

VASTGOEDFINANCIERING VIA UW GROEPSVERZEKERING

Wanneer u start met de financiering van een privévastgoedproject, denkt u wellicht in de eerste plaats aan de voordelen van een hypothecaire lening. Daarnaast kunt u echter ook een beroep doen op uw groepsverzekering, Individuele Pensioentoezegging (IPT) of Vrij Aanvullend Pensioen voor Zelfstandigen (VAPZ). Deze contracten kunnen weliswaar pas uitgekeerd worden bij pensionering, de mogelijkheid bestaat om de opgebouwde of zelfs nog op te bouwen pensioenkapitalen reeds aan te wenden voor de financiering van een onroerend goed. U kunt een voorschot nemen op de reeds opgebouwde reserves of uw contract in pand geven in combinatie met een krediet.

De technieken van het voorschot en de inpandgeving kunnen aangewend worden voor vastgoedverrichtingen in de Europese Economische Ruimte. De mogelijkheid geldt niet uitsluitend voor de eerste of enige woning, maar ook voor bijvoorbeeld een grond, garagebox of tweede woning. Niet enkel de aankoop van dergelijk goed, maar ook een verbouwing, verbetering of herstelling komen in aanmerking. Zo kunt u bijvoorbeeld ook een voorschot nemen voor een nieuw terras of de aanleg van de tuin. Zelfs de terugbetaling van een vroeger gesloten hypothecair krediet komt in aanmerking. Het gaat hierbij steeds om privévastgoed, de louter blote eigendom van een onroerend goed is hierbij niet voldoende. Wanneer u het onroerend goed van de hand doet, dient u ook het voorschot terug te betalen.

Een voorschotopname kan een mooie aanvulling zijn op een hypothecair krediet. Bij een krediet van bijvoorbeeld 200.000 euro zijn de aftrekgrenzen van de woonbonus immers voor een groot stuk overschreden. Op het deel dat de aftrekgrenzen overschrijdt, ontvangt u geen fiscaal voordeel. Voor dit deel is een voorschotopname vaak een betere oplossing dan een klassieke lening. Het voorschot is een soepele kredietvorm waarbij er geen notariskosten, registratierechten en wederbeleggingsvergoeding is. Ook een vaak verplichte en soms dure schuldsaldoverzekering is niet nodig. Het tarief van een hypothecaire lening zal dan wel vaak scherper zijn dan bij een voorschot, de formaliteiten zijn alvast stukken zwaarder en duurder.

Voorschotten

Bij de opname van een voorschot ontvangt u van de verzekeringsmaatschappij reeds een deel van de latere verzekeringsprestatie. Het maximale bedrag dat u kunt opnemen hangt af van de verzekeraar, maar bevindt zich meestal tussen 60% en 70%. Wanneer u het voorschot opneemt na 60 jaar, dan kan het maximaal op te nemen bedrag nog hoger zijn.

We onderscheiden drie verschillende soorten voorschotten:

- **Intrestbetalend voorschot:** De reserve van uw groepsverzekering rent verder op, terwijl u privé-intrest aan de verzekeraar dient te betalen. De verschuldigde intrest is vaak gelijk aan de gewaarborgde rentevoet op uw reserves verhoogd met een marge van bijvoorbeeld 1%.
- **Intrestkapitaliserend voorschot:** Ook hier rent de opgebouwde reserve verder op. Er is echter geen periodieke intrestbetaling. De verschuldigde intresten renten echter ook op en worden bij het voorschot gevoegd, waardoor ze verrekend worden bij uitkering van uw contract of terugbetaling van het voorschot.
- **Intrestvrij voorschot:** Het bedrag van uw voorschot groeit niet verder aan. Er is daarnaast ook geen intrest verschuldigd. Er kan wel een kost aangerekend worden van bijvoorbeeld 0,5% of 1%. Als deze kost in uw contract verrekend wordt, komt dit in de praktijk neer op een kost voor uw vennootschap.

