2

THEMA 2 VAN 8

Wonen, samenleven, schenken en erven

Huren of kopen, hypotheken en belasting, samenwonen, trouwen, scheiden, schenken en erven

6 lessen · rekenopdrachten · examenopgave · eindquiz · antwoordmodel

Werkboek — naam: _____ klas: _____

Les 2.1 — Huren of kopen?

Leerdoel: Je noemt de verplichtingen van een huurder en legt de financiële gevolgen uit, je berekent de kosten koper en je noemt de functie van de partijen op de hypotheekmarkt.

Eindtermen: 11.3

Waar gaat het om?

Lina's broer Thijs (26) huurt een appartement in de vrije sector voor € 1.150 per maand. Elk jaar gaat de huur omhoog, en hij bouwt er niets mee op. Hij heeft een vaste baan en kan een huis kopen van € 395.000, met een hypotheek van € 380.000. Maar wat komt er naast de koopsom nog bij, wie heeft hij allemaal nodig, en wat geeft hij op als hij stopt met huren? In deze les vergelijk je huren en kopen, en leer je wie wat doet op de hypotheekmarkt.

Kerntheorie

Huren of kopen?

	Huren	Kopen
Voordelen	Flexibel: makkelijk verhuizen; groot onderhoud is voor de verhuurder; geen risico van een dalende huizenprijs; weinig eigen geld nodig	Je bouwt vermogen op door af te lossen; je profiteert van een stijgende huizenprijs; hypotheekrente is aftrekbaar; je mag verbouwen
Nadelen	Je bouwt geen vermogen op; de huur stijgt meestal elk jaar; je mag weinig veranderen aan de woning	Kosten koper en eigen geld nodig; onderhoud zelf betalen; risico van een dalende huizenprijs; minder flexibel

De verplichtingen van de huurder

- **Huur op tijd betalen** , en de servicekosten (bijvoorbeeld schoonmaak van het trappenhuis).
- **Zich als goed huurder gedragen:** de woning zorgvuldig gebruiken, geen overlast veroorzaken en de woning zelf bewonen (onderverhuren alleen met toestemming).
- **Klein onderhoud** zelf doen en betalen, zoals een lekkende kraan of het binnenschilderwerk.
- **Bij vertrek** de woning opleveren zoals hij hem kreeg; anders houdt de verhuurder (een deel van) de borg in.

Financiële gevolgen: Thijs betaalt elke maand huur, zonder dat hij daarmee vermogen opbouwt. De huur gaat jaarlijks omhoog: bij 4,5% huurverhoging betaalt hij volgend jaar € 13.800 × 1,045 ~ € 14.421 in plaats van € 13.800. Daar staat tegenover dat groot onderhoud (dak, cv-ketel) voor de verhuurder is.

Kopen: koopsom plus kosten koper

Wie koopt, betaalt de koopsom en de **kosten koper** : overdrachtsbelasting, notaris, taxatie, advies en eventueel NHG. Je mag in 2026 hooguit 100% van de marktwaarde lenen, dus de kosten koper betaal je uit eigen geld. De **overdrachtsbelasting** is 2% van de koopsom bij een woning die je zelf gaat bewonen. Kopers van 18 tot en met 34 jaar betalen eenmalig niets, als de woning niet meer dan € 555.000 kost: de **startersvrijstelling** .

Wat moet Thijs naast de koopsom betalen? Woning € 395.000, hypotheek € 380.000

Kostenpost	Bedrag
Overdrachtsbelasting: 0%, want Thijs is 26 en de woning kost niet meer dan € 555.000 (startersvrijstelling)	€ 0
Notaris: leveringsakte en hypotheekakte	€ 2.000
Taxatie	€ 800
Hypotheekadvies	€ 3.000
Nationale Hypotheek Garantie: 0,4% × € 380.000	€ 1.520
Kosten koper	€ 7.320
Eigen geld nodig: € 395.000 - € 380.000 + € 7.320	€ 22.320

Overdrachtsbelasting en NHG: regels 2026 (Belastingdienst, NHG). Notaris-, taxatie- en advieskosten zijn vereenvoudigde, gangbare bedragen. Zonder startersvrijstelling zou Thijs 2% × € 395.000 = € 7.900 overdrachtsbelasting betalen.

Wie koopt, leent bijna altijd met een **hypothecaire lening** : een lening met de woning als onderpand. De bank krijgt het **recht van hypotheek** : betaalt de koper niet, dan mag de bank de woning laten verkopen. Let op de namen: de koper geeft dat recht en heet dus de **hypotheekgever** ; de bank neemt het en heet de **hypotheeknemer** .

De partijen op de hypotheekmarkt

1. Makelaar: bemiddelt bij de koop en verkoop van de woning ->
2. Taxateur: bepaalt de marktwaarde: hoeveel de bank hooguit mag uitlenen ->
3. Hypotheekadviseur: zoekt een hypotheek die past bij inkomen en wensen ->
4. Hypotheeknemer: de bank die geld leent en het recht van hypotheek krijgt ->
5. Hypotheekgever: de koper die leent en het recht van hypotheek op zijn huis geeft ->
6. Notaris: maakt de leveringsakte en de hypotheekakte en schrijft ze in bij het Kadaster

Hypotheekregels 2026

• Je leent hooguit 100% van de marktwaarde; hoeveel precies hangt ook af van je inkomen en je andere schulden (BKR, studieschuld).

• Met **Nationale Hypotheek Garantie (NHG)** neemt een fonds het risico over als je je huis door een scheiding of werkloosheid met verlies moet verkopen. Daardoor krijg je een lagere rente. In 2026 kan dat tot een hypotheek van **€ 470.000** ; je betaalt eenmalig **0,4%** van de lening.

• De gemiddelde hypotheekrente bij 10 jaar vast met NHG was op 26 oktober 2026 **4,43%** .

Toepassen

Hoeveel eigen geld is nodig?

Ruben (36) koopt een huis van € 450.000 om zelf te bewonen. Hij leent € 430.000 met NHG. De notaris kost € 2.100, de taxatie € 850 en het hypotheekadvies € 2.900. Bereken de kosten koper en het eigen geld dat Ruben nodig heeft.

Uitwerking

1. Ruben is ouder dan 34, dus geen startersvrijstelling: overdrachtsbelasting 2% × € 450.000 = € 9.000. NHG: 0,4% × € 430.000 = € 1.720.
2. Kosten koper: € 9.000 + € 2.100 + € 850 + € 2.900 + € 1.720 = € 16.570.
3. Eigen geld: € 450.000 - € 430.000 + € 16.570 = € 36.570.

Antwoord

Kosten koper € 16.570; Ruben heeft € 36.570 eigen geld nodig.

Veelgemaakte fout

Hypotheekgever en hypotheeknemer omdraaien. De koper geeft het recht van hypotheek: hij is de hypotheekgever. De bank is de hypotheeknemer.

De startersvrijstelling vergeten of te ruim toepassen. Alleen voor kopers van 18 tot en met 34 jaar, eenmalig, en alleen als de woning niet meer dan € 555.000 kost (2026).

Kernbegrippen

Huurovereenkomst
Overeenkomst waarbij de verhuurder een woning ter beschikking stelt en de huurder daarvoor huur betaalt.

Hypothecaire lening
Lening voor de aankoop van een woning, met de woning als onderpand.

Recht van hypotheek
Het recht van de bank om de woning te verkopen als de koper zijn lening niet terugbetaalt.

Hypotheekgever
De koper van de woning: hij geeft de bank het recht van hypotheek.

Hypotheeknemer
De bank: zij neemt het recht van hypotheek en verstrekt de lening.

Kosten koper
De bijkomende kosten bij de aankoop van een woning, zoals overdrachtsbelasting, notaris, taxatie, advies en NHG.

Overdrachtsbelasting
Belasting bij de aankoop van een woning: 2% voor een woning waarin je zelf gaat wonen.

Startersvrijstelling

Kopers van 18 tot en met 34 jaar betalen geen overdrachtsbelasting voor een eigen woning tot € 555.000 (2026).

Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Garantie waarbij een fonds de restschuld overneemt als de woning gedwongen met verlies wordt verkocht; kost eenmalig 0,4% van de lening.

Verwerkingsopdracht

Werk de opdrachten uit in je schrift of in de invulvelden.

1. Noem drie verplichtingen van een huurder.

2. Stel dat Thijs 35 is. Bereken dan de kosten koper en het eigen geld dat hij nodig heeft.

3. Leg uit waarom de bank wil dat een taxateur de woning taxeert.

4. Geef een financieel argument voor huren en een voor kopen, voor Thijs.

Oefeningen

Brons: Kennis & Begrip

1. Noem drie partijen op de hypotheekmarkt en hun functie.

2. Wat is het recht van hypotheek?

3. Wat is de startersvrijstelling, en voor wie geldt die in 2026?

Zilver: Toepassing & Rekenen

4. Een koper van 40 jaar koopt een woning van € 320.000 om zelf te bewonen en leent € 300.000 met NHG (0,4%). Notaris € 1.900, taxatie € 750, advies € 2.500. Bereken de kosten koper en het eigen geld dat nodig is.

5. De huur van een appartement is € 980 per maand en stijgt elk jaar met 5%. Bereken de huur per maand na 3 jaar.

6. Leg uit waarom een koper de kosten koper meestal uit eigen geld moet betalen.

Goud: Analyse & Evaluatie — de uitdaging

7. Daan (30) en Mirthe (37) kopen samen een woning van € 500.000, ieder voor de helft, om zelf te bewonen. Bereken de overdrachtsbelasting en leg uit hoe die tot stand komt.

8. Een starter van 28 kan een woning kopen voor € 549.000 of een iets grotere voor € 560.000. Bereken het verschil in overdrachtsbelasting en leg uit wat dit doet met de prijzen van woningen net onder de grens.

Les 2.2 — Lineair of annuïtair aflossen

Leerdoel: Je legt de lineaire lening en de annuïteitenlening uit en berekent bij beide de interest, de aflossing en de schuldrest, ook met de contante waarde van de resterende annuïteiten.

Eindtermen: 11.3, 11.2

Waar gaat het om?

Thijs leent € 380.000 voor 30 jaar, tegen 4,43% interest per jaar. De hypotheekadviseur legt twee vormen naast elkaar: een lineaire lening en een annuïteitenlening. In het eerste jaar scheelt dat ruim € 6.000 aan bruto lasten. Maar wat betekent de keuze voor zijn schuld over tien jaar, als hij misschien wil verhuizen? En hoeveel interest betaalt hij in totaal? In deze les reken je beide vormen door, en gebruik je de contante waarde uit thema 1 om de annuïteit en de schuldrest te berekenen.

Kerntheorie

Twee vormen van een hypothecaire lening

- **Lineaire lening:** elk jaar dezelfde aflossing (lening / looptijd). De interest berekent de bank over de schuld aan het begin van het jaar. Omdat de schuld daalt, daalt de interest, en dus dalen de bruto lasten elk jaar. In het begin zijn de lasten hoog.
- **Annuïteitenlening:** elk jaar hetzelfde bedrag, de annuïteit (zolang de rente gelijk blijft). In het begin is dat vooral interest en weinig aflossing; elk jaar wordt de interest lager en de aflossing hoger.

De **bruto lasten** zijn interest + aflossing. Bij beide vormen is de schuld na 30 jaar helemaal afgelost.

