



H O F F E L I J K

Examentraining Amweb

# Hypothecair Krediet

## Kenmerken examens

### Wft-examen

Aantal vragen	36
Kennis & Begrip	12
Vaardigheden & Competenties	22
Professioneel gedrag	2
Max. te behalen punten	60
Tijdsduur	120 minuten
Cesuur	68%
Toetstermen	klik <a href="#">hier</a>

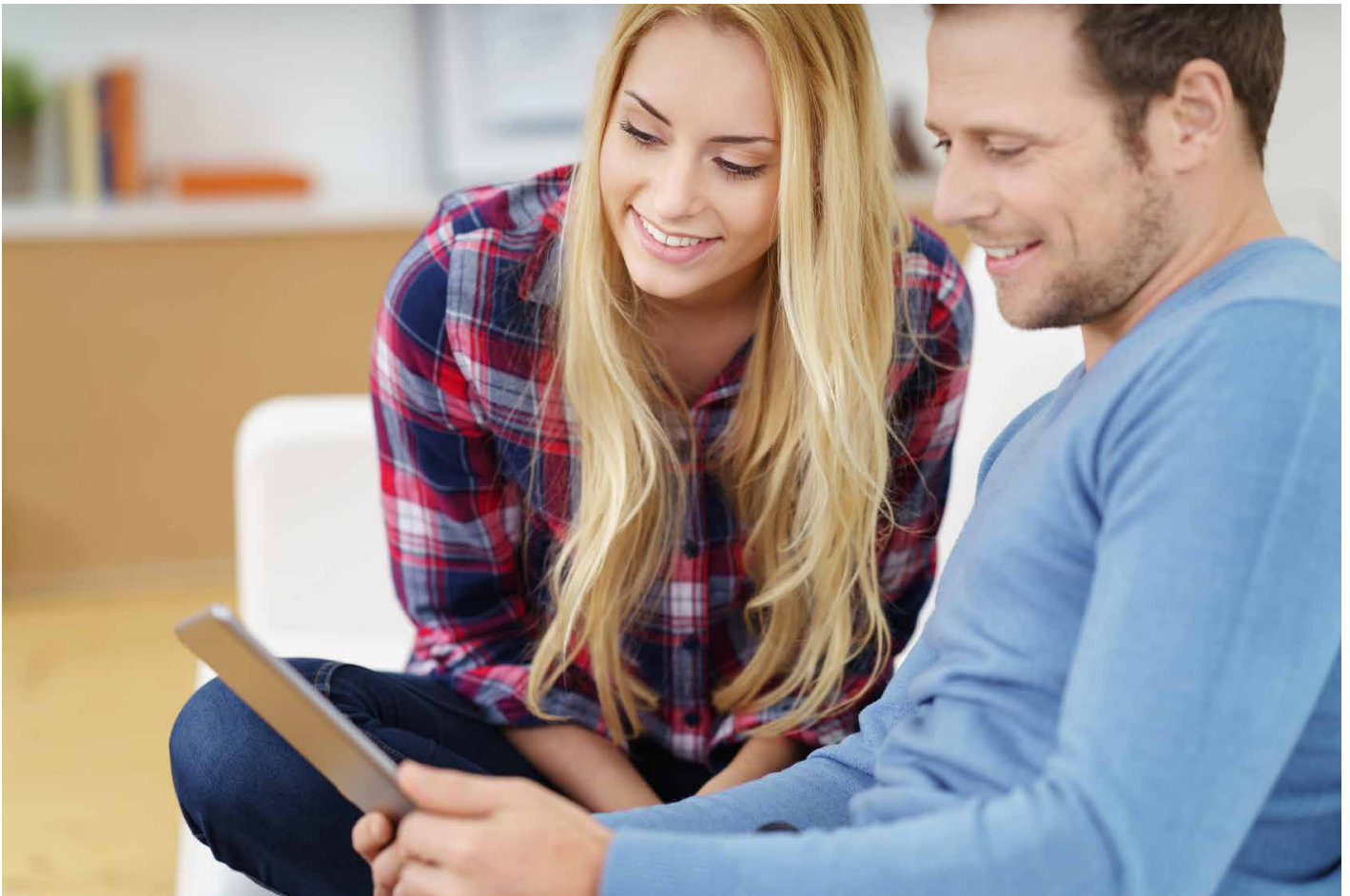
### PEplus-examen

Aantal vragen	28
Kennis & Begrip	16
Vaardigheden & Competenties	11
Professioneel gedrag	1
Max. te behalen punten	40
Tijdsduur	75 minuten
Cesuur	68%
Toetstermen	klik <a href="#">hier</a>

“Actualiteiten zijn belangrijk  
in zowel het PEplus-examen als  
in het reguliere examen. Bestudeer  
deze extra goed.”

