u>Max hypotheek</u>	<u>Hypotheeksom</u>	<u>Te hoge hyp</u>	<u>Box 1 hyp</u>	<u>Box 3 hyp</u>
Pensioen inkomen K.H.F. ter Voorbeeld	€ 59.396	€ 567.779	€ 228.772	€ -	€ 100.000	€ 128.772
Inkomen R.T.V. van Telfort	€ 36.143					

Opmerking(en): geen

<u>Inkomenssituatie bij pensionering R.T.V. van Telfort</u>	<u>Inkomen</u>	<u>Max hypotheek</u>	<u>Hypotheeksom</u>	<u>Te hoge hyp</u>	<u>Box 1 hyp</u>	<u>Box 3 hyp</u>
Pensioen inkomen K.H.F. ter Voorbeeld	€ 60.990	€ 525.090	€ 160.000	€ -	€ 31.228	€ 128.772
Inkomen R.T.V. van Telfort	€ 27.788					

Opmerking(en): geen

<u>Inkomenssituatie bij pensionering beiden</u>	<u>Inkomen</u>	<u>Max hypotheek</u>	<u>Hypotheeksom</u>	<u>Te hoge hyp</u>	<u>Box 1 hyp</u>	<u>Box 3 hyp</u>
Pensioen inkomen K.H.F. ter Voorbeeld	€ 60.990	€ 525.090	€ 228.772	€ -	€ 100.000	€ 128.772
Pensioen inkomen R.T.V. van Telfort	€ 27.788					

Opmerking(en): geen

<u>Inkomenssituatie na overlijden van K.H.F. ter Voorbeeld</u>	<u>Inkomen</u>	<u>Max hypotheek</u>	<u>Hypotheeksom</u>	<u>Te hoge hyp</u>	<u>Box 1 hyp</u>	<u>Box 3 hyp</u>
Inkomen na één jaar van R.T.V. van Telfort	€ 72.375	€ 388.722	€ 160.000	€ -	€ 160.000	0

Opmerking(en): geen

<u>Inkomenssituatie na overlijden van R.T.V. van Telfort</u>	<u>Inkomen</u>	<u>Max hypotheek</u>	<u>Hypotheeksom</u>	<u>Te hoge hyp</u>	<u>Box 1 hyp</u>	<u>Box 3 hyp</u>
Inkomen na één jaar van K.H.F. ter Voorbeeld	€ 99.092	€ 568.178	€ 210.000	€ -	€ 210.000	0

Opmerking(en): geen

Maximale hypotheek bij Pensioen, Overlijden en Arbeidsongeschiktheid en Werkeloosheid (vervolg)

Situatie bij arbeidsongeschiktheid

<u>Inkomen bij ingang WIA of AOV K.H.F. ter Voorbeeld</u>	<u>Inkomen</u>	<u>Max hypotheek</u>	<u>Hypotheeksom</u>	<u>Te hoge hyp</u>	<u>Box 1 hyp</u>	<u>Box 3 hyp</u>
Totaal inkomen K.H.F. ter Voorbeeld	€ 52.096	€ 380.617	€ 310.000	€ -	€ 300.000	€ 10.000
Inkomen R.T.V. van Telfort	€ 28.192					
Mogelijke oplossing verzekeren AO (bruto bedrag)	€ -	Uitkering per jaar	€ -	Uitkering per maand		

Opmerking(en): geen

<u>Inkomen bij ingang IVA of AOV R.T.V. van Telfort</u>	<u>Inkomen</u>	<u>Max hypotheek</u>	<u>Hypotheeksom</u>	<u>Te hoge hyp</u>	<u>Box 1 hyp</u>	<u>Box 3 hyp</u>
Inkomen K.H.F. ter Voorbeeld	€ 91.850	€ 609.535	€ 310.000	€ -	€ 300.000	€ 10.000
Totaal inkomen R.T.V. van Telfort	€ 15.000					
Mogelijke oplossing verzekeren AO (bruto bedrag)	€ -	Uitkering per jaar	€ -	Uitkering per maand		

Opmerking(en): geen

<u>Inkomen in vervolgperiode WGA K.H.F. ter Voorbeeld</u>	<u>Inkomen</u>	<u>Max hypotheek</u>	<u>Hypotheeksom</u>	<u>Te hoge hyp</u>	<u>Box 1 hyp</u>	<u>Box 3 hyp</u>
Totaal inkomen K.H.F. ter Voorbeeld	€ 57.607	€ 429.489	€ 310.000	€ -	€ 300.000	€ 10.000
Inkomen R.T.V. van Telfort	€ 28.901					
Mogelijke oplossing verzekeren AO (bruto bedrag)	€ -	Uitkering per jaar	€ -	Uitkering per maand		

Opmerking(en): geen

<u>Inkomen bij ingang WIA of AOV beiden</u>	<u>Inkomen</u>	<u>Max hypotheek</u>	<u>Hypotheeksom</u>	<u>Te hoge hyp</u>	<u>Box 1 hyp</u>	<u>Box 3 hyp</u>
Totaal inkomen K.H.F. ter Voorbeeld	€ 52.096	€ 317.425	€ 310.000	€ -	€ 300.000	€ 10.000
Totaal inkomen R.T.V. van Telfort	€ 15.000					
Mogelijke oplossing verzekeren AO (bruto bedrag)	€ -	Uitkering per jaar	€ -	Uitkering per maand		

Opmerking(en): geen

<u>Inkomen in vervolgperiode WGA voor beiden</u>	<u>Inkomen</u>	<u>Max hypotheek</u>	<u>Hypotheeksom</u>	<u>Te hoge hyp</u>	<u>Box 1 hyp</u>	<u>Box 3 hyp</u>
Totaal inkomen K.H.F. ter Voorbeeld	€ 57.607	€ 359.873	€ 310.000	€ -	€ 300.000	€ 10.000
Totaal inkomen R.T.V. van Telfort	€ 15.000					
Mogelijke oplossing verzekeren AO (bruto bedrag)	€ -	Uitkering per jaar	€ -	Uitkering per maand		