Hypotheek € 380.000, 30 jaar, 4,43% per jaar: lineair (bedragen in euro's)

Jaar	Schuld begin	Interest	Aflossing	Bruto lasten	Schuldrest
1	380.000,00	16.834,00	12.666,67	29.500,67	367.333,33
2	367.333,33	16.272,87	12.666,67	28.939,54	354.666,67
3	354.666,67	15.711,73	12.666,67	28.378,40	342.000,00

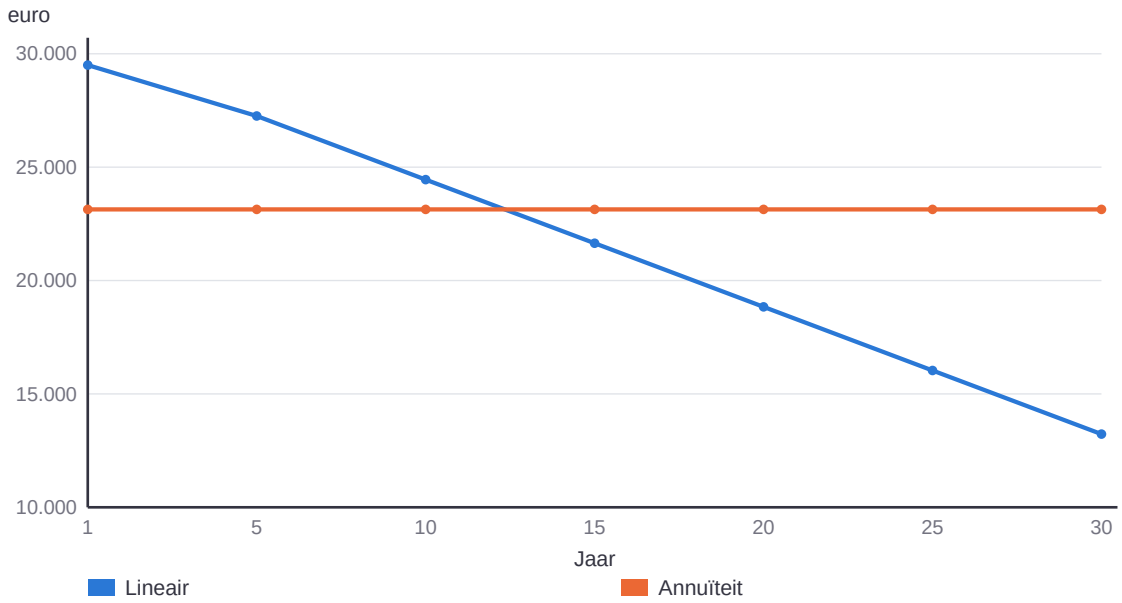
Aflossing per jaar: € 380.000 / 30 = € 12.666,67. Vereenvoudigd: we rekenen per jaar; banken rekenen per maand.

Dezelfde hypotheek als annuïteitenlening: € 23.137,03 per jaar (bedragen in euro's)

Jaar	Schuld begin	Interest	Aflossing	Bruto lasten	Schuldrest
1	380.000,00	16.834,00	6.303,03	23.137,03	373.696,97
2	373.696,97	16.554,78	6.582,25	23.137,03	367.114,72
3	367.114,72	16.263,18	6.873,85	23.137,03	360.240,87

De annuïteit is € 380.000 × 0,0443 / (1 - 1,0443^{30}) = € 23.137,03.

Bruto lasten per jaar van de hypotheek van € 380.000



Na ruim 12 jaar zijn de bruto lasten van de lineaire lening lager dan de annuïteit. In 30 jaar betaalt Thijs lineair € 260.927 interest, met de annuïteit € 314.110,90. Bedragen in de grafiek afgerond op hele euro's.

Annuïteit en schuldrest met de contante waarde

Een annuïteitenlening is de contante waarde van alle annuïteiten (les 1.4). Daarmee bereken je de annuïteit:

annuïteit = lening × i / (1 - (1 + i)^n) = € 380.000 × 0,0443 / (1 - 1,0443³0) = € 23.137,03

De schuldrest is op elk moment de contante waarde van de annuïteiten die nog moeten komen. Na 10 jaar zijn dat er nog 20: € 23.137,03 × (1 - 1,0443²0) / 0,0443 = **€ 302.798,86** . Bij de lineaire lening is de schuldrest dan € 380.000 - 10 × € 12.666,67 = **€ 253.333,33** : bijna € 50.000 minder.

Rentevaste periode

De rente staat meestal niet 30 jaar vast, maar bijvoorbeeld 10 jaar. Daarna stelt de bank een nieuwe rente vast. Bij een annuïteitenlening berekent de bank dan een nieuwe annuïteit: de contante waarde van de nieuwe reeks moet gelijk zijn aan de schuldrest. Stijgt de rente, dan stijgen de lasten van beide vormen.

Toepassen

Annuïteit, schuldrest en lineaire lasten

Een hypotheek van € 250.000 heeft een looptijd van 20 jaar en een rente van 4% per jaar.

a. Bereken de annuïteit.
b. Bereken de schuldrest van de annuïteitenlening na 5 jaar.
c. Bereken de bruto lasten van de lineaire lening in jaar 6.

Uitwerking

1. a. Annuïteit = € 250.000 × 0,04 / (1 - 1,04²0) = € 18.395,44.
2. b. Nog 15 annuïteiten: € 18.395,44 × (1 - 1,04¹5) / 0,04 = € 204.527,63.

3. c. Aflossing € 250.000 / 20 = € 12.500. Schuld begin jaar 6: € 250.000 - 5 × € 12.500 = € 187.500. Interest: 4% × € 187.500 = € 7.500. Bruto lasten: € 12.500 + € 7.500 = € 20.000.

Antwoord

a. € 18.395,44 b. € 204.527,63 c. € 20.000

Veelgemaakte fout

Interest berekenen over de oorspronkelijke lening. De interest gaat over de schuld aan het begin van het jaar.

Bij een annuïteit de aflossing gelijk houden. De annuïteit blijft gelijk; de aflossing stijgt juist elk jaar.

De schuldrest van een annuïteit uitrekenen als lening - n × eerste aflossing. Dat klopt alleen bij een lineaire lening. Gebruik de contante waarde van de resterende annuïteiten.

Kernbegrippen

Lineaire lening
Lening met elk jaar een gelijke aflossing; de interest en de bruto lasten dalen.

Annuïteitenlening
Lening met elk jaar gelijke bruto lasten (de annuïteit); de interest daalt en de aflossing stijgt.

Annuïteit
Het vaste jaarbedrag aan interest plus aflossing bij een annuïteitenlening.

Bruto lasten
Interest plus aflossing in een jaar, vóór belastingvoordeel.

Restschuld
Het deel van de lening dat na een aantal jaren nog niet is afgelost.

Verwerkingsopdracht

Werk de opdrachten uit in je schrift of in de invulvelden. Gebruik de tabellen van Thijs.

1. Leg het verschil uit tussen een lineaire lening en een annuïteitenlening.

2. Bereken de bruto lasten van de lineaire lening van Thijs in jaar 11.

3. Bereken de interest en de aflossing van de annuïteitenlening in jaar 4.

4. Thijs verkoopt zijn huis waarschijnlijk na 10 jaar. Leg uit wat zijn keuze voor de aflosvorm dan betekent, met een berekening.

Oefeningen

Brons: Kennis & Begrip

1. Wat zijn de bruto lasten van een hypotheek?

2. Waarom stijgt bij een annuïteitenlening de aflossing elk jaar?

3. Een lineaire hypotheek van € 300.000 heeft een looptijd van 30 jaar. Hoeveel los je per jaar af?

Zilver: Toepassing & Rekenen

4. Bereken voor een lineaire hypotheek van € 300.000, 30 jaar, 4% per jaar, de bruto lasten in jaar 1 en in jaar 2.

5. Bereken voor een annuïteitenhypotheek van € 300.000, 30 jaar, 4% per jaar, de annuïteit en de aflossing in jaar 1.

6. Bereken de totale interest over 30 jaar van de lineaire hypotheek van vraag 4. Tip: de schuld aan het begin van de jaren loopt van € 300.000 naar € 10.000; gemiddeld is dat € 155.000.

Goud: Analyse & Evaluatie — de uitdaging

7. Bereken de schuldrest na 10 jaar van de annuïteitenhypotheek van vraag 5, en vergelijk die met de schuldrest van de lineaire hypotheek van vraag 4.

---

8. Na 10 jaar loopt de rentevaste periode van de annuïteitenhypotheek (vraag 7) af. De nieuwe rente is 5,5%. De bank berekent een nieuwe annuïteit voor de resterende 20 jaar. Bereken die, en het verschil met de oude annuïteit.

Les 2.3 — Hypotheek en belasting: bruto en netto

Leerdoel: Je berekent de bruto en de netto lasten van een lineaire en een annuïteitenhypotheek en je analyseert de voor- en nadelen, inclusief de fiscale gevolgen.

Eindtermen: 11.3

Waar gaat het om?

De bank rekent Thijs voor wat hij elk jaar moet betalen: de bruto lasten. Maar zijn collega zegt: ‘Je krijgt een groot deel terug van de Belastingdienst.’ Hoeveel is dat, en waarom krijgt hij bij de ene hypotheekvorm na een paar jaar minder terug dan bij de andere? En is kopen dan duurder of goedkoper dan zijn huur van € 13.800 per jaar? In deze les reken je van bruto naar netto lasten en weeg je de voor- en nadelen van beide vormen af.

Kerntheorie

Hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait

De interest op een lening voor je eigen woning mag je aftrekken van je inkomen in box 1. Daar staat tegenover dat je een vast percentage van de WOZ-waarde bij je inkomen telt: het **eigenwoningforfait**. Het belastingvoordeel is:

belastingvoordeel = aftrektarief × (interest - eigenwoningforfait)

netto lasten = bruto lasten - belastingvoordeel

De aflossing is niet aftrekbaar: dat is geen kostenpost, maar het terugbetalen van een schuld.

De eigen woning in de inkomstenbelasting

	2026	2027 (Belastingplan)
Maximaal aftrektarief hypotheekrente	37,56%	38,16%
Eigenwoningforfait (WOZ-waarde tot € 1.360.000)	0,35% van de WOZ-waarde	0,35% van de WOZ-waarde
Voorwaarde voor aftrek	eigen woning als hoofdverblijf; lening in hooguit 30 jaar minstens annuïtair afgelost	gelijk

Bronnen: Belastingdienst (2026) en Belastingplan 2027, Prinsjesdag 15 september 2026.

Thijs: hypotheek € 380.000, 30 jaar, 4,43%, WOZ-waarde € 395.000, jaar 1

	Lineair	Annuïteit
Interest	€ 16.834,00	€ 16.834,00
Aflossing	€ 12.666,67	€ 6.303,03
Bruto lasten	€ 29.500,67	€ 23.137,03
Belastingvoordeel: 37,56% × (€ 16.834 - € 1.382,50)	- € 5.803,58	- € 5.803,58
Netto lasten	€ 23.697,09	€ 17.333,45

Eigenwoningforfait: 0,35% × € 395.000 = € 1.382,50. Thijs zit in de tweede schijf van de inkomstenbelasting: aftrek tegen 37,56% (2026).

Thijs: jaar 2

	Lineair	Annuïteit
Interest	€ 16.272,87	€ 16.554,78
Bruto lasten	€ 28.939,54	€ 23.137,03
Belastingvoordeel	- € 5.592,82	- € 5.698,71
Netto lasten	€ 23.346,72	€ 17.438,32

Lineair dalen de netto lasten; bij de annuïteit stijgen ze, omdat de interest en dus het belastingvoordeel dalen terwijl de bruto lasten gelijk blijven.

Voor- en nadelen voor de hypotheekgever

- **Lineair:** minder interest in totaal (€ 260.927 tegen € 314.110,90), sneller vermogen in je huis en een lagere schuld als de huizenprijzen dalen. Maar de lasten zijn het hoogst in de eerste jaren, juist als je inkomen vaak nog laag is, en het belastingvoordeel daalt snel.
- **Annuïteit:** lage en gelijke bruto lasten in de eerste jaren, dus makkelijker te betalen; met hetzelfde inkomen kun je meer lenen. Maar je betaalt in totaal meer interest, je schuld daalt langzamer, en de netto lasten stijgen elk jaar doordat het belastingvoordeel daalt.

Is kopen duurder dan huren?

Thijs vergelijkt zijn huur (€ 13.800 per jaar) met de netto lasten van de annuïteit (€ 17.333,45). Dat is geen eerlijke vergelijking: in die netto lasten zit € 6.303,03 aflossing, en dat is sparen in zijn eigen huis. De woonkosten zijn € 17.333,45 - € 6.303,03 = € 11.030,42, plus onderhoud, de opstalverzekering en gemeentelijke lasten die een huurder niet betaalt. Daarnaast loopt Thijs het risico (en de kans) dat de huizenprijs verandert.