▪ Rob Timmermans ▪





## Casus

Hank (34) en Yasmin (32) overwegen samen een woning te kopen. Deze woning ligt net over de Nederlandse grens in Duitsland. De huidige woning van Hank staat al enige tijd te koop. Zij komen bij u voor hypotheekadvies.

### Financiële gegevens

- Hank werkt al tien jaar in vaste dienst en heeft een jaarinkomen van € 65.000,-;
- Yasmin werkt sinds kort parttime in Duitsland en heeft een jaarinkomen van € 12.000,-;
- In de afgelopen jaren hebben zij - los van elkaar - flink gespaard. Het totale spaarsaldo bedraagt nu € 80.000,-;
- Het te bereiken ouderdomspensioen van Hank is € 38.000,-;
- Yasmin bouwt geen pensioen op.

### Hypotheekgegevens

Hank heeft voor de financiering van zijn huidige woning in 2008 een bankspaarhypotheek afgesloten. De eigenwoningsschuld is € 250.000,-, de rente daarover 4,65% en de maandelijkse inleg op de SEW is € 155,-. De WOZ-waarde van de woning bedraagt € 240.000,-. Daarnaast heeft Hank nog een losse overlijdensrisicoverzekering met een maandpremie van € 12,-.

Voor de nieuwe woning die zij op het oog hebben, zal een eigenwoningsschuld nodig zijn van € 300.000,-. Dat is ook de voorgestelde koopsom van die woning. Een Duitse bank heeft een mooi renteaanbod gedaan voor deze lening.



### Vraag 1

Uit de door u uitgevoerde analyse blijkt dat er betalingsproblemen kunnen ontstaan als Hank (al dan niet) langdurig arbeidsongeschikt raakt. U adviseert het afsluiten van een woonlastenbeschermer. Hank voelt daar helemaal niets voor. Hij is van mening dat Yasmin dan meer moet gaan werken en het spaargeld daarvoor ingezet moet worden.

Hoe reageert u naar Hank?

- a. "Dit is een belangrijke wijziging in het klantprofiel. Ik zal uw klantprofiel hierop aanpassen en daarna de wijziging verwerken in een gewijzigd advies."
- b. "Graag attendeer ik u op de mogelijke gevolgen als het advies niet wordt gevolgd. Dit zal ik daarna ook vastleggen in het adviesdossier."
- c. "U bent niet verplicht het advies op te volgen. Ik kan mij echter niet vinden in uw zienswijze en zal de dienstverlening omzetten naar execution only."

#### Feedback:

Het niet volgen van een gegeven advies kan niet gecombineerd worden met afstand te nemen van het gegeven advies door een 'omzetting' naar execution only. Het aanpassen van een klantprofiel bij het niet opvolgen van een gegeven advies, is het omdraaien van de werkelijkheid.

#### Toetsterm:

**3b.1** De risicobereidheid van de klant inschatten op risicodraagkracht



#### Praktische tip:

Het geven van advies is niet verplicht. Maar gegeven advies is niet vrijblijvend voor de adviseur. De dienstverlening is of alleen advies of alleen bemiddeling of een combinatie van beide.

## Vraag 2

Het duurt nog 33 jaar en negen maanden voordat Hank met pensioen gaat.

Bereken de reële waarde van het te bereiken ouderdomspensioen van Hank. Hou rekening met een inflatie van 1,25%.

*Komt u uit op een geheel bedrag? Vul dan twee nullen achter de komma in.*

*Komt u uit op een niet-geheel bedrag? Vul dan twee decimalen achter de komma in.*

✓ **Antwoord: € 24.968,85**

### Feedback:

$€ 38.000,- / 1,0125^{33,75} = € 24.986,85$

### Toetsterm:

2d.1 De bestaande en toekomstige klantsituatie vaststellen



### Praktische tip:

De calculator kent geen reguliere 'y tot de macht x' toets. Op de Casio FX-82ms moet de knop met het '^'-teken benut worden.



### Vraag 3

Hank en Yasmin hebben een vraag over de volgende situatie: als zij besluiten samen de nieuwe woning te kopen en samen de hypotheek af te sluiten bij de Duitse bank, willen zij de gevolgen weten voor de hypotheekrenteaftrek als zij aan de overige vereisten van een eigenwoningschuld voldoen.

Wat is hierop uw antwoord?

