



# FASTGOED

Uw pensioenplan gebruiken om vastgoed  
te kopen, bouwen of verbouwen

# Uw pensioenplan gebruiken om vastgoed te kopen, bouwen of verbouwen

Vastgoed verwerven staat nog steeds bovenaan het verlanglijstje van heel wat Belgen. Niet enkel als eigen woning, maar ook als vakantieverblijf of opbrengsteigendom. Traditioneel wordt de aankoop, bouw of verbouwing van vastgoed gefinancierd via een hypothecair krediet. Maar wist u dat u hiervoor ook uw pensioenplan kunt gebruiken? In deze gids leest u er alles over!





## Waarom zou uw pensioenplan inzetten om vastgoed te kopen, bouwen of renoveren?

Veel Belgen sparen voor een aanvullend pensioen. Dat kan privé (via pensioen- of langetermijnsparen), of via de werkgever (groepsverzekering of Vrij Aanvullend Pensioen voor Werknemers (VAPW)). Zelfstandigen kunnen een appeltje voor de dorst opbouwen via een Vrij Aanvullend Pensioen voor Zelfstandigen (VAPZ), Individuele Pensioentoezegging (IPT), Pensioenovereenkomst voor Zelfstandigen (POZ) of RIZIV voor zorgberoepers.

Over het algemeen is sparen voor een aanvullend pensioen interessant. Zo kunt u op die manier een extra financiële reserve aanleggen, die u toelaat om ook na uw pensionering uw levensstandaard te behouden. Met uw wettelijk pensioen alleen zal dat vaak niet lukken.

Maar in dat geval zult u wellicht nog een tijdje op de uitkering van uw pensioenplan moeten wachten. Want dat kan pas als u met wettelijk pensioen gaat of voldoet aan de voorwaarden voor een vervroegde wettelijke pensionering. Als u vandaag 45 bent, komt dat dus neer op om nog een 20-tal jaar wachten, afhankelijk van wanneer uw loopbaan gestart is.

Door uw pensioenplan te gebruiken om vastgoed te kopen, bouwen of renoveren hebt u de mogelijkheid om uw aanvullende pensioenspaarpot sneller te benutten. En dat is natuurlijk erg interessant! Zo plukt u meteen al de vruchten van uw eigen spaarinspanning of die van uw werkgever.

In elk geval is zoiets maatwerk. Doe daarom steeds een beroep op een specialist, die voor u de best mogelijk optie berekent. Want u kunt

MySavings bespreekt samen met u uw plannen en zet duidelijk alle voor- en nadelen van de verschillende opties uiteen. Zo weet u zeker dat u de beste keuze maakt!



## Vastgoed kopen, bouwen of verbouwen via uw pensioenplan: welke mogelijkheden hebt u?

Als u een huis, appartement, vakantieverblijf of opbrengsteigendom wil kopen, bouwen of renoveren, dan kunt u hiervoor uw aanvullend pensioenplan gebruiken.

### **U hebt drie mogelijkheden:**

Elk van de 3 opties biedt specifieke voordelen (en beperkingen). Belangrijk is dat u weet dat uw situatie niet dezelfde is als die van uw buurman. Met andere woorden, uw persoonlijke situatie zal bepalen welke mogelijkheid voor u het meest geschikt is. Laat u hiervoor begeleiden door specialisten!

Wil u graag weten wat voor u de beste oplossing is? Maak dan meteen een afspraak!

**MAAK METEEN EEN AFSPRAAK.**

# Een voorschot op uw VAPZ, IPT of groepsverzekering: VOORDELEN EN VOORWAARDEN

Hebt u in uw pensioenplan (uw VAPZ of IPT als zelfstandige, of uw groepsverzekering als werknemer), al een aardig bedrag bijeengespaard, dan kan een voorschot een erg interessante optie zijn om uw vastgoedproject te financieren. Bent u zelfstandige en hebt u nog maar recent een IPT (en dus nog geen groot bedrag daarin gespaard)? Dan kan een voorschot voor u nog altijd een goede piste zijn als u via een backservice een grote eenmalige som kunt storten. Wij berekenen voor u of dit mogelijk is.

## VOORDELEN VAN EEN VOORSCHOT OP UW PENSIOENPLAN

- ✓ U kunt uw aanvullend pensioenplan nu al benutten en hoeft niet te wachten op uw wettelijk pensioen.
- ✓ Het is erg flexibel: u vraagt een voorschot aan en na goedkeuring stort de verzekeraar het bedrag op uw rekening. U kan het ten allen tijde terugbetalen.
- ✓ U hoeft niet via de notaris te passeren en bespaart zo ook heel wat kosten. Ook schattings-, dossier- en hypotheekkosten zijn er niet.