Toepassen

Van bruto naar netto

Een hypotheek van € 300.000 heeft een looptijd van 30 jaar en een rente van 4%. De WOZ-waarde van de woning is € 320.000. Het aftrektarief is 37,56%. De annuïteit is € 17.349,03. Bereken de netto lasten in jaar 1 bij een lineaire lening en bij een annuïteitenlening.

Uitwerking

1. Interest jaar 1: 4% × € 300.000 = € 12.000. Eigenwoningforfait: 0,35% × € 320.000 = € 1.120.
2. Belastingvoordeel (bij beide gelijk in jaar 1): 37,56% × (€ 12.000 - € 1.120) = € 4.086,53.
3. Lineair: bruto € 10.000 + € 12.000 = € 22.000, netto € 17.913,47. Annuïteit: netto € 17.349,03 - € 4.086,53 = € 13.262,50.

Antwoord

Lineair € 17.913,47; annuïteit € 13.262,50 netto in jaar 1.

Veelgemaakte fout

De aflossing aftrekken. Alleen de interest is aftrekbaar, en het eigenwoningforfait gaat er eerst af: voordeel = tarief × (interest - forfait).

Denken dat de netto lasten van een annuïteit gelijk blijven. De bruto lasten blijven gelijk, de netto lasten stijgen elk jaar.

Kernbegrippen

Hypotheekrenteaftrek

De betaalde hypotheekrente mag van het belastbaar inkomen worden afgetrokken, tegen maximaal 37,56% (2026).

Eigenwoningforfait

Een percentage van de WOZ-waarde (0,35%) dat als inkomen bij het belastbaar inkomen wordt opgeteld.

WOZ-waarde

De waarde van een woning die de gemeente elk jaar vaststelt.

Belastingvoordeel

Tarief × (betaalde rente - eigenwoningforfait).

Netto lasten

Bruto lasten min het belastingvoordeel.

Verwerkingsopdracht

Werk de opdrachten uit in je schrift of in de invulvelden. Gebruik de tabellen van Thijs.

1. Leg uit wat het eigenwoningforfait is en wat het doet met het belastingvoordeel.

2. In 2027 is het aftrektarief volgens het Belastingplan 38,16%. Bereken het belastingvoordeel van Thijs in jaar 1 met dat tarief, en het verschil met 2026.

3. Leg uit waarom de netto lasten van de annuïteitenlening elk jaar stijgen.

4. Geef Thijs een advies over de aflosvorm, met een voordeel en een nadeel in bedragen.

Oefeningen

Brons: Kennis & Begrip

1. Welk deel van de bruto lasten van een hypotheek is aftrekbaar: de interest, de aflossing of allebei?

2. Wat is het verschil tussen bruto en netto lasten van een hypotheek?

3. Bereken het eigenwoningforfait van een woning met een WOZ-waarde van € 450.000.

Zilver: Toepassing & Rekenen

4. De interest op een hypotheek is € 15.000 in een jaar, de WOZ-waarde € 450.000. Bereken het belastingvoordeel bij 37,56%.

5. Een lineaire hypotheek van € 300.000 (30 jaar, 4%) hoort bij een woning met een WOZ-waarde van € 300.000. Bereken de netto lasten in jaar 1.

6. Leg uit waarom het belastingvoordeel bij een lineaire hypotheek sneller daalt dan bij een annuïteitenhypotheek.

Goud: Analyse & Evaluatie — de uitdaging

7. Een annuïteitenhypotheek van € 300.000 (30 jaar, 4%) heeft een annuïteit van € 17.349,03. De WOZ-waarde is € 320.000. Bereken de netto lasten in jaar 2.

8. Iemand stelt voor het eigenwoningforfait te verhogen. Leg uit wat dat doet met de netto lasten van huiseigenaren, en bereken het effect per jaar van € 1.000 extra forfait bij een aftrektarief van 37,56% (ga ervan uit dat de interest hoger blijft dan het forfait).

Les 2.4 — Samenwonen, trouwen en scheiden

Leerdoel: Je noemt de registratievormen voor samenwonen, de verschillen tussen huwelijkse voorwaarden en de beperkte gemeenschap van goederen, en de financiële gevolgen van scheiden.

Eindtermen: 11.4

Waar gaat het om?

Thijs gaat met zijn vriendin Sam in zijn nieuwe huis wonen. Sam betaalt mee aan de hypotheek, maar het huis staat op naam van Thijs. Wat gebeurt er als ze uit elkaar gaan, of als een van beiden overlijdt? Sam wil een samenlevingscontract, Thijs denkt aan trouwen. En wat moet je weten over scheiden, ook als je hoopt dat het nooit nodig is? In deze les leer je de vormen van samenleven en de financiële gevolgen ervan.

Kerntheorie

Vier manieren om samen te leven

Vorm	Hoe regel je het?	Wat is er geregeld?
Samenwonen zonder samenlevingscontract	Niets	Bijna niets: ieder houdt zijn eigen bezit en schulden. Overlijdt de een, dan erft de ander niets zonder testament.
Samenwonen met samenlevingscontract	Contract, meestal bij de notaris	Wat partners afspreken, bijvoorbeeld over de kosten van het huishouden, de woning en het partnerpensioen.
Geregistreerd partnerschap	Bij de gemeente	Bijna hetzelfde als een huwelijk. Zonder kinderen kun je het samen beëindigen zonder rechter.
Huwelijk	Bij de gemeente	Wettelijke regels over vermogen, erven, pensioen en alimentatie. Beëindigen via de rechter.

Samenlevingscontract

Wie samenwoont zonder contract, heeft wettelijk weinig geregeld. In een **samenlevingscontract** spreek je onder andere af hoe je de kosten van het huishouden verdeelt, van wie de spullen en de woning zijn, wat er gebeurt bij uit elkaar gaan en of je elkaar aanmeldt voor het partnerpensioen. Wie elkaar wil laten erven, heeft daarnaast een testament nodig.

Trouwen: wat is van wie?

Stelsel	Wat is gemeenschappelijk?
Beperkte gemeenschap van goederen (wettelijk stelsel bij trouwen sinds 1 januari 2018)	Alles wat partners tijdens het huwelijk samen opbouwen. Wat ieder vóór het huwelijk had, en erfenissen en schenkingen, blijven privé.
Algehele gemeenschap van goederen (wettelijk stelsel bij trouwen vóór 2018)	Alles, ook wat je vóór het huwelijk had, en ook de schulden.
Huwelijkse voorwaarden (bij een partnerschap: partnerschapsvoorwaarden)	Wat partners bij de notaris afspreken. Bijvoorbeeld helemaal niets gezamenlijk (koude uitsluiting), of elk jaar het overgespaarde inkomen verdelen (verrekenbeding).

De financiële gevolgen van scheiden

1. Procedure: Via de rechter, met een advocaat: dat kost geld. Met kinderen ook een ouderschapsplan. ->
2. Verdeling: Wat gemeenschappelijk is, wordt in principe in twee gelijke delen verdeeld. ->
3. Pensioen: Het ouderdomspensioen van tijdens het huwelijk wordt verdeeld; de ex houdt recht op het partnerpensioen tot de scheiding. ->
4. Kinderalimentatie: Beide ouders blijven betalen voor de kinderen, tot hun 21e. ->
5. Partneralimentatie: Voor de ex die niet in zijn levensonderhoud kan voorzien; sinds 2020 meestal hooguit 5 jaar.

Op het examen

Je hoeft de wetteksten over scheiden niet uit je hoofd te kennen: op het examen krijg je de regels die je nodig hebt in een informatiebron. Je moet ze wel kunnen toepassen, en de begrippen kunnen noemen.

Waarom huwelijkse voorwaarden?

Huwelijkse voorwaarden zijn vooral nuttig als een van de partners een eigen bedrijf heeft. Bij een gemeenschap van goederen kunnen schuldeisers van het bedrijf ook beslag leggen op het gemeenschappelijke vermogen. Met koude uitsluiting blijft het vermogen van de andere partner buiten schot. Het nadeel: de partner zonder bedrijf bouwt misschien weinig vermogen op als hij of zij minder werkt, bijvoorbeeld door de zorg voor kinderen. Een verrekenbeding vangt dat op.

Toepassen

Wie krijgt wat bij een scheiding?

Thijs en Sam trouwen in 2027. Thijs heeft dan € 30.000 spaargeld, Sam niets. Tijdens het huwelijk bouwen ze € 60.000 vermogen op: € 40.000 op naam van Thijs en € 20.000 op naam van Sam. Sam erft tijdens het huwelijk € 25.000. Na tien jaar scheiden ze.

Bereken wat ieder krijgt bij a. de beperkte gemeenschap van goederen en b. huwelijkse voorwaarden met koude uitsluiting.

Uitwerking

1. a. Gemeenschappelijk is alleen wat tijdens het huwelijk is opgebouwd: € 60.000, ieder € 30.000. Het spaargeld van vóór het huwelijk en de erfenis blijven privé.

2. Thijs: € 30.000 + € 30.000 = € 60.000. Sam: € 30.000 + € 25.000 = € 55.000.

3. b. Bij koude uitsluiting is niets gemeenschappelijk: ieder houdt wat op zijn of haar naam staat. Thijs: € 30.000 + € 40.000 = € 70.000. Sam: € 20.000 + € 25.000 = € 45.000.

Antwoord

a. Thijs € 60.000, Sam € 55.000. b. Thijs € 70.000, Sam € 45.000. Voor Sam is de beperkte gemeenschap gunstiger, omdat het vermogen op naam van Thijs dan ook gedeeld wordt.

Veelgemaakte fout

Denken dat bij elk huwelijk alles gedeeld wordt. Sinds 2018 is het wettelijk stelsel de beperkte gemeenschap: wat je vóór het huwelijk had en wat je erft of krijgt, blijft privé.

Samenwonen gelijkstellen aan trouwen. Zonder contract en testament heeft een samenwonende partner bijna geen rechten.

Kernbegrippen

Samenlevingscontract

Contract bij de notaris waarin samenwoners afspraken vastleggen over kosten, bezittingen en uit elkaar gaan.

Geregistreerd partnerschap

Registratie bij de gemeente met bijna dezelfde gevolgen als een huwelijk.

Beperkte gemeenschap van goederen

Standaard huwelijksvermogensstelsel sinds 2018: alleen wat tijdens het huwelijk samen is opgebouwd, is gemeenschappelijk.

Huwelijkse voorwaarden

Afspraken bij de notaris die afwijken van de wettelijke gemeenschap van goederen.

Koude uitsluiting

Huwelijkse voorwaarden waarbij niets wordt gedeeld.

Kinderalimentatie

Bijdrage in de kosten van de kinderen na een scheiding, tot hun 21e.

Partneralimentatie

Bijdrage aan de ex-partner die niet in zijn eigen levensonderhoud kan voorzien, meestal hooguit 5 jaar.

Pensioenverevening

Het verdelen van het tijdens het huwelijk opgebouwde ouderdomspensioen bij een scheiding.

Verwerkingsopdracht

Werk de opdrachten uit in je schrift of in de invulvelden.

1. Noem de vier vormen van samenleven.

2. Noem het verschil tussen de beperkte gemeenschap van goederen en huwelijkse voorwaarden.

3. Noem drie financiële gevolgen van een scheiding.

4. Thijs overweegt een eigen bedrijf te beginnen. Leg uit waarom huwelijkse voorwaarden dan voor Sam en hem verstandig kunnen zijn.

Oefeningen

Brons: Kennis & Begrip

1. Wat is het verschil tussen een geregistreerd partnerschap en een huwelijk als partners zonder kinderen uit elkaar gaan?

2. Noem twee dingen die je in een samenlevingscontract kunt regelen.

3. Wat is het verschil tussen kinderalimentatie en partneralimentatie?

Zilver: Toepassing & Rekenen

4. Eva en Joost trouwden in 2020 zonder huwelijkse voorwaarden. Eva had vóór het huwelijk € 12.000, Joost € 8.000. Tijdens het huwelijk bouwden ze samen € 50.000 op. Joost kreeg een schenking van € 10.000 van zijn ouders. Bereken wat ieder krijgt bij een scheiding.

