

Hypotheekadvies

voor

De heer P.W. Jansen en
Mevrouw A.D. Cornelissen

Dit betreft een voorbeeldadvies met verzonden informatie en is uitsluitend bedoeld om een indruk te geven hoe ons maatwerkadvies eruit ziet. Indien deze case bekend voorkomt, dan berust dat op puur toeval.

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 Jansen en mevrouw Cornelissen,

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

Havenlaan 68, 3909 MM Driebergen-Rijsenburg

De totale hypothecaire lening bedraagt	€	290.000
Van de totale lening valt in Box 1	€	290.000
Van de totale lening valt in Box 3 (consumptief)	€	-

De specificatie van de totale lening is als volgt:

Soort lening	Bedrag	Renteduur	Percentage
Annuititeit (1)	€ 156.147	20 jaar	4,760%
Aflossingsvrij (2)	€ 50.000	30 jaar	4,970%
Annuititeit (3)	€ 83.853	30 jaar	4,850%
Overbruggingskrediet	€ 117.853	Variabel 1 maand	3,470%

Met betrekking tot de geldverstrekker is er gekozen voor
Munt hypotheek

Marktwaarde van de woning (eventueel na verbouwing)	€	425.000
Verstrekkingspercentage lening ten opzichte van de marktwaarde		68,24%
Van de totale lening is aflossingsvrij een bedrag ad	€	50.000
Percentage aflossingsvrije lening t.o.v. de waarde woning		11,76%

In dit hypotheekadvies zijn de met u besproken zaken nader uitgewerkt. Voor de specifieke details verwijs 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

Disclaimer

Hieronder staan een aantal belangrijke bepalingen inzake het opgemaakte document, leest u deze zorgvuldig door.

Geen fiscaal advies

Dit document is gemaakt op basis van gegevens die u aan ons heeft gegeven. Wij zijn er bij het opstellen van dit document (inclusief de berekeningen en tabellen) van uitgegaan dat deze gegevens juist zijn. Wij hebben dit niet onderzocht. Als blijkt dat de gegevens niet juist zijn dan zijn wij niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van deze onjuiste gegevens. De gegevens (inclusief de berekeningen en tabellen) in dit document zijn indicatief en gebaseerd op de huidige (fiscale) wet- en regelgeving en rentestanden van dit moment. Deze kunnen veranderen waardoor een nieuwe berekening of nieuw advies nodig is. Ook als bijvoorbeeld uw persoonlijke situatie of de ingangsdatum verandert, kunnen de berekeningen een andere uitkomst geven. Wij geven geen fiscaal advies. Voor een compleet beeld van de fiscale aandachtspunten met betrekking tot de afgesloten producten adviseren wij u een fiscaal adviseur in te schakelen. Hiervoor moet u mogelijk advieskosten betalen. Dit document is geen offerte, u kunt geen rechten aan dit document ontleen.

Wettelijke regeling over eigenwoningsschulden en eigenwoningreserve

Vanaf 2013 is de eigenwoningregeling drastisch gewijzigd. Voor nieuwe eigenwoningsschulden gelden verplichte aflossingseisen, terwijl pre-2013-schulden nog aflossingsvrij mogen worden voortgezet. Daarnaast geldt al langere tijd de zogenoemde bijleenregeling. Indien een eigen woning wordt verkocht, geldt kort gezegd dat bij een nieuwe woning geen hypotheekrenteaftrek mogelijk is over de 'verkoopwinst' (verschil verkoopprijs en hypotheeklening; de eigenwoningreserve) van de oude woning. Deze twee regelingen kunnen problemen opleveren wanneer fiscale partners gezamenlijk een nieuwe woning kopen. Als een partner bijvoorbeeld nog met een pre-2013-schuld zit en/of de ander met een eigenwoningreserve, dan kan soms niet optimaal van de hypotheekrenteaftrek gebruik worden gemaakt.

De staatssecretaris keurt in het besluit van 30 januari 2018 nu goed dat het eigenwoningverleden 50/50 tussen beide partners wordt verdeeld, om daarna de individuele eigenwoningsschuld en het eigenwoningverleden te bepalen. Hierdoor worden fiscale partners minder snel met een beperking van de hypotheekrenteaftrek geconfronteerd. De goedkeuring geldt vanaf belastingjaar 2013. Aan de goedkeuring hangen een aantal voorwaarden. Voor deze complexe fiscale materie verwijzen wij u naar een notaris en/of fiscalist.

Momentopname en updaten

U heeft van ons een advies gekregen op het gebied van een hypotheek (en mogelijk ook voor aanvullende producten), en wellicht hebben wij ook voor u bemiddeld. De looptijd van een hypotheek is over het algemeen lang en tijdens deze looptijd kunnen heel veel persoonlijke en externe factoren invloed hebben op uw financiële planning. Ook kunnen producten qua prijs en voorwaarden veranderen.

Een financieel plan is altijd een momentopname. U bent er van op de hoogte dat veel zaken aan veranderingen onderhevig zijn en mogelijk invloed hebben op de totale financiële planning. Wij vinden het belangrijk u te wijzen op het belang van een regelmatig update van de gemaakte financiële planning.

Inventarisatie

Persoonlijke gegevens

Aanvrager	Man, 48 jaar	Vrouw, 45 jaar
Naam	P.W. Jansen	A.D. Cornelissen
Adres	Bootstraat 498	Bootstraat 498
Postcode	3908 ZZ	3908 ZZ
Woonplaats	Driebergen-Rijsenburg	Driebergen-Rijsenburg
Geboortedatum	15 juli 1974	23 augustus 1977
Geboorteplaats	Schin op Geul	Arnhemuiden
Nationaliteit	Nederlandse	Nederlandse
Burger Service Nummer	Ø	Ø
Identiteitsbewijs	Paspoort met nr: 09AA02BBK	Identiteitskaart met nr: 01AA02BBK
Geldigheidsduur identiteitsbewijs	van 01-09-2017 tot 01-09-2027	van 01-12-2019 tot 01-12-2029
Burgerlijke staat (bij passeren lening)	Gehuwd, beperkte gemeenschap	Gehuwd, beperkte gemeenschap
Gescheiden	nee	nee
Hoogst genoten opleiding	HBO	MBO
Naam opleiding	Coömerciële Economie	Detailhandelsopleiding
Telefoon	0343-121212	
Telefoon zakelijk		
Telefoon mobiel	06-43434311	06-43434322
E-mail adres	pjansen@jansen.nl	acornelissen@jansen.nl
IBAN Rekeningnummer	NL12RABO0123456789	NL13ABNA0123456789
IBAN Rekeningnummer (gezamenlijk)		

Inkomensgegevens

Bruto jaarsalaris (excl. vakantiegeld)	€	-	(12)	€	13.320,00
Vakantiegeld	€	-	8,0%	€	1.065,60
Vaste eindejaarsuitkering / - 13e maand	€	-	0,0%	€	-
Onregelmatigheidstoeslag / overwerk	€	-		€	-
Provisies / bonussen	€	-		€	-
Totaal inkomen loondienstverband (duur jr)	€	-	22	€	14.385,60
Winst uit onderneming (duur jr / bedrag)	19 €	59.666,67		€	-
Overige inkomsten (duur jr / bedrag)	€	-		€	-
Alimentatie (te ontvangen: duur jr / bedrag)	€	-		€	-
Soort inkomen	Zelfstandig			Loondienst	
Dienstverband	n.v.t.			Parttime vast (60%)	
Beroep	Adviseur / consultant			Medewerker verkoop	
Naam werkgever	Jansen Advies			Vers groenten en fruit	
Vestigingsplaats werkgever	Driebergen-Rijsenburg			Odijk	
Datum indiensttreding	1 juli 2014			1 augustus 2017	
KvK-nummer	312312312			32323232	
Naam accountantskantoor	Adm kantoor Goed Leven				
Vestigingsplaats accountant	Bunnik				
Telefoonnummer accountant					

Toelichting inkomen

Inventarisatie (vervolg)

	(let op: alles prorato per persoon)		(let op: alles prorato per persoon)	
Huidige woning een huurwoning		nee		nee
Thuiswonend		nee		nee
Huur per maand en indexering	0,0% €	-	0,0% €	-
Huidige woning een koopwoning		ja		ja
Soort onderpand		Appartement		Appartement
Percentage eigenaar woning		50%		50%
Wordt deze woning verkocht?		ja		ja
Verkoopdatum		1 mei 2023		1 mei 2023
Vrije verkoopwaarde woning obv % eigenaar	50% €	177.297,00	50% €	177.297,00
Totaal huidige hypotheek obv % eigenaar	50% €	103.073,69	50% €	103.073,69
Van de totale lening valt in Box 1	50% €	103.073,69	50% €	103.073,69
Van de totale lening valt in Box 3	€	-	€	-
Huidige geldverstrekker	(NHG)	ING Bank	(NHG)	ING Bank
Bedrag voor berekening overbrugging	€	162.000,00	€	162.000,00
Situatie bij verkoop van de woning		Woning nog te verkopen		Woning nog te verkopen
Maximale overbrugging	€	58.926,31	€	58.926,31
Marktwaarde (na eventuele verbouwingen)	€	177.297,00	€	177.297,00
WOZ-waarde	85% €	150.702,45	85% €	150.702,45
Erfpacht per jaar / index	€	1.440,00	0,0% (geen indexering)	
Extra woonlasten (canon, servicekosten etc.) / index	€	900,00	0,0% (geen indexering)	

Toelichting woonsituatie

Gegevens eigen vermogen

Totaal eigen vermogen	%	€	75.000,00	
- Spaargelden	100	€	75.000,00	(zie specificatie sparen)
- Beleggingen	0	€	-	(zie specificatie beleggingen)
Asset allocatie eigen vermogen				
Categorie	%		Waarde	Verwacht rendement (gemiddelde)
Sparen	100	€	75.000	0,00%
Beleggen	0	€	-	0,00%
-	0	€	-	0,00%
-	0	€	-	0,00%
-	0	€	-	0,00%
		€	75.000	0,00%

Overige financiële gegevens

Aanwezige vervreemdingssaldo	€	-	€	-
Fiscale bijtelling auto van de zaak	€	8.800,00	€	-
Alimentatieverplichting ex-partner		(zie pagina extra inkomen)		(zie pagina extra inkomen)
Alimentatieverplichting kinderen		(zie pagina extra inkomen)		(zie pagina extra inkomen)
Financiële verplichtingen (totaal)	€	5.000,00	€	-
- doorlopend krediet	€	5.000,00	€	-
- n.v.t.	€	-	€	-
- studieschuld (oorspronkelijk bedrag)	0,65% €	-	0,65% €	-

* 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	(doorstromer)
Soort onderpand		Woning	(bestaande bouw)
Adres onderpand		Havenlaan 68, 3909 MM	Driebergen-Rijsenburg
Koopprijs nieuwe woning	€	425.000,00	Kosten Koper
Koopprijs roerende zaken	€	-	
Vrije verkoopwaarde woning	€	425.000,00	
Bouwjaar woning		1974	
Vrije verkoopwaarde woning na verbouwing	€	425.000,00	(conform taxatierapport)
Erfpacht per jaar	€	-	0,0% (geen indexering)
WOZ-waarde	80% €	340.000,00	(geschat)
Verdeling eigendom aankoop woning		50%	50%
Extra lasten (servicekosten etc.)	€	-	0,0% (geen indexering)
Vervaldag ontbindende voorwaarden		Conform koopcontract :	1 februari 2023
Bankgarantie / uiterste datum		Bankgarantie noodzakelijk per :	15 februari 2023
Bankgarantie te stellen bij notaris		EMS Netwerk Notarissen	
Datum notariële overdracht		1 april 2023	
Notaris notariële overdracht		EMS Netwerk Notarissen	
Datum passeren hypotheekakte		1 april 2023	
Notaris passeren hypotheekakte		EMS Netwerk Notarissen	
No-Risk clause van toepassing?		nee	
Datum rentevoorstel / offerte		15 december 2022	
Rentenvoorstel / offerte hypotheek geldig tot		15 januari 2023	
Documenten aanleveren uiterste datum		1 december 2022	
Geldigheid offerte verlengd tot		1 mei 2023	

Toelichting

Jansen Advies

Bedrijfsresultaten

Jaar	Inkomen uit loondienst	Bruto omzet	Bruto omzet (excl. loon)	Kosten	Bedrijfsresultaat	Resultaat (excl. loon)	Winstpercentage (onderneming)	Winst voor ondern aftrek	Saldo wijziging toelaatbare reserves
2019	€ -	€ 83.000,00	€ 83.000,00	€ 25.000,00	€ 58.000,00	€ 58.000,00	69,88%	€ 57.600,00	€ 400,00
2020	€ -	€ 69.000,00	€ 69.000,00	€ 20.000,00	€ 49.000,00	€ 49.000,00	71,01%	€ 48.600,00	€ 400,00
2021	€ -	€ 94.000,00	€ 94.000,00	€ 22.000,00	€ 72.000,00	€ 72.000,00	76,60%	€ 71.600,00	€ 400,00
2022	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0,00%	€ -	€ -
2023	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0,00%	€ -	€ -

Ondernemingsvermogen

Jaar	Stand EV per 1-1	Privé opnamen	Privé stortingen	Zelfstandige-/ startersaftrek	MKB Winstvrij-vrijstelling	Investerings-aftrek	Overige correcties	Fisc Resultaat	Stand EV per 31-12
2019	€ 45.000,00	€ 57.000,00	€ -	€ 7.280,00	€ 7.045,00	€ -	€ -	€ 43.275,00	€ 46.000,00
2020	€ 46.000,00	€ 52.000,00	€ -	€ 7.030,00	€ 5.820,00	€ -	€ -	€ 35.750,00	€ 43.000,00
2021	€ 43.000,00	€ 63.000,00	€ -	€ 6.670,00	€ 9.091,00	€ -	€ -	€ 55.839,00	€ 52.000,00
2022	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2023	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Berekening gemiddelde winst

Aantal jaren voor berekening	2019	2020	2021				3
Totaal berekende winst	(x 1)	(x 1)	(x 1)	(x 1)	(x 1)	(x 1)	€ 179.000,00
Gemiddelde winst per jaar							€ 59.666,67

Gehanteerde winst voor hoogte hypotheek of uitgangspunt financiële planning Voorlopige inkomensvaststelling € 59.666,67

Uitgangspunten beoordeling:

Algemene norm

Current Ratio	1,00	Totaal vlottende activa	€ 18.000,00	Tot. kortlopende schulden	€ 8.000,00	2,25
Quick Ratio	0,80	Idem, minus voorraden	€ 18.000,00	Tot. kortlopende schulden	€ 8.000,00	2,25
Solvabiliteit eigen vermogen >=	30%	Eigen vermogen (EV)	€ 52.000,00	Balanstotaal	€ 98.000,00	53,06%
Solvabiliteit eigen vermogen >=	30%	EV plus Box 3 vermogen	€ 127.000,00	Balanstotaal met Box 3	€ 173.000,00	73,41%
		Box 3 vermogen	€ 75.000,00			

Waarde huidige woning, verkoop woning en eventuele aankoop nieuwe woning

Huidige woning(en)

P.W. Jansen

	Percentage eigenaar:	50%	
Verkopende makelaar	Verkoop Makelaars / Driebergen-Rijsenburg		
Adres onderpand	Bootstraat 498 , 3908 ZZ , Driebergen-Rijsenburg		
Vraagprijs	€	355.000,00	
Moet in ieder geval opbrengen	€	345.000,00	97%
Definitieve verkoopprijs	€	360.000,00	101%
Makelaarskosten (incl. opstartkosten)	€	5.106,00	1,00% (ex BTW) 1,21% (incl BTW)
Overige verkoopkosten	€	300,00	
Netto (voorlopige) opbrengst huidige woning	€	354.594,00	
Aandeel P.W. Jansen	€	177.297,00	
Vervaldag ontbindende voorwaarden			
Passeerdatum			
Notariskantoor			

A.D. Cornelissen

	Percentage eigenaar:	50%	
Verkopende makelaar	Verkoop Makelaars / Driebergen-Rijsenburg		
Adres onderpand	Bootstraat 498 , 3908 ZZ , Driebergen-Rijsenburg		
Vraagprijs	€	355.000,00	
Moet in ieder geval opbrengen	€	345.000,00	97%
Definitieve verkoopprijs	€	360.000,00	101%
Makelaarskosten (incl. opstartkosten)	€	5.106,00	1,00% (ex BTW) 1,21% (incl BTW)
Overige verkoopkosten	€	300,00	
Netto (voorlopige) opbrengst huidige woning	€	354.594,00	
Aandeel A.D. Cornelissen	€	177.297,00	
Vervaldag ontbindende voorwaarden			
Passeerdatum			
Notariskantoor			

Aan te kopen woning

Aankoop makelaar			
Adres onderpand	Havenlaan 68, 3909 MM Driebergen-Rijsenburg		
Vraagprijs	€	450.000,00	
Uiterste prijs die relatie wenst te betalen	€	425.000,00	94%
Definitieve aankoopprijs	€	425.000,00	94%
Makelaarskosten	€	-	0,00% (ex BTW)
Overige aankoopkosten	€	-	
Netto (voorlopige) aankoopsom woning	€	425.000,00	
Vervaldag ontbindende voorwaarden	1-2-2023		
Datum stellen bankgarantie	15-2-2023		
Passeerdatum	1-4-2023		
Notariskantoor	EMS Netwerk Notarissen		

Bijzonderheden:

Berekening overbruggingshypotheek (tijdelijk)

Huidige woning(en)

P.W. Jansen

	Percentage eigenaar: 50%	
Verkopende makelaar	Verkoop Makelaars / Driebergen-Rijsenburg	
Adres onderpand	Bootstraat 498 , 3908 ZZ , Driebergen-Rijsenburg	
Vraagprijs	€ 355.000,00	Verkoop woning : ja
Moet in ieder geval opbrengen	€ 345.000,00	97%
Definitieve verkoopprijs	€ 360.000,00	101%
Makelaarskosten (incl. opstartkosten)	€ 5.106,00	1,00% (ex BTW) 1,21% (incl BTW)
Overige verkoopkosten	€ 300,00	
Netto (voorlopige) opbrengst huidige woning	€ 354.594,00	Woning nog te verkopen
Bedrag voor berekening overbrugging	€ 162.000,00	90% (max % marktwaarde/nog te verkopen)
Totaal huidige hypotheek obv % eigenaar	€ 103.073,69	
Voorlopige overwaarde obv eigendomspercentage (50%)	€ 58.926,31	(verkopten na passeren nieuwe woning)
Maximale overbrugging voor P.W. Jansen	€ 58.926,31	

A.D. Cornelissen

	Percentage eigenaar: 50%	
Verkopende makelaar	Verkoop Makelaars / Driebergen-Rijsenburg	
Adres onderpand	Bootstraat 498 , 3908 ZZ , Driebergen-Rijsenburg	
Vraagprijs	€ 355.000,00	Verkoop woning : ja
Moet in ieder geval opbrengen	€ 345.000,00	97%
Definitieve verkoopprijs	€ 360.000,00	101%
Makelaarskosten (incl. opstartkosten)	€ 5.106,00	1,00% (ex BTW) 1,21% (incl BTW)
Overige verkoopkosten	€ 300,00	
Netto (voorlopige) opbrengst huidige woning	€ 354.594,00	Woning nog te verkopen
Bedrag voor berekening overbrugging	€ 162.000,00	90% (max % marktwaarde/nog te verkopen)
Totaal huidige hypotheek obv % eigenaar	€ 103.073,69	
Voorlopige overwaarde obv eigendomspercentage (50%)	€ 58.926,31	(verkopten na passeren nieuwe woning)
Maximale overbrugging voor A.D. Cornelissen	€ 58.926,31	

Wat gebeurt er bij verkoop van de huidige woning(en)

Adres onderpand P.W. Jansen	Bootstraat 498 , 3908 ZZ , Driebergen-Rijsenburg
Maximale overbrugging voor P.W. Jansen	€ 58.926,31
Adres onderpand A.D. Cornelissen	Bootstraat 498 , 3908 ZZ , Driebergen-Rijsenburg
Maximale overbrugging voor A.D. Cornelissen	€ 58.926,31
Totaal maximaal overbruggingskrediet	€ 117.852,62

Samenvatting

Totale netto opbrengsten woning(en)	€ 354.594,00
Totale netto hypotheeklening(en)	€ 206.147,38
Totale netto overwaarde(n)	€ 148.446,62
Daadwerkelijk opgenomen overbruggingskrediet	€ 117.852,62 (wordt afgelost bij de notaris)
Blijft over na verkoop van de woning(en)	€ 30.594,00

Het bedrag dat overblijft dient in principe weer te worden geïnvesteerd in de nieuwe woning, dat kan door middel van verbouwingen of aflossen op de nieuwe hypotheeklening.