Opmerking(en): geen

Maximale hypotheek bij Pensioen, Overlijden en Arbeidsongeschiktheid en Werkeloosheid (vervolg)

Situatie bij werkeloosheid

<u>WW-verlengde uitkering K.H.F. ter Voorbeeld</u>	<u>Inkomen</u>	<u>Max hypotheek</u>	<u>Hypotheeksom</u>	<u>Te hoge hyp</u>	<u>Box 1 hyp</u>	<u>Box 3 hyp</u>
Totaal inkomen K.H.F. ter Voorbeeld	€ 40.771	€ 309.492	€ 310.000	€ 508	€ 300.000	€ 10.000
Inkomen R.T.V. van Telfort	€ 27.844					
Mogelijke oplossing verzekeren WW (bruto bedrag)	€ 57,32	Uitkering per jaar	€ 4,78	Uitkering per maand		

Opmerking(en): geen

<u>WW-verlengde uitkering R.T.V. van Telfort</u>	<u>Inkomen</u>	<u>Max hypotheek</u>	<u>Hypotheeksom</u>	<u>Te hoge hyp</u>	<u>Box 1 hyp</u>	<u>Box 3 hyp</u>
Inkomen K.H.F. ter Voorbeeld	€ 90.716	€ 517.026	€ 310.000	€ -	€ 300.000	€ 10.000
Totaal inkomen R.T.V. van Telfort	€ 0					
Mogelijke oplossing verzekeren WW (bruto bedrag)	€ -	Uitkering per jaar	€ -	Uitkering per maand		

Opmerking(en): geen

Financieringsopzet

Totaal koop-/aaneemsom plus kosten

Aankopsom	€	380.000,00
Roerende zaken	€	-
Overdrachtbelasting	€	7.600,00
Kosten transportakte	€	2.017,00
Makelaarscourtage	€	-
Totaal koop-/aaneemsom plus kosten	€	389.617,00

Totale kosten hypotheek

Kosten hypotheekakte (hypothecaire inschrijving)	€	395.200	€	1.085,00
Taxatiekosten	€		€	565,25
Borgtochtprovisie Nationale Hypotheek Garantie (NHG)	€		€	-
Afsluitkosten	€		€	3.133,51
Afsluitkosten overbruggingskrediet	€		€	450,00
Totale kosten hypotheek	€		€	5.233,76

Totale financieringsbehoefte

Totaal koop-/aaneemsom plus kosten	€	389.617,00
Totale kosten hypotheek	€	5.233,76
Boeterente	€	135,00
Kosten bankgarantie	€	380,00
Verbouwingskosten/meerwerk	€	-
Afkoopsom erfpacht	€	-
Renteverlies tijdens de bouw	€	-
Inleg beleggingsrekening(en)/verzekering(en)	€	-
Aflossing krediet(en)	€	-
Consumptieve opname	€	-
Onvoorziene financieringskosten (Box 3)	€	-
Totale financieringsbehoefte	€	395.365,76

Verkoopopbrengst huidige woning(en)

Verkoopopbrengst huidige woning(en)	€	391.500,00
Aflossing bestaande hypotheeklening(en)	€	310.000,00
Saldo (eigen middelen)	€	81.500,00

Nieuwe hypotheek lening

Totale financieringsbehoefte (exclusief kosten bankgarantie)	€	394.985,76
Totale hypotheeklening	€	313.350,76
Van de totale lening valt in Box 1	€	303.198,09
Van de totale lening valt in Box 3	€	10.152,66
Andere financieringsvorm ten behoeve van nieuwe woning	€	-
Inbreng eigen middelen voor aankoop woning	€	81.635,00
Overbruggingskrediet	€	81.500,00
Inbreng eigen middelen	€	135,00

Financieringsopzet (vervolg)

Vrij te besteden eigen vermogen

Benodigde eigen middelen	€	135,00
Vrij te besteden overwaarde oude woning	€	-
Af: Inleg verzekering(en)/beleggingsrekening(en)/premie-inleg depot	€	6.425,00
Aanwending diverse(n)	€	-
Bij: Eigen vermogen plus extra opname	€	125.000,00
Totaal vrij te besteden	€	118.440,00

Fiscaal aftrekbare financieringskosten

Kosten hypotheekakte	€	1.049,85
Taxatiekosten	€	546,94
Borgtochtprovisie Nationale Hypotheek Garantie (NHG)	€	-
Boeterente	€	-
Afsluitkosten	€	3.031,98
Afsluitkosten overbruggingskrediet	€	407,50
Koopsom woonlasten verzekering	€	-
Totaal aftrekbare financieringskosten	€	5.036,26

Toelichting:

- rente van geldleningen in verband met de aanschaf, verbetering of het onderhouden van de woning;
- kosten van een geldlening in verband met de aanschaf, verbetering of het onderhouden van de woning;
- periodieke betalingen op grond van rechten van erfpacht, opstal of beklemming m.b.t. de eigen woning;
- rente van schulden aangegaan ter afkoop van rechten van erfpacht, opstal of beklemming van de woning;
- kosten aanvraag nationale hypotheekgarantie (incl. kosten van benodigde rapporten).

Voor nieuwbouw geldt dat de Bouwrente, die door de aannemer in rekening wordt gebracht tot aan het moment van het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst, deel uitmaakt van de koopsom en derhalve niet aftrekbaar is.