5. Bereken voor Eva en Joost (vraag 4) wat ieder krijgt als ze in 2016 waren getrouwd, zonder huwelijkse voorwaarden.

6. Leg uit waarom een samenwonende partner zonder contract en testament financieel kwetsbaar is als de ander overlijdt.

Goud: Analyse & Evaluatie — de uitdaging

7. Een stel heeft huwelijkse voorwaarden met een periodiek verrekenbeding: elk jaar verdelen ze het overgespaarde inkomen gelijk. Zij spaarde in een jaar € 9.000 over, hij € 3.000. Bereken wat zij aan hem moet verrekenen, en leg uit waarom zo'n beding wordt afgesproken.

8. Lies heeft een eigen onderneming als eenmanszaak. Ze wil trouwen met Bas. Beoordeel welk stelsel het beste bij hen past: de beperkte gemeenschap van goederen of huwelijkse voorwaarden met koude uitsluiting. Geef een argument voor en een argument tegen.

Les 2.5 — Schenken

Leerdoel: Je legt de wettelijke en fiscale gevolgen van een schenking uit en berekent de schenkbelasting, met de vrijstellingen van 2026.

Eindtermen: 11.4

Waar gaat het om?

Thijs heeft voor zijn huis € 22.320 eigen geld nodig, en zijn ouders Sandra en Marco willen helpen. Ze denken aan € 45.000. Lina krijgt van hen € 5.000 voor haar plannen, en oma Gerda wil Lina € 10.000 geven. Moeten Thijs en Lina daar belasting over betalen? En wat als oma het geld eerst aan Lina's moeder geeft? In deze les leer je wat een schenking wettelijk is, welke vrijstellingen er zijn en hoe je de schenkbelasting berekent.

Kerntheorie

De schenkovereenkomst

Een **schenking** is een overeenkomst waarbij de **schenker** iets van zijn vermogen weggeeft aan de **ontvanger** , zonder dat daar iets tegenover staat. Het kan gaan om geld, maar ook om een auto of het kwijtschelden van een schuld. Over het deel boven de vrijstelling betaalt de **ontvanger** schenkbelasting; hij doet daarvoor aangifte. Bij de eenmalig verhoogde vrijstelling is aangifte altijd verplicht, ook als er geen belasting verschuldigd is.

Vrijstellingen schenkbelasting 2026

Schenking van … aan …	Vrijgesteld
Ouders aan een kind, per kalenderjaar	€ 6.908
Eenmalig verhoogd: ouders aan een kind van 18 tot en met 39 jaar (vrij te besteden; in plaats van de jaarlijkse vrijstelling)	€ 33.129
Eenmalig verhoogd voor een dure studie	€ 69.009
Alle anderen, ook grootouders aan kleinkinderen, per kalenderjaar	€ 2.769
Aan een algemeen nut beogende instelling (ANBI)	alles

Bron: Belastingdienst, tariefblad erf- en schenkbelasting 2026. De bedragen worden elk jaar aangepast aan de inflatie.

Tarieven schenk- en erfbelasting 2026, over het deel boven de vrijstelling

Ontvanger	Tot € 158.669	Daarboven
Partner en kinderen	10%	20%
Kleinkinderen en verder	18%	36%
Alle anderen	30%	40%

Bron: Belastingdienst (2026). Voor de schenkbelasting en de erfbelasting gelden dezelfde tarieven.

Schenkbelasting berekenen

1. Bepaal de relatie: kind, kleinkind of iemand anders.
2. Trek de vrijstelling van het geschonken bedrag af. Wat overblijft, is belast.
3. Vermenigvuldig het belaste deel met het tarief; boven € 158.669 geldt het hogere tarief.

Ouders die samen schenken, gelden als één schenker. Meerdere schenkingen van dezelfde schenker in één jaar tel je op.

Schenken aan een goed doel (ANBI)

Een **ANBI** (algemeen nut beogende instelling), zoals een erkend goed doel, betaalt geen schenkbelasting over wat het krijgt. De schenker mag giften aan een ANBI onder voorwaarden aftrekken van zijn inkomen (giftenaftrek). Zo betaalt de overheid een deel van de gift mee.

Schenken of later erven?

Wie zijn vermogen bij leven in delen weggeeft, benut elk jaar opnieuw de vrijstelling en blijft vaker in de lage schijf. Bij overlijden is er nog maar één vrijstelling. Bovendien groeit een gift die nu wordt gedaan niet meer aan in het vermogen van de schenker, zodat de latere erfbelasting lager is. Daar staat tegenover dat de schenker het geld kwijt is: heeft hij het later zelf nodig, bijvoorbeeld voor zorg, dan kan hij het niet terugvragen.

Toepassen

Drie schenkingen in de familie

a. Sandra en Marco schenken Thijs (26) € 45.000. Thijs gebruikt de eenmalig verhoogde vrijstelling.
b. Oma Gerda schenkt Lina € 10.000.
c. Oma schenkt de € 10.000 in plaats daarvan aan haar dochter Sandra.

Bereken in elke situatie de schenkbelasting.

Uitwerking

1. a. Belast: € 45.000 - € 33.129 = € 11.871. Schenkbelasting: 10% × € 11.871 = € 1.187,10.
2. b. Kleinkind: belast € 10.000 - € 2.769 = € 7.231. Schenkbelasting: 18% × € 7.231 = € 1.301,58.
3. c. Sandra is een kind van oma: belast € 10.000 - € 6.908 = € 3.092. Schenkbelasting: 10% × € 3.092 = € 309,20.

Antwoord

a. € 1.187,10 b. € 1.301,58 c. € 309,20. Schenken aan een kind is veel goedkoper dan aan een kleinkind. Geeft Sandra het geld daarna volgens afspraak meteen door aan Lina, dan kan de Belastingdienst dat zien als een schenking van oma aan Lina.

Veelgemaakte fout

De schenker laten betalen. De ontvanger betaalt de schenkbelasting, tenzij de schenker uitdrukkelijk ‘vrij van recht’ schenkt.

Het tarief over het hele bedrag rekenen. Trek eerst de vrijstelling af; alleen het deel daarboven is belast.

Grootouders als ouders behandelen. Een kleinkind heeft een veel lagere vrijstelling (€ 2.769) en een hoger tarief (18%) dan een kind.

Kernbegrippen

Schenking
Overeenkomst waarbij iemand iets van zijn vermogen weggeeft zonder dat daar iets tegenover staat.

Schenkbelasting
Belasting die de ontvanger betaalt over het deel van een schenking boven de vrijstelling.

Vrijstelling
Bedrag waarover geen belasting wordt betaald.

Eenmalig verhoogde vrijstelling
Hogere vrijstelling voor een schenking van ouders aan een kind van 18 tot en met 39 jaar (2026: € 33.129).

ANBI
Algemeen nut beogende instelling: een erkend goed doel dat geen schenk- of erfbelasting betaalt.

Giftenaftrek
Giften aan een ANBI mogen onder voorwaarden van het belastbaar inkomen worden afgetrokken.

Verwerkingsopdracht

Werk de opdrachten uit in je schrift of in de invulvelden. Gebruik de tabellen van 2026.

1. Moet Lina belasting betalen over de € 5.000 die ze van haar ouders krijgt? Leg uit.

2. Ouders schenken hun dochter van 45 jaar € 50.000. Bereken de schenkbelasting.

3. Oma Gerda geeft € 10.000 aan haar buurman. Bereken de schenkbelasting.

4. Marco schenkt € 1.000 aan een goed doel met een ANBI-status. Leg uit wat de fiscale gevolgen zijn.

Oefeningen

Brons: Kennis & Begrip

1. Wie betaalt de schenkbelasting: de schenker of de ontvanger? En wie doet de aangifte?

2. Hoeveel mag een grootouder in 2026 per jaar belastingvrij aan een kleinkind schenken? En ouders aan een kind?

3. Wat is een ANBI en waarom is schenken aan een ANBI fiscaal gunstig?

Zilver: Toepassing & Rekenen

4. Ouders schenken hun zoon van 30 jaar € 40.000. Hij gebruikt de eenmalig verhoogde vrijstelling. Bereken de schenkbelasting.

5. Een tante schenkt haar nicht € 8.000. Bereken de schenkbelasting.

6. Ouders schenken hun dochter in maart € 4.000 en in oktober van hetzelfde jaar € 5.000. De dochter denkt dat ze geen belasting betaalt, omdat beide bedragen onder de vrijstelling blijven. Heeft ze gelijk? Bereken de schenkbelasting.

Goud: Analyse & Evaluatie — de uitdaging

7. Ouders willen hun dochter van 45 jaar € 200.000 geven. a. Bereken de schenkbelasting als ze het in één keer schenken. b. Bereken de totale schenkbelasting als ze vier jaar lang € 50.000 per jaar schenken (zelfde vrijstelling elk jaar). c. Noem een nadeel van spreiden.

8. Oma Gerda wil Lina € 30.000 geven. Ze twijfelt tussen € 30.000 in één keer of drie jaar lang € 10.000. Bereken hoeveel schenkbelasting Lina bespaart door te spreiden, en leg uit waar die besparing vandaan komt.

Les 2.6 — Erven

Leerdoel: Je legt uit wie er erft met en zonder testament, wat de legitieme portie is en wanneer je een erfenis beneficiair aanvaardt of verwerpt, en je berekent de erfbelasting.

Eindtermen: 11.4

Waar gaat het om?

In 2029 overlijdt oma Gerda. Ze laat € 300.000 na: haar spaargeld en de opbrengst van haar huis. In haar testament heeft ze iets bijzonders geregeld voor Lina, die dat geld een jaar later in haar bv stopt. Maar wie erft er eigenlijk als er geen testament is? Kan oma een van haar kinderen onterven? En wat als er schulden in de erfenis zitten? In deze les leer je hoe erven wettelijk werkt en hoe je de erfbelasting berekent.

Kerntheorie

Erflater, erfgenaam en nalatenschap

De **erflater** is degene die overlijdt. Zijn bezittingen min zijn schulden heten de **nalatenschap** . Een **erfgenaam** krijgt een deel van de hele nalatenschap, dus ook van de schulden. Een **legataris** krijgt via een **legaat** één bepaald bedrag of voorwerp, zonder de schulden.

Wie erft er zonder testament? (wettelijk erfrecht)

1. Partner en kinderen: Erven ieder een gelijk deel. De partner krijgt alle bezittingen; de kinderen krijgen een vordering die pas opeisbaar is als de partner overlijdt. ->
2. Ouders, broers en zussen: Alleen als er geen partner en geen kinderen zijn. ->
3. Grootouders: Alleen als groep 1 en 2 leeg zijn. ->
4. Overgrootouders: De laatste groep. Is er niemand meer, dan gaat de erfenis naar de Staat.

Testament, onterven en legitieme portie

Met een **testament** bij de notaris wijk je af van het wettelijk erfrecht: je kiest zelf je erfgenamen, geeft legaten of **onterft** iemand. Een onterfd kind blijft wel recht houden op de **legitieme portie** : de helft van wat het zonder testament zou hebben gekregen. Dat is een vordering in geld op de erfgenamen, die het kind binnen vijf jaar na het overlijden moet opeisen. Een partner heeft geen legitieme portie, maar mag bijvoorbeeld nog zes maanden in de woning blijven wonen.

Drie keuzes voor een erfgenaam

Keuze	Wat betekent het?	Risico voor de erfgenaam
Zuiver aanvaarden	Je krijgt alle bezittingen én alle schulden.	Je betaalt schulden van de overledene ook uit je eigen vermogen.
Beneficiair aanvaarden	Je erft, maar betaalt schulden alleen uit de erfenis zelf.	Geen: je eigen vermogen blijft buiten schot. Wel extra regels voor de afwikkeling.
Verwerpen	Je ziet af van de hele erfenis.	Je krijgt niets; jouw kinderen kunnen in jouw plaats erven.

Wie spullen uit de erfenis verkoopt of schulden betaalt vóór hij een keuze heeft gemaakt, kan geacht worden zuiver te hebben aanvaard.