Toelichting maximaal overbruggingskrediet

De algemene regel is dat een geldverstrekker bij de berekening van de maximale overbrugging uitgaat van de waarde van de te verkopen woning. Deze waarde wordt dan als volgt vastgesteld:

- indien de woning nog niet definitief verkocht is: 90% van de (getaxeerde) waarde
- indien de woning definitief verkocht is: 100% van de verkoopprijs minus de verkoop kosten

Onder definitief verkocht verstaat men dat de ontbindende voorwaarden zijn verlopen en de waarborgsom is overgemaakt aan de notaris of de bankgarantie is gesteld.

Dit is een algemene regel, per geldverstrekker kunnen er afwijkingen zijn (bijvoorbeeld een vast kostenpercentage).

Inventarisatie (vervolg)

Pensioen- en levensverzekeringen

Naam: P.W. Jansen 15-7-1974 48 jaar

Ouderdomspensioen (OP)		68	Ingangsjaar AOW	67	(67 maanden)	
Verzekeraar	Pensioen- of polisnr	Verz. Pensioen	Nabest. Pensioen	Wezenpensioen		
1.	Leeftijd ingang Ouderdoms Pensioen:	68	Indexering: 0,00%	Eindleeftijd: 18	-	-
2.	Leeftijd ingang Ouderdoms Pensioen:	68	Indexering: 0,00%	Eindleeftijd: 18	-	-
3.	Leeftijd ingang Ouderdoms Pensioen:	68	Indexering: 0,00%	Eindleeftijd: 18	-	-

De nabestaandenpensioenen op het overzicht van www.mijnpensioenoverzicht.nl kunnen niet gespecificeerd geprint worden, dit gaat wel komen. Tot die tijd zullen er in de planning alleen de bedragen uit de samenvatting vermeld worden.

Ouderdomspensioen (OP) premievrij		67	Verz. Pensioen	Nabest. Pensioen	Wezenpensioen	
Verzekeraar	Pensioen- of polisnr	Verz. Pensioen	Nabest. Pensioen	Wezenpensioen		
1. ASR Verzekeringen	5654565	€ 8.500	€ 6.000	€ 1.500	18	-
2.	Leeftijd ingang Ouderdoms Pensioen:	67	Indexering: 0,00%	Eindleeftijd: 18	-	-
3.	Leeftijd ingang Ouderdoms Pensioen:	67	Indexering: 0,00%	Eindleeftijd: 18	-	-

De nabestaandenpensioenen op het overzicht van www.mijnpensioenoverzicht.nl kunnen niet gespecificeerd geprint worden, dit gaat wel komen. Tot die tijd zullen er in de planning alleen de bedragen uit de samenvatting vermeld worden.

Opbouw Lijfrente-rekening(en) en -verzekering(en) (Box 1)

Rend	Bank / Mij	Huidige waarde	Inleg per jaar	Duur inleg (jaar)	Op te bouwen bedrag	Bij overlijden	Leeftijd opname
3,00%	Scildon	€ 37.500	€ 1.800	19	€ 111.645	€ 37.500	67
0,00%		€ -	-	19	€ -	€ -	67
0,00%		€ -	-	19	€ -	€ -	67
0,00%		€ -	-	19	€ -	€ -	67
0,00%		€ -	-	19	€ -	€ -	67
-	Oudedags Reserve (levenslange lijfrente). Zie lijfrente depot			(n.v.t.)	€ -	€ -	67
-	Stakingswinst (levenslange lijfrente). Zie lijfrente depot			(n.v.t.)	€ -	€ -	67
Totaal					€ 111.645	€ 37.500	

Arbeidsongeschiktheidsverzekering

Verzekeraar	Polisnummer	Verzekerde som	dekking	Jaarpremie
1. Movir	326595	€ 30.000,00	AOV (zelfstandige)	€ 2.800,00
	Soort dekking: Beroepsdekking	Eigen risico:	3 maanden	Eindleeftijd: 67 jaar

Overlijdensrisicoverzekering(en) Box 3

Verzekeraar	Premie per jaar	Polisnummer	Verz. Bedrag	Einddatum (jaar)
1.	€ -		€ -	
2.	€ -		€ -	
3.	€ -		€ -	
Totaal	€ -		€ -	

Inventarisatie (vervolg)

Pensioen- en levensverzekeringen

Naam: A.D. Cornelissen 23-8-1977 45 jaar

Ouderdomspensioen (OP)		67	Ingangsjaar AOW	67	(67 maanden)	
<u>Verzekeraar</u>	<u>Pensioen- of polisnr</u>	<u>Verz. Pensioen</u>	<u>Nabest. Pensioen</u>	<u>Wezenpensioen</u>		
1. Bpf Levensmiddelen	123569	€ 2.850	€ 1.500			325
Leeftijd ingang Ouderdoms Pensioen:	67	Indexering:	0,00%	Eindleeftijd:	18	
2.		€ -	- €			-
Leeftijd ingang Ouderdoms Pensioen:	67	Indexering:	0,00%	Eindleeftijd:	18	
3.		€ -	- €			-
Leeftijd ingang Ouderdoms Pensioen:	67	Indexering:	0,00%	Eindleeftijd:	18	

De nabestaandenpensioenen op het overzicht van www.mijnpensioenoverzicht.nl kunnen niet gespecificeerd geprint worden, dit gaat wel komen. Tot die tijd zullen er in de planning alleen de bedragen uit de samenvatting vermeld worden.

Ouderdomspensioen (OP) premievrij		67	<u>Verz. Pensioen</u>	<u>Nabest. Pensioen</u>	<u>Wezenpensioen</u>	
<u>Verzekeraar</u>	<u>Pensioen- of polisnr</u>	<u>Verz. Pensioen</u>	<u>Nabest. Pensioen</u>	<u>Wezenpensioen</u>		
1. Pensioenfonds Horeca & Catering	113665	€ 400	€ -			-
Leeftijd ingang Ouderdoms Pensioen:	67	Indexering:	0,00%	Eindleeftijd:	18	
2.		€ -	- €			-
Leeftijd ingang Ouderdoms Pensioen:	67	Indexering:	0,00%	Eindleeftijd:	18	
3.		€ -	- €			-
Leeftijd ingang Ouderdoms Pensioen:	67	Indexering:	0,00%	Eindleeftijd:	18	

De nabestaandenpensioenen op het overzicht van www.mijnpensioenoverzicht.nl kunnen niet gespecificeerd geprint worden, dit gaat wel komen. Tot die tijd zullen er in de planning alleen de bedragen uit de samenvatting vermeld worden.

Huidige hypotheeklening

Huidige hypothecaire lening(en) en eventuele krediet(en)

Huidige geldverstrekker(s)	(1 en 2) met NHG	ING Bank	ING Bank
Leningnummer(s) huidige hypothe(e)k(en)		123.456.789	123.456.789

<u>Leningdeel</u>	<u>Bedrag lening(en)</u>	<u>Fiscaal</u>	<u>Rentepercentage</u>	<u>Rentevervaldatum</u>	<u>Boeterente</u>
1 Annuïteit (1)	€ 156.147,38	(box 1)	4,750%	1 maart 2025	€ -
2 Aflossingsvrij (2)	€ 50.000,00	(box 1)	4,950%	1 maart 2025	€ -
3 Aflossingsvrij (3)	€ -	(box 1)	0,000%	1 januari 2023	€ -
4 Aflossingsvrij (4)	€ -	(box 1)	0,000%	1 januari 2023	€ -
5 Aflossingsvrij (5)	€ -	(box 1)	0,000%	1 januari 2023	€ -
6 Aflossingsvrij (6)	€ -	(box 1)	0,000%	1 januari 2023	€ -
7 Aflossingsvrij (7)	€ -	(box 1)	0,000%	1 januari 2023	€ -
8 Aflossingsvrij (8)	€ -	(box 1)	0,000%	1 januari 2023	€ -
	€ 206.147,38				€ -

De totale Box 1 hypotheeklening bedraagt: € 206.147,38
 De totale Box 3 hypotheeklening bedraagt: € -

Totaal van alle leningen € **206.147,38**

Wordt de huidige woning verkocht en wordt er geen andere woning aangekocht? **nee**

Premie(s) verzekeringen / aflossingen

<u>Verzekeringspremies</u>	<u>Uitkering in jaar</u>	<u>Maandpremie</u>	<u>Uitkering</u>	<u>Jaarpremie</u>	<u>Waarde polis / SEW</u>
Bankspaar / Spaar (1)	0	€ -	€ -	€ -	€ -
Bankspaar / Spaar (2)	0	€ -	€ -	€ -	€ -
Overlijdensrisico (1)	2039	€ 22,00		€ 264,00	
Woonlastenpolis (1)	0	€ -		€ -	

<u>Verzekeringspremies</u>	<u>Uitkering in jaar</u>	<u>Maandpremie</u>	<u>Uitkering</u>	<u>Jaarpremie</u>	<u>Waarde polis</u>
Kapitaalverzekering (1)	0	€ -	€ -	€ -	€ -
Kapitaalverzekering (2)	0	€ -	€ -	€ -	€ -
Overlijdensrisico (2)	0	€ -		€ -	
Woonlastenpolis (2)	0	€ -		€ -	

Aflossing(en) hypotheeklening en/of krediet(en)

Aflossing(en) hypotheeklening	€ 4.415,37	
Aflossing(en) krediet(en)	€ -	
Totaal aflossingen	€ 4.415,37	

Extra woonlasten (canon, servicekosten etc.) / index (eerste jaar) € 900,00

Erfpacht (eerste jaar) € 1.440,00

Fiscale samenstelling huidige hypotheeklening

Verdeling leningdelen op fiscaal gebied

	Fiscale ingangsdatum lening(deel)	Hoogte leningbedrag(en) fiscaal			Einddatum hypotheek renteaftrek
		Overgangsregime (< 2013)	Nieuw regime (>= 2013)	Box 3 (geen renteaftrek)	
1	1-1-2014	€ -	€ 156.147,38	€ -	1-1-2044
2	1-1-2009	€ 50.000,00	€ -	€ -	1-1-2039
3	24-11-2022	€ -	€ -	€ -	24-11-2052
4	24-11-2022	€ -	€ -	€ -	24-11-2052
5	24-11-2022	€ -	€ -	€ -	24-11-2052
6	24-11-2022	€ -	€ -	€ -	24-11-2052
7	24-11-2022	€ -	€ -	€ -	24-11-2052
8	24-11-2022	€ -	€ -	€ -	24-11-2052
Totale lening		€ 50.000,00	€ 156.147,38	€ -	€ 206.147,38

Disclaimer

De hierboven genoemde verdeling en data zijn gebaseerd op de door u aangeleverde informatie. Wij kunnen geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele fiscale consequenties van onjuiste uitgangspunten.

Toelichting overgangs- en nieuw regime

Overgangsregime (< 2013)

Mensen die op 31-12-2012 een fiscale eigenwoningschuld hadden hebben de mogelijkheid om bij een nieuw af te sluiten hypotheek (opnieuw) te mogen bepalen welke aflosvorm zij willen. Dit mag ook bij een andere geldverstrekker. Het is weliswaar een nieuwe hypotheek, maar fiscaal wordt het gezien als het opnieuw afsluiten van een fiscale eigenwoningschuld. De wetgever heeft er bewust voor gekozen dat er een vrije keuze van de (nieuwe) geldverstrekker moet zijn.

Regels overgangsrecht

- Het aflosvrije deel mag maximaal de hoogte van de eigenwoningschuld per 31-12-2012 bedragen.
- Indien 50% van de marktwaarde van de nieuwe woning lager is dan de eigenwoningschuld per 31-12-2012, dan mag dit lagere bedrag maximaal aflossingsvrij worden geleend.
- Na het inlossen van de aflossingsvrije hypotheek, moet uiterlijk in het daaropvolgende kalenderjaar een nieuwe hypotheek bij de notaris passeren.

Nieuw regime (>= 2013)

U heeft het leningdeel op of na 1 januari 2013 afgesloten: Dan heeft u voor dat leningdeel recht op maximaal 30 jaar hypotheekrenteaftrek, omdat na 30 jaar de lening afgelost moet zijn. Deze termijn gaat in op het moment van afsluiten van uw hypotheek of lening.

U moet dan aan deze 2 voorwaarden voldoen:

- U gebruikt de hypotheek of lening voor het kopen van een eigen woning of voor verbouwing of onderhoud daarvan. Of voor de afkoop van het recht van erfpacht.
- U moet de hypotheek of lening minimaal lineair of annuïtair aflossen in 30 jaar. Dit betekent dat u elk jaar een bepaald bedrag aflost. Dit bedrag moet u vooraf met uw bank of andere geldverstrekker afspreken. Het bedrag dat u moet aflossen, staat in uw hypotheek- of leenovereenkomst.

Box 3 (geen renteaftrek)

U heeft het leningdeel opgenomen voor andere doeleinden dan de aankoop van een eigen woning of voor verbouwing. Ook kan er sprake zijn het komen te vervallen van de renteaftrek (een voorbeeld is verhuur van de woning) of einde termijn van de renteaftrek (dit zal in principe na 1-1-2031 gaan voorkomen).

