

< VIVIUM Vastgoedfinanciering >

Gebruik uw aanvullend pensioen voor uw investering in vastgoed!



Als zaakvoerder wilt u uw financiën steeds onder controle houden. U maakt voortdurend de afweging hoeveel loon u best uit uw vennootschap opneemt zodat u zowel binnen de vennootschap als privé voldoende middelen hebt om te investeren. Dat zorgt voor een financieel gezonde onderneming, maar bij een hypothecair privé krediet stuit u op beperkingen. Want hoe lager uw loon, hoe minder u kunt lenen voor uw privéwoning of tweede verblijf. U zult uw spaargeld moeten aanspreken of het gezinsinkomen onder druk moeten zetten om toch uw vastgoed te kunnen financieren.

Via uw beroepsactiviteit spaart u voor uw pensioen. Wist u dat u dit aanvullend pensioen kunt aanwenden voor uw privé vastgoedfinanciering als alternatief voor de klassieke hypothecaire lening met mensualiteiten?

Vastgoedfinanciering via Tweedepijlercontracten

U kunt op drie manieren uw Tweedepijler-pensioencontract, zoals een Top-Hat Plus Plan (IPT), VAPZ of VAPZ-RIZIV, aanwenden om de aankoop of verbouwing van uw vastgoed te financieren.

1 Voorschot

U kunt een deel van de opgebouwde reserves in uw VAPZ of Top-Hat Plus Plan weer opnemen als voorschot. Uw contract blijft voortlopen en u bouwt ondertussen uw aanvullend pensioen verder op.

Bovenop de reële financiële slagkracht om het huis van uw dromen te kopen, biedt een voorschot op uw VAPZ of Top-Hat Plus Plan nog vijf extra voordelen:

- **Fiscaal toegelaten fondsoverdracht:** als bedrijfsleider verschuift u op fiscaal correcte wijze een som geld van uw vennootschap naar uw privévermogen.
- Het geld is **onmiddellijk beschikbaar**.
- **Geen vormvereisten:** uw voorschotregeling gebeurt via een onderhandse akte. Zonder notariskosten of registratierechten.
- **Geen garantievereisten:** u mag een voorschot opnemen zonder een bewijs van kredietwaardigheid te tonen.
- **Minder belastingen:** onder bepaalde voorwaarden is er een lagere belastbare basis op einddatum (fictieve rente).

Tijdens de periode dat u het voorschot geniet, betaalt u enkel een beperkte intrest op het opgenomen bedrag of u kiest ervoor dat VIVIUM automatisch deze intrest verrekent via de reserve in uw contract.

Voorbeeld

Peter wil zijn woning renoveren. Hij heeft hiervoor 80.000 euro nodig. Via zijn vennootschap sloot hij 15 jaar geleden een Top-Hat Plus Plan af bij VIVIUM. De opgebouwde reserves bedragen 157.963 euro. Hij kan hiervan max. 60% als voorschot opnemen, nl. 94.777 euro. Peter kan dus een voorschot van 80.000 euro opnemen en zijn renovatie financieren.

U kunt op elk moment uw voorschot kosteloos vervroegd terugbetalen, zodat u opnieuw uw volledige pensioenkapitaal geniet op de einddatum.

2 Hypothecair tweedepijlerkrediet

U kunt bij VIVIUM een hypothecair krediet afsluiten waarbij u het ontleende kredietkapitaal in één keer terugbetaalt met het pensioenkapitaal van uw Top-Hat Plus Plan of VAPZ op de contractuele einddatum van de polis. In geval van overlijden voor de einddatum van het contract, zorgt de dekking Overlijden voor de terugbetaling van het krediet. Zo zijn uw nabestaanden ook beschermd.

Tijdens de looptijd van het krediet betaalt u intresten op het ontleende kapitaal. Uw vennootschap of uzelf stort ook de fiscaal aftrekbare premies voor uw pensioencontract zodat dit pensioenkapitaal daadwerkelijk wordt opgebouwd.