- a. "Doordat u op dat moment fiscaal partner wordt, kunt u de renteaftrek toekennen aan het hoogste inkomen van Hank."
- b. "Doordat u op dat moment fiscaal partner wordt, kunt u zelf de optimale toerekening van de renteaftrek bepalen."
- c. "De betaalde hypotheekrente wordt hierdoor voor slechts de helft aftrekbaar en wel alleen voor Hank."
- d. "Doordat alleen Yasmin buitenlands inkomen heeft, kan alleen zij gebruik maken van de keuze voor binnenlandse belastingplicht."

#### Feedback:

Hank en Yasmin zijn samen eigenaar van de in Duitsland gelegen woning. Behoud van de gehele hypotheekrenteaftrek is sinds 1 januari 2015 in deze situatie alleen mogelijk als zij samen voldoen aan de 90%-eis met betrekking tot Nederlands inkomen.

De drempel om recht te houden op de hypotheekrenteaftrek ligt bij 90% of meer Nederlands inkomen. Dit betekent dat 90% of meer van het totale gezinsinkomen aan de Nederlandse belastingheffing moet zijn onderworpen. Als dit minder dan 90% is, dan zijn de regels voor binnenlandse belastingplicht niet meer van toepassing. Daardoor bestaat er ook geen recht op hypotheekrenteaftrek.

De 90%-toets wordt jaarlijks gedaan en moet desgevraagd kunnen worden onderbouwd met een zogenoemde EU/EWR verklaring. Indien Hank wel voldoet aan de 90%-eis, maar Hank en Yasmin samen niet, dan behoudt alleen Hank dus recht op aftrek over zijn deel in de betaalde hypotheekrente.

#### Toetsterm:

**1a.1** Wijziging buitenlandsbelastingplichtige: voor grensarbeiders kan dit betekenen dat ze deel of geheel het recht op renteaftrek verliezen



#### Praktische tip:

Actualiteiten uit de PEplus-examens worden ook toegevoegd aan de reguliere examens. Bekijk deze nog eens extra goed.

## Vervolg casus

Hank en Yasmin zijn nog niet helemaal zeker van hun beslissing. Als alternatief overweegt Hank zijn hypotheek over te sluiten en eventueel een extra opname voor een verbouwing mee te financieren.

Als hij zijn huidige hypotheek oversluit, dan bedragen de bruto oversluitkosten € 12.000,-. Deze wil hij dan financieren als een aflossingsvrij deel en mogelijk op een later tijdstip vanuit eigen middelen alsnog aflossen.

De volgende gegevens zijn beschikbaar:

- Nieuw rentepercentage 2,15%;
- Nieuwe inleg SEW € 213,-.

## Vraag 4

Bereken na hoeveel maanden de bruto oversluitkosten zijn terugverdiend op basis van bruto maandlasten (rond af naar hele maanden).

 **Antwoord: 27 maanden**

### Feedback:

Huidige bruto maandlast	Rente € 250.000,- x 4,65% / 12 =	€ 968,75
	Inleg SEW	€ 155,-
	Totale bruto maandlast	€ 1.123,75
Nieuwe bruto maandlast	Rente € 262.000 x 2,15% / 12 =	€ 469,42
	Inleg SEW	€ 213,-
	Totale bruto maandlast	€ 682,42
Verschil bruto oud en nieuw		€ 441,33
Kosten voor omzetting		€ 12.000,-
Terugverdienperiode	€ 12.000,- / € 441,33 =	27,19 maanden
Afronden naar hele maanden		27 maanden

### Toetsterm:

2e.1 De mogelijkheden presenteren



### Praktische tip:

Het kan zijn dat bij een casus een bijlage met IB-tarieven zit. Bepaal aan de hand van de vraag of het gebruik van de bijlage benodigd is.

## Vraag 5

De woning van Hank staat al een tijdje te koop. Momenteel kenmerkt de markt zich als een verkopersmarkt en staat de rente op een zeer laag punt.

Wat is het gevolg van deze combinatie?