Netto hypotheeklasten eerste jaar huidige hypotheek

ING Bank

Totale bruto lasten hypotheek						
Leningdeel	Fiscaal	Hoogte leningdeel	Renteduur	Rentepercentage		
Annuïteit (1)	(box 1) €	156.147	10 jaar	4,750%	€	7.322
Aflossingsvrij (2)	(box 1) €	50.000	10 jaar	4,950%	€	2.475
Aflossingsvrij (3)	(box 1) €	-	10 jaar	0,000%	€	-
Aflossingsvrij (4)	(box 1) €	-	10 jaar	0,000%	€	-
Aflossingsvrij (5)	(box 1) €	-	10 jaar	0,000%	€	-
Aflossingsvrij (6)	(box 1) €	-	10 jaar	0,000%	€	-
Aflossingsvrij (7)	(box 1) €	-	10 jaar	0,000%	€	-
Aflossingsvrij (8)	(box 1) €	-	10 jaar	0,000%	€	-
Erfpacht per jaar				(vast bedrag)	€	1.440
Totale lening	€	206.147		Totaal rente / kosten	€	11.237
Totaal bedrag van: aflossing(en), verzekeringspremie(s) en/of inleg beleggings- c.q. (bank-)spaarrekening					€	4.679
Totale bruto lasten per jaar					€	15.916
Totale bruto lasten per maand					€	1.326

Berekening fiscaal voordeel

Eigen woning						
Totaal rente (inclusief erfpacht)		€	11.237		€	11.237
Totaal rente niet fiscaal aftrekbaar, Box 3 (idem)		€	-			
Eigenwoningforfait	0,45%	€	1.356			
Uitfasering Wet Hillen (inkomen uit eigen woning)		€	-			
Subtotaal				€	9.880	
Overig						
- n.v.t.		€	-			
Subtotaal				€	-	
Totaal fiscaal aftrekbaar				€	9.880	
Totaal fiscaal voordeel					€	3.117
Netto rentelasten per jaar					€	8.120

Het fiscaal voordeel is gebaseerd op het inkomen van P.W. Jansen

Totaal netto lasten in het eerste jaar

Netto rentelast	€	8.120
Verzekeringspremie(s) en/of inleg beleggings- c.q. (bank-)spaarrekening	€	264
Aflossing lineaire- of annuïtaire lening	€	4.415
Inkomen uit eigen woning	€	-
Extra lasten, Service kosten (niet aftrekbaar)	€	900
Overige kosten	€	-
Netto hypotheeklasten eerste jaar	€	13.699
Netto hypotheeklasten per maand	€	1.142

Fiscaliteit lening en de duur van de (resterende) hypotheekrente-aftrek

Hoogte deel van de lening	Wijze waarop rente-aftrek vervalt	Einde rente-aftrek vast	Jaar einde rente-aftrek
€ 156.147	Afbouw rente-aftrek op annuïtaire basis	ja	2044
€ 50.000	Het jaar waarin de rente-aftrek vervalt (vast)	ja	2039
€ -	Het jaar waarin de rente-aftrek vervalt (vast)	ja	2052
€ -	Het jaar waarin de rente-aftrek vervalt (vast)	ja	2052
€ -	Het jaar waarin de rente-aftrek vervalt (vast)	ja	2052
€ -	Het jaar waarin de rente-aftrek vervalt (vast)	ja	2052
€ -	Het jaar waarin de rente-aftrek vervalt (vast)	ja	2052
€ -	Het jaar waarin de rente-aftrek vervalt (vast)	ja	2052

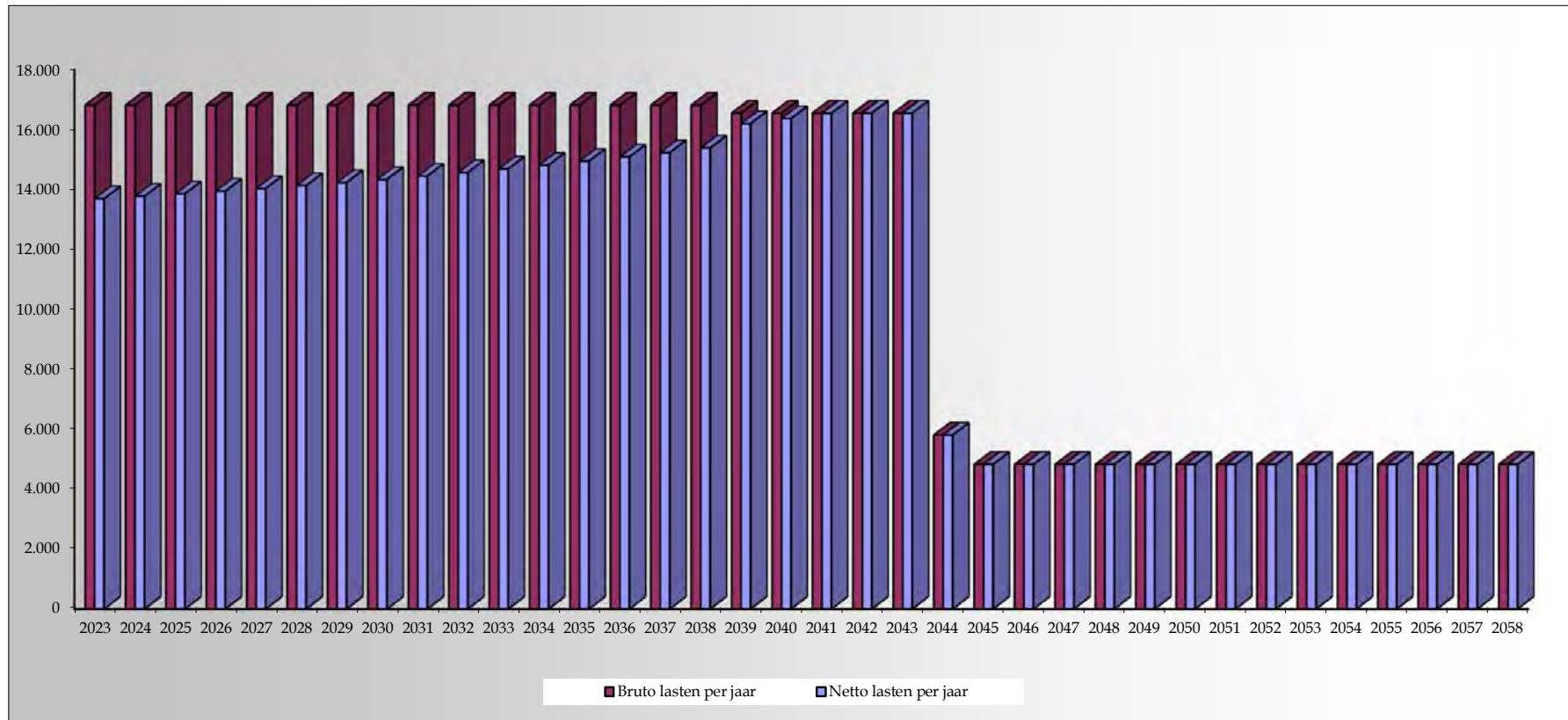
Financieel overzicht gehele looptijd huidige hypotheek lening

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

Jaar	Schuld ultimo	Rente per jaar en erfpacht	Aflossing Annuïteit(en)	Aflossing Lineair	Totale premie inleg/ sparen	Servicekosten (niet aftrekbaar)	Bruto lasten per jaar	Bruto lasten per maand	Fiscaal voordeel (jaar)	Inkomen uit eigen woning	Netto lasten per jaar	Netto lasten per maand
2023	206.147	11.237	4.415	0	264	900	16.816	1.401	3.117	0	13.699	1.142
2024	201.732	11.022	4.630	0	264	900	16.816	1.401	3.038	0	13.778	1.148
2025	197.102	10.798	4.854	0	264	900	16.816	1.401	2.955	0	13.861	1.155
2026	192.248	10.562	5.090	0	264	900	16.816	1.401	2.868	0	13.948	1.162
2027	187.158	10.315	5.337	0	264	900	16.816	1.401	2.777	0	14.039	1.170
2028	181.820	10.056	5.596	0	264	900	16.816	1.401	2.681	0	14.135	1.178
2029	176.224	9.784	5.868	0	264	900	16.816	1.401	2.581	0	14.236	1.186
2030	170.356	9.499	6.153	0	264	900	16.816	1.401	2.475	0	14.341	1.195
2031	164.203	9.200	6.452	0	264	900	16.816	1.401	2.365	0	14.451	1.204
2032	157.751	8.887	6.765	0	264	900	16.816	1.401	2.249	0	14.567	1.214
2033	150.986	8.559	7.093	0	264	900	16.816	1.401	2.128	0	14.688	1.224
2034	143.893	8.214	7.438	0	264	900	16.816	1.401	2.001	0	14.815	1.235
2035	136.455	7.853	7.799	0	264	900	16.816	1.401	1.868	0	14.949	1.246
2036	128.657	7.475	8.177	0	264	900	16.816	1.401	1.728	0	15.088	1.257
2037	120.479	7.078	8.574	0	264	900	16.816	1.401	1.581	0	15.235	1.270
2038	111.905	6.661	8.991	0	264	900	16.816	1.401	1.427	0	15.389	1.282
2039	102.914	6.225	9.427	0	0	900	16.552	1.379	352	0	16.200	1.350
2040	93.487	5.767	9.885	0	0	900	16.552	1.379	183	0	16.369	1.364
2041	83.602	5.287	10.365	0	0	900	16.552	1.379	6	0	16.546	1.379
2042	73.238	4.784	10.868	0	0	900	16.552	1.379	0	0	16.552	1.379
2043	62.370	4.257	11.395	0	0	900	16.552	1.379	0	0	16.552	1.379
2044	50.974	3.919	974	0	0	900	5.793	483	0	0	5.793	483
2045	50.000	3.915	0	0	0	900	4.815	401	0	0	4.815	401
2046	50.000	3.915	0	0	0	900	4.815	401	0	0	4.815	401
2047	50.000	3.915	0	0	0	900	4.815	401	0	0	4.815	401
2048	50.000	3.915	0	0	0	900	4.815	401	0	0	4.815	401
2049	50.000	3.915	0	0	0	900	4.815	401	0	0	4.815	401
2050	50.000	3.915	0	0	0	900	4.815	401	0	0	4.815	401
2051	50.000	3.915	0	0	0	900	4.815	401	0	0	4.815	401
2052	50.000	3.915	0	0	0	900	4.815	401	0	0	4.815	401
2053	50.000	3.915	0	0	0	900	4.815	401	0	0	4.815	401
2054	50.000	3.915	0	0	0	900	4.815	401	0	0	4.815	401
2055	50.000	3.915	0	0	0	900	4.815	401	0	0	4.815	401
2056	50.000	3.915	0	0	0	900	4.815	401	0	0	4.815	401
2057	50.000	3.915	0	0	0	900	4.815	401	0	0	4.815	401
2058	50.000	3.915	0	0	0	900	4.815	401	0	0	4.815	401

Grafisch overzicht

Grafisch overzicht van de bruto en netto hypotheeklasten per jaar

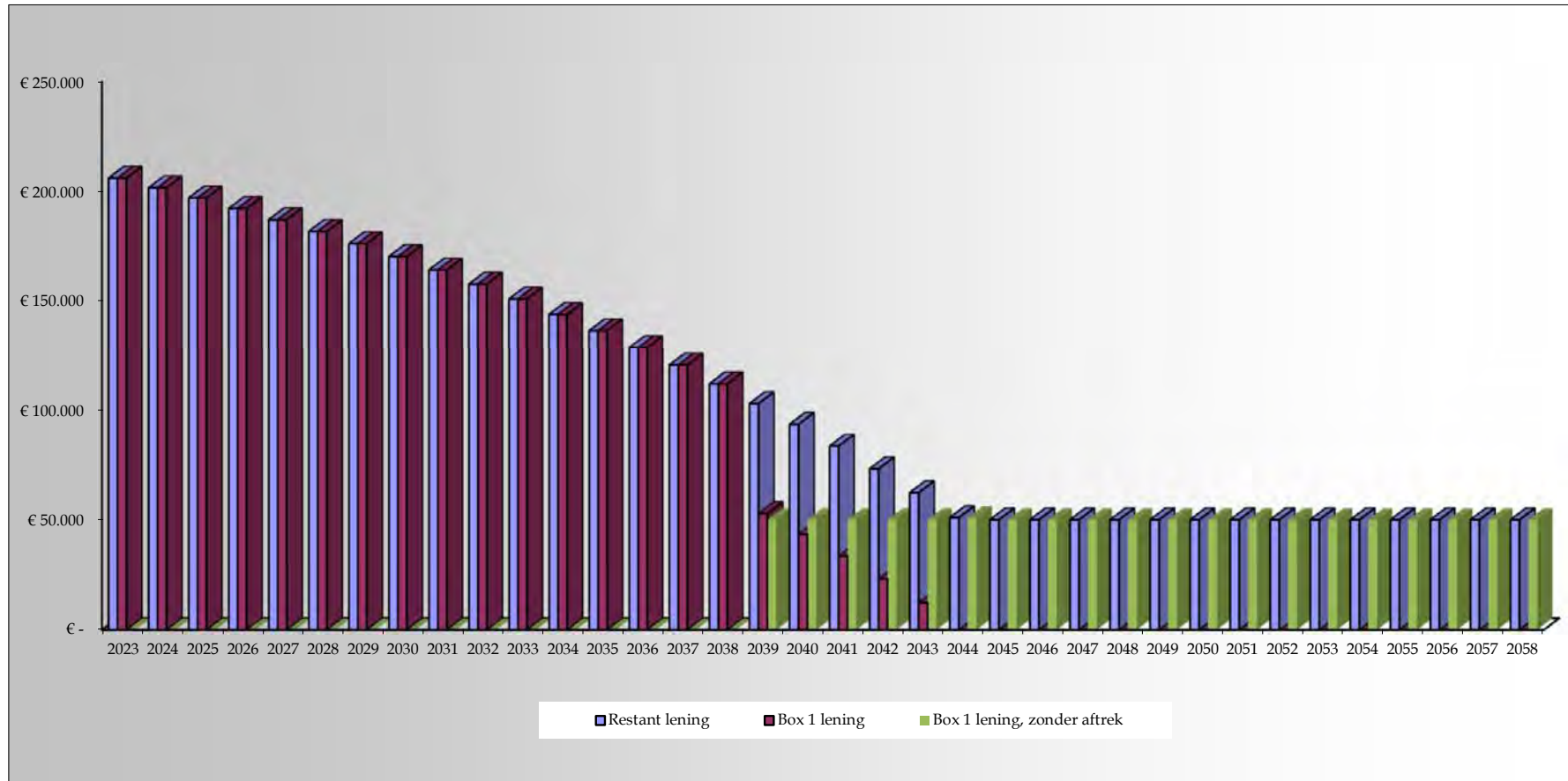


Opmerkingen

- 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.

Grafisch overzicht

Grafisch overzicht Restant schuld verdeeld in Box 1 en Box 3



Informatie over de aflosstand (fiscale verplichting aflossing eigenwoningsschuld)

Aflosstand, eigenwoningsschuld en aankoop andere woning

Houdt u rekening met het volgende: indien uw hypotheeklening (of een deel daarvan) is afgesloten na 1-1-2013, dan heeft u een aflossingsverplichting om de hypotheekrente-af trek te behouden.

<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/koopwoning/content/hypotheekrente-afrekken>

Bij een doorstromer zal vaak eerst de nieuwe woning worden aangekocht en later de oude woning worden verkocht. Dan kan de volgende situatie van toepassing zijn bij het overbruggen van de overwaarde:

Omdat banken bij een overbruggingshypotheek geen rekening houden met de verkoopdatum van de woning, rekenen zij voor de hoogte van de overbruggingshypotheek met de laatste stand van de hypotheekschuld. De overwaarde (overbrugging) is dan lager en de nieuwe hypotheeklening hoger. Als de woning (bijvoorbeeld) 6 maanden later verkocht wordt, dan is er in die 6 maanden alweer een deel van de lening afgelost (annuitair of lineair). De nieuwe lening is echter gebaseerd op de lagere overwaarde bij het afsluiten van de hypotheek. Een voorbeeldberekening:

Waarde woning (getaxeerd, nog niet verkocht)	€	339.594,00	tel datum aanvraag: 1-12-2022
Hypotheekschuld op moment afsluiten overbrugging	€	206.147,38	Restschuld per: 1-12-2022
Overbruggingshypotheek	€	117.852,62	(o.b.v. max 90% woningwaarde)
Overwaarde na (fictieve) verkoop	€	15.594,00	

Definitief netto bedrag verkoop woning	€	354.594,00	Verkoopdatum: 1-5-2023
Hypotheekschuld bij aflossen (aflosstand)	€	204.333,05	Restschuld hyp per: 1-5-2023
Overbruggingshypotheek (aflossing bij passeren)	€	117.852,62	
Overwaarde na verkoop	€	32.408,33	

Van deze overwaarde dient fiscaal te worden afgelost: € 1.814,33 om te blijven voldoen aan het fiscale aflossingsschema (en ter voorkoming van discussie met de belastingdienst over de rente-af trek). Overigens wordt er in dit voorbeeld van uit gegaan dat de totale lening na 1-1-2013 afgesloten is. Het is dus mogelijk dat er ook nog leningdelen zijn van vóór 1-1-2013, in dat geval is deze regeling voor die leningdelen dus niet van toepassing.

Bij de verkoop is er een eigenwoningreserve ontstaan ad: € 30.594,00 Dit bedrag dient weer geïnvesteerd te worden in de nieuwe woning (aflossen op de nieuwe lening of verbouwing). Doet u dit niet, dan zal er voor de rente over dit bedrag geen fiscale aftrek meer van toepassing zijn (gaat dan naar Box 3).

De link hieronder verwijst naar de website van de Belastingdienst waar u nadere informatie vindt en een berekening kunt uitvoeren. Uiteraard kunt u ook contact opnemen met uw fiscalist of degene die uw IB aangifte regelt.