Indien u het voorschot aanwendt voor de enige eigen woning, dan is het intrestkapitaliserend of intrestvrij voorschot de beste optie. Eventueel betaalde intresten leveren namelijk geen extra belastingvoordeel op, aangezien het voorschot geen hypotheeklening is. Bij een tweede woning ligt dit anders, daar kunt u de betaalde intresten bij een intrestbetalend voorschot gebruiken om de belastbare onroerende inkomsten te neutraliseren.

Inpandgeving

U kunt uw groepsverzekering ook in pand geven bij een verzekeraar of bank. Hier onderscheiden we twee varianten:

- Bij leningen met aflossingen van het kapitaal kunt u het overlijdenskapitaal van uw contract in pand geven. Dit als alternatief voor een schuldsaldoverzekering. Op die manier kunt u een behoorlijke besparing realiseren. Sommige verzekeraars bieden de mogelijkheid om uw overlijdenskapitaal in uw groepsverzekering te laten dalen in functie van uw lening, waardoor de kost van de overlijdensdekking in uw contract verder ingeperkt wordt.
- Bij een lening zonder kapitaalsaflossingen, de zogenaamde 'bulletkredieten', waarbij enkel de intresten betaald dienen te worden, kan het ontleende kapitaal in één keer op de einddatum terugbetaald worden door uw groepsverzekering. Daarbij dient u aandacht te hebben voor de einddatum van dit krediet. De groepsverzekering wordt namelijk pas uitbetaald bij pensionering. Vanaf 2030 is de pensioenleeftijd op 67 jaar gebracht. Indien u een groepsverzekering tot 60 of 65 jaar heeft, dan dient het krediet niet samen te lopen met uw contract, maar met de pensioenleeftijd. Zo niet riskeert u bijvoorbeeld op 65 jaar een krediet te moeten afbetalen waarvoor u de middelen pas 2 jaar later zult ontvangen.

Voor de inpandgeving zelf wordt soms een kleine kost gevraagd door de verzekeraar. De grootste kost van deze formule ligt echter in de kostprijs voor de overlijdensdekking of de kosten en intresten die verbonden zijn aan het krediet. Het krediet dat gekoppeld wordt aan de groepsverzekering kan zowel bij een andere bank als bij sommige verzekeraars afgesloten worden.

Keuze afhankelijk van situatie

Oudere bedrijfsleiders kunnen hun mogelijke voorschot opkrikken door het storten van een backservice. Zelfstandigen met een interne pensioenvoorziening kunnen de voorziening op hun balans onderbrengen in een IPT en vervolgens een voorschot opnemen voor de financiering van hun vastgoedproject. Op die manier kan het maximaal op te nemen voorschot sterk verhoogd worden.

Voor zelfstandigen aan het begin van hun carrière wordt een inpandgeving vaker gebruikt, aangezien het kapitaal in de groepsverzekering bij jonge zelfstandigen eerder beperkt is.

Wanneer u een beroep wilt doen op de besproken mogelijkheden, dan kunt u dit het best meenemen in uw keuze van verzekeraar. Niet elke verzekeraar heeft immers dezelfde voorwaarden als het aankomt op vastgoedfinanciering. Zo lopen de te betalen intresten en kosten uiteen en worden niet alle technieken aangeboden door alle verzekeraars.

Eventueel in bijkomende kadertekst:

Voorbeeld interestvrij voorschot

U bent 50 jaar en heeft reeds een opgebouwde pensioenreserve van 50.000 euro. U beslist om uw woning te verbouwen. Alvorens over te gaan tot de opname van een voorschot, beslist u om nog 50.000 euro backservice te storten, waardoor de reserve van uw contract toeneemt tot 100.000 euro. U neemt een voorschot van 60.000 euro op voor de financiering van uw verbouwing. De kost van de verzekeraar is 1% en wordt verrekend in het contract.

Jaarlijks zal er een kost aangerekend worden van 600 euro, dit bedrag komt in mindering van de reserves. Op 15 jaar komt dit dus neer op een kost van 9.000 euro die verrekend wordt in het contract en dus de facto gefinancierd wordt door uw vennootschap.

Bij uitkering van uw contract zal het eindkapitaal integraal belast worden. Na aftrek van 60.000 euro wordt het resterende pensioenkapitaal aan u uitgekeerd.

Willem De Bock – Manager Risk Management