



# Vastgoedfinanciering via 2<sup>e</sup> pijler pensioenverzekeringen



## Pensioenverzekeringen die in aanmerking komen

- Individuele Pensioentoezegging (IPT)
- VAPZ
- RIZIV
- Pensioenovereenkomst voor Zelfstandigen (POZ)

## Kenmerken van de vastgoedfinanciering:

- Het pensioenkapitaal dient voor het verwerven, bouwen, renoveren of verbeteren van een onroerend goed. Voorbeeld : de aankoop van een huis, de constructie van een veranda, een vast zwembad, het aanleggen van een tuin, het installeren van een nieuwe keuken, zonnepanelen,...
- Alle types van vastgoed, zoals woning, bouwgrond, handelspand, garage,... komen in aanmerking. Het moet ook niet om een eerste of enige woning gaan. De zelfstandige (bedrijfsleider) moet wel de eigenaar van het onroerend goed zijn of worden.
- Ligging van het vastgoed : in België of in een ander land van de Europese Economische Ruimte (bevat de landen van de Europese Unie, Liechtenstein, Noorwegen en IJsland).

## Voorschot

De verzekerde kan dankzij het voorschot een deel van het **reeds gespaarde pensioenkapitaal** opnemen om er **nu** al de aankoop of renovatie van een onroerend goed mee te financieren. Hij kan op elke moment het voorschot geheel of gedeeltelijk terug betalen. Het resterende voorschot wordt ten laatste op het einde van het pensioencontract verrekend. De voorwaarden worden vastgelegd in een voorschotakte, die getekend wordt door de voorschotnemer en de verzekeraar.

### • Voordelen voorschotten

Een vastgoedproject financieren met een voorschot op het extralegaal pensioen heeft enkele voordelen in vergelijking met een klassiek hypothecair krediet:

- geen schattings- en dossierkosten,
- geen notaris- en hypotheekkosten,
- soepele terugbetalingsmogelijkheden.

### • 2 soorten voorschotten

- **Intrestbetalend** : voorschot met jaarlijkse betaling van de intresten. Ze worden jaarlijks betaald voor het afgelopen kalenderjaar.
- **Intrestkapitaliserend** : voorschot met kapitalisatie van de intresten, waarbij deze op het einde van het pensioencontract worden verrekend.

**Beide vormen kunnen ook gecombineerd worden.**

### • Bepaling maximaal voorschot

Afhankelijk van het fiscale regime van het contract en de leeftijd van de aangeslotene kan maximaal een bepaald percentage van de reserve worden opgevraagd. Dit maximale voorschot wordt als volgt bepaald:

**X % van de contractuele reserve in tak 21 + Y % van de reserve opgebouwd door de winstdeling in tak 21 = maximaal voorschot**

De percentages X en Y hangen af van het fiscale regime van het contract. Op de reserve opgebouwd met de winstdeling in tak 23 kan geen voorschot worden toegekend.

| Fiscaal regime van het contract                                 | x% van de contractuele reserve in tak 21 |               | y% van de reserve W.D. (enkel tak 21) |
|---|--|---------------|---------------------------------------|
|   | Voor 62 jaar                             | Vanaf 62 jaar |                                       |
| VAPZ - RIZIV - Sociaal VAPZ - VAP loontrekkende zorgverstrekker | 90 %                                     | 90 %          | 90 %                                  |
| POZ   | 80%                                      | 80%           | 90%                                   |
| IPT - Groep zelfstandigen - Pension@work                        | 70 %                                     | 77 %          | 90 %                                  |

Voor een kapitaliserend voorschot moet op het percentage uit de voorgaande tabel bijkomend de coëfficiënt uit de onderstaande tabel toegepast worden.

De coëfficiënten zijn afhankelijk van de nog resterende duurtijd tot de wettelijke pensioenleeftijd. De nog resterende duurtijd van het contract wordt berekend in gehele jaren, afgerond naar boven.

| Resterende duurtijd | Coëfficiënt | Resterende duurtijd | Coëfficiënt | Resterende duurtijd | Coëfficiënt |
|---------------------|-------------|---------------------|-------------|---------------------|-------------|
| 40 jaar             | 73%         | 25 jaar             | 82%         | 10 jaar             | 92%         |
| 35 jaar             | 76%         | 20 jaar             | 85%         | 5 jaar              | 96%         |
| 30 jaar             | 79%         | 15 jaar             | 89%         | 1 jaar              | 99%         |

De coëfficiënten voor de andere resterende duurtijden bevinden zich op Inside AG Insurance.