<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/koopwoning/content/aflossingsverplichting-annuïteitenlening-berekenen>

Bepalen maximale hypotheek op basis van het onderpand

Munt hypotheek

Oversluiting en/of verhoging huidige hypotheeklening (geen aankoop)

Marktwaaarde voor (eventuele) verbouwingen	LTV :	0,00%	€	-
Bedrag verbouwing(en)			€	-
Percentage waardestijging woning door verbouwing(en)				0,00%
Marktwaaarde na (eventuele) verbouwingen	LTV :	0,00%	€	-
WOZ-waarde	Peildatum :	1-1-2021	€	301.405
Maximaal te verstrekken hypotheek op basis van het onderpand			€	-

Aankoop woning (bestaande bouw)

Aankoopsom woning			€	425.000
Marktwaaarde voor (eventuele) verbouwingen	LTV :	68,24%	€	425.000
Bedrag verbouwing(en)			€	-
Percentage waardestijging woning door verbouwing(en)				0,00%
Marktwaaarde na (eventuele) verbouwingen	LTV :	68,24%	€	425.000
WOZ-waarde	(geschat)		€	340.000
Maximaal te verstrekken hypotheek op basis van het onderpand			€	425.000

Aankoop woning (nieuwbouw)

De koop-/aanneemsom			€	-
Marktwaaarde voor (eventuele) verbouwingen	LTV :	0,00%	€	-
Bedrag verbouwing(en)			€	-
Percentage waardestijging woning door verbouwing(en)				0,00%
Marktwaaarde na (eventuele) verbouwingen	LTV :	0,00%	€	-
WOZ-waarde	(geschat)		€	-
Maximaal te verstrekken hypotheek op basis van het onderpand			€	-

Maximale hypotheek met NHG

Marktwaaarde voor (eventuele) verbouwingen	€	425.000
Marktwaaarde na (eventuele) verbouwingen	€	425.000
De maximale kostengrens bedraagt (op basis van het onderpand) met NHG	€	405.000
Maximaal te financieren op basis van Nationale Hypotheek Garantie	€	405.000

Berekening maximale hypotheek (maatwerk)

Munt hypotheeken

Inkomen(s) en verplichtingen

Totaal inkomen P.W. Jansen, planningsleeftijd 48 jaar	15-7-1974	€	59.667
Alimentatieverplichting P.W. Jansen		€	-
Totaal inkomen A.D. Cornelissen, planningsleeftijd 45 jaar	23-8-1977	€	14.386
Alimentatieverplichting A.D. Cornelissen		€	-
Erfpachtverplichting van invloed op de maximale bruto woonlasten (NHG regeling)		€	-
Totaal inkomen		€	74.052

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

Woonquote Box 1 lening (zonder NHG)	Toetsinkomen :	€	74.052	29,00%
Woonquote Box 3 lening (zonder NHG)				22,00%
Woonquote Box 1 lening (met NHG)	Toetsinkomen :	€	74.052	29,00%
Woonquote Box 3 lening (met NHG)				22,00%
Overige financiële verplichtingen		€		1.200

Maximale hypotheek op basis van het inkomen (zonder en met NHG), toetsingscriteria jaar 2023

Toetsrente zonder Nationale Hypotheek Garantie (NHG)	(≥ 10 jaar rentevast)	4,834%
--	-----------------------	--------

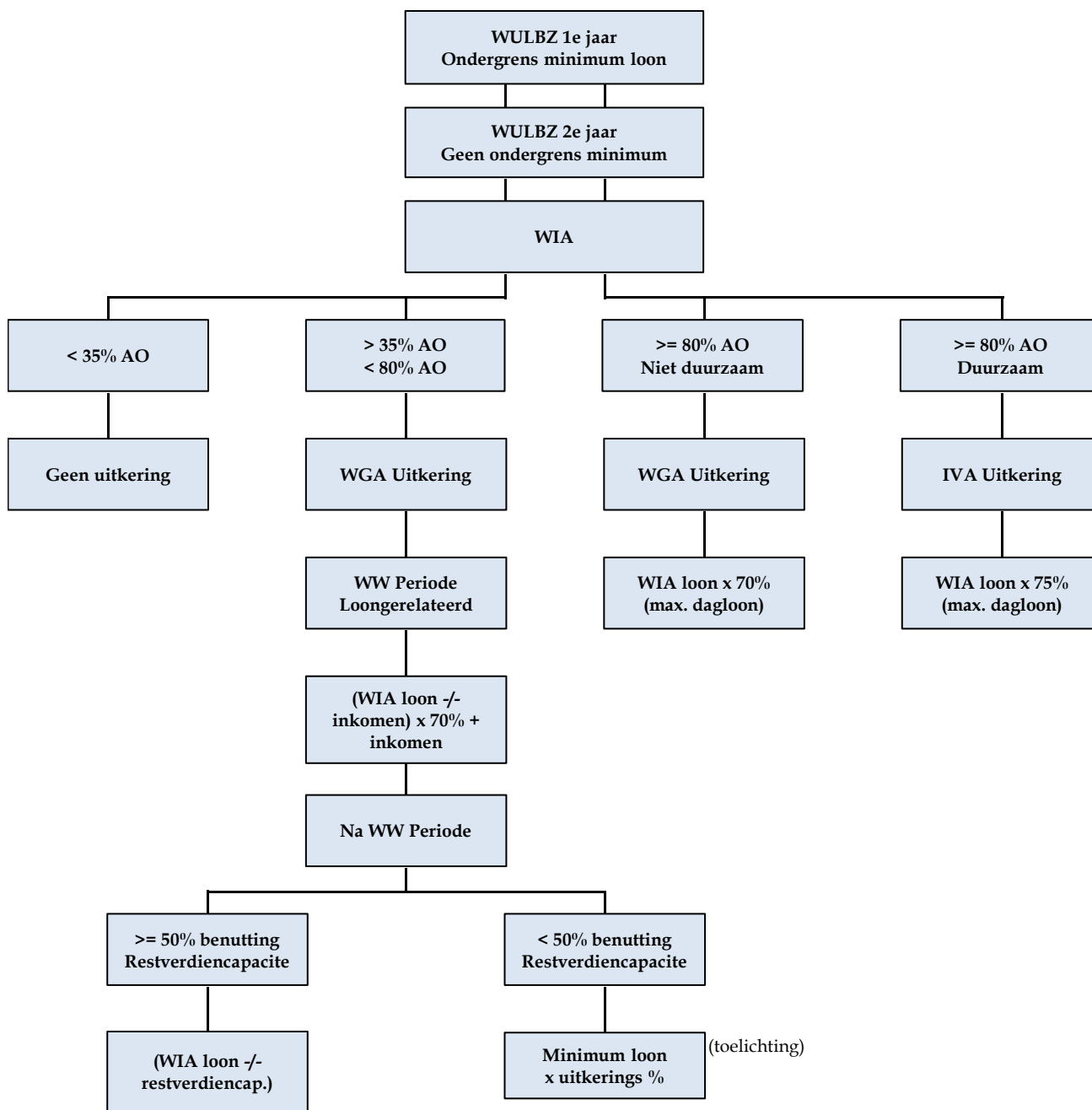
Leningdeel Box 1 of Box 3

	Bedrag lening	Duur in maanden	Rentepercentage
Box 1 lening (annuïtair)	€ 156.147	253	4,760%
Box 1 lening (annuïtair)	€ 50.000	360	4,970%
Box 1 lening (annuïtair)	€ 83.853	360	4,850%
Box 1 lening (annuïtair)	€ -	360	5,000%
Box 1 lening (annuïtair)	€ -	360	5,000%
Box 1 lening (annuïtair)	€ -	360	5,000%
Box 1 lening (annuïtair)	€ -	360	5,000%
Box 1 lening (annuïtair)	€ -	360	5,000%
Box 1 lening (annuïtair)	€ -	360	5,000%
Resterende ruimte Box 1 lening	€ 127	360	4,834%

De maximale financiering bedraagt conform de gedragscode

	€	290.127		€	290.127
Waarvan in Box 1:	€	290.127	en in Box 3:	€	-

Schema inkomensgevolgen Wet Werk en Inkomen naar Arbeidsvermogen (WIA)



Voorkomende verzekeringsoplossingen

WGA-hiaat (basis) : bij gedeeltelijke arbeidsongeschiktheid vult deze verzekering aan tot 70% x het percentage dat de werknemer arbeidsongeschikt is. Voorbeeld: een werknemer is 60% arbeidsongeschikt en werkt niet, degene ontvangt een aanvulling zodat het inkomen op $70\% \times 60\% = 42\%$ uitkomt. De verzekering is gemaximeerd op de WIA-loongrens.

WGA-hiaat (uitgebreid) : Bij gedeeltelijke arbeidsongeschiktheid vult deze verzekering aan tot 70%. Voorbeeld : een werknemer is 60% arbeidsongeschikt en werkt niet, degene ontvangt een aanvulling zodat het inkomen op 70% uitkomt. De verzekering is gemaximeerd op de WIA-loongrens.

WGA Aanvulling vaste bedragen: het inkomen wordt aangevuld met een vast bedrag (bijvoorbeeld 10% van het vaste salaris).

WIA-excedent : deze verzekering vult het inkomen aan boven de WIA-loongrens (2019 € 55.927) en/of boven de 70%.
Voorbeeld : het inkomen bedraagt € 75.927 en verzekerde is tot 80%. Verzekerde is volledig arbeidsongeschikt, dan wordt uitgekeerd : $80\% \times (\text{€ } 75.927 - \text{€ } 55.927) = \text{€ } 16.000$. Daarbij komt nog $(80\% - 70\%) \times \text{€ } 55.927 = \text{€ } 5.592,70$.

Het belang van een verzekering voor de financiële gevolgen van arbeidsongeschiktheid

De werkgever is verplicht om sociale lasten te betalen. Dat geeft u recht op een uitkering als u ziek wordt. Meer dan dat is hij niet verplicht te regelen. Wel kan er per cao, per werkgever of per werknemer nog meer worden geregeld. Dat zijn de WGA-hiaatverzekering en de WIA-excedentverzekering. Op uw loonstrook of werkgeversverklaring staat of je die verzekering hebt. Voordat we kunnen uitleggen wat die verzekeringen doen, moeten we uitleggen welke problemen u kunt hebben met uw inkomen bij arbeidsongeschiktheid.

Wat is het WGA-gat?

Als u langer dan 2 jaar arbeidsongeschikt bent, wordt u meestal ontslagen en krijgt u hopelijk een uitkering van het UWV. Bent u gedeeltelijk arbeidsongeschikt? Dan krijgt u in eerste instantie 70% van uw oude loon, maar daarna vaak een stuk minder. Als u niet helemaal arbeidsongeschikt bent, kunt u namelijk nog werken. Om te zorgen dat u dat ook echt gaat doen, is uw uitkering lager als u niet werkt, dan als u wel werkt. Het verschil tussen de 70% van uw laatste loon en uw uitkering, heet het WGA-gat of het WGA-hiaat.

Dit is een WGA-hiaat verzekering

Heeft uw werkgever een WGA-hiaatverzekering afgesloten? Dan betaalt de verzekeraar het verschil tussen 70% van uw laatste loon en uw daadwerkelijke uitkering, tot de AOW-leeftijd. Maar de WGA-hiaatverzekering is er in twee soorten: basis en uitgebreid. De basis betaalt niet helemaal tot aan die 70%, maar slechts een klein gedeelte. Vaak is dit nog steeds niet genoeg om van te leven zoals voorheen. Alleen de uitgebreide variant vult echt aan tot 70%.

Dit is een WIA-excedentverzekering

Mensen met een hoger inkomen (rond de 60.000 euro per jaar) hebben nog een extra probleem. Het UWV heeft namelijk een bovengrens gesteld aan de uitkeringen. Verdient u meer dan die bovengrens? Dan krijgt u over alles boven die grens geen uitkering van het UWV en óók niets van de WGA-hiaatverzekering.

Voorbeeldberekening

Eline verdient 90.000 euro per jaar als zij eind 2022 arbeidsongeschikt wordt. Haar uitkering is echter geen 70% van 90.000 euro (63.000 euro). De bovengrens is namelijk 59.706 euro. Zij krijgt daarom maar een uitkering van 70% van 59.706 (41.795 euro). Haar maximale uitkering is dan 46% van haar laatste loon.

Om dit op te lossen bestaat de WIA-excedentverzekering. Deze verzekering vult uw inkomen aan tot een bepaald percentage van uw loon. Vaak rond de 70 tot 80%. U en uw werkgever betalen meestal allebei een deel van deze verzekering.

Zelf verzekeren tegen arbeidsongeschiktheid

Zoals u uit het bovenstaande misschien zelf ook al had opgemaakt, houdt u dus zelden tot nooit meer over dan 70% van uw laatste loon. Voor veel mensen is 70% van hun laatste loon helaas niet genoeg om nog rond te komen en al helemaal niet om te blijven leven zoals men op dat moment leeft. Daarom bieden verzekeraars verzekeringen op maat aan.

Inkomensgevolgen Wet Werk en Inkomen naar Arbeidsvermogen (WIA) voor relatie A.D. Cornelissen

Inkomen	Situatie 1	Situatie 2	Situatie 3	Aanvullende Verzekering werkgever
Huidig inkomen uit arbeid	€ 14.386 €	14.386 €	14.386	
Restverdiencapaciteit, vastgesteld door het UWV	€ - €	8.631 €	5.754	<u>WGA-hiaat (basis)</u>
Na AO nog met arbeid verdiend loon	€ - €	5.179	€ -	nee
Leeftijd bij instroom in de WIA	47	47	47	
Bent u duurzaam arbeidsongeschikt verklaard?	ja	nee	nee	<u>WGA-hiaat (uitgebreid)</u>
	(IVA-regeling)			nee
Vaststelling regeling				
AO-percentages	100%	40%	60%	<u>WGA aanvulling vast bedrag of percentage</u>
Restverdiencapaciteit in percentage	0%	60%	40%	nee
Gebruikte restverdiencapaciteit in percentage	0%	60%	0%	
Minimumloon	€ 22.760 €	22.760 €	22.760	<u>WGA-excedent</u>
Maximum dagloon (op jaarbasis)	€ 60.787 €	60.787 €	60.787	Percentage nee 70%

Regeling	IVA-regeling	WGA-regeling	WGA-regeling
<u>Loongerelateerde uitkering (LGU)</u>	0%	60%	0%
Loon na AO	€ - €	5.179 €	-
WGA-loongerelateerde uitkering	€ - €	6.445 €	10.070
WGA-hiaat (basis)	€ - €	- €	-
WGA-hiaat (uitgebreid)	€ - €	- €	-
IVA uitkering (75%)	€ 10.789 €	- €	-
WGA-excedent (onafhankelijk van het benutten van de restverdiencapaciteit)	€ - €	- €	-
Inkomen in periode Loongerelateerde uitkering (LGU)	€ 10.789 €	11.624 €	10.070
Uitkeringsduur	tot pensioendatum	2 - 24 maanden	2 - 24 maanden
<u>Loonaanvullingsuitkering (LAU): inkomen min 50% restverdiencapaciteit</u>	0%	60%	0%
Na AO nog met arbeid verdiend loon	€ - €	5.179 €	-
Loonaanvullingsuitkering (LAU)	€ - €	4.028 €	-
WGA-hiaat (basis)	€ - €	- €	-
WGA-hiaat (uitgebreid)	€ - €	- €	-
WGA-excedent	€ - €	- €	-
Inkomen in periode Loonaanvullingsuitkering (LAU)	€ - €	9.207 €	-
<u>WGA Vervoluitkering: inkomen minder dan 50% restverdiencapaciteit</u>	0%	60%	0%
Na AO nog met arbeid verdiend loon	€ - €	- €	-
WGA Vervoluitkering	€ - €	- €	9.559
WGA-hiaat (basis)	€ - €	- €	-
WGA-hiaat (uitgebreid)	€ - €	- €	-
WGA-excedent	€ - €	- €	-
Inkomen in de WGA Vervoluitkeringsperiode	€ - €	- €	9.559

Inkomensgevolgen Werkloosheidswet (WW)

Inkomen	<u>A.D. Cornelissen</u>	
Inkomen voor ingang werkloosheid (WW)	€	14.386
Vaststelling regeling		
Voldaan aan referte-eis (WW)		ja
Voldaan aan arbeidsverleden-eis (WW)		ja
Minimumloon	€	18.242
Maximum dagloon (op jaarbasis)	€	60.787

Regeling	WW-uitkering
----------	--------------

De basisuitkering		
WW-uitkering 75% van het (maximum) dagloon (eerste 2 maanden)	€	10.789
WW-uitkering 70% van het (maximum) dagloon (duur 1 maand)	€	10.070
Aanvullende verzekering	€	-

Wekeneis: heeft u in de laatste 36 weken vóórdát u werkloos werd, in minstens 26 weken gewerkt (een week is van maandag tot en met zondag)? Dan voldoet u aan de wekeneis. U krijgt een basisuitkering van 3 maanden. Het maakt niet uit hoeveel uur u per week werkte in die 26 weken (bron UWV).

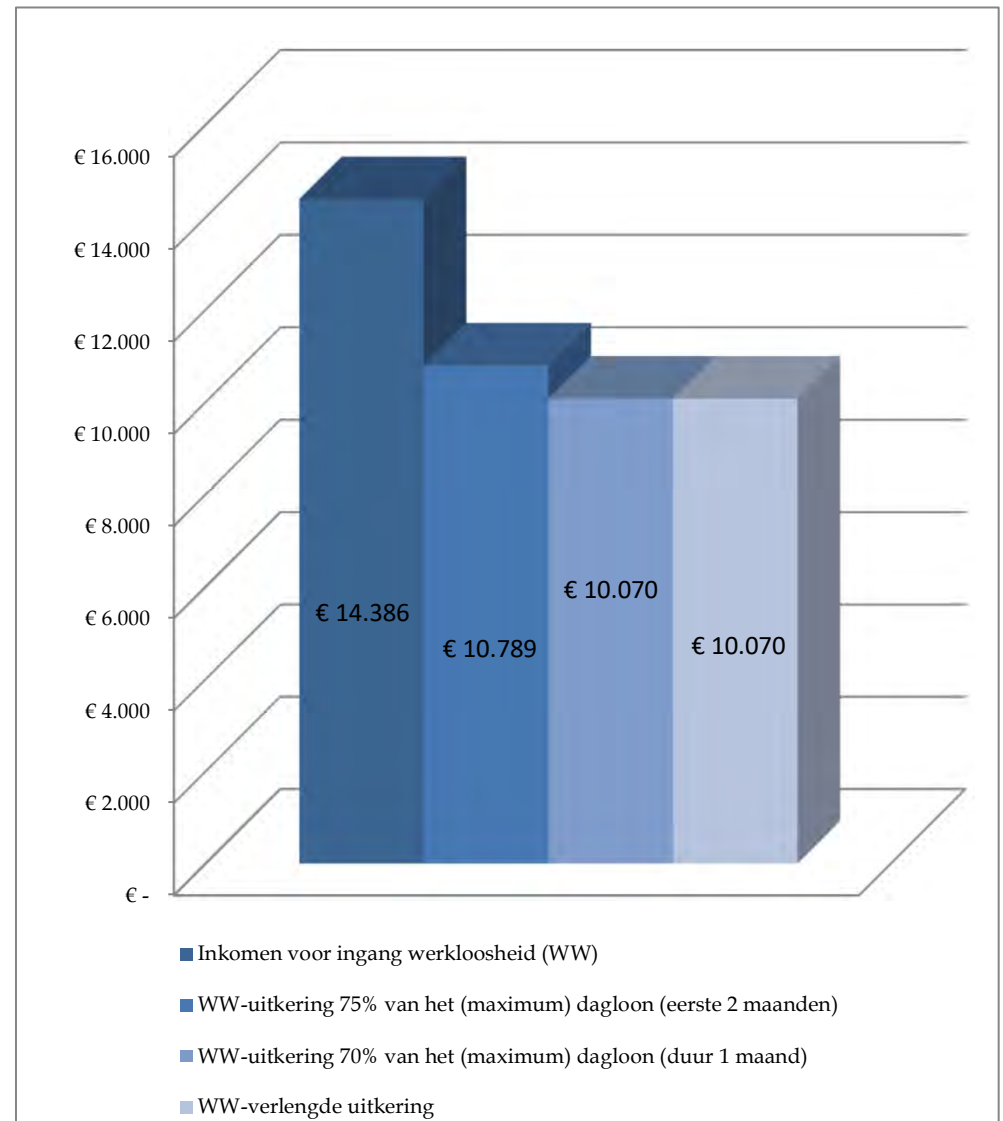
De Verlengde uitkering		
WW-verlengde uitkering	€	10.070
Aanvullende verzekering	€	-

Jareneis: voldoet u aan de wekeneis én heeft u de laatste 5 kalenderjaren voordat u werkloos werd ten minste 4 kalenderjaren gewerkt? En heeft u deze kalenderjaren voldoende gewerkt om ze mee te mogen tellen voor uw arbeidsverleden? Dan voldoet u aan de jareneis en krijgt u een verlengde uitkering. Vanaf 2016 is er veel veranderd met betrekking tot de duur van de uitkering.