## VOORWAARDEN OM UW PENSIOENPLAN TE GEBRUIKEN VOOR VASTGOED

Om uw pensioenplan te kunnen inzetten voor de aankoop, bouw of verbouwing van vastgoed, moeten enkele voorwaarden vervuld zijn:

- ✓ Het moet gaan om een pand dat gelegen is in België of in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte (EER). De EER omvat alle landen van de Europese Unie, alsook Liechtenstein, Noorwegen en IJsland.
- ✓ U mag enkel een voorschot opvragen voor een pand dat u in volle eigendom bezit of verwerft.
- ✓ Als u het pand verkoopt, moet u het voorschot terugbetalen. Blijft het pand in uw bezit, dan mag u het voorschot terugbetalen, maar dat hoeft niet. Doet u dat niet, dan wordt het voorschot uieraard wel afgetrokken van het kapitaal dat op uw wettelijke pensioendatum uitgekeerd wordt.
- ✓ De mogelijkheid om een voorschot op te nemen, moet voorzien zijn in het reglement van uw pensioenplan.
- ✓ Hoeveel het maximale voorschot bedraagt dat u kunt opvragen, hangt af van verzekeraar tot verzekeraar. Doorgaans is het voorschot beperkt tot 60 à 90% van de reserve in uw pensioenplan.





## Voorschot op uw VAPZ, IPT of groepsverzekering: 3 mogelijkheden

Als u een voorschot wil opvragen op uw pensioenplan, dan beschikt u over 3 mogelijkheden of formules.

### Renteloos of intrestvrij voorschot op uw pensioenplan

#### WAT HOUDT DIT IN?

- Het voorschot wordt op uw rekening gestort.
- Op het bedrag van het opgenomen voorschot, krijgt u geen rendement meer. Dit betekent dat u een bepaalde opportuiniteitskost hebt, doordat u een stukje rendement misloopt.
- Op het gedeelte van de reserve in uw pensioenplan dat niet uitgekeerd is, natuurlijk nog wel. Ook de eventuele winstdeelname blijft mogelijk.
- U betaalt maximaal 1% kosten op het opgenomen bedrag. Dit betaalt u niet privé, maar wordt afgehouden van het rendement op het resterende bedrag. De exacte kosten verschillen van verzekeraar tot verzekeraar. Wij bekijken dit voor u. Wil u meer weten,

**CONTACTEER ONS DAN METEEN**

Of bekijk hier onze

**OVERZICHTSTABEL**

- Voor uw privé-cashflow is dit een goede oplossing: er gaat geen geld buiten, maar u krijgt wel het voorschot gestort.

### Intrestbetalend voorschot op uw pensioenplan

#### WAT HOUDT DIT IN?

- Het voorschot wordt op uw rekening gestort.
- U behoudt uw rendement op de volledige pensioenreserve.
- U betaalt privé een intrest die varieert naargelang het rendement dat u geniet op uw pensioengelden, verhoogd met een extra vergoeding voor de verzekeraar.

Deze vergoeding wordt bepaald door de verzekeringsmaatschappij. Vraag dit na op voorhand. Wij kunnen dit voor u doen, aarzel dus niet om

**CONTACT** op te nemen met ons.

- De intresten die u privé betaalt, zijn aftrekbaar van uw onroerend inkomen. U mag die dus mee in rekening brengen bij de aangifte van de personenbelasting.





## Intrestkapitaliserend voorschot op uw pensioenplan

### WAT HOUDT DIT IN?

- Het voorschot wordt op uw rekening gestort.
- U behoudt uw rendement op de volledige pensioenreserve.
- Er wordt een intrest aangerekend die varieert naargelang het rendement dat u geniet op uw pensioengelden, verhoogd met een extra vergoeding voor de verzekeraar. Deze vergoeding wordt bij het afsluiten van het contract bepaald. Vraag dit na op voorhand. Wij kunnen dit voor u doen, aarzel dus niet om **CONTACT** op te nemen met ons.
- U betaalt deze intrest niet maandelijks. De intresten worden gekapitaliseerd en op het einde van het contract verrekend. Ze zijn niet aftrekbaar in de personenbelasting.
- **CONTACTEER ONS** als u hierover vragen heeft.

### Voorschot: verschillen tussen verzekeraars

Wij vergeleken voor u de voorwaarden die verzekeraars hanteren.