### Voorbeeld:

Sofie, 50 jaar en 8 maand, wil een voorschot nemen op haar RIZIV-contract. Ze kiest ervoor om de intresten te laten kapitaliseren. Haar wettelijke pensioenleeftijd is 65 en dat komt overeen met een resterende duurtijd van 14 jaar en 5 maanden. De resterende duurtijd wordt afgerond naar 15 jaar. Het maximale voorschot dat zij kan opnemen, bedraagt  $90 \% \times 89 \% = 80 \%$  van de totale reserve [contractuele reserve in tak 21+ W.D. belegd in tak 21].

### • Rentevoet van het voorschot

- Rentevoet = brutorendement van het afgelopen jaar van het fonds waarin het contract wordt beheerd, tenzij de minimumrentevoet hoger ligt. De minimumrentevoet is de basisrentevoet geldig op het contract op 31/12 van het jaar waarin het voorschot wordt toegekend.
- Nettokost = verschil tussen de rentevoet van het voorschot en het globaal rendement toegekend aan de pensioenverzekering.

De verzekerde blijft immers de gewaarborgde rentevoet en de eventuele W.D. genieten op zijn volledige pensioenverzekering.

### • Minimale bedragen

- minimaal voorschot = 5.000 euro
- vervroegde terugbetaling van het voorschot zonder kosten : minstens 10 % van het initiële bedrag van het voorschot, met een minimum van 1.000 euro.

### • Bijkomende voorwaarden voor een voorschot

- Het onroerend goed moet toebehoren aan de verzekerde in volle eigendom.
- Het voorschot moet worden terugbetaald, zodra dit onroerend goed uit het vermogen van de verzekerde verdwijnt.

### • Hoe moet een klant een voorschot aanvragen ?

- Via het formulier "Aanvraag van voorschot" [Ref. 81122] ter beschikking op Inside AG Insurance.

## Wedersamenstellingskrediet

Een wedersamenstellingskrediet is een kredietformule waarbij de terugbetaling van het krediet gebeurt op de einddatum door het kapitaal opgebouwd in de pensioenverzekering. Gedurende de looptijd van het krediet zijn intresten verschuldigd op het openstaande kredietsaldo.

### Verschillende types pensioenverzekeringen komen voor wedersamenstelling in aanmerking:

- VAPZ, RIZIV, POZ, IPT, Groepsverzekering
- Pensioensparen en langetermijnsparen
- Vierde pijler contracten
  - Tak 21 met gegarandeerde rentevoet op de gestorte premies
  - Tak 23 gekoppeld aan beleggingsfondsen
- Het te verzekeren pensioenkapitaal voor de wedersamenstelling van het krediet wordt berekend aan de hand van specifieke wedersamenstellingsvoeten. Deze zijn terug te vinden op het tariefblad hypothecair krediet, beschikbaar op Inside AG Insurance.

### Belengingspercentages

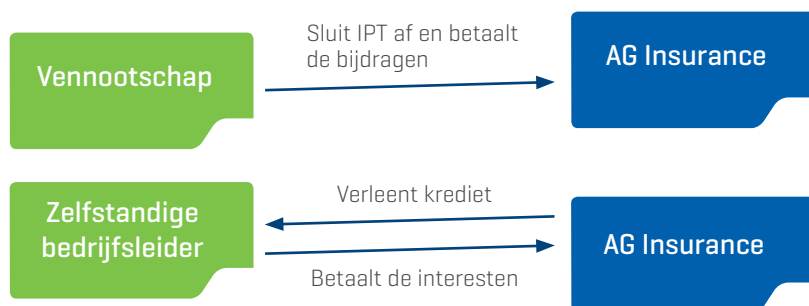
| Belengingspercentages *  |                                |            |
|--------------------------|--------------------------------|------------|
| Product                  | Beperkingen                    | Percentage |
| VAPZ                     | 8,17% S<br>max. 3.187,04 EUR** | 90%        |
| RIZIV                    | RIZIV tussenkomst              | 90%        |
| POZ                      | 80%-regel voor POZ             | 80%        |
| IPT                      | 80% regel voor IPT             | 80%        |
| Pensioensparen           | Premie 960 of 1.230 EUR**      | 90%        |
| Langetermijnsparen (LTS) | Max= korf LTS                  | 100%       |
| Vierde pijler            |                                | 100%       |

\* Belengingspercentages : bij wedersamenstelling wordt het kapitaal geprojecteerd naar de einddatum, rekening houdend met de voorziene periodieke premies. Het beleenbare bedrag wordt bekomen door vermenigvuldiging van het geprojecteerd kapitaal met het percentage.