Wilt u berekenen hoe lang uw recht heeft op een WW-uitkering, gaat u dan naar de website www.uwv.nl

Inkomensterugval bij ingang Basisuitkering op basis van 70%		
In inkomen t.o.v. het oorspronkelijke salaris		€ 4.316
Procentuele inkomensachteruitgang		30%

Inkomensterugval bij ingang van de verlengde uitkering		
In inkomen t.o.v. het oorspronkelijke salaris	€	4.316
Procentuele inkomensachteruitgang		30%



Overlijdensrisico- en woonlastenverzekeringen

Overlijdensrisicoverzekering

Verzekeringsmaatschappij	Credit Life (Callas)			
Lopende verzekering	ja		Polisnummer	32656998
Soortverzekering	Overlijdensrisico	(twee levens)		Box 3
Type overlijdensdekking	Annuitair dalend			4,75%
Verzekerde som	P.W. Jansen	15-7-1974	€	87.576,04
	A.D. Cornelissen	23-8-1977	€	87.576,04
Premiebetaling per maand	€	22,00 €	- (per jaar) €	264,00
Ingangsdatum verzekering				1 januari 2009
Einddatum premiebetaling				1 januari 2034
Einddatum verzekering				1 januari 2039
Verzekering is / wordt verpand aan:				Niet verpand, wel aflossen

Maximale hypotheek bij Pensioen en Overlijden

Hieronder worden een aantal situaties omschreven en wat conform de NHG en Nibud normen de maximale hypotheek kan zijn op basis van het inkomen met een annuïtaire toets 360 maanden (zonder de maximale hypotheek bedragen welke bij NHG van toepassing zijn).
De hieronder berekende bedragen zijn gebaseerd op een toetsrente ad 4,834% (of de werkelijke rente of de AFM toetsrente)

Situatie bij pensionering en overlijden

Huidige inkomenssituatie (voor pensionering)	Inkomen	Max hypotheek	Hypotheeksom	Te hoge hyp	Box 1 hyp	Box 3 hyp
Huidige inkomen P.W. Jansen	€ 59.667	€ 320.772	€ 290.000	€ -	€ 290.000	€ -
Huidige inkomen A.D. Cornelissen	€ 14.386					
Benodigd inkomen	Relatie 1 € -	Relatie 2 € -				
Maximaal toegestane woonlasten	€ 21.475					
Daadwerkelijke woonlasten incl. verzekeringen etc.	€ 19.806					

Inkomenssituatie bij pensionering P.W. Jansen	Inkomen	Max hypotheek	Hypotheeksom	Te hoge hyp	Box 1 hyp	Box 3 hyp
Pensioen inkomen P.W. Jansen (lftd 68 jr)	€ 28.781	€ 217.247	€ 118.451	€ -	€ 68.451	€ 50.000
(Pensioen-) inkomen A.D. Cornelissen (lftd 65 jr)	€ 16.704					
Benodigd inkomen	Relatie 1 € -	Relatie 2 € -				
Maximaal toegestane woonlasten	€ 13.752					
Daadwerkelijke woonlasten incl. verzekeringen etc.	€ 19.542	Let op: de lasten zijn te hoog				

Inkomenssituatie bij pensionering A.D. Cornelissen	Inkomen	Max hypotheek	Hypotheeksom	Te hoge hyp	Box 1 hyp	Box 3 hyp
Pensioen inkomen P.W. Jansen (lftd 70 jr)	€ 28.909	€ 214.964	€ 89.637	€ -	€ 38.662	€ 50.975
(Pensioen-) inkomen A.D. Cornelissen (lftd 67 jr)	€ 16.155					
Benodigd inkomen	Relatie 1 € -	Relatie 2 € -				
Maximaal toegestane woonlasten	€ 13.426					
Daadwerkelijke woonlasten incl. verzekeringen etc.	€ 8.774					

Inkomenssituatie bij pensionering beiden	Inkomen	Max hypotheek	Hypotheeksom	Te hoge hyp	Box 1 hyp	Box 3 hyp
Pensioen inkomen P.W. Jansen (lftd 70 jr)	€ 28.909	€ 214.964	€ 89.637	€ -	€ 38.662	€ 50.975
(Pensioen-) inkomen A.D. Cornelissen (lftd 67 jr)	€ 16.155					
Benodigd inkomen	Relatie 1 € -	Relatie 2 € -				
Maximaal toegestane woonlasten	€ 13.426					
Daadwerkelijke woonlasten incl. verzekeringen etc.	€ 8.774					

Inkomenssituatie na overlijden van P.W. Jansen	Inkomen	Max hypotheek	Hypotheeksom	Te hoge hyp	Box 1 hyp	Box 3 hyp
Inkomen na één jaar van A.D. Cornelissen	€ 39.380	€ 139.887	€ 202.424	€ 62.537	€ 202.424	€ -
Maximaal toegestane woonlasten	€ 10.042		Kredieten relatie 1 afgelost na overlijden?			nee
Daadwerkelijke woonlasten incl. verzekeringen etc.	€ 12.954		Kredieten relatie 2 afgelost na overlijden?			nee

Toelichting bij overlijdenssituatie (te verzekeren bedragen):

Nibud technisch is een (aanvullende) overlijdensrisico-verzekering benodigd ad € 62536,96

Keuze relatie

Om de achterblijvende partner de gelegenheid te geven in het huis te kunnen blijven wonen zal er een bedrag ad € 62537 verzekerd worden (cf NIBUD normen).

Inkomenssituatie na overlijden van A.D. Cornelissen	Inkomen	Max hypotheek	Hypotheeksom	Te hoge hyp	Box 1 hyp	Box 3 hyp
Inkomen na één jaar van P.W. Jansen	€ 61.817	€ 245.074	€ 202.424	€ -	€ 202.424	€ -
Maximaal toegestane woonlasten	€ 16.691		Kredieten relatie 1 afgelost na overlijden?			nee
Daadwerkelijke woonlasten incl. verzekeringen etc.	€ 12.954		Kredieten relatie 2 afgelost na overlijden?			nee

Toelichting bij overlijdenssituatie (te verzekeren bedragen):

Nibud technisch is een (aanvullende) overlijdensrisico-verzekering benodigd ad € 0

Keuze relatie

Er is geen (aanvullende) dekking bij overlijden benodigd.

Maximale hypotheek bij Arbeidsongeschiktheid van P.W. Jansen

Situatie bij arbeidsongeschiktheid

<u>Inkomen bij AO (sit 1 LGU) of AOV P.W. Jansen</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 P.W. Jansen	€ 30.000	€ 160.955	€ 284.319	€ 123.364	€ 284.319	€ -
Inkomen A.D. Cornelissen	€ 14.602					
Maximaal toegestane woonlasten	€ 11.374					
Daadwerkelijke woonlasten incl. verzekeringen etc.	€ 19.806					
Mogelijke oplossing verzekeren AO (bruto bedrag)	€ 8.433	Uitkering per jaar	€ 703	Uitkering per maand		

<u>Inkomen bij AO (sit 2 LAU) of AOV P.W. Jansen</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 P.W. Jansen	€ 30.000	€ 160.955	€ 284.319	€ 123.364	€ 284.319	€ -
Inkomen A.D. Cornelissen	€ 14.602					
Maximaal toegestane woonlasten	€ 11.374					
Daadwerkelijke woonlasten incl. verzekeringen etc.	€ 19.806					
Mogelijke oplossing verzekeren AO (bruto bedrag)	€ 8.433	Uitkering per jaar	€ 703	Uitkering per maand		

<u>Inkomen bij AO (sit 3 WGV) of AOV 0343-121212</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 P.W. Jansen	€ 30.000	€ 160.955	€ 284.319	€ 123.364	€ 284.319	€ -
Inkomen A.D. Cornelissen	€ 14.602					
Maximaal toegestane woonlasten	€ 11.374					
Daadwerkelijke woonlasten incl. verzekeringen etc.	€ 19.806					
Mogelijke oplossing verzekeren AO (bruto bedrag)	€ 8.433	Uitkering per jaar	€ 703	Uitkering per maand		

Deze berekening geeft alleen inzicht in het inkomen bij arbeidsongeschiktheid en de leencapaciteit met betrekking tot de hypotheek. Wij adviseren dan ook rekening te houden met andere wegvallende inkomsten, bijv. de auto van de zaak, structureel overwerk en andere emolumenten.

Maximale hypotheek bij Arbeidsongeschiktheid van A.D. Cornelissen

Situatie bij arbeidsongeschiktheid

<u>Inkomen bij ingang AO (sit 1 LGU) of AOV A.D. Cornelis:</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 P.W. Jansen	€ 60.565	€ 302.748	€ 284.319	€ -	€ 284.319	€ -
Totaal inkomen A.D. Cornelissen	€ 10.789					
Maximaal toegestane woonlasten	€ 20.336					
Daadwerkelijke woonlasten incl. verzekeringen etc.	€ 19.806					
Mogelijke oplossing verzekeren AO (bruto bedrag)	€ -	Uitkering per jaar €		-	Uitkering per maand	

<u>Inkomen bij ingang AO (sit 2 LAU) of AOV</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 P.W. Jansen	€ 60.565	€ 295.613	€ 284.319	€ -	€ 284.319	€ -
Totaal inkomen A.D. Cornelissen	€ 9.207					
Maximaal toegestane woonlasten	€ 19.885					
Daadwerkelijke woonlasten incl. verzekeringen etc.	€ 19.806					
Mogelijke oplossing verzekeren AO (bruto bedrag)	€ -	Uitkering per jaar €		-	Uitkering per maand	

<u>Inkomen bij ingang AO (sit 3 WGV) of AOV</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 P.W. Jansen	€ 60.565	€ 297.203	€ 284.319	€ -	€ 284.319	€ -
Totaal inkomen A.D. Cornelissen	€ 9.559					
Maximaal toegestane woonlasten	€ 19.985					
Daadwerkelijke woonlasten incl. verzekeringen etc.	€ 19.806					
Mogelijke oplossing verzekeren AO (bruto bedrag)	€ -	Uitkering per jaar €		-	Uitkering per maand	

Deze berekening geeft alleen inzicht in het inkomen bij arbeidsongeschiktheid en de leencapaciteit met betrekking tot de hypotheek. Wij adviseren dan ook rekening te houden met andere wegvallende inkomsten, bijv. de auto van de zaak, structureel overwerk en andere emolumenten.

Maximale hypotheek bij Werkeloosheid

Situatie bij werkeloosheid

<u>WW-verlengde uitkering P.W. Jansen</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 P.W. Jansen	€ 0	€ 25.395	€ 290.000	€ 264.605	€ 290.000	€ -
Inkomen A.D. Cornelissen	€ 14.386					
Maximaal toegestane woonlasten	€ 2.805					
Daadwerkelijke woonlasten incl. verzekeringen etc.	€ 19.806					
Mogelijke oplossing verzekeren WW (bruto bedrag)	€ 17.001	Uitkering per jaar	€ 1.417	Uitkering per maand		

Relatie heeft aangegeven het afsluiten van een (aanvullende) verzekering niet wenselijk te vinden.

Deze berekening geeft alleen inzicht in het inkomen bij werkeloosheid en de leencapaciteit met betrekking tot de hypotheek. Wij adviseren dan ook rekening te houden met andere wegvallende inkomsten, bijv. de auto van de zaak, structureel overwerk en andere emolumenten.

<u>WW-verlengde uitkering A.D. Cornelissen</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 P.W. Jansen	€ 59.667	€ 295.455	€ 290.000	€ -	€ 290.000	€ -
Totaal inkomen A.D. Cornelissen	€ 10.070					
Maximaal toegestane woonlasten	€ 19.875					
Daadwerkelijke woonlasten incl. verzekeringen etc.	€ 19.806					
Mogelijke oplossing verzekeren WW (bruto bedrag)	€ -	Uitkering per jaar	€ -	Uitkering per maand		

Relatie heeft aangegeven het afsluiten van een (aanvullende) verzekering niet wenselijk te vinden.

Deze berekening geeft alleen inzicht in het inkomen bij werkeloosheid en de leencapaciteit met betrekking tot de hypotheek. Wij adviseren dan ook rekening te houden met andere wegvallende inkomsten, bijv. de auto van de zaak, structureel overwerk en andere emolumenten.

Financieringsopzet

Totaal koop-/aaneemsom plus kosten

Aankoopsom woning		€	425.000,00
Roerende zaken		€	-
Overdrachtsbelasting	2%	€	8.500,00
Kosten transportakte (leverings-/eigendomsakte)		€	550,00
Makelaarscourtage		€	-
Totaal koop-/aaneemsom plus kosten		€	434.050,00

Totale kosten hypotheek

Kosten hypotheekakte	(hypothecaire inschrijving)	€	290.000	€	550,00
Taxatiekosten	NWWI 2x (oude en nieuwe woning)	€		€	1.390,00
Borgtochtprovisie Nationale Hypotheek Garantie NHG (0,6%)	Lening zonder NHG	€		€	-
Advies- en/of bemiddelingskosten	(doorstroomer)	€		€	2.250,00
Kosten bouwtechnische keuring voor de aankoop van de woning	Nader te bepalen	€		€	400,00
Dossierkosten FlexFront (serviceprovider)		€		€	325,00
Afsluitkosten overbruggingskrediet		€		€	500,00
Totale kosten hypotheek		€		€	5.415,00

Totale financieringsbehoefte

Totaal koop-/aaneemsom plus kosten	(bedrag zie boven)	€	434.050,00
Totale kosten hypotheek	(bedrag zie boven)	€	5.415,00
Boeterente box 1 betaald uit eigen middelen		€	-
Bankgarantie via Nationale Waarborg (inclusief € 50,- bemiddelingskosten)		€	225,00
Verbouwkosten/meerwerk		€	-
Afkoopsom erfpacht		€	-
Renteverlies tijdens de bouw		€	-
Boeterente box 3 betaald uit eigen middelen		€	-
Aflossing krediet(en)		€	-
Consumptieve opname		€	-
Bedrag uitkoop partner bij ontbinding relatie (box 1)		€	-
Totale financieringsbehoefte		€	439.690,00

Verkoopopbrengst huidige woning(en)

Vrije verkoopwaarde obv % eigenaar en obv wel of niet definitief verkocht t.b.v overbrugging		€	324.000,00
Aflossing bestaande hypotheeklening(en)	ING Bank	€	206.147,38
Totaal maximaal overbruggingskrediet		€	117.852,62

Nieuwe hypotheek lening

Totale financieringsbehoefte	(exclusief kosten bankgarantie)	€	439.465,00
Totale hypotheeklening	Munt hypotheeken	€	290.000,00
Van de totale lening valt in Box 1		€	290.000,00
Van de totale lening valt in Box 3		€	-
Andere financieringsvorm ten behoeve van nieuwe woning		€	-
Inbreng eigen middelen		€	149.465,00
Overbruggingskrediet		€	117.852,62
Inbreng eigen middelen na overbrugging	(benodigde eigen middelen)	€	31.612,38

Financieringsopzet (vervolg)

Vrij te besteden eigen vermogen

Benodigde eigen middelen	€	31.612,38
Verwachte netto verkoopopbrengst woning -/- overbrugging (let op: investering in woning of naar box 3)	€	30.594,00
Vrijkomend kapitaal uit spaar-/beleggingsverzekering	€	-
Af: Inleg verzekering(en)/beleggingsrekening(en)/premie-inleg depot	€	-
Aflossing hypotheeklening of investering in woning	€	30.594,00
Eigen vermogen	€	75.000,00
Totaal vrij te besteden	€	43.387,62

Fiscaal aftrekbare financieringskosten

Kosten hypotheekakte	€	550,00
Taxatiekosten	€	1.390,00
Borgtochtprovisie Nationale Hypotheek Garantie NHG (0,6%)	€	-
Boeterente box 1 betaald uit eigen middelen	€	-
Advies- en/of bemiddelingskosten	€	2.250,00
Bankgarantie via Nationale Waarborg (inclusief € 50,- bemiddelingskosten)	€	225,00
Diverse aftrekbare financieringskosten	€	1.225,00
Niet van toepassing	€	-
Totaal aftrekbare financieringskosten	€	5.640,00

Annuitaire aflossing (nieuwe hypotheeklening)

Berekening Annuïteit (maand bedragen)

Leningdeel 1 Annuitair

Hoogte lening	€	156.147,38	
Looptijd / duur aflossing		253	(21 jaar en 0 maanden)
Rentepercentage		4,76%	
Startdatum / Einddatum		1-feb-2023	1-mrt-2044
Aflossing eerste maand (oplopend)	€	359,57	
Rentebetaling per maand (aflopend)	€	619,38	
Totaalbedrag per maand (maand annuïteit)	€	978,95	
Extra aflossing en datum	€	-	1-feb-2023
	€	978,95	

Leningdeel 3 Annuitair

Hoogte lening	€	83.852,62	
Looptijd / duur aflossing		360	(30 jaar en 0 maanden)
Rentepercentage		4,85%	
Startdatum / Einddatum		1-feb-2023	1-feb-2053
Aflossing eerste maand (oplopend)	€	103,58	
Rentebetaling per maand (aflopend)	€	338,90	
Totaalbedrag per maand (maand annuïteit)	€	442,48	
Extra aflossing en datum	€	-	1-feb-2023
	€	442,48	

Toelichting

Bij een annuïteitenlening betaalt u maandelijks een even groot bedrag (tijdens een rentevastperiode). Dat bedrag bestaat uit een gedeelte rente en een gedeelte aflossing. Omdat u iedere maand een stukje aflossing betaalt, wordt uw hypotheekschuld steeds kleiner. De rente die u betaalt, wordt berekend over de resterende hypotheekschuld. Tijdens de looptijd gaat u dus steeds meer aflossen en minder rente betalen.