Vrijstellingen erfbelasting 2026

Erfgenaam	Vrijgesteld
Partner	€ 828.035
Kind of kleinkind	€ 26.230
Ouder	€ 62.110
Alle anderen	€ 2.769
ANBI	alles

Bron: Belastingdienst, tariefblad erf- en schenkbelasting 2026. De tarieven zijn gelijk aan die van de schenkbelasting (les 2.5).

Erfbelasting berekenen

Iedere erfgenaam en legataris betaalt erfbelasting over zijn eigen verkrijging: eerst de vrijstelling eraf, dan het tarief. Een kleinkind heeft bij erven dezelfde vrijstelling als een kind (€ 26.230), maar betaalt wel het hogere tarief van 18%. Een legaat gaat vóór de verdeling uit de nalatenschap; wat overblijft, verdelen de erfgenamen.

Toepassen

Uit het testament van Gerda de Vries

Notariële akte, opgemaakt in 2024

Ik legateer aan mijn kleindochter Lina een bedrag van € 40.000, onder de voorwaarde dat zij dit gebruikt voor het opbouwen van een eigen onderneming. Ik legateer aan Stichting Voedselbank (ANBI) een bedrag van € 10.000. Tot mijn enige erfgenamen benoem ik mijn kinderen Sandra en Kees, ieder voor de helft.

De nalatenschap van oma Gerda

Oma Gerda laat € 300.000 na en heeft het testament hierboven gemaakt. Bereken wat Sandra, Kees en Lina krijgen en hoeveel erfbelasting ieder betaalt.

Uitwerking

1. Legaten eerst: € 40.000 voor Lina en € 10.000 voor de voedselbank. Rest: € 300.000 - € 50.000 = € 250.000, dus Sandra en Kees krijgen ieder € 125.000.
2. Sandra en Kees (kind): 10% × (€ 125.000 - € 26.230) = € 9.877 ieder.
3. Lina (kleinkind): 18% × (€ 40.000 - € 26.230) = € 2.478,60. De voedselbank (ANBI) betaalt niets.

Antwoord

Sandra en Kees krijgen ieder € 125.000 en betalen ieder € 9.877. Lina krijgt € 40.000 en betaalt € 2.478,60. Netto houdt Lina € 37.521,40 over.

Veelgemaakte fout

Legaat en erfdeel door elkaar halen. Een legataris krijgt een vast bedrag en erft geen schulden; een erfgenaam krijgt een deel van alles.

Legitieme portie gelijkstellen aan het erfdeel. Het is de helft van het wettelijk erfdeel, en het is een vordering in geld, geen recht op spullen.

De vrijstelling van schenken gebruiken. Bij erven gelden andere vrijstellingen, bijvoorbeeld € 26.230 voor een kind in plaats van € 6.908.

Kernbegrippen

Erflater
Degene die overlijdt en een nalatenschap achterlaat.

Nalatenschap
De bezittingen min de schulden van de erflater.

Erfgenaam
Iemand die een deel van de hele nalatenschap krijgt, ook van de schulden.

Legaat
Een bepaald bedrag of voorwerp dat via een testament aan iemand wordt nagelaten; de legataris erft geen schulden.

Testament
Notariële akte waarin iemand vastlegt wie wat erft na zijn overlijden.

Onterven
Via een testament iemand uitsluiten als erfgenaam.

Legitieme portie
Het deel waarop een onterfd kind recht houdt: de helft van het wettelijk erfdeel, als vordering in geld.

Zuiver aanvaarden
Een erfenis met alle bezittingen en schulden accepteren.

Beneficiair aanvaarden
Een erfenis accepteren waarbij de schulden alleen uit de erfenis zelf worden betaald.

Verwerpen
Afzien van een erfenis.

Erfbelasting
Belasting die erfgenamen en legatarissen betalen over hun verkrijging boven de vrijstelling.

Verwerkingsopdracht

Werk de opdrachten uit in je schrift of in de invulvelden. Gebruik de bedragen van 2026.

1. Stel dat oma Gerda géén testament had. Wie zijn dan haar erfgenamen en welk deel krijgt ieder?

---

2. Stel dat oma Kees had onterfd. Bereken vereenvoudigd zijn legitieme portie en leg uit wat voor recht dat is.

3. Sandra vermoedt dat een erfenis van een oom vooral uit schulden bestaat. Welke keuze raad je haar aan? Leg uit.

4. Een kind erft € 250.000 van zijn vader. Bereken de erfbelasting.

Oefeningen

Brons: Kennis & Begrip

1. Wat is het verschil tussen een erfgenaam en een legataris?

2. Wat is de legitieme portie en wie heeft daar recht op?

3. Noem de drie keuzes die een erfgenaam heeft en geef bij elke keuze wat er met de schulden gebeurt.

Zilver: Toepassing & Rekenen

4. Een kleinkind krijgt via een legaat € 30.000 van zijn opa. Bereken de erfbelasting.

5. Een weduwnaar overlijdt zonder testament. Hij heeft drie kinderen en laat € 240.000 na. Bereken wat ieder kind erft en hoeveel erfbelasting ieder kind betaalt.

6. Een vrouw erft € 900.000 van haar overleden partner. Bereken de erfbelasting.

Goud: Analyse & Evaluatie — de uitdaging

7. Een vader (weduwnaar) laat € 400.000 na aan zijn twee kinderen. In zijn testament heeft hij zijn zoon onterfd; zijn dochter is enig erfgenaam. De zoon eist zijn legitieme portie op. a. Bereken (vereenvoudigd) de legitieme portie. b. Bereken de erfbelasting van de zoon en van de dochter.

---

8. Daan erft als enige erfgenaam van een oom. a. De oom laat € 20.000 aan bezittingen en € 35.000 aan schulden na. Wat gebeurt er bij zuiver aanvaarden, en wat raad je Daan aan? b. Stel dat de bezittingen € 50.000 zijn (schulden € 35.000). Daan aanvaardt. Bereken de erfbelasting.

Rekenopdrachten

Reken met de begrippen en formules uit dit thema. Schrijf je berekening volledig uit: op het examen krijg je punten voor de berekening, niet alleen voor de uitkomst.

Basis

1. Mila (38) koopt een woning van € 320.000 om zelf in te wonen. Bereken de overdrachtsbelasting.

Antwoord (€): _____

2. Een koper sluit een hypotheek van € 300.000 met NHG. Bereken de eenmalige kosten van de NHG.

Antwoord (€): _____

3. Een lineaire hypotheek van € 240.000 heeft een looptijd van 30 jaar. Bereken de jaarlijkse aflossing.

Antwoord (€): _____

4. De lineaire hypotheek van opdracht 3 heeft een rente van 4%. Bereken de bruto lasten in jaar 1.

Antwoord (€): _____

5. Een woning heeft een WOZ-waarde van € 350.000. Bereken het eigenwoningforfait (0,35%).

Antwoord (€): _____

6. Een huiseigenaar betaalt dit jaar € 12.000 hypotheekrente. Het eigenwoningforfait is € 1.225 en het aftrektarief 37,56%. Bereken het belastingvoordeel.

Antwoord (€): _____

7. Ouders schenken hun dochter van 42 jaar € 20.000. Bereken de schenkbelasting.

Antwoord (€): _____

8. Een zoon erft € 60.000 van zijn moeder. Bereken de erfbelasting.

Antwoord (€): _____

9. Een weduwe met vier kinderen laat € 480.000 na. In haar testament onterft ze één kind. Bereken (vereenvoudigd) de legitieme portie van dat kind.

Antwoord (€): _____

Examenniveau

10. Een annuïteitenhypotheek van € 300.000 heeft een looptijd van 30 jaar en een rente van 4%. Bereken de annuïteit.

Antwoord (€): _____

11. Bereken de aflossing in jaar 1 bij de annuïteitenhypotheek van opdracht 10.

Antwoord (€): _____

12. Een lineaire hypotheek van € 300.000 heeft een looptijd van 30 jaar en een rente van 4%. Bereken de bruto lasten in jaar 13.

Antwoord (€): _____

13. De lineaire hypotheek van opdracht 12 hoort bij een woning met een WOZ-waarde van € 330.000. Bereken de netto lasten in jaar 1 (forfait 0,35%, aftrektarief 37,56%).

Antwoord (€): _____

14. Bereken voor dezelfde woning de netto lasten in jaar 1 als de koper de annuïteitenhypotheek van opdracht 10 kiest.

Antwoord (€): _____

15. Ouders schenken hun zoon van 50 jaar € 180.000. Bereken de schenkbelasting.

Antwoord (€): _____

16. Een weduwnaar laat € 500.000 na. Hij legateert € 20.000 aan zijn neef; de rest gaat in gelijke delen naar zijn twee kinderen. Bereken de totale erfbelasting.

Antwoord (€): _____

17. Ouders willen hun dochter van 30 jaar € 60.000 geven. A: in één keer, met de eenmalig verhoogde vrijstelling. B: drie jaar lang € 20.000, telkens met de jaarlijkse vrijstelling. Bereken hoeveel schenkbelasting de dochter bespaart met de goedkoopste keuze.

Antwoord (€): _____

Examenopgave: Noor en Daan kopen een huis

10 vragen · 16 punten · ongeveer 51 minuten

Noor (31) en Daan (33) wonen sinds drie jaar samen in een huurwoning, zonder samenlevingscontract. In 2026 kopen ze samen een woning van € 420.000 om zelf in te wonen. Informatiebron 1 bevat de gegevens van de aankoop en de hypotheek. De ouders van Noor willen helpen met een schenking (informatiebron 2). Informatiebron 3 bevat de fiscale regels van 2026.

Bedragen in euro's op twee decimalen.

Informatiebron 1

De aankoop en de hypotheek

Gegeven	Bedrag
Koopsom woning	€ 420.000
WOZ-waarde	€ 400.000
Hypotheek met NHG, looptijd 30 jaar	€ 410.000
Rente, 20 jaar vast	4,2% per jaar
Notaris	€ 2.200
Taxatie	€ 800
Hypotheekadvies	€ 3.000
Kosten NHG	0,4% van de lening

Fictief. Reken met jaarlijkse betalingen aan het eind van elk jaar.

Informatiebron 2

Het plan van de ouders

Een steuntje in de rug

De ouders van Noor willen in 2026 € 30.000 schenken voor het eigen geld van de woning. Noor heeft nog nooit een schenking van haar ouders gehad. Daan stelt voor dat de ouders de helft aan Noor en de helft aan hem schenken, 'dan is het eerlijk verdeeld'.

Informatiebron 3

Fiscale regels 2026

Regel	Bedrag of percentage
Overdrachtsbelasting eigen woning	2%
Startersvrijstelling: koper 18 tot en met 34 jaar, woning tot	€ 555.000
Eigenwoningforfait	0,35% van de WOZ-waarde
Aftrektarief hypotheekrente	37,56%
Vrijstelling schenking ouders aan kind	€ 6.908
Eenmalig verhoogde vrijstelling, kind 18 tot en met 39 jaar	€ 33.129
Vrijstelling schenking en erfenis overigen	€ 2.769
Vrijstelling erfbelasting partner	€ 828.035
Tarief kind en partner (tot € 158.669)	10%
Tarief overigen (tot € 158.669)	30%

Bron: Belastingdienst (2026). Voor de erfbelasting geldt een samenwoner als partner als er een notarieel samenlevingscontract met wederzijdse zorgplicht is en de partners minstens zes maanden op hetzelfde adres wonen.

Vraag 1 (1 punt)

Leg met informatiebron 3 uit waarom Noor en Daan geen overdrachtsbelasting betalen.

Vraag 2 (2 punten)

Bereken hoeveel eigen geld Noor en Daan nodig hebben om de woning te kopen.

Vraag 3 (2 punten)

Noor en Daan overwegen een annuïteitenhypotheek. Bereken de annuïteit.

Vraag 4 (2 punten)

Bereken hoeveel hoger de bruto lasten in jaar 1 zijn bij een lineaire hypotheek dan bij de annuïteitenhypotheek.

Vraag 5 (2 punten)

Bereken de netto lasten in jaar 1 van de annuïteitenhypotheek. Ga ervan uit dat Noor en Daan samen het aftrektarief van 37,56% krijgen over de hele rente.

Vraag 6 (1 punt)

Leg uit waarom de netto lasten van de annuïteitenhypotheek na jaar 1 stijgen, terwijl de bruto lasten gelijk blijven.