**KLIK HIER VOOR HET OVERZICHT  
VAN DE VOORWAARDEN INZAKE  
VOORSCHOTTEN.**



## Inpandgave van uw pensioenplan

Naast de opname van een voorschot is het ook mogelijk om uw pensioenplan in pand te geven, wanneer u een krediet afsluit voor de aankoop, bouw of verbouwing van vastgoed. Dat kan als onderpand, maar ook als bijkomende waarborg voor de bank (waardoor u een goedkopere rentevoet kunt genieten). U kunt beslissen om met uw pensioenplan het krediet terug te betalen, maar dat hoeft niet (uw pensioenplan dient dan enkel als onderpand).

### Waarom is dit interessant?

- U kunt genieten van uw pensioenplan vooraleer u met wettelijk pensioen gaat.
- Een inpandgave is vooral een interessante optie als u vastgoed in het buitenland wil bouwen of kopen. Veel Belgische banken weigeren immers een hypotheek te nemen op buitenlandse panden.
- Als u een opbrengsteigendom koopt en uw pensioenplan in pand geeft, kunt u financieel een goede zaak doen als het rendement op uw pand hoger ligt dan in uw pensioenplan.
- Maar de inpandgave hoeft niet noodzakelijk vanuit financiële overwegingen te gebeuren: u kunt immers ook een vakantiehuis in het buitenland kopen en er de komende jaren van genieten, zonder dat u dit verhuurt.
- Fiscaal kan de combinatie van een inpandgave met het federale langtermijnsparen interessant zijn. Wij berekenen dit voor u.

**MAAK EEN AFSPRAAK MET ONZE SPECIALISTEN.  
ZIJ BEKIJKEN WAT VOOR U DE BESTE OPLOSSING IS.**





## Aankoop, bouw of renovatie van vastgoed: krediet wedersamenstellen via uw pensioenplan

Een derde mogelijkheid (naast een voorschot en een in pandgave van uw contract) om uw pensioenplan te gebruiken voor de aankoop, bouw of verbouwing van vastgoed, is uw plan inzetten om een krediet terug te betalen.

Concreet sluit u een bulletkrediet af, waarbij het ontleende kapitaal pas op het einde van de lening terugbetaald moet worden. Dat gebeurt dan via uw pensioenplan. Met andere woorden, u spaart via uw pensioenplan het bedrag bijeen dat u nodig hebt om het bulletkrediet in één keer af te lossen.

In tussentijd betaalt u intresten af op uw lening. Die intresten mag u fiscaal in mindering brengen van uw onroerende inkomsten.

Deze oplossing is vaak ideaal voor vrijeberoepers en bedrijfsleiders met een pensioenplan. De constructie kan met een minimale kost opgezet worden. Vooral bij niet te lang lopende kredieten (de kostprijs van de interesten kan oplopen functie de looptijd. We hebben alle types klanten, jong en oud, die hiervoor in aanmerking komen. Bekijk onze voorbeelden achteraan deze brochure) is dit een interessante piste.

De verzekeraar kan optreden als kredietinstelling, hierdoor hebt u geen klassieke bank nodig.





## Is uw pensioenplan gebruiken voor vastgoed de goedkoopste optie?

Als u overweegt om uw aanvullend pensioenplan in te zetten om vastgoed te kopen, bouwen of verbouwen, dan wil u natuurlijk weten of dit voor u interessant is. Vaak komt dit ook neer op de vraag: is het goedkoper dan een hypothecair krediet of niet?

Wel, dat hangt echt van geval tot geval af. In sommige situaties is een hypotheeklening met een vaste maandelijkse aflossing voordeliger, terwijl in andere gevallen het benutten van het pensioenplan financieel en/of fiscaal interessanter uitkomt.

### WIJ BEREKENEN DIT VOOR U.

#### **Over het algemeen gelden de volgende principes:**

- Als het gaat om de eigen woning (gezinswoning), dan is een traditionele hypotheeklening met een vaste maandlast wellicht de goedkoopste oplossing. Vooral omdat de rentevoeten historisch laag staan. Banken bieden ultralage rentevoeten aan omdat ze daarmee klanten voor lange tijd aan zich kunnen binden en hen ook aanvullende producten kunnen verkopen. Denk bijvoorbeeld aan een schuldsaldo- en brandverzekering, verplichte loondomiciliëring en spaar- en beleggingsproducten. In ruil voor het afsluiten van zo'n nevenproducten kent de bank u een voorwaardelijke korting op de rentevoet van uw hypothecair krediet toe.