Netto hypotheeklasten

Obvion NV (basis hypotheek)

Totale bruto lasten hypotheek

Leningdeel	Hoogte leningdeel	Renteduur	Rentepercentage		
Spaar	€ 100.000,00	10 jaar	5,100%	€	5.100,00
Belegging	€ 77.279,14	10 jaar	5,100%	€	3.941,24
Aflossingsvrij	€ 125.918,95	10 jaar	5,100%	€	6.421,87
Aflossingsvrij	€ 10.152,66	10 jaar	5,100%	€	517,79
Erfpacht per jaar			(vast bedrag)	€	-
Totale lening	€ 313.350,76		Totaal rente / kosten	€	15.980,89
Aflossing, verzekeringspremie(s) en/of inleg beleggings- c.q. (bank-)spaarrekening				€	4.156,00
Totale bruto lasten per jaar				€	20.136,89
Totale bruto lasten per maand				€	1.678,07

Fiscaal voordeel

Eigen woning					
Totaal rente		€	15.980,89	€	15.980,89
Totaal rente niet fiscaal aftrekbaar (Box 3)		€	517,79		
Eigenwoningforfait	0,60%	€	1.983,60		
Subtotaal			€		13.479,50
Overig					
Fiscaal aftrekbare premies inkomensvoorzieningen		€	-		
Fiscale bijtelling auto van de zaak		€	-		
Subtotaal			€		-
Totaal fiscaal aftrekbaar			€		13.479,50
Totaal fiscaal voordeel				€	7.009,34
Netto rentelasten per jaar				€	8.971,55

Het fiscaal voordeel is gebaseerd op het inkomen van K.H.F. ter Voorbeeld

Totaal netto lasten in het eerste jaar

Netto rentelast	€	8.971,55
Verzekeringspremie(s) en/of inleg beleggings- c.q. (bank-)spaarrekening	€	4.156,00
Aflossing lineaire- of annuïtaire lening	€	-
Opname beleggingsrekening en/of opname uit eigen vermogen	€	-
Extra lasten, Service kosten (niet aftrekbaar)	€	-
Vermogensrendement Heffing	€	-
Netto hypotheeklasten eerste jaar	€	13.127,55
Netto hypotheeklasten per maand	€	1.093,96

Lening in Box 1 en de duur van de hypotheekrente-aftrek

€	200.000,00	Het jaar waarin de rente-aftrek vervalt	2031
€	103.198,09	Het jaar waarin de rente-aftrek vervalt	2038

Wat gebeurt er als u bij de notaris bent geweest

U koopt voor het eerst een woning

Als u voor het eerst een woning koopt en huurt, dan dient u er rekening mee te houden dat er tijdelijk dubbele woonlasten zijn, te weten de huur en de hypotheeklasten (rente, spaarbedragen, premie overlijdensrisico-verzekering etc.). Hoe lang deze dubbele lasten er zijn hangt uiteraard af van de termijn van eventuele verbouwing(en) en de verhuizing.

U koopt een eigen woning en heeft eerst uw oude woning verkocht

Indien u een woning koopt en eerst uw oude woning heeft verkocht, dan kunt u te maken krijgen met de volgende situaties:

1. u gaat tijdelijk huren en op zoek naar een andere woning. De eventuele overwaarde van de oude woning wordt gereserveerd voor de aankoop van de nieuwe woning (de eigen woning reserve). Bij de aankoop van de nieuwe woning is de bijeenregeling van toepassing; de overwaarde van de oude woning dient te worden aangewend voor de aankoop van de nieuwe woning. Dit is echter niet verplicht, wel dient u er dan rekening mee te houden dat de rente die u over het bedrag van de overwaarde betaalt niet aftrekbaar is voor de inkomstenbelasting (Box 1).
2. u koopt een andere woning en woont nog in uw oude woning. Indien er een overwaarde voortkomt uit de oude woning, en u heeft die overwaarde nodig voor de aanschaf van de nieuwe woning, dan krijgt u te maken met een overbruggingslening. Tijdelijk is er dan sprake van een situatie met de kosten van de huidige hypotheeklening, de nieuwe hypotheeklening en een overbruggingslening. Na verkoop van de oude woning komt de overwaarde vrij en daarmee lost u de overbruggingslening af. Uiteraard wordt op dat moment ook de oude hypotheeklening afgelost. Daarna betaalt u alleen nog voor de nieuwe hypotheeklening. De hoogte van de eigen woning reserve zal in veel gevallen gelijk zijn aan de hoogte van de overbruggingslening. Door het aflossen van de overbruggingslening met de overwaarde wordt dus gelijk de overwaarde aangewend voor de aankoop van de nieuwe woning.

U heeft een eigen woning en koopt een nieuwe woning (zonder overbrugging)

Indien u een eigen woning koopt en uw inkomen is voldoende om de aankoop van uw woning volledig te financieren, dan heeft u in principe geen overbruggingslening nodig. De (nog) te realiseren overwaarde is bepalend voor de bijeenregeling: het bedrag van de eigen woning reserve dient te worden aangewend voor de aankoop van de nieuwe woning, gebeurt dat niet dan zal de rente over dit bedrag niet fiscaal aftrekbaar zijn voor de inkomstenbelasting (Box 1).

Van belang voor deze constructie is dat u de mogelijkheid heeft het bedrag van de eigen woning reserve boetevrij af te lossen op de lening. Een goede optie is dan ook de lening af te sluiten op basis van een variabele rente. In de regel is er geen boete bij het aflossen van een hypotheeklening met variabele rente.

Het voordeel van deze constructie ten opzichte van die met een overbruggingslening is dat u flexibeler bent. Het is niet ondenkbaar dat de uiteindelijke opbrengst afwijkt van de hoogte van de overbruggingslening. Als de opbrengst lager is, dan zou er een extra financieringsbehoefte kunnen ontstaan en zou een nieuwe hypotheekaanvraag tot gevolg kunnen hebben. Is de opbrengst hoger, dan zullen er in principe geen problemen ontstaan.

Tijdelijke bruto hypotheeklasten in de periode dat de huidige woning nog niet verkocht is

<u>Huidige hypotheek</u>		
Rentelasten	€ 18.600,00	
Premie(s) verzekeringen, inleg spaarrekening etc	€ 2.500,00	
Totaal per jaar		€ 21.100,00
Totaal per maand		€ 1.758,33
<u>Overbruggingshypotheek</u>		
Rentelasten	€ 3.260,00	
Totaal per jaar		€ 3.260,00
Totaal per maand		€ 271,67
<u>Nieuwe hypotheek</u>		
Rentelasten	€ 15.980,89	
Premie(s) verzekeringen, inleg spaarrekening etc	€ 4.156,00	
Totaal per jaar		€ 20.136,89
Totaal per maand		€ 1.678,07
Totale bruto lasten op jaarbasis		€ 44.496,89
Totale bruto lasten op maandbasis		€ 3.708,07