Vraag 7 (2 punten)

Noor gebruikt de eenmalig verhoogde vrijstelling. Bereken hoeveel schenkbelasting het voorstel van Daan extra kost vergeleken met een schenking van € 30.000 alleen aan Noor.

Vraag 8 (1 punt)

De € 30.000 wordt alleen aan Noor geschonken, maar het huis is van hen samen. Leg uit waarom een samenlevingscontract voor Noor verstandig is.

Vraag 9 (2 punten)

Daan maakt een testament waarin hij € 100.000 aan Noor nalaat. Bereken hoeveel erfbelasting Noor bij zijn overlijden bespaart als ze een notarieel samenlevingscontract met wederzijdse zorgplicht hebben, vergeleken met de situatie zonder contract.

Vraag 10 (1 punt)

Stel dat Noor en Daan na een paar jaar uit elkaar gaan en het huis met verlies moeten verkopen. Leg uit wat de NHG dan voor hen betekent.

Eindquiz

1. Wie is bij een hypothecaire lening de hypotheekgever?

A. De notaris

B. De verkoper van de woning

C. De bank

D. De koper van de woning

2. Joris (29) koopt een woning van € 400.000 om zelf in te wonen. Hoeveel overdrachtsbelasting betaalt hij in 2026?

A. € 4.000

B. € 41.600

C. € 0

D. € 8.000

3. Wat is het belangrijkste voordeel van Nationale Hypotheek Garantie voor de koper?

A. De koper betaalt geen kosten koper

B. De woning wordt nooit minder waard

C. Bij gedwongen verkoop met verlies kan de restschuld worden kwijtgescholden

D. De koper hoeft niet af te lossen

4. Wat blijft bij een annuïteitenlening elk jaar gelijk?

A. De bruto lasten

B. De aflossing

C. De interest

D. De netto lasten

5. Een lineaire hypotheek van € 200.000 heeft een looptijd van 25 jaar en een rente van 5%. Wat zijn de bruto lasten in jaar 1?

A. € 8.000

B. € 14.191

C. € 10.000

D. € 18.000

6. Waarom betaal je over de hele looptijd meer interest bij een annuïteitenlening dan bij een lineaire lening?

A. Bij een annuïteit betaal je interest over de oorspronkelijke lening

B. Bij een lineaire lening krijg je meer belastingvoordeel terug

C. Je lost in het begin minder af, dus de schuld blijft langer hoog

D. De rente bij een annuïteit is altijd hoger

7. Wat is het eigenwoningforfait?

A. De hypotheekrente die je mag aftrekken

B. Een percentage van de WOZ-waarde dat bij het belastbaar inkomen wordt opgeteld

C. De kosten koper uitgedrukt als percentage

D. Een vaste belasting die de gemeente heft op je woning

8. Een huiseigenaar betaalt € 10.000 rente. Het forfait is € 1.000, het tarief 37,56%. Hoe groot is het belastingvoordeel?

A. € 3.380,40

B. € 4.131,60

C. € 3.756

D. € 375,60

9. Wat gebeurt er met de netto lasten van een annuïteitenhypotheek in de loop van de jaren?

A. Ze blijven gelijk

B. Ze dalen, net als bij een lineaire lening

C. Ze dalen, omdat de aflossing stijgt

D. Ze stijgen, omdat de aftrekbare rente daalt

10. Welk huwelijksvermogensstelsel geldt sinds 2018 als een stel trouwt zonder huwelijkse voorwaarden?

A. Beperkte gemeenschap van goederen

B. Een samenlevingscontract

C. Koude uitsluiting

D. Algehele gemeenschap van goederen

11. Wat geldt voor samenwoners zonder samenlevingscontract als ze uit elkaar gaan?

A. De partner met het laagste inkomen krijgt automatisch alimentatie

B. De wet regelt weinig; ieder houdt in principe zijn eigen bezittingen

C. Ze verdelen alles net als bij een huwelijk

D. Ze moeten naar de rechter

12. Tot welke leeftijd van het kind loopt de kinderalimentatie in principe?

A. 16 jaar

B. 18 jaar

C. 21 jaar

D. 25 jaar

13. Wie betaalt de schenkbelasting?

A. Altijd de schenker

B. Niemand, als het binnen de familie blijft

C. De schenker en ontvanger ieder de helft

D. De ontvanger, tenzij er vrij van recht wordt geschonken

14. Oma schenkt haar kleinzoon € 12.769. Hoeveel schenkbelasting betaalt hij in 2026?

A. € 1.800

B. € 585,90

C. € 3.000

D. € 1.000

15. Waarom is schenken aan een ANBI fiscaal aantrekkelijk?

A. De gift telt mee als hypotheekrente

B. De ANBI betaalt geen schenkbelasting en de schenker kan de gift onder voorwaarden aftrekken

C. De schenker krijgt het geld na vijf jaar terug

D. De ANBI betaalt het lage tarief van 10%

16. Wat is het verschil tussen een erfgenaam en een legataris?

A. Een legataris hoeft nooit erfbelasting te betalen

B. Een legataris erft ook de schulden, een erfgenaam niet

C. Een legataris krijgt een bepaald bedrag of voorwerp en erft geen schulden

D. Er is geen verschil; het zijn twee woorden voor hetzelfde

17. Een vader (weduwnaar) met twee kinderen laat € 300.000 na en onterft één kind. Wat is (vereenvoudigd) de legitieme portie van dat kind?

A. € 150.000

B. € 100.000

C. € 0

D. € 75.000

18. Een erfenis bestaat mogelijk vooral uit schulden. Welke keuze beschermt het eigen vermogen van de erfgenaam, terwijl hij toch kan erven als er iets overblijft?

A. Beneficiair aanvaarden

B. Verwerpen

C. Een legaat aanvragen

D. Zuiver aanvaarden

Antwoordmodel

Voor de docent, of voor zelfcontrole: alle antwoorden bij dit werkboek.

Eindquiz — antwoordsleutel

1. D 2. C 3. C 4. A 5. D 6. C 7. B 8. A 9. D 10. A 11. B 12. C 13. D 14. A 15. B 16. C 17. D 18. A

Rekenopdrachten — antwoorden

1. 6.400 €

Mila is ouder dan 34, dus geen startersvrijstelling: 2% × € 320.000 = € 6.400.

2. 1.200 €

0,4% × € 300.000 = € 1.200.

3. 8.000 €

€ 240.000 / 30 = € 8.000 per jaar.

4. 17.600 €

Interest: 4% × € 240.000 = € 9.600. Bruto lasten: € 9.600 + € 8.000 = € 17.600.

5. 1.225 €

0,35% × € 350.000 = € 1.225.

6. 4.047,09 €

37,56% × (€ 12.000 - € 1.225) = 37,56% × € 10.775 = € 4.047,09.

7. 1.309,2 €

Jaarlijkse vrijstelling € 6.908 (de verhoogde vrijstelling geldt tot en met 39 jaar). 10% × (€ 20.000 - € 6.908) = € 1.309,20.

8. 3.377 €

10% × (€ 60.000 - € 26.230) = 10% × € 33.770 = € 3.377.

9. 60.000 €

Wettelijk erfdeel: € 480.000 / 4 = € 120.000. Legitieme portie: de helft = € 60.000.

10. 17.349,03 €

€ 300.000 × 0,04 / (1 - 1,04^-30) = € 17.349,03.

11. 5.349,03 €

Interest jaar 1: 4% × € 300.000 = € 12.000. Aflossing: € 17.349,03 - € 12.000 = € 5.349,03.

12. 17.200 €

Aflossing € 10.000 per jaar. Na 12 jaar is de schuld € 300.000 - 12 × € 10.000 = € 180.000. Jaar 13: € 10.000 + 4% × € 180.000 = € 17.200.

13. 17.926,62 €

Forfait: € 1.155. Voordeel: 37,56% × (€ 12.000 - € 1.155) = € 4.073,38. Netto: € 10.000 + € 12.000 - € 4.073,38 = € 17.926,62.

14. 13.275,65 €

De rente in jaar 1 is ook € 12.000, dus het voordeel is ook € 4.073,38. Netto: € 17.349,03 - € 4.073,38 = € 13.275,65.

15. 18.751,5 €

Belast: € 180.000 - € 6.908 = € 173.092. 10% × € 158.669 = € 15.866,90; 20% × € 14.423 = € 2.884,60. Totaal € 18.751,50.

16. 58.943,5 €

Neef: 30% × (€ 20.000 - € 2.769) = € 5.169,30. Ieder kind € 240.000: belast € 213.770 € 15.866,90 + 20% × € 55.101 = € 26.887,10. Totaal: € 5.169,30 + 2 × € 26.887,10 = € 58.943,50.

17. 1.240,5 €

A: 10% × (€ 60.000 - € 33.129) = € 2.687,10. B: 3 × 10% × (€ 20.000 - € 6.908) = € 3.927,60. A is € 1.240,50 goedkoper.

Examenopgave — antwoordmodel

Vraag 1 (1 p)

Beide kopers zijn jonger dan 35 jaar, ze gaan zelf in de woning wonen en de koopsom (€ 420.000) is lager dan € 555.000. Daarom geldt voor beiden de startersvrijstelling.

- 1 p: juiste uitleg met leeftijd van beide kopers en de grens van € 555.000

Vraag 2 (2 p)

Kosten koper: € 2.200 + € 800 + € 3.000 + 0,4% × € 410.000 (€ 1.640) = € 7.640. Eigen geld: € 420.000 - € 410.000 + € 7.640 = € 17.640.

- 1 p: juiste kosten koper
- 1 p: juist eigen geld

Vraag 3 (2 p)

€ 410.000 × 0,042 / (1 - 1,042^-30) = € 24.289,46.

- 1 p: juiste opzet met de annuïteitenformule
- 1 p: juiste uitkomst

Vraag 4 (2 p)

Lineair: aflossing € 410.000 / 30 = € 13.666,67; interest 4,2% × € 410.000 = € 17.220. Bruto lasten € 30.886,67. Verschil: € 30.886,67 - € 24.289,46 = € 6.597,21.

- 1 p: juiste bruto lasten lineair
- 1 p: juist verschil

Vraag 5 (2 p)

Forfait: 0,35% × € 400.000 = € 1.400. Belastingvoordeel: 37,56% × (€ 17.220 - € 1.400) = € 5.941,99. Netto lasten: € 24.289,46 - € 5.941,99 = € 18.347,47.

- 1 p: juist belastingvoordeel met het forfait
- 1 p: juiste netto lasten

Vraag 6 (1 p)

Elk jaar wordt een deel afgelost, dus de schuld en de betaalde rente dalen. Daardoor wordt het belastingvoordeel kleiner, en stijgen de netto lasten.

- 1 p: juiste uitleg met dalende rente en dalend belastingvoordeel

Vraag 7 (2 p)

Alles aan Noor: € 30.000 is lager dan € 33.129, dus € 0. Voorstel Daan: Noor € 15.000, ook € 0. Daan

is geen kind van de schenkers: 30% × (€ 15.000 - € 2.769) = € 3.669,30. Het voorstel kost € 3.669,30 extra.

• 1 p: inzicht dat Noor in beide gevallen niets betaalt
• 1 p: juiste schenkbelasting voor Daan met vrijstelling en tarief overigen

Vraag 8 (1 p)

Zonder contract regelt de wet weinig voor samenwoners. In een samenlevingscontract kunnen ze vastleggen dat Noor meer eigen geld heeft ingebracht, zodat ze dat bij uit elkaar gaan terugkrijgt.

• 1 p: juiste uitleg met afspraak over de inbreng van Noor bij uit elkaar gaan

Vraag 9 (2 p)

Zonder contract is Noor fiscaal geen partner: 30% × (€ 100.000 - € 2.769) = € 29.169,30. Met contract is ze partner; € 100.000 valt binnen de vrijstelling van € 828.035, dus € 0. Besparing: € 29.169,30.

• 1 p: juiste erfbelasting zonder contract
• 1 p: inzicht dat met contract de partnervrijstelling geldt, en juiste besparing

Vraag 10 (1 p)

Als de verkoopopbrengst lager is dan de hypotheek, kan het NHG-fonds de restschuld overnemen, zodat ze die niet zelf hoeven terug te betalen (als ze aan de voorwaarden voldoen).