Het hypothecair tweedepijlerkrediet biedt belangrijke troeven:

- In het geval van een Top-Hat Plus Plan (IPT) is het uw vennootschap die uw privé-vastgoedinvestering financiert voor wat het kapitaalgedeelte betreft.
- U kunt nu al investeren in vastgoed, met de hulp van uw toekomstig pensioenkapitaal.
- U kunt een groter bedrag lenen in vergelijking met een klassiek hypothecair krediet, omdat u elke maand enkel intresten afbetaalt maar geen kapitaal.
- U hebt de mogelijkheid om de intresten fiscaal af te trekken in het kader van de woonbonus mits u voldoet aan de wettelijke voorwaarden.
- In het geval van een tweede woning, kunnen de intresten de belasting op onroerende inkomsten neutraliseren.
- Bij VIVIUM wordt voor de berekening van de quotiteit van het krediet uw Top-Hat Plus Plan of VAPZ (-RIZIV) als bijkomende waarborg in rekening genomen ten belope van een deel van de opgebouwde vrije reserve : hoe lager de quotiteit, hoe lager de rentevoet van het krediet.

Voorbeeld

Jan sluit een krediet af bij VIVIUM voor 250.000 euro voor de aankoop van een woning van 250.000 euro. Zijn Top-Hat Plus Plan, met een voorzien pensioenkapitaal van 350.000 euro en een reeds opgebouwde reserve van 100.000 euro wordt toegevoegd aan het krediet. Dankzij de vrije reserve van 100.000 euro van zijn IPT, ligt zijn quotiteit onder de grens van 80% : zo bespaart hij 0.10% punt intresten voor zijn VIVIUM woonkrediet. Tijdens de looptijd van het Tweedepijler-krediet betaalt Jan enkel een maandelijkse interest van 808,38 euro*. Daarnaast stort zijn vennootschap gewoon de jaarlijkse premie van zijn Top-Hat Plus Plan door. Op de einddatum, na aftrek van de eindfiscaliteit, wordt eerst het openstaand kredietkapitaal terugbetaald. Het saldo van het pensioenkapitaal (verhoogd met de eventuele winstdeelname) wordt uitbetaald aan Jan.

* (gerekend aan een fictieve rentevoet van 3,95% op jaarbasis en ingeval de rentevoet ongewijzigd blijft)

3 Inpandgeving

U kunt uw tweedepijler-pensioencontract in onderpand geven bij de kredietinstelling waar u uw klassiek hypothecair krediet afsluit.

Uw contract vormt dan een alternatief voor een schuldsaldoverzekering. U hoeft dit dus niet apart af te sluiten (en te financieren). Uw contract dient een overlijdenskapitaal te voorzien dat voldoende hoog is om als waarborg te kunnen dienen.

Voorbeeld

Marc, zaakvoerder van een groot accountantbureau, gaat bij zijn bank een hypothecair krediet aan voor een vastgoed van 300.000 euro. Dankzij de inpandgeving van zijn Top-Hat Plus Plan dat 350.000 euro bedraagt, bespaart hij op de premies van een schuldsaldoverzekering. Bij zijn overlijden zal VIVIUM eerst het openstaand saldo van zijn hypothecair krediet aflossen aan de bank*. Het saldo van het overlijdenskapitaal komt toe aan de volgende begunstigde, in Marc's geval zijn vrouw.

*(na aftrek van de eindfiscaliteit)

Investeren in vastgoed dankzij uw aanvullend pensioen:

- Een waardevol alternatief voor de klassieke hypothecaire lening, met fiscale voordelen en meestal financieel de beste optie op korte en lange termijn.
- Nu al investeren in het vastgoed van uw dromen, met fondsen die pas beschikbaar zijn bij uw pensioen.

Dit document bevat informatie dat bestemd is voor commerciële doeleinden. Wilt u meer informatie?

Vind een makelaar in uw buurt op www.vivium.be. Een makelaar kan uw persoonlijke situatie en wensen in kaart brengen en beter inschatten welke financiële oplossing het beste bij u past.

MAATSCHAPPELIJKE ZETEL

Koningstraat 153
1210 Brussel
tel. +32 2 406 35 11
fax +32 2 406 35 66

ZETEL ANTWERPEN

Desguinlei 92
2018 Antwerpen
tel. +32 3 244 66 88
fax +32 3 244 66 87

VIVIUM N.V.

verzekeringsonderneming toegelaten
onder codenummer 0051
RPR Brussel - BTW BE 0404.500.094
Voor meer info www.vivium.be