Tijdelijke netto hypotheeklasten in de periode dat de huidige woning nog niet verkocht is

<u>Huidige hypotheek</u>		
Rentelasten	€ 10.271,47	
Premie(s) verzekeringen, inleg spaarrekening etc	€ 2.500,00	
Totaal per jaar		€ 12.771,47
Totaal per maand		€ 1.064,29
<u>Overbruggingshypotheek</u>		
Rentelasten	€ 1.890,80	
Totaal per jaar		€ 1.890,80
Totaal per maand		€ 157,57
<u>Nieuwe hypotheek</u>		
Rentelasten	€ 8.971,55	
Premie(s) verzekeringen, inleg spaarrekening etc	€ 4.156,00	
Totaal per jaar		€ 13.127,55
Totaal per maand		€ 1.093,96
Totale netto lasten op jaarbasis		€ 27.789,82
Totale netto lasten op maandbasis		€ 2.315,82

Bovenstaand overzicht geeft weer de maximale woonlasten tijdens het hebben van twee woningen. De bedragen kunnen afwijken door het feit dat er over één woning een eigen woningforfait van toepassing is (dat is afhankelijk van welke woning het hoofdverblijf is).

Bij nieuwbouw worden de bruto en de netto lasten hoger naarmate de bouw vordert en het bedrag dat aan het bouwdepot onttrokken is groter wordt.

Na verkoop van de oude woning zal de oude hypotheek en de overbruggingshypotheek worden afgelost en blijft alleen de nieuwe hypotheek over.

Kapitaalsopbouw en verzekeringen

Banksparen (SEW of BEW)

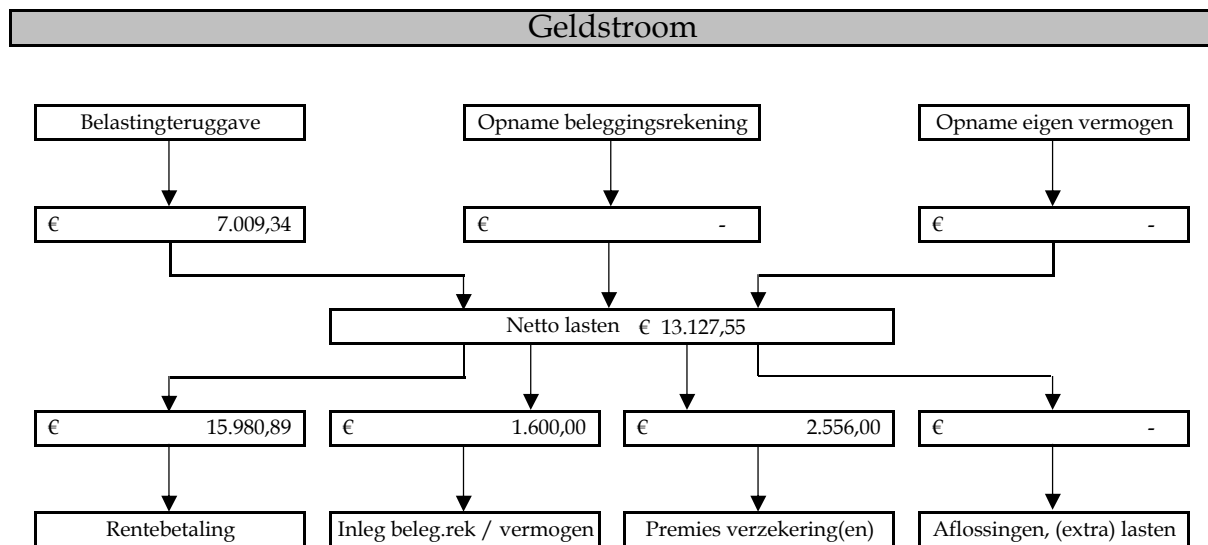
Verzekeringsmaatschappij	< invullen >		
Lopende rekening of verzekering	nee		
Soort rekening of verzekering	(Bank-) sparen	Box 1 (KEW, SEW of BEW)	
Kapitaal bij leven op einddatum		Garantie	€ 100.000,00
Inbreng kapitaalverzekering	(n.v.t.)		€ -
Kapitaal bij overlijden (basis)		Waarde spaarrekening	100%
Kapitaal bij overlijden (verzekerd)	K.H.F. ter Voorbeeld		€ -
Kapitaal bij overlijden (verzekerd)	R.T.V. van Telfort	(R)	€ -
Premiebetaling per maand	€ 100,00	(direct ingaand)	Jaar € 1.200,00
Eerste hoge storting en/of premie depot	(Eerste inleg / koopsom of inlegdepot uit eigen middelen)		€ -
Hoge stortingen per maand bij aanvang	€ -	0 maanden	Jaar € -
Huidig opgebouwd kapitaal			€ 9.288,45
Ingangsdatum verzekering			1 april 2012
Einddatum premiebetaling			1 april 2038
Einddatum verzekering			1 april 2038
Verzekering is / wordt verpand aan:			Obvion NV (basis hypotheek)

Overlijdensrisicoverzekering

Verzekeringsmaatschappij	Legal & General		
Lopende verzekering	nee		
Soortverzekering	Overlijdensrisico		Box 3
Type	Gelijkblijvend		
Verzekerde som	K.H.F. ter Voorbeeld		€ 225.000,00
	R.T.V. van Telfort	(R)	€ 175.000,00
Premiebetaling per maand	€ 48,00	Jaarpremie	€ 576,00
Ingangsdatum verzekering			1 april 2012
Einddatum premiebetaling			1 april 2042
Einddatum verzekering			1 april 2042
Verzekering is / wordt verpand aan:			Niet verpand, wel aflossen

Hypotheekbescherming

Verzekeringsmaatschappij	De Amersfoortse		
Lopende verzekering	nee		
Soort verzekering	Hypotheekbescherming		
Dekking	Arbeidsongeschiktheid		
Eigen risico bij Arbeidsongeschiktheid			730 dagen
Verzekerde uitkering per maand	K.H.F. ter Voorbeeld		€ 500,00
	R.T.V. van Telfort	(R)	€ -
Ingangsdatum			1 april 2012
Einddatum			1 april 2012
Premiebetaling per maand	€ 65,00	Jaarpremie	€ 780,00
Koopsom totaal (AO en (evt.) WW)	(Eerste inleg / koopsom of inlegdepot uit eigen middelen)		€ -
Niet aftrekbaar is de koopsom voor WW-dekking			€ -
Koopsom arbeidsongeschiktheid fiscaal aftrekbaar			ja



Toelichting:

Uw brutolasten voor uw hypotheek kunnen bestaan uit de navolgende onderdelen: te betalen rente, de premies voor eventuele polissen (spaarverzekeringen, overlijdensrisico-verzekeringen etc.), aflossingen en sparen op een beleggings- en/of spaarrekening. Deze bedragen vindt u terug op de bladen "Berekening netto hypotheeklasten", "Gegevens verzekeringen" en "Beleggingsrekening en Eigen Vermogen".