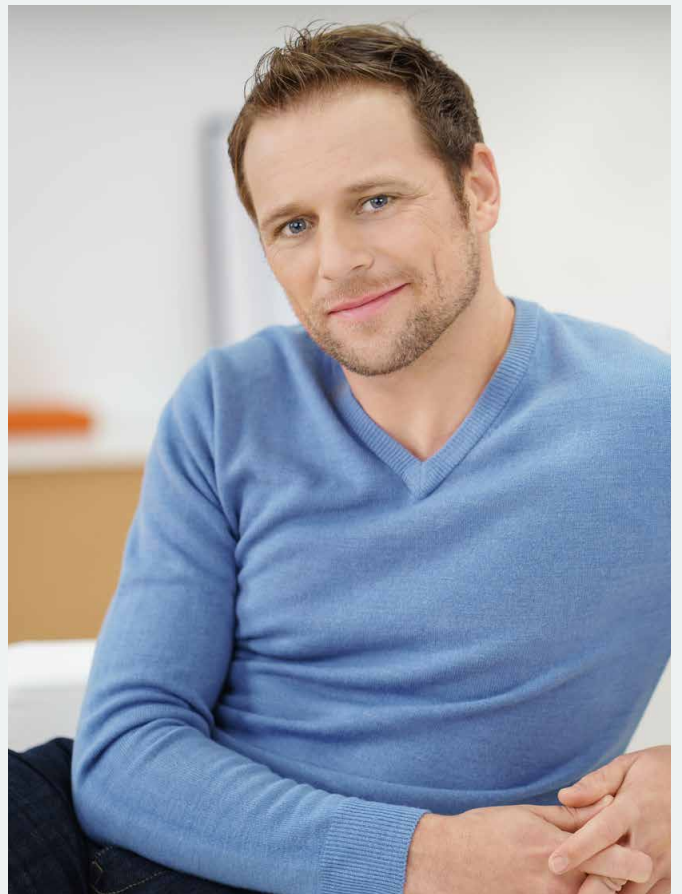
- a. Woningprijzen zullen stijgen; de lage rente dempt deze stijging.
- b. **Woningprijzen zullen stijgen; de lage rente versterkt deze stijging.**
- c. Woningprijzen zullen dalen; de lage rente dempt deze daling.
- d. Woningprijzen zullen dalen; de lage rente versterkt deze daling.

### Feedback:

Een verkopersmarkt is een markt waarin de condities gunstig zijn voor de aanbieder, omdat de vraag het aanbod overtreft. Dat zal een prijsopdrijvend effect hebben. Een lage rente maakt het aantrekkelijker te investeren. Dit zal doorgaans de prijs verder opdrijven.

### Toetsterm:

**1b.2** De kandidaat kan de theoretische samenhang tussen vraag en aanbod, renteontwikkeling en prijsvorming uitleggen



Oefen met **gratis** casussen en kennisvragen en vergroot je slagingskans!

**GRATIS  
OEFENEN**  
klik hier

- ✓ Met één klik gratis extra oefenmateriaal tot je beschikking
- ✓ Geen aanvullende persoonsgegevens vereist
- ✓ Direct inzicht in je resultaten

### Extra casussen

In deze twee extra casussen oefen je verder met vaardigheden- en competentievragen. Je krijgt per casus **twee vragen** waarmee je kunt oefenen.

GA NAAR DE **GRATIS** CASUSSEN

### Oefenvragen kennis en begrip

In deze oefentoets ga je aan de slag met het maken van kennis- en begripvragen. Je krijgt in totaal **acht vragen** waarmee je kunt oefenen.

GA NAAR DE **GRATIS** OEFENVRAGEN



HOFFELIJK



## Stappenplan

- 1 Op de overzichtspagina kun je kiezen welke oefentoets je gaat maken.
- 2 Om een oefentoets te starten, klik je op het symbooltje naast de oefentoets.
- 3 De oefentoets wordt vervolgens gestart.
- 4 Nadat je de oefentoets hebt afgerond, krijg je inzicht in je resultaten en wordt bij iedere vraag feedback gegeven.
- 5 Om de andere oefentoetsen te maken, klik je op de button 'Volledig overzicht'

The screenshot shows the 'Toetsoverzicht' (Exam Overview) page. On the left, there is a search bar labeled 'Zoek op trefwoord' with a 'Filter' button and a 'Sorteer' section with options 'Op datum' and 'Alfabetisch'. The main content area is titled 'Toetsoverzicht' and shows a dropdown menu for 'Casus 22 - Hypothecair Krediet'. Below this, there is a table of exercises:

Oefentoetsen	
▶	Casus Stefan en Fatma
▶	Kennisvragen Hypothecair Krediet
▶	Casus Erik

### Er staan in totaal drie oefentoetsen voor je klaar:

- Casus Stefan en Fatma;
- Kennisvragen Hypothecair Krediet;
- Casus Erik.

De bovenstaande oefentoetsen zijn met de grootst mogelijke zorg door onze auteurs samengesteld. Door middel van het maken van de oefentoetsen kun je testen of je de feedback op de casusvragen goed hebt begrepen en ook kan toepassen in een nieuwe casus.

Daarnaast kun je je kennis testen door middel van acht vragen die representatief zijn voor het examen.

Zowel de casusvragen als de kennisvragen zijn voorzien van uitgebreide feedback. Om het leereffect te vergroten, raden wij je aan de feedback bij onjuist beantwoorde vragen goed door te nemen.