

# KMR VASTGOEDOPLEIDINGEN



**CURSUS FINANCIËN, FISCALITEITEN en TAXATIES (FFT)**

**THEORIE FINANCIËN**

**voor het SVMNIVO-EXAMEN BASISTHEORIE REGISTER  
MAKELAAR-TAXATEUR in ONROERENDE ZAKEN**



**Mr W.D. Bierens de Haan**

**5<sup>e</sup> uitgave 2016**

# **CURSUS FINANCIËN, FISCALITEITEN en TAXATIES (FFT)**

## **THEORIE FINANCIËN**

voor het SVMNIVO-EXAMEN BASISTHEORIE REGISTER MAKELAAR-TAXATEUR  
in ONROERENDE ZAKEN

### **Auteursrechtelijke bescherming**

© **KMR VASTGOEDOPLEIDINGEN Mr W.D. Bierens de Haan LEIDEN 2016**

Deze uitgave is enkel bestemd voor persoonlijk gebruik door de deelnemer aan de cursussen en trainingen bij de bovengenoemde onderwijsinstelling. Op dit werk rust een auteursrechtelijke bescherming ingevolge de bepalingen van de Auteurswet 1912.

Niets uit deze uitgave mag derhalve worden verveelvoudigd, op enigerlei wijze openbaar gemaakt of opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van de auteur.

# **INHOUD THEORIE FINANCIËN**

## **HOOFDSTUK I DE ADMINISTRATIE VAN EEN ONDERNEMING**

- § 1. Boekhouding en administratie
- § 2. De Balans
- § 3. De Winst- en Verliesrekening
- § 4. Overlopende activa en -passiva
- § 5. Lening o/g en Lening u/g
- § 6. De werking van de Omzetbelasting (BTW)
- § 7. Kas- en factuurstelsel
- § 8. Aankoop van onroerende zaken
- § 9. Afschrijvingen
- § 10. Beheer van onroerende zaken
- § 11. De Vereniging van Eigenaren (VvE)
- § 12. De Flatexploitatievereniging (FEV)

## **HOOFDSTUK II RECHTSVORMEN, EIGEN EN VREEMD VERMOGEN EN FINANCIËLE ANALYSE VAN DE ONDERNEMING**

- § 1. Eenmanszaak, maatschap, firma (vof) en CV
- § 2. De BV en de NV
- § 3. Het aandelenkapitaal
- § 4. De nominale waarde
- § 5. Reserves
- § 6. Agioreserve
- § 7. Winstreserve
- § 8. Herwaarderingsreserve
- § 9. Intrinsieke waarde
- § 10. Dividend en Dividendbelasting
- § 11. Stockdividend en bonusaandelen
- § 12. Voorzieningen
- § 13. Afnemers- en leverancierskrediet.
- § 14. Obligatielening
- § 15. Garantievermogen
- § 16. Kengetallen
- § 17. Liquiditeit
- § 18. Solvabiliteit
- § 19. Rentabiliteit
- § 20. Cash-flow
- § 21. Gouden Balansregel

- § 22. Krediettermijn Debiteuren en Crediteuren
- § 23. Omloopsnelheid van Vermogen en Voorraad
- § 24. Rentedekkingsfactor
- § 25. Begrotingen
- § 26. Opties

## **HOOFDSTUK III KOSTEN EN KOSTPRIJS**

- § 1. Kostprijs
- § 2. Rentekosten
- § 3. Directe en indirecte kosten
- § 4. Vaste en variabele kosten
- § 5. Break-even punt en Veiligheidsmarge
- § 6. De integrale kostprijs (Absorption costing)
- § 7. Leasing
- § 8. Factoring
- § 9. Verzekeringen
- § 10. Sommenverzekering en Schadeverzekering
- § 11. Assurantielasten
- § 12. Publicatieplicht
- § 13. Beginselen van verslaggeving

## **HOOFDSTUK IV FINANCIËEL REKENEN EN INVESTEREN**

- § 1. Hypotheek: Inleiding
- § 2. Enkele fiscale aspecten van de hypotheek
- § 3. De lineaire hypotheek
- § 4. De spaarhypotheek
- § 5. De annuïteitenhypotheek
- § 6. De levenhypotheek
- § 7. De beleggingshypotheek
- § 8. De aflossingsvrije hypotheek
- § 9. Spaarberekeningen
- § 10. Investeringsberekeningen
- § 11. De terugverdientijd-methode
- § 12. De gemiddelde rendements-methode
- § 13. De netto contante waarde-methode (NCW of DCF)
- § 14. De internal rate of return-methode (IRR)

# Voorwoord

Waarde lezer,

Deze uitgave is de nieuwste editie van de eerdere 4 deeltjes die ik in 1998 als theorie schreef voor de cursus Boekhouden. Deze cursus diende tot voorbereiding van het toenmalige examen Boekhouden, Bedrijfshuishoudkunde, Vermogensbeheer en Beheersadministratie van de Stichting Vakexamen Makelaardij in Onroerende Goederen. Velen hebben het examen toen nog in de Brabanthallen in Den Bosch afgelegd.

Sinds de eerste uitgave hebben zich grote veranderingen voltrokken, zowel in de wijze van examinering als vakinhoudelijk. In het jaar 2008 werd afscheid genomen van de tot dan gangbare papieren examinering en deed de flex-toets zijn intree. Tegelijk werd het oude vak Boekhouden (toen al enige tijd Bedrijfsadministratie/Bedrijfseconomie geheten) uitgebreid met een deel Taxaties en een deel Fiscaliteiten (beide afkomstig van Makelaardijleer). FFT bleek geen gemakkelijke materie en werd een omvattender en complexer vak dan Bouwkunde of Makelaardijleer, waarvoor landelijke slagingen van slechts 20% overigens zeer gebruikelijk waren. Ook in de relevante wetgeving op het gebied van de jaarrekening en ondernemingen veranderde er met name de laatste jaren het nodige.

Al met al bestond er een goede aanleiding om de gehele tekst kritisch onder de loep te nemen. Daar waar wenselijk werd de tekst geactualiseerd of herschreven. Hoezeer ook een duidelijk gestelde uitleg de basis van ieder vak is: juist tijdens de cursus vindt nadere toespitsing op het examen plaats en is er de zo noodzakelijke oefening aan de hand van vraagstukken. Tesaamen met de uitleg in de lessen zelf geeft dat een complete en gedegen voorbereiding op de toets. Het doorlezen van theoriemateriaal is nuttig, maar zeker bij een 'rekenvak' als FFT onvoldoende. Hierbij is gezegd dat ook van deze theorie bepaalde paragrafen wel eens wat minder relevant zullen zijn, maar voor het algehele beeld en inzicht toch waardevol. Zo is het onderdeel over het klassieke boekhouden bewust beperkt gehouden.

Voor de onderdelen Fiscaliteiten en Taxaties binnen FFT wordt verwezen naar het theoriemateriaal over deze beide deelonderwerpen.

Rest mij de lezer veel nut van deze uitgave te wensen en een goed resultaat bij het examen.

Leiden, augustus 2016.

Mr W.D. Bierens de Haan