Indien van toepassing worden de bovengenoemde brutolasten verlaagd met de volgende onderdelen: belastingteruggave, opname(n) van de beleggingsrekening en opname(n) uit eigen vermogen.

Houdt u er wel rekening mee dat het werkelijke fiscale voordeel af kan wijken door persoonlijke omstandigheden (bijvoorbeeld een lease-auto, arbeidsongeschiktheidspremie of lijfrente-aftrek).

Bovenstaand schema heeft alleen betrekking op het eerste jaar. Voor een overzicht van de totale looptijd van de lening verwijzen wij u naar het blad "Financieel overzicht gehele looptijd".

Het in het schema genoemde bedrag "Netto lasten eerste jaar" vindt u ook terug op het blad "Berekening van de netto hypotheeklasten".

Algemene uitgangspunten

Lening zonder Nationale Hypotheek Garantie

Het aflossingsvrije deel mag maximaal zijn:	€	190.000,00
Minimale kapitaalsopbouw	€	123.350,76
Minimale overlijdensdekking	€	-

Opmerking(en)

- Verplichte kapitaalsopbouw
- Er is geen overlijdensrisico-dekking nodig

Overbruggingskrediet

Overbruggingskrediet		ja
Bedrag van overbruggingskrediet	€	81.500,00
Afsluitprovisie over het overbruggingskrediet (0,5%)	(éénmalig)	€ 407,50
		€ 236,35
Rente per (maandvariabel)		4,00%
Te betalen rente	(per maand)	€ 271,67
	(netto)	€ 157,57

Lening t.o.v. de executiewaarde

Geldverstrekking t.o.v. executiewaarde	94,78%
--	--------

- er is een toeslag op de NHG rente (reeds in het tarief verwerkt) en is afhankelijk van het verstrekkingpercentage

Opmerking(en)

- Geldverstrekking kleiner of gelijk aan 100% van de executiewaarde

Netto hypotheeklasten na overlijden

Hoogte hypotheeklening na overlijden van K.H.F. ter Voorbeeld

Hoofdsom voor overlijden	€	313.350,76
Uitkering levensverzekering / aflossing **	€	225.000,00
Eventuele aflossing uit eigen vermogen / beleggingsrekening	€	-
Restant lening	€	88.350,76

Bruto lasten na overlijden K.H.F. ter Voorbeeld voor R.T.V. van Telfort

	€	88.350,76	Renteduur (jr)*	Rente	€	4.947,64
Aflossingsvrij	€	88.350,76	10 jaar	5,60%	€	4.947,64
Aflossingsvrij	€	-	Rente	0,00%	€	-
Aflossingsvrij	€	-	Rente	0,00%	€	-
Aflossingsvrij	€	-	Rente	0,00%	€	-
Aflossingsvrij	€	-	Rente	0,00%	€	-
	€	88.350,76			€	4.947,64
Aflossing, verzekeringspremie(s) en/of inleg beleggings- c.q. (bank-)spaarrekening	€				€	2.200,00
Totale bruto lasten per jaar	€				€	7.147,64
Totale bruto lasten per maand	€				€	595,64

Fiscaal voordeel

Eigen woning						
Totaal rente	€		4.947,64		€	4.947,64
Totaal rente niet fiscaal aftrekbaar (Box 3)	€		-			
Eigenwoningforfait	0,60%	€	1.983,60			
Subtotaal				€		2.964,04
Overig						
Fiscaal aftrekbare premies inkomensvoorzieningen	€		-			
Fiscale bijtelling auto van de zaak	€		-			
Subtotaal				€		-
Totaal fiscaal aftrekbaar				€		2.964,04
Totaal fiscaal voordeel	€				€	1.541,30
Netto rentelasten per jaar	€				€	3.406,34

Totaal netto lasten

Netto rentelast	€	3.406,34
Aflossing, verzekeringspremie(s) en/of inleg beleggings- c.q. (bank-)spaarrekening	€	2.200,00
Opname uit beleggingsrekening	€	-
Opname uit Eigen Vermogen	€	-
Vermogensrendement Heffing	€	-
Netto lasten per jaar	€	5.606,34
Netto lasten per maand	€	467,00

* Verstandig is het om bij de berekening uit te gaan van een rente die minimaal gelijk is aan die van de 10 jaarsrente.

** Indien de overlijdensrisicopolis in Box 3 is geplaatst, is aflossing niet verplicht. Fiscaal kan het dan aantrekkelijk zijn om niet af te lossen en de woonlasten te verlagen met opnamen uit het vermogen.