Indien de lening is aangegaan voor de aanschaf, verbetering of onderhoud van de woning, dan is in principe de rente fiscaal aftrekbaar. Omdat het rentedeel in uw maandelijks bedrag steeds lager wordt, neemt het fiscale voordeel af. Hierdoor worden de nettolasten hoger, terwijl het maandelijks te betalen bedrag (bruto, vóór de renteaftrek) gelijk blijft.

Netto hypotheeklasten eerste jaar

Munt hypotheek

Leningnummer : nieuw

Totale bruto lasten hypotheek

Leningdeel	Fiscaal	Hoogte leningdeel	Renteduur	Rentepercentage		
Annuïteit (1)	(box 1) €	156.147	20 jaar	4,760%	€	7.337
Aflossingsvrij (2)	(box 1) €	50.000	30 jaar	4,970%	€	2.485
Annuïteit (3)	(box 1) €	83.853	30 jaar	4,850%	€	4.039
Aflossingsvrij (4)	(box 1) €	-	10 jaar	0,000%	€	-
Aflossingsvrij (5)	(box 1) €	-	10 jaar	0,000%	€	-
Aflossingsvrij (6)	(box 1) €	-	10 jaar	0,000%	€	-
Aflossingsvrij (7)	(box 1) €	-	10 jaar	0,000%	€	-
Aflossingsvrij (8)	(box 1) €	-	10 jaar	0,000%	€	-
Erfpacht per jaar				(vast bedrag)	€	-
LTV en Totale lening	68,24% €	290.000		Totaal rente / kosten	€	13.861
Totaal bedrag van: aflossing(en), verzekeringspremie(s) en/of inleg beleggings- c.q. (bank-)spaarrekening					€	5.945
Totale bruto lasten per jaar					€	19.806
Totale bruto lasten per maand					Huidige bruto lasten: €	1.326 €
						1.651

Berekening fiscaal voordeel

Eigen woning

Totaal rente (kan afwijken, is gemiddelde van een heel jaar)	€	13.861	€	13.861
Totaal rente niet fiscaal aftrekbaar, Box 3 (idem)	€	-		
Eigenwoningforfait	0,45%	€	1.530	
Uitfasering Wet Hillen (inkomen uit eigen woning)		€	-	
Subtotaal		€	12.331	
Overig		€	-	
- n.v.t.		€	-	
Subtotaal		€	-	
Totaal fiscaal aftrekbaar		€	12.331	

Totaal fiscaal voordeel	€	4.554
Netto rentelasten per jaar	€	9.307

Het fiscaal voordeel is gebaseerd op het inkomen van P.W. Jansen

Totaal netto lasten in het eerste jaar

Netto rentelast	€	9.307
Verzekeringspremie(s) en/of inleg beleggings- c.q. (bank-)spaarrekening	€	264
Aflossing lineaire- of annuïtaire lening	€	5.681
Inkomen uit eigen woning	€	-
Extra lasten, Service kosten (niet aftrekbaar)	€	-
Overige kosten	€	-
Netto hypotheeklasten eerste jaar	€	15.252
Netto hypotheeklasten per maand	Huidige netto lasten: €	1.142 €
		1.271

Fiscaliteit lening en de duur van de (resterende) hypotheekrente-aftrek

Hoogte deel van de lening	Wijze waarop rente-aftrek vervalt	Einde rente-aftrek vast	Jaar einde rente-aftrek
€ 156.147	Afbouw rente-aftrek op annuïtaire basis	ja	2044
€ 50.000	Het jaar waarin de rente-aftrek vervalt (vast)	ja	2039
€ 83.853	Afbouw rente-aftrek op annuïtaire basis	ja	2053
€ -	Het jaar waarin de rente-aftrek vervalt (vast)	ja	2052
€ -	Het jaar waarin de rente-aftrek vervalt (vast)	ja	2052
€ -	Het jaar waarin de rente-aftrek vervalt (vast)	ja	2052
€ -	Het jaar waarin de rente-aftrek vervalt (vast)	ja	2052
€ -	Het jaar waarin de rente-aftrek vervalt (vast)	ja	2052

Fiscale samenstelling huidige hypotheeklening

Verdeling leningdelen op fiscaal gebied

	Fiscale ingangsdatum lening(deel)	Hoogte leningbedrag(en) fiscaal			Einddatum hypotheek renteaftrek
		Overgangsregime (< 2013)	Nieuw regime (>= 2013)	Box 3 (geen renteaftrek)	
1	1-1-2014	€ -	€ 156.147,38	€ -	1-1-2044
2	1-1-2009	€ 50.000,00	€ -	€ -	1-1-2039
3	1-4-2023	€ -	€ 83.852,62	€ -	1-4-2053
4	24-11-2022	€ -	€ -	€ -	24-11-2052
5	24-11-2022	€ -	€ -	€ -	24-11-2052
6	24-11-2022	€ -	€ -	€ -	24-11-2052
7	24-11-2022	€ -	€ -	€ -	24-11-2052
8	24-11-2022	€ -	€ -	€ -	24-11-2052
Totale lening		€ 50.000,00	€ 240.000,00	€ -	€ 290.000,00

Disclaimer

De hierboven genoemde verdeling en data zijn gebaseerd op de door u aangeleverde informatie. Wij kunnen geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele fiscale consequenties van onjuiste uitgangspunten.

Toelichting overgangs- en nieuw regime

Overgangsregime (< 2013)

Mensen die op 31-12-2012 een fiscale eigenwoningschuld hadden hebben de mogelijkheid om bij een nieuw af te sluiten hypotheek (opnieuw) te mogen bepalen welke aflosvorm zij willen. Dit mag ook bij een andere geldverstrekker. Het is weliswaar een nieuwe hypotheek, maar fiscaal wordt het gezien als het opnieuw afsluiten van een fiscale eigenwoningschuld. De wetgever heeft er bewust voor gekozen dat er een vrije keuze van de (nieuwe) geldverstrekker moet zijn.

Regels overgangsrecht

- Het aflosvrije deel mag maximaal de hoogte van de eigenwoningschuld per 31-12-2012 bedragen.
- Indien 50% van de marktwaarde van de nieuwe woning lager is dan de eigenwoningschuld per 31-12-2012, dan mag dit lagere bedrag maximaal aflossingsvrij worden geleend.
- Na het inlossen van de aflossingsvrije hypotheek, moet uiterlijk in het daaropvolgende kalenderjaar een nieuwe hypotheek bij de notaris passeren.

Nieuw regime (>= 2013)

U heeft het leningdeel op of na 1 januari 2013 afgesloten: Dan heeft u voor dat leningdeel recht op maximaal 30 jaar hypotheekrenteaftrek, omdat na 30 jaar de lening afgelost moet zijn. Deze termijn gaat in op het moment van afsluiten van uw hypotheek of lening.

U moet dan aan deze 2 voorwaarden voldoen:

- U gebruikt de hypotheek of lening voor het kopen van een eigen woning of voor verbouwing of onderhoud daarvan. Of voor de afkoop van het recht van erfpacht.
- U moet de hypotheek of lening minimaal lineair of annuïtair aflossen in 30 jaar. Dit betekent dat u elk jaar een bepaald bedrag aflost. Dit bedrag moet u vooraf met uw bank of andere geldverstrekker afspreken. Het bedrag dat u moet aflossen, staat in uw hypotheek- of leenovereenkomst.

Box 3 (geen renteaftrek)

U heeft het leningdeel opgenomen voor andere doeleinden dan de aankoop van een eigen woning of voor verbouwing. Ook kan er sprake zijn het komen te vervallen van de renteaftrek (een voorbeeld is verhuur van de woning) of einde termijn van de renteaftrek (dit zal in principe na 1-1-2031 gaan voorkomen).

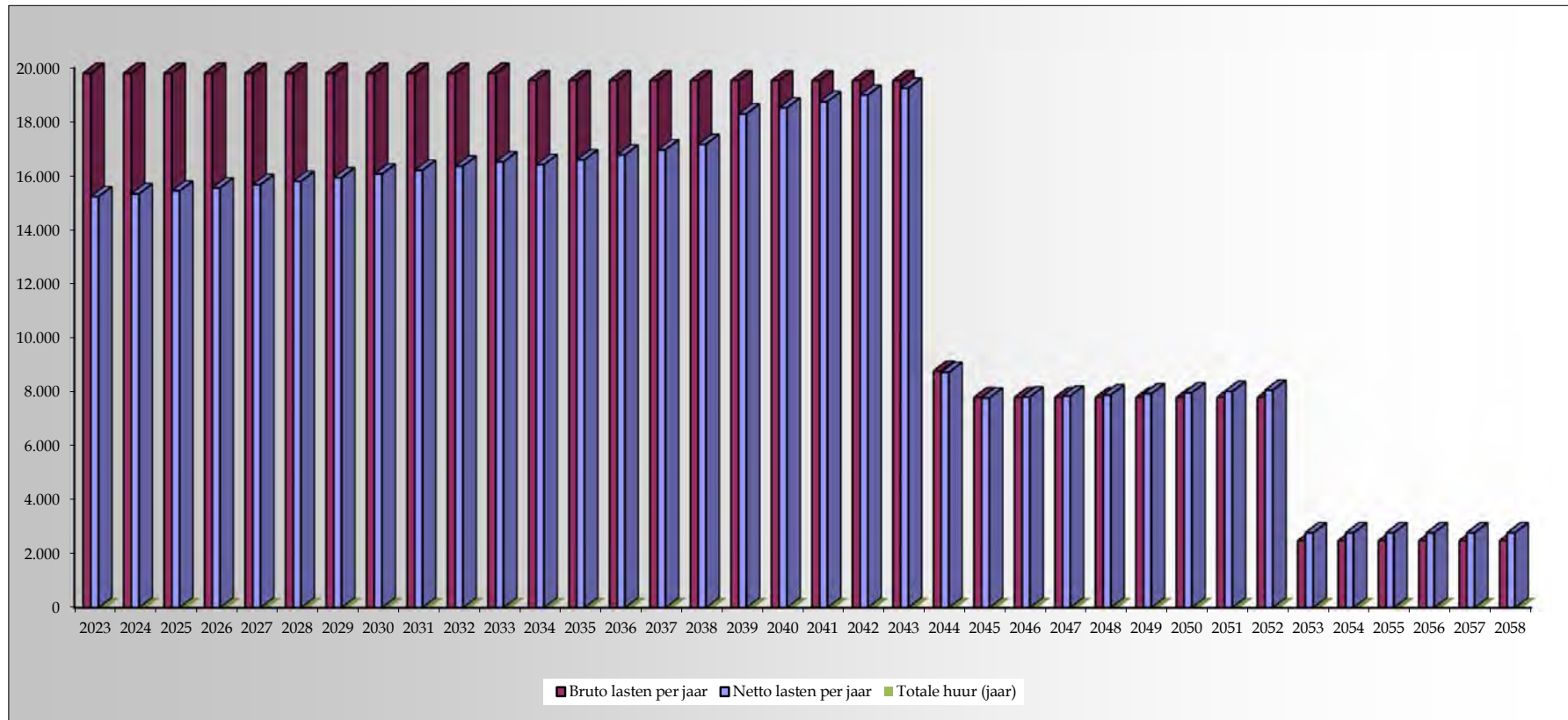
Financieel overzicht gehele looptijd

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

Jaar	Schuld ultimo	Rente per jaar en erfpacht	Aflossing Annuïteit(en)	Aflossing Lineair	Totale premie inleg/ sparen	Servicekosten (niet aftrekbaar)	Bruto lasten per jaar	Bruto lasten per maand	Fiscaal voordeel (jaar)	Inkomen uit eigen woning	Netto lasten per jaar	Netto lasten per maand
2023	290.000	13.861	5.681	0	264	0	19.806	1.651	4.554	0	15.252	1.271
2024	284.319	13.583	5.959	0	264	0	19.806	1.651	4.451	0	15.355	1.280
2025	278.360	13.292	6.250	0	264	0	19.806	1.651	4.344	0	15.462	1.289
2026	272.110	12.987	6.555	0	264	0	19.806	1.651	4.231	0	15.575	1.298
2027	265.555	12.667	6.876	0	264	0	19.806	1.651	4.113	0	15.693	1.308
2028	258.679	12.331	7.212	0	264	0	19.806	1.651	3.989	0	15.818	1.318
2029	251.468	11.978	7.564	0	264	0	19.806	1.651	3.859	0	15.948	1.329
2030	243.904	11.609	7.934	0	264	0	19.806	1.651	3.722	0	16.084	1.340
2031	235.970	11.221	8.321	0	264	0	19.806	1.651	3.579	0	16.227	1.352
2032	227.649	10.814	8.728	0	264	0	19.806	1.651	3.429	0	16.377	1.365
2033	218.921	10.388	9.154	0	264	0	19.806	1.651	3.271	0	16.535	1.378
2034	209.767	9.941	9.602	0	0	0	19.542	1.629	3.106	0	16.436	1.370
2035	200.165	9.471	10.071	0	0	0	19.542	1.629	2.933	0	16.609	1.384
2036	190.094	8.979	10.563	0	0	0	19.542	1.629	2.751	0	16.791	1.399
2037	179.532	8.463	11.079	0	0	0	19.542	1.629	2.560	0	16.982	1.415
2038	168.452	7.922	11.620	0	0	0	19.542	1.629	2.360	0	17.182	1.432
2039	156.832	7.354	12.188	0	0	0	19.542	1.629	2.133	0	18.309	1.526
2040	144.644	6.758	12.784	0	0	0	19.542	1.629	1.913	0	18.529	1.544
2041	131.860	6.134	13.409	0	0	0	19.542	1.629	1.702	0	18.760	1.563
2042	118.451	5.478	14.064	0	0	0	19.542	1.629	1.500	0	19.002	1.583
2043	104.388	4.791	14.751	0	0	0	19.542	1.629	1.307	0	19.256	1.605
2044	89.637	4.287	4.487	0	0	0	8.774	731	51	0	8.722	727
2045	85.149	4.109	3.686	0	0	0	7.795	650	18	0	7.777	648
2046	81.463	3.926	3.869	0	0	0	7.795	650	0	16	7.811	651
2047	77.594	3.734	4.061	0	0	0	7.795	650	0	52	7.847	654
2048	73.533	3.532	4.262	0	0	0	7.795	650	0	93	7.887	657
2049	69.271	3.321	4.474	0	0	0	7.795	650	0	133	7.928	661
2050	64.797	3.099	4.696	0	0	0	7.795	650	0	176	7.970	664
2051	60.101	2.866	4.928	0	0	0	7.795	650	0	220	8.015	668
2052	55.173	2.622	5.173	0	0	0	7.795	650	0	267	8.062	672
2053	50.000	2.485	0	0	0	0	2.485	207	0	293	2.778	232
2054	50.000	2.485	0	0	0	0	2.485	207	0	293	2.778	232
2055	50.000	2.485	0	0	0	0	2.485	207	0	293	2.778	232
2056	50.000	2.485	0	0	0	0	2.485	207	0	293	2.778	232
2057	50.000	2.485	0	0	0	0	2.485	207	0	293	2.778	232
2058	50.000	2.485	0	0	0	0	2.485	207	0	293	2.778	232

Grafisch overzicht

Grafisch overzicht van de bruto en netto hypotheeklasten per jaar

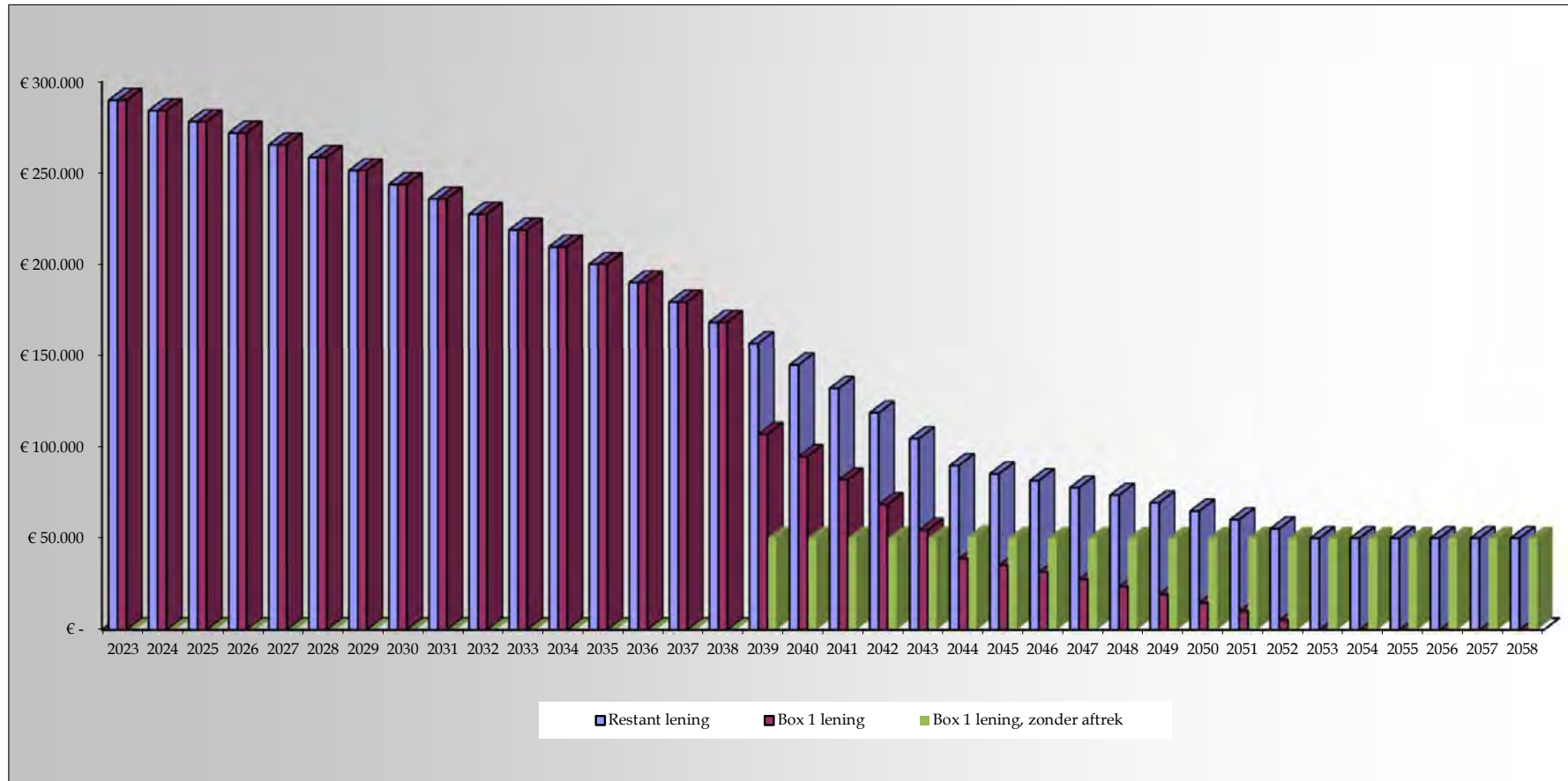


Opmerkingen

- 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.
- De ontwikkeling van de huur is gebaseerd op een gemiddelde stijging van 0%