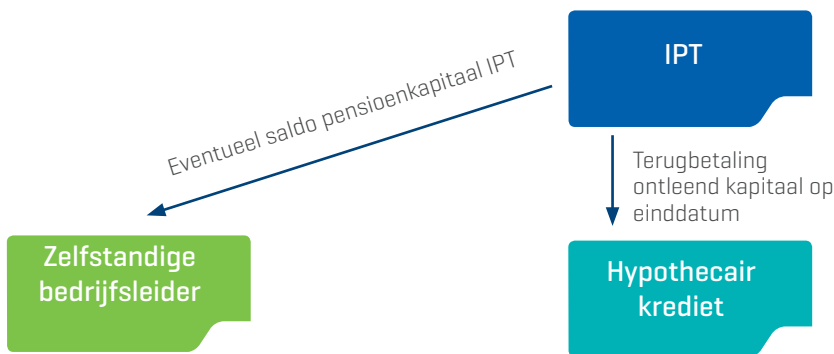
\*\* Cijfers 2018

### Voorbeeld IPT

#### Bij afsluiting en tijdens de looptijd



## Op de einddatum



## Inpandgeving

- Het Kapitaal Leven of Kapitaal Overlijden van de pensioenverzekering dient als waarborg voor het verkrijgen van een krediet. Bij vroegtijdig overlijden wordt het krediet terugbetaald met het overlijdenskapitaal van de pensioenverzekering.
- De klant betaalt de kapitaalsaflossingen en intresten van zijn hypothecair krediet.

## Fiscaliteit

- **Intresten bij intrestbetalend voorschot:**
  - Intrestaftrek mogelijk binnen de gewone intrestaftrek.
  - Bij professioneel gebruik van het krediet : intrestaftrek mogelijk als beroepskosten.
- **Eindbelasting van de pensioenverzekering**
  - VAPZ : opname van een voorschot verandert niets aan het fiscale regime van fictieve rente.
  - POZ, IPT en groepsverzekering : de belasting tegen een afzonderlijke aanslagvoet wordt vervangen door het regime van fictieve rente indien volgende voorwaarden van toepassing zijn:
    - ▶ Enkel op het deel van het pensioenkapitaal dat dient voor vastgoedfinanciering.
    - ▶ Voor een enige woning binnen de Europese Economische Ruimte, enkel voor persoonlijk gebruik van de verzekerde en zijn familie.
    - ▶ Bij overlijden, bij normale einddatum en 5 jaar voor de einddatum.
    - ▶ Beperkt tot de eerste tranche van 78.300 EUR [aj 2018].

## Aandachtspunten ingevolge de wet van 18 december 2015 “tot waarborg van de duurzaamheid en het sociale karakter van de aanvullende pensioenen en tot versterking van het aanvullende karakter ten opzichte van de rustpensioenen”

- Deze nieuwe wet voorziet dat alle 2e pijler contracten een eindleeftijd moeten hebben tot de wettelijke pensioenleeftijd [65 jaar momenteel].  
Als deze contracten gekoppeld worden aan een krediet, dan **moet dit krediet bijgevolg ook een duurtijd hebben tot de wettelijke pensioenleeftijd**, zoals van toepassing op moment van onderschrijving van het krediet.
- Als het uitsluitend gaat om een **inpandgave overlijden** [zowel op bestaande als op nieuwe contracten] moet het **krediet NIET een eindleeftijd van 65 jaar** hebben.
- **Bestaand(e) voorschot, inpandgave of wedersamenstelling op 01/01/2016 op een contract waarvan de eindleeftijd moet verlengd worden**
  - Als een contract moet verlengd worden, dan kunnen bestaande voorschotten op de oorspronkelijke einddatum terugbetaald [eventueel via een afkoop] of verlengd worden.
  - Bestaande inpandgevingen van het kapitaal bij leven kunnen eventueel vervroegd door de betrokken kredietinstelling afgekocht worden.
  - Bestaande wedersamenstellingen kunnen nog steeds op de oorspronkelijke einddatum verrekend worden met de openstaande krediet-schuld.