Netto hypotheeklasten na overlijden

Hoogte hypotheeklening na overlijden van R.T.V. van Telfort

Hoofdsom voor overlijden	€	313.350,76
Uitkering levensverzekering / aflossing **	€	175.000,00
Eventuele aflossing uit eigen vermogen / beleggingsrekening	€	-
Restant lening	€	138.350,76

Bruto lasten na overlijden R.T.V. van Telfort voor K.H.F. ter Voorbeeld

	€		Renteduur (jr)*	Rente	€	
Aflossingsvrij	€	100.000,00	10 jaar	5,60%	€	5.600,00
Aflossingsvrij	€	38.350,76	10 jaar	5,60%	€	2.147,64
Aflossingsvrij	€	-	Rente	0,00%	€	-
Aflossingsvrij	€	-	Rente	0,00%	€	-
Aflossingsvrij	€	-	Rente	0,00%	€	-
	€	138.350,76			€	7.747,64
Aflossing, verzekeringspremie(s) en/of inleg beleggings- c.q. (bank-)spaarrekening	€				€	2.200,00
Totale bruto lasten per jaar	€				€	9.947,64
Totale bruto lasten per maand	€				€	828,97

Fiscaal voordeel

Eigen woning						
Totaal rente	€		7.747,64		€	7.747,64
Totaal rente niet fiscaal aftrekbaar (Box 3)	€		-			
Eigenwoningforfait	0,60%	€	1.983,60			
Subtotaal				€		5.764,04
Overig						
Fiscaal aftrekbare premies inkomensvoorzieningen	€		-			
Fiscale bijtelling auto van de zaak	€		-			
Subtotaal				€		-
Totaal fiscaal aftrekbaar				€		5.764,04
Totaal fiscaal voordeel					€	2.997,30
Netto rentelasten per jaar					€	4.750,34

Totaal netto lasten

Netto rentelast	€	4.750,34
Aflossing, verzekeringspremie(s) en/of inleg beleggings- c.q. (bank-)spaarrekening	€	2.200,00
Opname uit beleggingsrekening	€	-
Opname uit Eigen Vermogen	€	-
Vermogensrendement Heffing	€	-
Netto per jaar	€	6.950,34
Netto per maand	€	579,00

* Verstandig is het om bij de berekening uit te gaan van een rente die minimaal gelijk is aan die van de 10 jaarsrente.

** Indien de overlijdensrisicopolis in Box 3 is geplaatst, is aflossing niet verplicht. Fiscaal kan het dan aantrekkelijk zijn om niet af te lossen en de woonlasten te verlagen met opnamen uit het vermogen.

Inkomensgevolgen Wet Werk en Inkomen naar Arbeidsvermogen (WIA)

Inkomen	K.H.F. ter Voorbeeld
Huidig inkomen uit arbeid	€ 82.296
Restverdiencapaciteit, vastgesteld door het UWV	€ 40.000
Na AO nog met arbeid verdiend loon	€ 30.000
Leeftijd bij instroom in de WIA	45
Bent u duurzaam arbeidsongeschikt verklaard?	nee

Vaststelling regeling	
AO-percentag	51%
Restverdiencapaciteit in percentage	49%
Gebruikte restverdiencapaciteit in percentage	75%
Minimumloon	€ 18.748
Maximum dagloon (op jaarbasis)	€ 49.674

Aanvullende verzekeringen (via werkgever)		Uitkering
WGA-Gat Basis verzekering (benut RC < 50%)	nee	€ -
WGA-Gat verzekering uitgebreid (benut RC < 50)	nee	€ -
WGA-Gat verzekering uitgebreid (benut RC => 5)	nee	70%
Periode loongerelateerde WGA-uitkering		€ -
Periode WGA-loonaanvulling		€ -
WIA Excedent Verzekering (rest loon >=50% RC)	ja	70%
Aanvullende uitkering (verzekerd)		€ 9.736

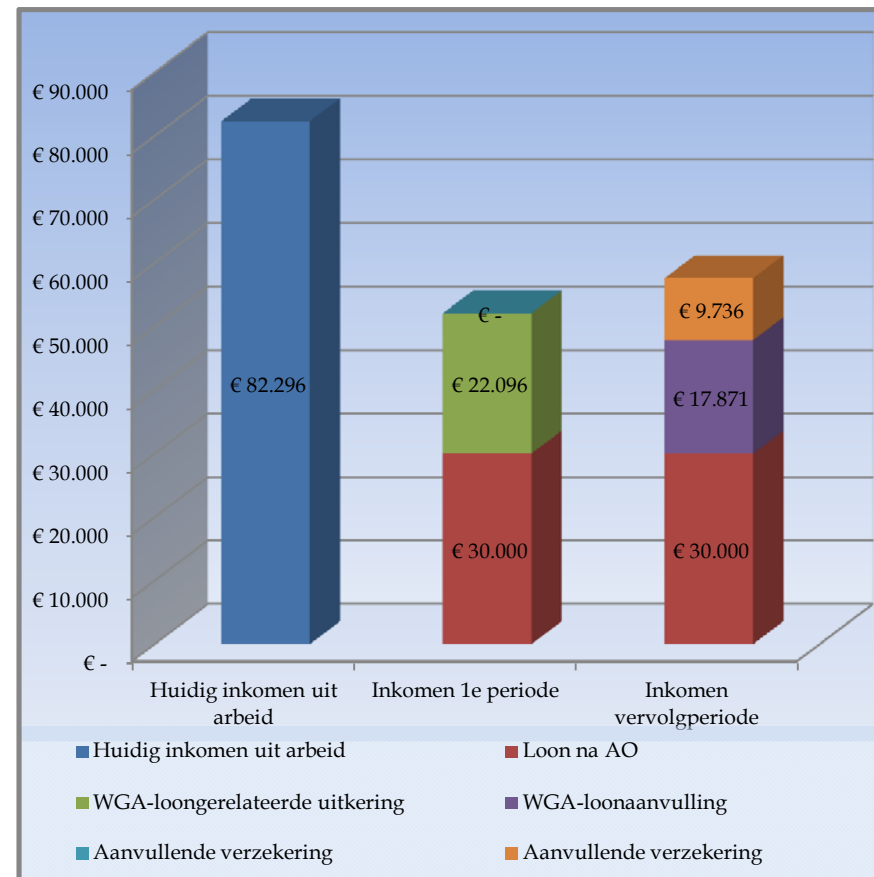
Regeling WGA-regeling

Inkomen 1e periode	
Loon na AO	€ 30.000
WGA-loongerelateerde uitkering	€ 22.096
Aanvullende verzekering	€ -
Inkomen bij ingang WIA	€ 52.096
Uitkeringsduur	27 maanden