• 1 p: juiste uitleg met kwijtschelding of overname van de restschuld

Verwerkingsopdrachten — modelantwoorden

Les 2.1

Verwerkingsopdracht

1. Bijvoorbeeld: de huur op tijd betalen, klein onderhoud doen, de woning zorgvuldig gebruiken, geen overlast veroorzaken, de woning bij vertrek netjes opleveren.

2. Overdrachtsbelasting: 2% × € 395.000 = € 7.900. Kosten koper: € 7.320 + € 7.900 = € 15.220. Eigen geld: € 15.000 + € 15.220 = € 30.220.

3. De taxateur bepaalt de marktwaarde van de woning. De bank wil die weten, omdat ze niet meer mag uitlenen dan de woning waard is: de woning is het onderpand.

4. Bijvoorbeeld: huren is flexibel (Thijs kan makkelijk verhuizen voor werk) en hij loopt geen risico als de huizenprijzen dalen; ook heeft hij geen € 22.320 eigen geld nodig. Kopen: hij bouwt vermogen op door af te lossen en kan de hypotheekrente aftrekken.

Les 2.2

Verwerkingsopdracht

1. Bij een lineaire lening los je elk jaar hetzelfde bedrag af; de interest daalt, dus de bruto lasten dalen. Bij een annuïteitenlening betaal je elk jaar hetzelfde bedrag; de interest daalt en de aflossing stijgt.

2. Schuld begin jaar 11: € 380.000 - 10 × € 12.666,67 = € 253.333,33. Interest: 4,43% × € 253.333,33 = € 11.222,67. Bruto lasten: € 12.666,67 + € 11.222,67 = € 23.889,34.

3. Interest jaar 4: 4,43% × € 360.240,87 = € 15.958,67. Aflossing: € 23.137,03 - € 15.958,67 = € 7.178,36.

4. Bij de annuïteitenlening lost Thijs in de eerste jaren minder af. Na 10 jaar is zijn schuld € 302.798,86 tegen € 253.333,33 bij de lineaire lening. Als hij dan verkoopt, houdt hij bij de lineaire lening € 49.465,53 meer over van de verkoopprijs.

Les 2.3

Verwerkingsopdracht

1. Het eigenwoningforfait is een bedrag (0,35% van de WOZ-waarde) dat je bij je inkomen telt omdat je in je eigen huis woont. Het verlaagt het belastingvoordeel: je trekt de interest af, maar telt het forfait erbij.

2. Belastingvoordeel jaar 1 met 38,16%: 38,16% × (€ 16.834 - € 1.382,50) = € 5.896,29. Dat is € 92,71 meer dan met 37,56%.

3. Bij de annuïteit lost Thijs elk jaar meer af, dus de schuld en de interest dalen. Daardoor daalt ook het belastingvoordeel. Omdat de bruto lasten gelijk blijven, stijgen de netto lasten.

4. Bijvoorbeeld voor annuïtair: Thijs is net begonnen met werken; de netto lasten in jaar 1 zijn € 6.363,64 lager (€ 17.333,45 tegen € 23.697,09), dus beter te betalen. Nadeel: hij betaalt in totaal € 53.183,90 meer interest en zijn schuld daalt langzamer.

Les 2.4

Verwerkingsopdracht

1. Samenwonen zonder samenlevingscontract, samenwonen met samenlevingscontract, geregistreerd partnerschap en huwelijk.

2. Bij de beperkte gemeenschap is alles wat de partners tijdens het huwelijk opbouwen gemeenschappelijk; wat ze ervoor hadden en wat ze erven of krijgen, blijft privé. Bij huwelijkse voorwaarden geldt wat partners bij de notaris afspreken, bijvoorbeeld koude uitsluiting: niets gemeenschappelijk.

3. Bijvoorbeeld: de kosten van de procedure (advocaat), de verdeling van het vermogen, de verdeling van het pensioen en het partnerpensioen, kinderalimentatie en partneralimentatie.

4. Als Thijs een bedrijf heeft en dat failliet gaat, kunnen schuldeisers bij een gemeenschap ook het gemeenschappelijke vermogen aanspreken. Met huwelijkse voorwaarden (koude uitsluiting) blijft het vermogen van Sam buiten de schulden van het bedrijf.

Les 2.5

Verwerkingsopdracht

1. Nee. € 5.000 is minder dan de jaarlijkse vrijstelling van € 6.908 voor een kind.

2. Belast: € 50.000 - € 6.908 = € 43.092. Schenkbelasting: 10% × € 43.092 = € 4.309,20.

3. Een vriend valt onder ‘alle anderen’: belast € 10.000 - € 2.769 = € 7.231, belasting 30% × € 7.231 = € 2.169,30.

4. Een ANBI betaalt geen schenkbelasting, dus het hele bedrag komt bij het doel terecht. Bovendien kan Marco de gift onder voorwaarden aftrekken van zijn inkomen.

Les 2.6

Verwerkingsopdracht

1. Sandra en Kees, ieder de helft. Gerda is weduwe, dus de groep partner en kinderen bestaat uit alleen de twee kinderen.

2. Zonder testament zou Kees de helft van € 300.000 krijgen: € 150.000. Zijn legitieme portie is de helft daarvan: € 75.000 (vereenvoudigd). Hij heeft daarvoor een vordering in geld op Sandra.

3. Beneficiair aanvaarden. Dan worden de schulden alleen uit de erfenis betaald, en loopt Sandra geen risico voor haar eigen vermogen.

4. Belast: € 250.000 - € 26.230 = € 223.770. Tot € 158.669: 10% = € 15.866,90. Over € 65.101: 20% = € 13.020,20. Erfbelasting: € 28.887,10.

Oefeningen — modelantwoorden

Les 2.1

1. Noem drie partijen op de hypotheekmarkt en hun functie.

Bijvoorbeeld: de hypotheeknemer (bank) leent het geld uit; de hypotheekgever (koper) leent en geeft het recht van hypotheek; de taxateur bepaalt de marktwaarde; de notaris maakt de akten en schrijft ze in bij het Kadaster; de hypotheekadviseur zoekt een passende hypotheek; de makelaar bemiddelt bij koop en verkoop.

2. Wat is het recht van hypotheek?

Het recht van de bank (hypotheeknemer) om de woning te laten verkopen als de koper (hypotheekgever) de lening niet terugbetaalt. De woning is het onderpand.

3. Wat is de startersvrijstelling, en voor wie geldt die in 2026?

Een eenmalige vrijstelling van overdrachtsbelasting voor kopers van 18 tot en met 34 jaar die de woning zelf gaan bewonen, als de woning niet meer dan € 555.000 kost.

4. Een koper van 40 jaar koopt een woning van € 320.000 om zelf te bewonen en leent € 300.000 met NHG (0,4%). Notaris € 1.900, taxatie € 750, advies € 2.500. Bereken de kosten koper en het eigen geld dat nodig is.

Overdrachtsbelasting: 2% × € 320.000 = € 6.400. NHG: 0,4% × € 300.000 = € 1.200. Kosten koper: € 6.400 + € 1.900 + € 750 + € 2.500 + € 1.200 = € 12.750. Eigen geld: € 20.000 + € 12.750 = € 32.750.

5. De huur van een appartement is € 980 per maand en stijgt elk jaar met 5%. Bereken de huur per maand na 3 jaar.

€ 980 × $1{,}05^3$ = € 1.134,47 per maand.

6. Leg uit waarom een koper de kosten koper meestal uit eigen geld moet betalen.

Je mag hooguit 100% van de marktwaarde van de woning lenen. De woning is het onderpand: de bank leent niet meer uit dan zij bij een gedwongen verkoop kan terugkrijgen. Kosten koper verhogen de waarde van de woning niet.

7. Daan (30) en Mirthe (37) kopen samen een woning van € 500.000, ieder voor de helft, om zelf te bewonen. Bereken de overdrachtsbelasting en leg uit hoe die tot stand komt.

De startersvrijstelling geldt per koper. Daan (30) koopt de helft (€ 250.000) zonder overdrachtsbelasting, omdat de woning niet meer dan € 555.000 kost. Mirthe is ouder dan 34 en betaalt 2% × € 250.000 = € 5.000. Samen: € 5.000.

8. Een starter van 28 kan een woning kopen voor € 549.000 of een iets grotere voor € 560.000. Bereken het verschil in overdrachtsbelasting en leg uit wat dit doet met de prijzen van woningen net onder de grens.

Voor € 549.000 geldt de startersvrijstelling: € 0. Voor € 560.000 niet, ook niet voor een deel: 2% × € 560.000 = € 11.200. Het verschil in totale kosten is dus € 11.000 + € 11.200 = € 22.200. Daardoor zijn woningen net onder de grens extra gewild en stijgen hun prijzen richting de grens.

Les 2.2

1. Wat zijn de bruto lasten van een hypotheek?

De interest plus de aflossing in een periode, vóór het belastingvoordeel.

2. Waarom stijgt bij een annuïteitenlening de aflossing elk jaar?

De annuïteit blijft gelijk. Omdat de schuld elk jaar daalt, daalt de interest. Er blijft dus elk jaar meer van de annuïteit over voor aflossing.

3. Een lineaire hypotheek van € 300.000 heeft een looptijd van 30 jaar. Hoeveel los je per jaar af?

€ 300.000 / 30 = € 10.000 per jaar.

4. Bereken voor een lineaire hypotheek van € 300.000, 30 jaar, 4% per jaar, de bruto lasten in jaar 1 en in jaar 2.

Jaar 1: interest 4% × € 300.000 = € 12.000; bruto € 10.000 + € 12.000 = € 22.000. Jaar 2: schuld € 290.000, interest € 11.600; bruto € 21.600.

5. Bereken voor een annuïteitenhypotheek van € 300.000, 30 jaar, 4% per jaar, de annuïteit en de aflossing in jaar 1.

Annuïteit: € 300.000 × 0,04 / (1 - 1,04^{30}) = € 17.349,03. Aflossing jaar 1: € 17.349,03 - € 12.000 = € 5.349,03.

6. Bereken de totale interest over 30 jaar van de lineaire hypotheek van vraag 4. Tip: de schuld aan het begin van de jaren loopt van € 300.000 naar € 10.000; gemiddeld is dat € 155.000.

Gemiddelde schuld € 155.000 × 30 jaar × 4% = € 186.000.

7. Bereken de schuldrest na 10 jaar van de annuïteitenhypotheek van vraag 5, en vergelijk die met de schuldrest van de lineaire hypotheek van vraag 4.

Annuïteit: nog 20 annuïteiten, € 17.349,03 × (1 - 1,04^{20}) / 0,04 = € 235.778,98. Lineair: € 300.000 - 10 × € 10.000 = € 200.000. De annuïteitenhypotheek heeft na 10 jaar € 35.778,98 meer schuld.

8. Na 10 jaar loopt de rentevaste periode van de annuïteitenhypotheek (vraag 7) af. De nieuwe rente is 5,5%. De bank berekent een nieuwe annuïteit voor de resterende 20 jaar. Bereken die, en het verschil met de oude annuïteit.

Nieuwe annuïteit: € 235.778,98 × 0,055 / (1 - 1,055^{20}) = € 19.729,83. Dat is € 19.729,83 - € 17.349,03 = € 2.380,80 per jaar meer.

Les 2.3

1. Welk deel van de bruto lasten van een hypotheek is aftrekbaar: de interest, de aflossing of allebei?

Alleen de interest. De aflossing is het terugbetalen van de schuld en geen kostenpost.

2. Wat is het verschil tussen bruto en netto lasten van een hypotheek?

Bruto lasten zijn interest plus aflossing. Netto lasten zijn de bruto lasten min het belastingvoordeel van de hypotheekrenteaftrek.

3. Bereken het eigenwoningforfait van een woning met een WOZ-waarde van € 450.000.

0,35% × € 450.000 = € 1.575.

4. De interest op een hypotheek is € 15.000 in een jaar, de WOZ-waarde € 450.000. Bereken het belastingvoordeel bij 37,56%.