Grafisch overzicht

Grafisch overzicht Restant schuld verdeeld in Box 1 en Box 3



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

Huidige hypotheek

Rentelasten	€	11.236,70	
Premie(s) spaarverzekeringen, inleg spaarrekeningen, aflossingen etc	€	<u>4.679,37</u>	
Totaal per jaar			€ 15.916,07
Totaal per maand			€ 1.326,34

Overbruggingshypotheek

Rentelasten	€	<u>4.089,49</u>	
Totaal per jaar			€ 4.089,49
Totaal per maand			€ 340,79

Nieuwe hypotheek

Rentelasten	€	13.861,07	
Premie(s) spaarverzekeringen, inleg spaarrekeningen, aflossingen etc	€	<u>5.945,15</u>	
Totaal per jaar			€ 19.806,22
Totaal per maand			€ 1.650,52

Totale bruto lasten op jaarbasis			€ 39.811,77
Totale bruto lasten op maandbasis			€ 3.317,65

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

Huidige hypotheek

Rentelasten	€	8.119,67	
Premie(s) spaarverzekeringen, inleg spaarrekeningen, aflossingen etc	€	<u>4.679,37</u>	
Totaal per jaar			€ 12.799,03
Totaal per maand			€ 1.066,59

Overbruggingshypotheek

Rentelasten	€	<u>2.579,24</u>	
Totaal per jaar			€ 2.579,24
Totaal per maand			€ 214,94

Nieuwe hypotheek

Rentelasten	€	9.307,21	
Premie(s) spaarverzekeringen, inleg spaarrekeningen, aflossingen etc	€	<u>5.945,15</u>	
Totaal per jaar			€ 15.252,36
Totaal per maand			€ 1.271,03

Totale netto lasten op jaarbasis			€ 30.630,63
Totale netto lasten op maandbasis			€ 2.552,55

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.

Overzicht bruto woonlasten twee woningen (tijdelijk)

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

<u>Huidige hypotheek</u>			
Rentelasten	€	11.236,70	
Premie(s) spaarverzekeringen, inleg spaarrekeningen, aflossingen etc	€	<u>4.415,37</u>	
Totaal per jaar			€ 15.652,07
Totaal per maand			€ 1.304,34
 <u>Overbruggingshypotheek</u>			
Rentelasten	€	<u>4.089,49</u>	
Totaal per jaar			€ 4.089,49
Totaal per maand			€ 340,79
 <u>Nieuwe hypotheek</u>			
Rentelasten	€	13.861,07	
Premie(s) spaarverzekeringen, inleg spaarrekeningen, aflossingen etc	€	<u>5.681,15</u>	
Totaal per jaar			€ 19.542,22
Totaal per maand			€ 1.628,52
Totale bruto lasten op jaarbasis			€ 39.283,77
Maximaal toegestane woonlast	Lening zonder NHG	€	20.275,16
Totale bruto lasten op maandbasis			€ 3.273,65
Maximaal toegestane woonlast op maandbasis			€ 1.689,60
 <u>Conclusie</u>			
De geldverstrekker verlangt dat de dubbele lasten kunnen worden betaald voor een periode ad			12 maanden
Het bedrag aan eigen middelen benodigd voor de dubbele woonlasten		€	19.008,62
Benodigde eigen middelen voor de aankoop van de woning (zie financieringsopzet)		€	31.612,38
Totaal aan eigen middelen dat moet worden aangetoond		€	<u><u>50.621,00</u></u>

Hypotheeklening na het overlijden van A.D. Cornelissen

Munt hypotheeken

Hypotheek na overlijden en (eventuele) aflossingen voor relatie P.W. Jansen

Huidige hypotheek in jaar 2023 Totale uitkering bij overlijden A.D. Cornelissen : € 87.576

Aflossing uit eigen middelen : € -

Totaal aflossing : € 87.576

Leningdeel	Rente aftrek tot jaar	Hoogte hypotheek en leningdelen			Aflossing	Restant lening	Restant uitkering
		Totaal	Box 1	box 3			
Annuïteit (1)	2044	€ 156.147	€ 156.147	€	- € 87.576	€ 68.571	€ -
Aflossingsvrij (2)	2039	€ 50.000	€ 50.000	€	- €	€ 50.000	€ -
Annuïteit (3)	2053	€ 83.853	€ 83.853	€	- €	€ 83.853	€ -
Aflossingsvrij (4)	2052	€ -	€ -	€	- €	€ -	€ -
Aflossingsvrij (5)	2052	€ -	€ -	€	- €	€ -	€ -
Aflossingsvrij (6)	2052	€ -	€ -	€	- €	€ -	€ -
Aflossingsvrij (7)	2052	€ -	€ -	€	- €	€ -	€ -
Aflossingsvrij (8)	2052	€ -	€ -	€	- €	€ -	€ -
					€ 87.576		

Conclusie automatische aflossingsvoorstel

De nieuwe lening wordt dan als volgt: € 202.424

Handmatige verdeling af te lossen leningdelen

Leningdeel	Rente aftrek tot jaar	Hoogte hypotheek en leningdelen			Aflossing	Restant lening	Restant uitkering
		Totaal	Box 1	box 3			
Annuïteit (1)	2044	€ 156.147	€ 156.147	€	- €	€ 156.147	€ 87.576
Aflossingsvrij (2)	2039	€ 50.000	€ 50.000	€	- €	€ 50.000	€ 87.576
Annuïteit (3)	2053	€ 83.853	€ 83.853	€	- €	€ 83.853	€ 87.576
Aflossingsvrij (4)	2052	€ -	€ -	€	- €	€ -	€ 87.576
Aflossingsvrij (5)	2052	€ -	€ -	€	- €	€ -	€ 87.576
Aflossingsvrij (6)	2052	€ -	€ -	€	- €	€ -	€ 87.576
Aflossingsvrij (7)	2052	€ -	€ -	€	- €	€ -	€ 87.576
Aflossingsvrij (8)	2052	€ -	€ -	€	- €	€ -	€ 87.576
					€ -		

Conclusie handmatige invulling aflossingen

De nieuwe lening wordt dan als volgt: € -

De nieuwe hypotheeklasten worden na aflossing (indien van toepassing)

De bruto lasten eerste jaar worden dan op jaarbasi € 12.954 en per maand € 1.079

De netto lasten eerste jaar worden dan op jaarbasi € 9.919 en per maand € 827

Netto hypotheeklasten eerste jaar na overlijden van relatie A.D. Cornelissen

Munt hypotheeken

Totale bruto en netto lasten hypotheek voor relatie P.W. Jansen

Leningdeel	Fiscaal	Hoogte leningdeel	Renteduur	Rentepercentage		
Annuïteit (1)	(box 1) €	68.571	20 jaar	4,760%	€	3.222
Aflossingsvrij (2)	(box 1) €	50.000	30 jaar	4,970%	€	2.485
Annuïteit (3)	(box 1) €	83.853	30 jaar	4,850%	€	4.039
Aflossingsvrij (4)	(box 1) €	-	10 jaar	0,000%	€	-
Aflossingsvrij (5)	(box 1) €	-	10 jaar	0,000%	€	-
Aflossingsvrij (6)	(box 1) €	-	10 jaar	0,000%	€	-
Aflossingsvrij (7)	(box 1) €	-	10 jaar	0,000%	€	-
Aflossingsvrij (8)	(box 1) €	-	10 jaar	0,000%	€	-
Erfpacht per jaar				(vast bedrag)	€	-
Totale lening	€	202.424		Totaal rente / kosten	€	9.746
Totaal bedrag van: aflossing(en), verzekeringspremie(s) en/of inleg beleggings- c.q. (bank-)spaarrekening					€	3.208
Totale bruto lasten per jaar					€	12.954
Totale bruto lasten per maand					€	1.079

Berekening fiscaal voordeel

Eigen woning

Totaal rente (kan afwijken, is gemiddelde van een heel jaar)	€	9.746	€	9.746
Totaal rente niet fiscaal aftrekbaar, Box 3 (idem)	€	-		
Eigenwoningforfait	0,45%	€	1.530	
Uitfasering Wet Hillen (inkomen uit eigen woning)		€	-	
Subtotaal			€	8.216
Overig	€	-		
- n.v.t.	€	-		
Subtotaal			€	-
Totaal fiscaal aftrekbaar			€	8.216

Totaal fiscaal voordeel	€	3.034
Netto rentelasten per jaar	€	6.712

Het fiscaal voordeel is gebaseerd op het inkomen van P.W. Jansen

Totaal netto lasten in het eerste jaar

Netto rentelast	€	6.712
Verzekeringspremie(s) en/of inleg beleggings- c.q. (bank-)spaarrekening	€	-
Aflossing lineaire- of annuïtaire lening	€	3.208
Inkomen uit eigen woning	€	-
Extra lasten, Service kosten (niet aftrekbaar)	€	-
Overige kosten	€	-
Netto hypotheeklasten eerste jaar	€	9.919
Netto hypotheeklasten per maand	€	827

Fiscaliteit lening en de duur van de (resterende) hypotheekrente-aftrek

Hoogte deel van de lening	Wijze waarop rente-aftrek vervalt	Einde rente-aftrek vast	Jaar einde rente-aftrek
€ 68.571	Afbouw rente-aftrek op annuïtaire basis	ja	2044
€ 50.000	Het jaar waarin de rente-aftrek vervalt (vast)	ja	2039
€ 83.853	Afbouw rente-aftrek op annuïtaire basis	ja	2053
€ -	Het jaar waarin de rente-aftrek vervalt (vast)	ja	2052
€ -	Het jaar waarin de rente-aftrek vervalt (vast)	ja	2052
€ -	Het jaar waarin de rente-aftrek vervalt (vast)	ja	2052
€ -	Het jaar waarin de rente-aftrek vervalt (vast)	ja	2052
€ -	Het jaar waarin de rente-aftrek vervalt (vast)	ja	2052

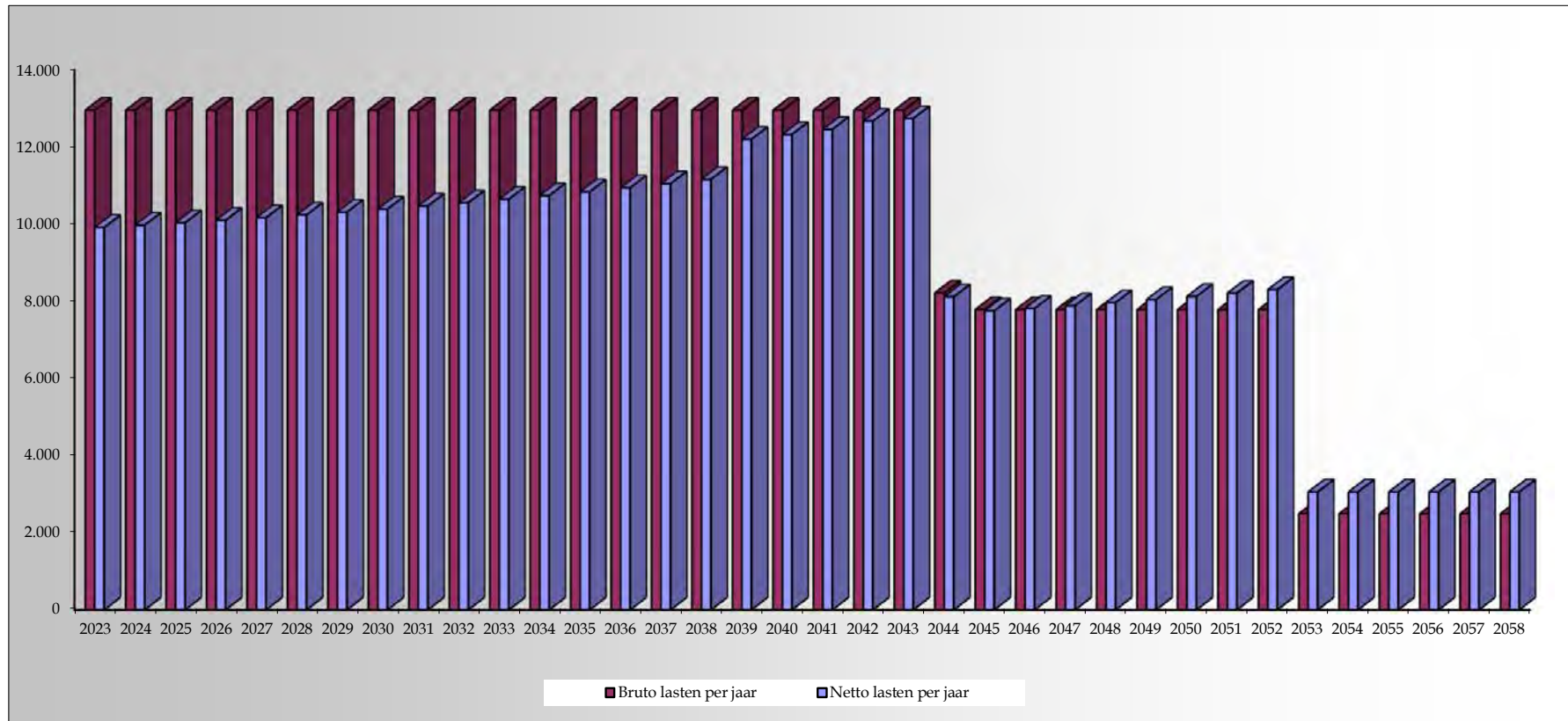
Hypotheekoverzicht lange termijn na het overlijden van A.D. Cornelissen

Bruto- en netto hypotheeklasten per jaar gedurende de gehele looptijd van de hypotheeklening voor relatie P.W. Jansen

Jaar	Schuld ultimo	Rente per jaar en erfpacht	Aflossing Annuïteit(en)	Aflossing Lineair	Totale premie inleg/ sparen	Servicekosten (niet aftrekbaar)	Bruto lasten per jaar	Bruto lasten per maand	Fiscaal voordeel (jaar)	Inkomen uit eigen woning	Netto lasten per jaar	Netto lasten per maand
2023	202.424	9.746	3.208	0	0	0	12.954	1.079	3.034	0	9.919	827
2024	199.216	9.589	3.365	0	0	0	12.954	1.079	2.976	0	9.978	831
2025	195.851	9.424	3.530	0	0	0	12.954	1.079	2.915	0	10.038	837
2026	192.321	9.251	3.703	0	0	0	12.954	1.079	2.851	0	10.102	842
2027	188.619	9.069	3.884	0	0	0	12.954	1.079	2.784	0	10.169	847
2028	184.734	8.879	4.075	0	0	0	12.954	1.079	2.714	0	10.240	853
2029	180.659	8.679	4.275	0	0	0	12.954	1.079	2.640	0	10.314	859
2030	176.384	8.469	4.484	0	0	0	12.954	1.079	2.563	0	10.391	866
2031	171.900	8.250	4.704	0	0	0	12.954	1.079	2.482	0	10.472	873
2032	167.196	8.019	4.935	0	0	0	12.954	1.079	2.396	0	10.557	880
2033	162.261	7.777	5.177	0	0	0	12.954	1.079	2.307	0	10.647	887
2034	157.085	7.523	5.430	0	0	0	12.954	1.079	2.213	0	10.740	895
2035	151.654	7.257	5.697	0	0	0	12.954	1.079	2.115	0	10.839	903
2036	145.957	6.978	5.976	0	0	0	12.954	1.079	2.012	0	10.942	912
2037	139.981	6.685	6.269	0	0	0	12.954	1.079	1.904	0	11.050	921
2038	133.712	6.377	6.576	0	0	0	12.954	1.079	1.790	0	11.164	930
2039	127.136	6.055	6.899	0	0	0	12.954	1.079	753	0	12.200	1.017
2040	120.237	5.717	7.237	0	0	0	12.954	1.079	628	0	12.325	1.027
2041	113.000	5.362	7.592	0	0	0	12.954	1.079	497	0	12.456	1.038
2042	105.408	4.990	7.964	0	0	0	12.954	1.079	286	0	12.668	1.056
2043	97.444	4.599	8.355	0	0	0	12.954	1.079	216	0	12.738	1.061
2044	89.090	4.284	3.940	0	0	0	8.225	685	99	0	8.126	677
2045	85.149	4.109	3.686	0	0	0	7.795	650	35	0	7.760	647
2046	81.463	3.926	3.869	0	0	0	7.795	650	0	31	7.826	652
2047	77.594	3.734	4.061	0	0	0	7.795	650	0	100	7.895	658
2048	73.533	3.532	4.262	0	0	0	7.795	650	0	178	7.973	664
2049	69.271	3.321	4.474	0	0	0	7.795	650	0	256	8.051	671
2050	64.797	3.099	4.696	0	0	0	7.795	650	0	338	8.133	678
2051	60.101	2.866	4.928	0	0	0	7.795	650	0	424	8.219	685
2052	55.173	2.622	5.173	0	0	0	7.795	650	0	514	8.309	692
2053	50.000	2.485	0	0	0	0	2.485	207	0	565	3.050	254
2054	50.000	2.485	0	0	0	0	2.485	207	0	565	3.050	254
2055	50.000	2.485	0	0	0	0	2.485	207	0	565	3.050	254
2056	50.000	2.485	0	0	0	0	2.485	207	0	565	3.050	254
2057	50.000	2.485	0	0	0	0	2.485	207	0	565	3.050	254
2058	50.000	2.485	0	0	0	0	2.485	207	0	565	3.050	254