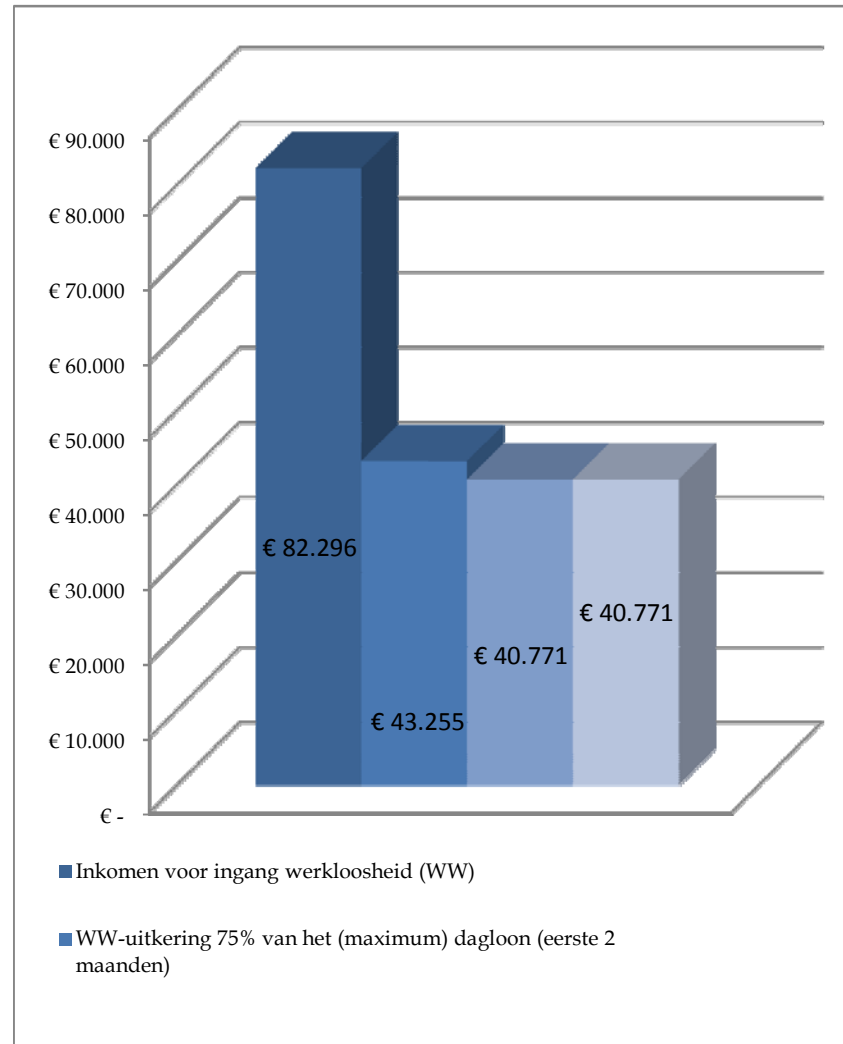
Inkomen vervolgperiode	
Loon	€ 30.000
WGA-loonaanvulling	€ 17.871
Aanvullende verzekering	€ 9.736
Inkomen in vervolgperiode WGA	€ 57.607

Inkomensterugval bij ingang uitkering	
In inkomen tov het oorspronkelijke salaris	€ 30.200
Procentuele inkomensachteruitgang	37%
Uitkeringsduur	27 maanden

Inkomensterugval vervolgperiode	
In inkomen tov het oorspronkelijke salaris	€ 24.689
Procentuele inkomensachteruitgang	30%



Inkomensgevolgen Werkloosheidswet (WW)	
<u>Inkomen</u>	<u>∟.H.F. ter Voorbeeld</u>
Inkomen voor ingang werkloosheid (WW)	€ 82.296
<u>Vaststelling regeling</u>	
Voldaan aan referte-eis (WW)	ja
Voldaan aan arbeidsverleden-eis (WW)	ja
Minimumloon	€ 18.242
Maximum dagloon (op jaarbasis)	€ 49.674
Regeling	WW-uitkering
<u>De basisuitkering</u>	
WW-uitkering 75% van het (maximum) dagloon (eerste 2 maanden)	€ 37.255
WW-uitkering 70% van het (maximum) dagloon (duur 1 maand)	€ 34.771
Aanvullende verzekering	€ 6.000
Uitkeringsduur	3 maanden
<u>De Verlengde uitkering</u>	
WW-verlengde uitkering (duur 23 maanden)	€ 34.771
Aanvullende verzekering	€ 6.000
Uitkeringsduur	23 maanden
<u>Inkomensterugval bij ingang Basisuitkering op basis van 70%</u>	
In inkomen t.o.v. het oorspronkelijke salaris	€ 41.525
Procentuele inkomensachteruitgang	50%
<u>Inkomensterugval bij ingang van de verlengde uitkering</u>	
In inkomen t.o.v. het oorspronkelijke salaris	€ 41.525
Procentuele inkomensachteruitgang	50%
Totale duur uitkering WW	26 maanden