37,56% × (€ 15.000 - € 1.575) = € 5.042,43.

5. Een lineaire hypotheek van € 300.000 (30 jaar, 4%) hoort bij een woning met een WOZ-waarde van € 300.000. Bereken de netto lasten in jaar 1.

Interest € 12.000, aflossing € 10.000, bruto € 22.000. Forfait 0,35% × € 300.000 = € 1.050. Voordeel 37,56% × (€ 12.000 - € 1.050) = € 4.112,82. Netto € 22.000 - € 4.112,82 = € 17.887,18.

6. Leg uit waarom het belastingvoordeel bij een lineaire hypotheek sneller daalt dan bij een annuïteitenhypotheek.

Bij een lineaire hypotheek los je vanaf het begin meer af, dus de schuld en de interest dalen sneller. Het belastingvoordeel hangt af van de interest, dus dat daalt ook sneller.

7. Een annuïteitenhypotheek van € 300.000 (30 jaar, 4%) heeft een annuïteit van € 17.349,03. De WOZ-waarde is € 320.000. Bereken de netto lasten in jaar 2.

Aflossing jaar 1: € 17.349,03 - € 12.000 = € 5.349,03, schuld begin jaar 2: € 294.650,97. Interest jaar 2: 4% × € 294.650,97 = € 11.786,04. Voordeel: 37,56% × (€ 11.786,04 - € 1.120) = € 4.006,16. Netto: € 17.349,03 - € 4.006,16 = € 13.342,87.

8. Iemand stelt voor het eigenwoningforfait te verhogen. Leg uit wat dat doet met de netto lasten van huiseigenaren, en bereken het effect per jaar van € 1.000 extra forfait bij een aftrektarief van 37,56%

(ga ervan uit dat de interest hoger blijft dan het forfait).

Een hoger forfait verlaagt het belastingvoordeel (tarief × (interest - forfait)), dus de netto lasten stijgen. Per € 1.000 extra forfait: 37,56% × € 1.000 = € 375,60 minder voordeel, dus € 375,60 hogere netto lasten per jaar.

Les 2.4

1. Wat is het verschil tussen een geregistreerd partnerschap en een huwelijk als partners zonder kinderen uit elkaar gaan?

Een geregistreerd partnerschap zonder kinderen kunnen partners samen beëindigen zonder rechter. Een huwelijk beëindig je altijd via de rechter.

2. Noem twee dingen die je in een samenlevingscontract kunt regelen.

Bijvoorbeeld: de verdeling van de kosten van het huishouden, van wie de woning en de spullen zijn, wat er gebeurt als je uit elkaar gaat, het partnerpensioen.

3. Wat is het verschil tussen kinderalimentatie en partneralimentatie?

Kinderalimentatie is een bijdrage voor de kosten van de kinderen (tot hun 21e). Partneralimentatie is een bijdrage voor de ex-partner die niet in zijn eigen levensonderhoud kan voorzien, meestal hooguit 5 jaar.

4. Eva en Joost trouwden in 2020 zonder huwelijkse voorwaarden. Eva had vóór het huwelijk € 12.000, Joost € 8.000. Tijdens het huwelijk bouwden ze samen € 50.000 op. Joost kreeg een schenking van € 10.000 van zijn ouders. Bereken wat ieder krijgt bij een scheiding.

Beperkte gemeenschap (huwelijk na 2018): alleen de € 50.000 wordt gedeeld, ieder € 25.000. Eva: € 25.000 + € 12.000 = € 37.000. Joost: € 25.000 + € 8.000 + € 10.000 = € 43.000.

5. Bereken voor Eva en Joost (vraag 4) wat ieder krijgt als ze in 2016 waren getrouwd, zonder huwelijkse voorwaarden.

Algehele gemeenschap: alles wordt gedeeld: (€ 12.000 + € 8.000 + € 50.000 + € 10.000) / 2 = € 40.000 ieder.

6. Leg uit waarom een samenwonende partner zonder contract en testament financieel kwetsbaar is als de ander overlijdt.

Zonder testament erft hij niets: de nalatenschap gaat naar de familie van de overledene. Zonder contract is er ook geen recht op een deel van de woning of op partnerpensioen geregeld. Hij kan zo zijn huis kwijtraken.

7. Een stel heeft huwelijkse voorwaarden met een periodiek verrekenbeding: elk jaar verdelen ze het overgespaarde inkomen gelijk. Zij spaarde in een jaar € 9.000 over, hij € 3.000. Bereken wat zij aan hem moet verrekenen, en leg uit waarom zo'n beding wordt afgesproken.

Samen € 12.000, ieder recht op € 6.000. Zij verrekent € 9.000 - € 6.000 = € 3.000 aan hem. Zo'n beding beschermt de partner die minder verdient (bijvoorbeeld door zorg voor kinderen), terwijl het vermogen wel gescheiden blijft voor schuldeisers.

8. Lies heeft een eigen onderneming als eenmanszaak. Ze wil trouwen met Bas. Beoordeel welk stelsel het beste bij hen past: de beperkte gemeenschap van goederen of huwelijkse voorwaarden met koude uitsluiting. Geef een argument voor en een argument tegen.

Voor koude uitsluiting: bij een eenmanszaak is Lies met haar privévermogen aansprakelijk; bij een gemeenschap kunnen schuldeisers ook het gemeenschappelijke vermogen aanspreken. Met koude uitsluiting is het vermogen van Bas beschermd. Tegen: bij een scheiding deelt Bas niet in wat Lies tijdens het huwelijk opbouwt, ook niet als hij minder ging werken voor het gezin.

Les 2.5

1. Wie betaalt de schenkbelasting: de schenker of de ontvanger? En wie doet de aangifte?

De ontvanger betaalt de schenkbelasting en doet ook de aangifte. Alleen als de schenker 'vrij van recht' schenkt, betaalt de schenker de belasting.

2. Hoeveel mag een grootouder in 2026 per jaar belastingvrij aan een kleinkind schenken? En ouders aan een kind?

Een grootouder aan een kleinkind: € 2.769 per jaar (de vrijstelling voor ‘alle anderen’). Ouders aan een kind: € 6.908 per jaar.

3. Wat is een ANBI en waarom is schenken aan een ANBI fiscaal gunstig?

Een ANBI is een algemeen nut beogende instelling, bijvoorbeeld een erkend goed doel. Een ANBI betaalt geen schenkbelasting, en de schenker kan zijn gift onder voorwaarden aftrekken van zijn inkomen.

4. Ouders schenken hun zoon van 30 jaar € 40.000. Hij gebruikt de eenmalig verhoogde vrijstelling. Bereken de schenkbelasting.

Belast: € 40.000 - € 33.129 = € 6.871. Schenkbelasting: 10% × € 6.871 = € 687,10.

5. Een tante schenkt haar nicht € 8.000. Bereken de schenkbelasting.

Een nicht valt onder ‘alle anderen’. Belast: € 8.000 - € 2.769 = € 5.231. Schenkbelasting: 30% × € 5.231 = € 1.569,30.

6. Ouders schenken hun dochter in maart € 4.000 en in oktober van hetzelfde jaar € 5.000. De dochter denkt dat ze geen belasting betaalt, omdat beide bedragen onder de vrijstelling blijven. Heeft ze gelijk? Bereken de schenkbelasting.

Nee. Schenkingen van dezelfde schenker in één kalenderjaar tel je op: € 9.000. Belast: € 9.000 - € 6.908 = € 2.092. Schenkbelasting: 10% × € 2.092 = € 209,20.

7. Ouders willen hun dochter van 45 jaar € 200.000 geven. a. Bereken de schenkbelasting als ze het in één keer schenken. b. Bereken de totale schenkbelasting als ze vier jaar lang € 50.000 per jaar schenken (zelfde vrijstelling elk jaar). c. Noem een nadeel van spreiden.

a. Belast: € 200.000 - € 6.908 = € 193.092. Tot € 158.669 geldt 10%: € 15.866,90; over € 34.423 geldt 20%: € 6.884,60. Totaal € 22.751,50. b. Per jaar: 10% × (€ 50.000 - € 6.908) = € 4.309,20; vier jaar: € 17.236,80. c. De dochter moet langer wachten op het geld, en overlijdt een ouder in de tussentijd, dan valt de rest onder de erfbelasting.

8. Oma Gerda wil Lina € 30.000 geven. Ze twijfelt tussen € 30.000 in één keer of drie jaar lang € 10.000. Bereken hoeveel schenkbelasting Lina bespaart door te spreiden, en leg uit waar die besparing vandaan komt.

In één keer: 18% × (€ 30.000 - € 2.769) = € 4.901,58. Gespreid: drie keer 18% × (€ 10.000 - € 2.769) = 3 × € 1.301,58 = € 3.904,74. Besparing: € 996,84. Lina kan de vrijstelling van € 2.769 nu drie keer gebruiken in plaats van één keer: 2 × 18% × € 2.769 = € 996,84.

Les 2.6

1. Wat is het verschil tussen een erfgenaam en een legataris?

Een erfgenaam krijgt een deel van de hele nalatenschap, dus ook van de schulden. Een legataris krijgt via een legaat één bepaald bedrag of voorwerp en erft geen schulden.

2. Wat is de legitieme portie en wie heeft daar recht op?

De legitieme portie is de helft van het wettelijk erfdeel. Een kind dat is onterfd heeft daar recht op. Het is een vordering in geld op de erfgenamen, die het binnen vijf jaar moet opeisen.

3. Noem de drie keuzes die een erfgenaam heeft en geef bij elke keuze wat er met de schulden gebeurt.

Zuiver aanvaarden: je erft alle bezittingen en schulden, ook als je die uit eigen geld moet betalen. Beneficiair aanvaarden: schulden worden alleen uit de erfenis betaald. Verwerpen: je krijgt niets en hebt ook niets met de schulden te maken.

4. Een kleinkind krijgt via een legaat € 30.000 van zijn opa. Bereken de erfbelasting.

Een kleinkind heeft bij erven een vrijstelling van € 26.230 en betaalt 18%. Belast: € 30.000 - € 26.230 = € 3.770. Erfbelasting: 18% × € 3.770 = € 678,60.

5. Een weduwnaar overlijdt zonder testament. Hij heeft drie kinderen en laat € 240.000 na. Bereken wat ieder kind erft en hoeveel erfbelasting ieder kind betaalt.

De kinderen erven ieder een derde: € 80.000. Belast: € 80.000 - € 26.230 = € 53.770. Erfbelasting: 10% × € 53.770 = € 5.377 per kind.

6. Een vrouw erft € 900.000 van haar overleden partner. Bereken de erfbelasting.

Belast: € 900.000 - € 828.035 = € 71.965. Dat is minder dan € 158.669, dus 10%: € 7.196,50.

7. Een vader (weduwnaar) laat € 400.000 na aan zijn twee kinderen. In zijn testament heeft hij zijn zoon onterfd; zijn dochter is enig erfgenaam. De zoon eist zijn legitieme portie op. a. Bereken (vereenvoudigd) de legitieme portie. b. Bereken de erfbelasting van de zoon en van de dochter.

a. Zonder testament zou de zoon € 200.000 krijgen; de legitieme portie is de helft: € 100.000. b. Zoon: 10% × (€ 100.000 - € 26.230) = € 7.377. Dochter houdt € 300.000 over; belast € 273.770. Tot € 158.669: € 15.866,90; over € 115.101 20%: € 23.020,20. Totaal € 38.887,10.

8. Daan erft als enige erfgenaam van een oom. a. De oom laat € 20.000 aan bezittingen en € 35.000 aan schulden na. Wat gebeurt er bij zuiver aanvaarden, en wat raad je Daan aan? b. Stel dat de bezittingen € 50.000 zijn (schulden € 35.000). Daan aanvaardt. Bereken de erfbelasting.

a. Bij zuiver aanvaarden moet Daan € 15.000 aan schulden uit zijn eigen vermogen betalen. Hij kan beter beneficiair aanvaarden of verwerpen; dan betaalt hij niets uit eigen zak. b. De nalatenschap is € 50.000 - € 35.000 = € 15.000. Een neef valt onder ‘alle anderen’: 30% × (€ 15.000 - € 2.769) = € 3.669,30.