Grafisch overzicht

Grafisch overzicht van de bruto en netto hypotheeklasten per jaar

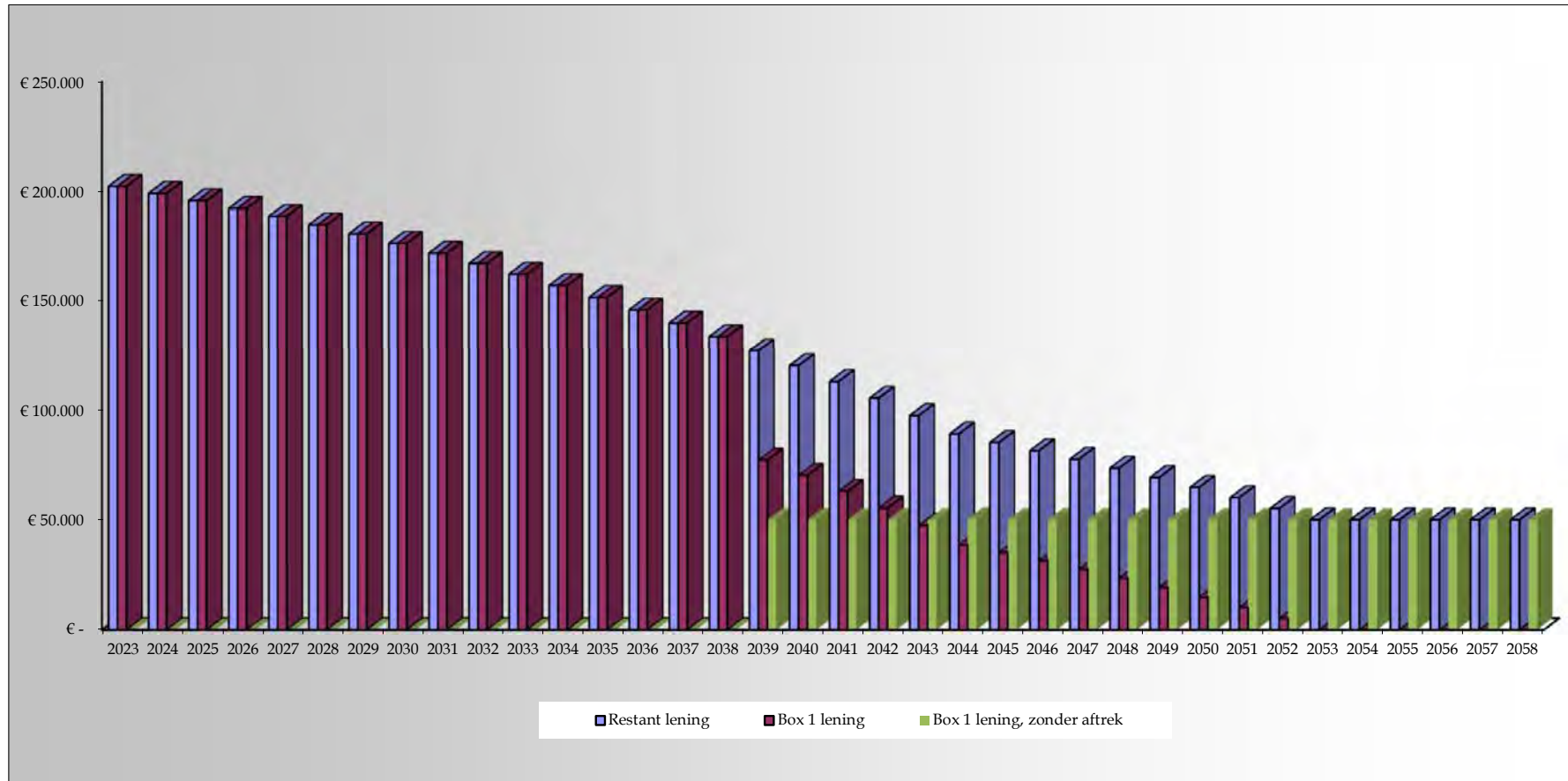


Opmerkingen

- 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.

Grafisch overzicht

Grafisch overzicht Restant schuld verdeeld in Box 1 en Box 3



Hypotheeklening na het overlijden van P.W. Jansen

Munt hypotheek

Hypotheek na overlijden en (eventuele) aflossingen voor relatie A.D. Cornelissen

Huidige hypotheek in jaar 2023
 Totale uitkering bij overlijden P.W. Jansen : € 87.576
 Aflossing uit eigen middelen : € -
 Totaal aflossing : € 87.576

Leningdeel	Rente aftrek tot jaar	Hoogte hypotheek en leningdelen			Aflossing	Restant lening	Restant uitkering
		Totaal	Box 1	box 3			
Annuititeit (1)	2044	€ 156.147	€ 156.147	€ -	€ 87.576	€ 68.571	€ -
Aflossingsvrij (2)	2039	€ 50.000	€ 50.000	€ -	€ -	€ 50.000	€ -
Annuititeit (3)	2053	€ 83.853	€ 83.853	€ -	€ -	€ 83.853	€ -
Aflossingsvrij (4)	2052	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Aflossingsvrij (5)	2052	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Aflossingsvrij (6)	2052	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Aflossingsvrij (7)	2052	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Aflossingsvrij (8)	2052	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
					€ 87.576		

Conclusie automatische aflossingsvoorstel

De nieuwe lening wordt dan als volgt: € 202.424

Handmatige verdeling af te lossen leningdelen

Leningdeel	Rente aftrek tot jaar	Hoogte hypotheek en leningdelen			Aflossing	Restant lening	Restant uitkering
		Totaal	Box 1	box 3			
Annuititeit (1)	2044	€ 156.147	€ 156.147	€ -	€ -	€ 156.147	€ 87.576
Aflossingsvrij (2)	2039	€ 50.000	€ 50.000	€ -	€ -	€ 50.000	€ 87.576
Annuititeit (3)	2053	€ 83.853	€ 83.853	€ -	€ -	€ 83.853	€ 87.576
Aflossingsvrij (4)	2052	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 87.576
Aflossingsvrij (5)	2052	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 87.576
Aflossingsvrij (6)	2052	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 87.576
Aflossingsvrij (7)	2052	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 87.576
Aflossingsvrij (8)	2052	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 87.576
					€ -		

Conclusie handmatige invulling aflossingen

De nieuwe lening wordt dan als volgt: € -

De nieuwe hypotheeklasten worden na aflossing (indien van toepassing)

De bruto lasten eerste jaar worden dan op jaarbasi € 12.954 en per maand € 1.079
 De netto lasten eerste jaar worden dan op jaarbasi € 9.919 en per maand € 827

Netto hypotheeklasten eerste jaar na overlijden van relatie P.W. Jansen

Munt hypotheek

Totale bruto en netto lasten hypotheek voor relatie A.D. Cornelissen

Leningdeel	Fiscaal	Hoogte leningdeel	Renteduur	Rentepercentage		
Annuïteit (1)	(box 1) €	68.571	20 jaar	4,760%	€	3.222
Aflossingsvrij (2)	(box 1) €	50.000	30 jaar	4,970%	€	2.485
Annuïteit (3)	(box 1) €	83.853	30 jaar	4,850%	€	4.039
Aflossingsvrij (4)	(box 1) €	-	10 jaar	0,000%	€	-
Aflossingsvrij (5)	(box 1) €	-	10 jaar	0,000%	€	-
Aflossingsvrij (6)	(box 1) €	-	10 jaar	0,000%	€	-
Aflossingsvrij (7)	(box 1) €	-	10 jaar	0,000%	€	-
Aflossingsvrij (8)	(box 1) €	-	10 jaar	0,000%	€	-
Erfpacht per jaar				(vast bedrag)	€	-
Totale lening	€	202.424		Totaal rente / kosten	€	9.746
Totaal bedrag van: aflossing(en), verzekeringspremie(s) en/of inleg beleggings- c.q. (bank-)spaarrekening					€	3.208
Totale bruto lasten per jaar					€	12.954
Totale bruto lasten per maand					€	1.079

Berekening fiscaal voordeel

Eigen woning			
Totaal rente (kan afwijken, is gemiddelde van een heel jaar)	€	9.746	€ 9.746
Totaal rente niet fiscaal aftrekbaar, Box 3 (idem)	€	-	
Eigenwoningforfait	0,45%	€ 1.530	
Uitfasering Wet Hillen (inkomen uit eigen woning)	€	-	
Subtotaal		€	8.216
Overig			
- n.v.t.	€	-	
Subtotaal		€	-
Totaal fiscaal aftrekbaar		€	8.216
Totaal fiscaal voordeel			€ 3.034
Netto rentelasten per jaar			€ 6.712

Het fiscaal voordeel is gebaseerd op het inkomen van A.D. Cornelissen

Totaal netto lasten in het eerste jaar

Netto rentelast	€	6.712
Verzekeringspremie(s) en/of inleg beleggings- c.q. (bank-)spaarrekening	€	-
Aflossing lineaire- of annuïtaire lening	€	3.208
Inkomen uit eigen woning	€	-
Extra lasten, Service kosten (niet aftrekbaar)	€	-
Overige kosten	€	-
Netto hypotheeklasten eerste jaar	€	9.919
Netto hypotheeklasten per maand	€	827

Fiscaliteit lening en de duur van de (resterende) hypotheekrente-aftrek

Hoogte deel van de lening	Wijze waarop rente-aftrek vervalt	Einde rente-aftrek vast	Jaar einde rente-aftrek
€ 68.571	Afbouw rente-aftrek op annuïtaire basis	ja	2044
€ 50.000	Het jaar waarin de rente-aftrek vervalt (vast)	ja	2039
€ 83.853	Afbouw rente-aftrek op annuïtaire basis	ja	2053
€ -	Het jaar waarin de rente-aftrek vervalt (vast)	ja	2052
€ -	Het jaar waarin de rente-aftrek vervalt (vast)	ja	2052
€ -	Het jaar waarin de rente-aftrek vervalt (vast)	ja	2052
€ -	Het jaar waarin de rente-aftrek vervalt (vast)	ja	2052
€ -	Het jaar waarin de rente-aftrek vervalt (vast)	ja	2052

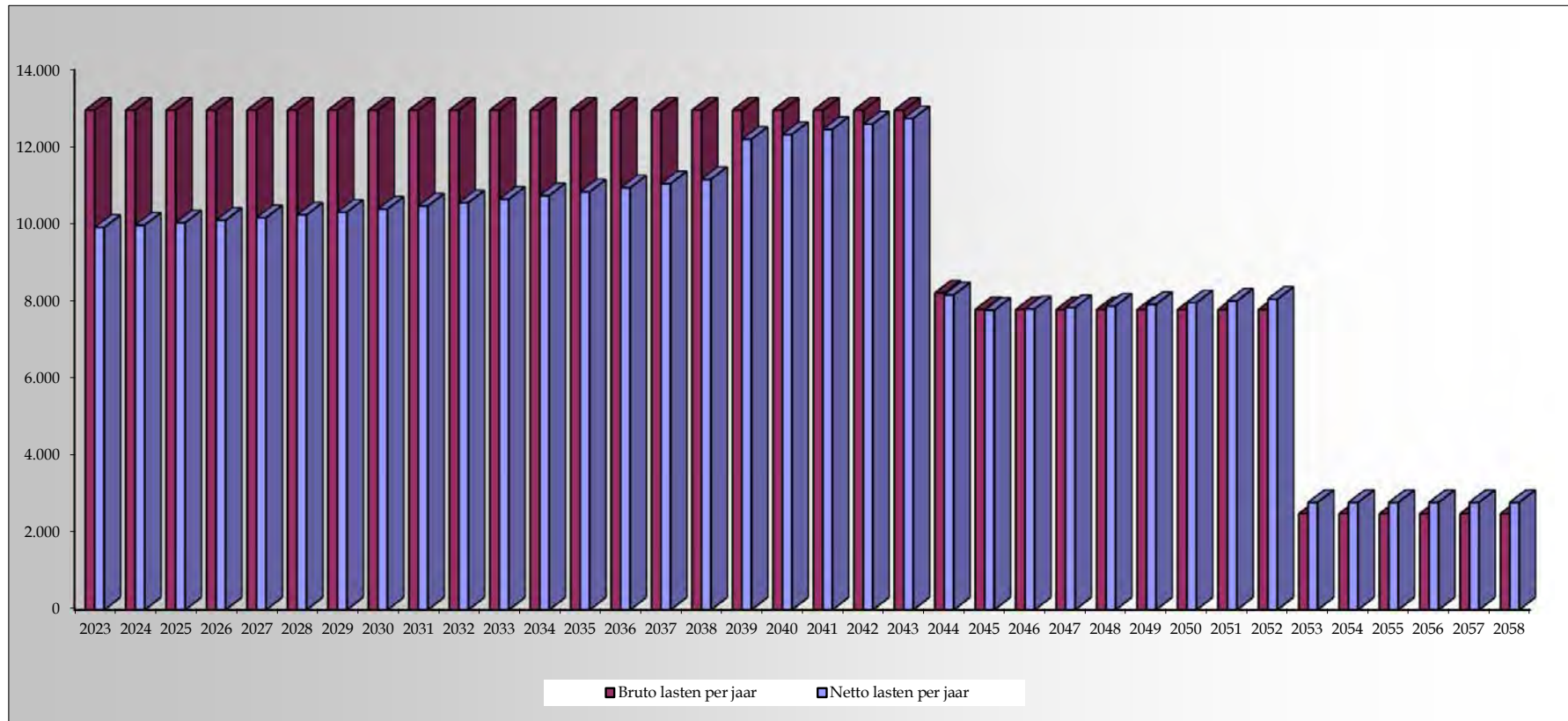
Hypotheekoverzicht lange termijn na het overlijden van P.W. Jansen

Bruto- en netto hypotheeklasten per jaar gedurende de gehele looptijd van de hypotheeklening voor relatie A.D. Cornelissen

Jaar	Schuld ultimo	Rente per jaar en erfpacht	Aflossing Annuïteit(en)	Aflossing Lineair	Totale premie inleg/ sparen	Servicekosten (niet aftrekbaar)	Bruto lasten per jaar	Bruto lasten per maand	Fiscaal voordeel (jaar)	Inkomen uit eigen woning	Netto lasten per jaar	Netto lasten per maand
2023	202.424	9.746	3.208	0	0	0	12.954	1.079	3.034	0	9.919	827
2024	199.216	9.589	3.365	0	0	0	12.954	1.079	2.976	0	9.978	831
2025	195.851	9.424	3.530	0	0	0	12.954	1.079	2.915	0	10.038	837
2026	192.321	9.251	3.703	0	0	0	12.954	1.079	2.851	0	10.102	842
2027	188.619	9.069	3.884	0	0	0	12.954	1.079	2.784	0	10.169	847
2028	184.734	8.879	4.075	0	0	0	12.954	1.079	2.714	0	10.240	853
2029	180.659	8.679	4.275	0	0	0	12.954	1.079	2.640	0	10.314	859
2030	176.384	8.469	4.484	0	0	0	12.954	1.079	2.563	0	10.391	866
2031	171.900	8.250	4.704	0	0	0	12.954	1.079	2.482	0	10.472	873
2032	167.196	8.019	4.935	0	0	0	12.954	1.079	2.396	0	10.557	880
2033	162.261	7.777	5.177	0	0	0	12.954	1.079	2.307	0	10.647	887
2034	157.085	7.523	5.430	0	0	0	12.954	1.079	2.213	0	10.740	895
2035	151.654	7.257	5.697	0	0	0	12.954	1.079	2.115	0	10.839	903
2036	145.957	6.978	5.976	0	0	0	12.954	1.079	2.012	0	10.942	912
2037	139.981	6.685	6.269	0	0	0	12.954	1.079	1.904	0	11.050	921
2038	133.712	6.377	6.576	0	0	0	12.954	1.079	1.790	0	11.164	930
2039	127.136	6.055	6.899	0	0	0	12.954	1.079	753	0	12.200	1.017
2040	120.237	5.717	7.237	0	0	0	12.954	1.079	628	0	12.325	1.027
2041	113.000	5.362	7.592	0	0	0	12.954	1.079	497	0	12.456	1.038
2042	105.408	4.990	7.964	0	0	0	12.954	1.079	360	0	12.594	1.049
2043	97.444	4.599	8.355	0	0	0	12.954	1.079	216	0	12.738	1.061
2044	89.090	4.284	3.940	0	0	0	8.225	685	51	0	8.173	681
2045	85.149	4.109	3.686	0	0	0	7.795	650	18	0	7.777	648
2046	81.463	3.926	3.869	0	0	0	7.795	650	0	16	7.811	651
2047	77.594	3.734	4.061	0	0	0	7.795	650	0	52	7.847	654
2048	73.533	3.532	4.262	0	0	0	7.795	650	0	93	7.887	657
2049	69.271	3.321	4.474	0	0	0	7.795	650	0	133	7.928	661
2050	64.797	3.099	4.696	0	0	0	7.795	650	0	176	7.970	664
2051	60.101	2.866	4.928	0	0	0	7.795	650	0	220	8.015	668
2052	55.173	2.622	5.173	0	0	0	7.795	650	0	267	8.062	672
2053	50.000	2.485	0	0	0	0	2.485	207	0	293	2.778	232
2054	50.000	2.485	0	0	0	0	2.485	207	0	293	2.778	232
2055	50.000	2.485	0	0	0	0	2.485	207	0	293	2.778	232
2056	50.000	2.485	0	0	0	0	2.485	207	0	293	2.778	232
2057	50.000	2.485	0	0	0	0	2.485	207	0	293	2.778	232
2058	50.000	2.485	0	0	0	0	2.485	207	0	293	2.778	232

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.

Grafisch overzicht

Grafisch overzicht Restant schuld verdeeld in Box 1 en Box 3