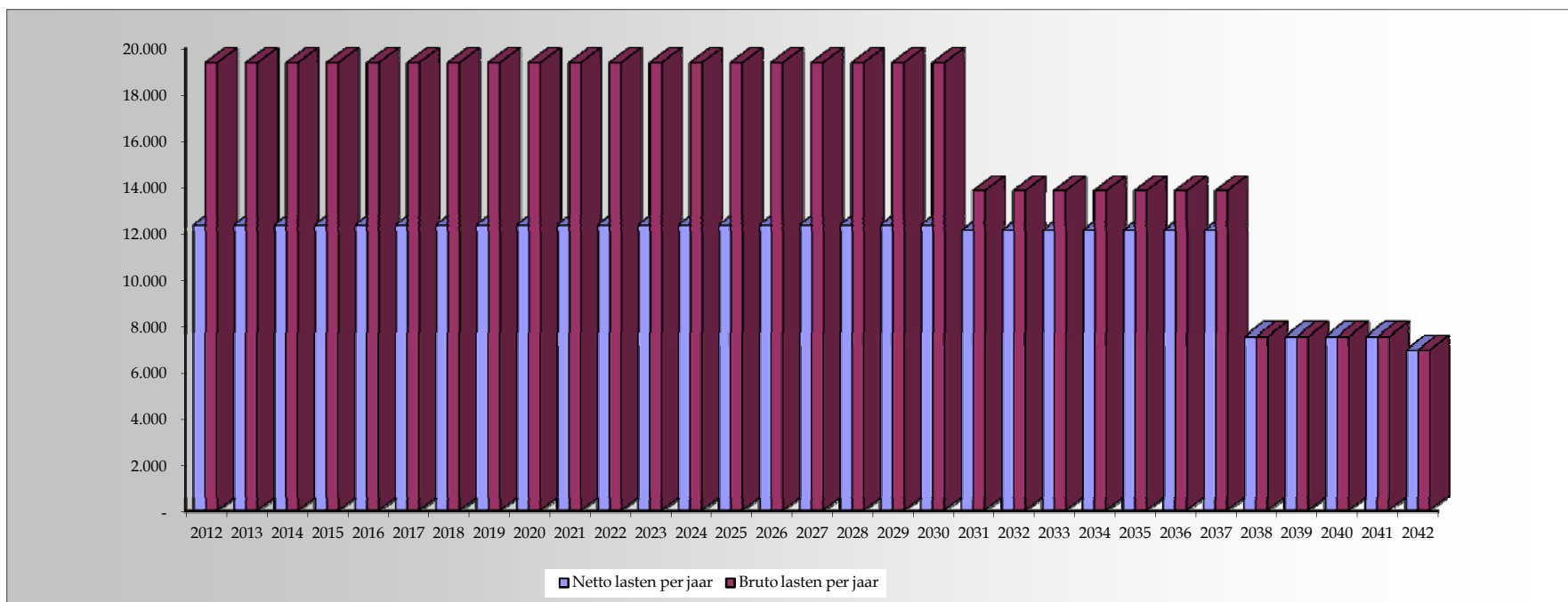
Financieel overzicht gehele looptijd

Bruto- en netto hypotheeklasten per jaar gedurende de gehele looptijd van de hypotheeklening

Jaar	Schuld ultimo	Rente per jaar	Aflossing per jaar	Totale premie inleg / sparen	Inleg beleggingsrekening	Storting eigen vermogen	Opname eigen vermogen	Vermogensrendement heffing	Bruto lasten per jaar	Fiscaal voordeel	Netto lasten per jaar	Netto lasten per maand
2012	313.351	15.981	-	1.776	1.600	-	-	-	19.357	7.009	12.348	1.029
2013	313.351	15.981	-	1.776	1.600	-	-	-	19.357	7.009	12.348	1.029
2014	313.351	15.981	-	1.776	1.600	-	-	-	19.357	7.009	12.348	1.029
2015	313.351	15.981	-	1.776	1.600	-	-	-	19.357	7.009	12.348	1.029
2016	313.351	15.981	-	1.776	1.600	-	-	-	19.357	7.009	12.348	1.029
2017	313.351	15.981	-	1.776	1.600	-	-	-	19.357	7.009	12.348	1.029
2018	313.351	15.981	-	1.776	1.600	-	-	-	19.357	7.009	12.348	1.029
2019	313.351	15.981	-	1.776	1.600	-	-	-	19.357	7.009	12.348	1.029
2020	313.351	15.981	-	1.776	1.600	-	-	-	19.357	7.009	12.348	1.029
2021	313.351	15.981	-	1.776	1.600	-	-	-	19.357	7.009	12.348	1.029
2022	313.351	15.981	-	1.776	1.600	-	-	-	19.357	7.009	12.348	1.029
2023	313.351	15.981	-	1.776	1.600	-	-	-	19.357	7.009	12.348	1.029
2024	313.351	15.981	-	1.776	1.600	-	-	-	19.357	7.009	12.348	1.029
2025	313.351	15.981	-	1.776	1.600	-	-	-	19.357	7.009	12.348	1.029
2026	313.351	15.981	-	1.776	1.600	-	-	-	19.357	7.009	12.348	1.029
2027	313.351	15.981	-	1.776	1.600	-	-	-	19.357	7.009	12.348	1.029
2028	313.351	15.981	-	1.776	1.600	-	-	-	19.357	7.009	12.348	1.029
2029	313.351	15.981	-	1.776	1.600	-	-	-	19.357	7.009	12.348	1.029
2030	313.351	15.981	-	1.776	1.600	-	-	-	19.357	7.009	12.348	1.029
2031	236.072	12.040	-	1.776	-	-	-	-	13.816	1.705	12.110	1.009
2032	236.072	12.040	-	1.776	-	-	-	-	13.816	1.705	12.110	1.009
2033	236.072	12.040	-	1.776	-	-	-	-	13.816	1.705	12.110	1.009
2034	236.072	12.040	-	1.776	-	-	-	-	13.816	1.705	12.110	1.009
2035	236.072	12.040	-	1.776	-	-	-	-	13.816	1.705	12.110	1.009
2036	236.072	12.040	-	1.776	-	-	-	-	13.816	1.705	12.110	1.009
2037	236.072	12.040	-	1.776	-	-	-	-	13.816	1.705	12.110	1.009
2038	136.072	6.940	-	576	-	-	-	-	7.516	-	7.516	626
2039	136.072	6.940	-	576	-	-	-	-	7.516	-	7.516	626
2040	136.072	6.940	-	576	-	-	-	-	7.516	-	7.516	626
2041	136.072	6.940	-	576	-	-	-	-	7.516	-	7.516	626
2042	136.072	6.940	-	-	-	-	-	-	6.940	-	6.940	578

Grafisch overzicht

Grafisch overzicht van de bruto en netto hypotheeklasten per jaar



Opmerkingen

- Er is uitgegaan van een ongewijzigde rente gedurende de gehele looptijd, in de praktijk zal deze variëren afhankelijk van de gekozen renteduur.
- Mede door wijzigingen in de persoonlijke sfeer (inkomen, auto van de zaak etc.) kan het fiscale voordeel wijzigen.
- Het fiscale voordeel is gebaseerd op de persoon die het hoogste fiscale voordeel genereert. Er is geen fiscale optimalisatie toegepast.