|  |  |
| --- | --- |
| Macintosh HD:Users:henkdouna:Downloads:opgavewerkboek.png | GROTE OPGAVE  **De annuïteitenhypotheek** |

*In deze opgave wordt het eigenwoningforfait gelijkgesteld aan € 0,-.*

De heer Pieter Los verhuist op 1 oktober 2018 van een huurwoning naar een koopwoning. In onderstaande tabel staat een overzicht van de aankoopprijs en bijkomende aankoopkosten.

|  |  |
| --- | --- |
| aankoopprijs woning | € 250.000 |
| overdrachtsbelasting (2%) | ………. |
| kosten makelaar | € 2.200 |
| honorarium notaris | € 1.500 |
| advieskosten | € 1.900 |
| taxatie | € 350 |
| totaal benodigde bedrag | ………. |
| hypotheek | 252.500 |
| eigen inbreng | ………. |

1p **1. Welke functie heeft de notaris in het aankoopproces van de woning?**

De hypotheek mag maximaal 101% van de waarde van de woning bedragen.

1p **2. Bereken de hoogte van de benodigde eigen inbreng van de heer Los in euro’s.**

De hypothecaire lening wordt in 25 jaar met behulp van maandelijkse, gelijkblijvende annuïteiten van € 1.138,- afgelost. De heer Los heeft deze lening per 1 oktober 2018 afgesloten. De annuïteit wordt aan het eind van elke maand betaald en is berekend op basis van 0,20% interest per maand. Het belastingvoordeel voor de heer Los is 40,85%.

2p **3. Vul onderstaande tabel in voor de hypotheek van de heer Los.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **maand in 2018** | **schuldrest (€) begin van de maand** | **interestdeel (€)** | **aflossings- deel (€)** | **schuldrest (€) einde van de maand** |
| oktober |  |  |  |  |
| november |  |  |  |  |
| december |  |  |  |  |

3p **4. Bereken voor het vierde kwartaal van 2018 de totale bruto en netto hypotheekuitgaven van de heer Los voor zijn woning.**

1p **5. Bereken het totale bedrag dat aan interest moet worden betaald aan de bank over de gehele looptijd van de lening.**

**Antwoorden**

De annuïteitenhypotheek

1.

* De notaris geeft advies.
* Na het tekenen van het koopcontract maakt de notaris de officiële documenten voor de overdracht op (de akte van levering ofwel transportakte en de hypotheekakte).

2.

|  |  |
| --- | --- |
| aankoopprijs woning | € 250.000 |
| overdrachtsbelasting (2%) | € 5.000 |
| kosten makelaar | € 2.200 |
| honorarium notaris | € 1.500 |
| advieskosten | € 1.900 |
| taxatie | € 350 |
| totaal benodigde bedrag | € 260.950 |
| hypotheek | € 252.500 |
| eigen inbreng | **€ 8.450** |

3.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **maand in 2018** | **schuldrest (€) begin van de maand** | **interestdeel (€)** | **aflossings- deel (€)** | **schuldrest (€) einde van de maand** |
| oktober | 252.500 | 505,00 | 633,00 | 251.867,00 |
| november | 251.867 | 503,73 | 634,27 | 251.232,73 |
| december | 251.232,73 | 502,47 | 635,53 | 250.597,20 |

voorbeeld: rentedeel in oktober = 0,2% x 252.500 = € 505,-

4.

* Totale bruto uitgaven in het vierde kwartaal: 3 x € 1.138 = € 3.414
* De totale netto hypotheekuitgaven, na verrekening van het belastingvoordeel, zijn:
* Bruto rente: (505 + 503,73 + 502,47) = 1.511,20
* Belastingvoordeel: 0,4085 x 1.511,20 = 617,33 -
* Netto rente: 893,87
* Aflossing: 633 + 634,27 + 635,53 = 1.902,80+
* Totaal: 2.796,67

5.

25 x 12 x € 1.138 - € 252.500 = € 88.900