Maar opgelet, daar zit een addertje onder het gras: de kans bestaat dat de aanvullende producten, zoals de schuldsaldo- en brandverzekering, duurder uitvallen bij de bank dan wanneer u die bij een verzekeringsmakelaar zou afsluiten. Als u dan toch toehapt, bent u het voordeel van de korting op uw rentevoet eigenlijk meteen al kwijt.

- Als u een financiering zoekt voor de aankoop of bouw van een vakantiewoning of opbrengsteigendom, dan wordt het een ander verhaal. Banken hebben het dan vaak een stuk lastiger om de voordeligste oplossing te kunnen bieden. De combinatie tussen een klassieke mensualiteitenlening en het inzetten van je pensioenplan is vaak de beste optie. Zo combineer je best of both worlds. Enkele verzekeraars spelen hier handig op in.

In elk geval doet u er goed aan om niet enkel uit te kijken naar een hypothecair krediet voor uw vastgoedproject. De kans is reëel dat een financiering via uw pensioenplan even aantrekkelijk of zelfs nog voordeliger is, als u het volledige plaatje bekijkt. Want daar gaat het om: de afweging welke oplossing voor u het best is, hangt niet alleen af van financiële en fiscale opties, maar ook van uw comfort en cashflow.

**Wil u hierover graag eens van gedachten wisselen met onze specialisten?**

**CONTACTEER ONS DAN VOOR EEN VRIJBLIJVENDE AFSpraak.**



## Voorbeeld 1

### Inspirerende voorbeelden om vastgoed te verwerven via uw pensioenplan

**Jan (35) is een alleenstaande zelfstandige en heeft een managementvennootschap. Hij wil een appartement in Brussel kopen en er zelf gaan wonen.**

- ➔ Aankoopprijs van het appartement: 393.000 euro, exclusief notariskosten en registratierechten.
- ➔ De aankoopkosten bedragen 31.873 euro:

<b>Registratiebelasting/rechten</b>	€ 27.250,00
<b>Ereloon</b>	€ 2.530,66
<b>Administratieve kosten</b>	tussen € 800,00 en € 1.100,00
<b>Kosten overschrijving</b>	€ 230,00
<b>BTW</b>	tussen € 699,44 en € 762,44

- ➔ Jan betaalt 31.873 euro cash als eigen inbreng in de aankoop van de woning.
- ➔ Er wordt een hypotheek + mandaat gevestigd op het appartement.
- ➔ Jan doet een backservice van 45.000 euro in zijn Individuele PensioenToezegging (IPT): dit contract wordt in pand gegeven.
- ➔ Jan sluit ook een spaarplan (ook via een IPT) af voor de wedersamenstelling van 393.000 euro op einddatum. Dit komt neer op een storting van 700 euro per maand in zijn IPT (incl. een dekking voor overlijden en arbeidsongeschiktheid).
- ➔ Maandelijks betaalt Jan privé 613,87 euro intrest (1,87%). Hij betaalt geen kapitaalsaflossingen.
- ➔ Jan kan op elk moment vervroegd terugbetalen (bv. via opgespaarde liquidatiereserves), mits betaling 3 maanden interestvergoeding:
  - ➔ 100.000 euro terugbetalen, kost dus +/- 469 euro interest.

#### “Let op, geld lenen kost ook geld.”

De verzekeringsmaatschappij kan bij het sluiten van de kredietovereenkomst en voor het bekomen van een preferentiële rentevoet een contract voor een nevendienst verplichten. Dit kan gaan over een overlijdensdekking, een brandverzekering of een pensioenplan.



## Voorbeeld 2

### Inspirerende voorbeelden om vastgoed te verwerven via uw pensioenplan

**Marie en Luc zijn allebei 60. Marie is werknemer, Luc ambtenaar. Ze zijn gehuwd en overwegen de aankoop van een beleggingsappartement in Antwerpen.**

- ➔ De aankoopprijs van het pand, incl. kosten bedraagt 338.000 euro.
- ➔ Marie en Luc doen een eigen inbreng van 97.000 euro.
- ➔ Ze sluiten een lening op afbetaling (hypothecair) af voor een bedrag van 24.000 euro op 121 maanden. Dit levert hen een belastingvoordeel op via de kapitaalsaflossingen in het langetermijnsparen.
- ➔ Daarnaast nemen ze een bulletkrediet voor 217.000 euro, met als onderpand een tak 23-beleggingsverzekering Allianz Excellence.
- ➔ De interestvoet op het bulletkrediet bedraagt 1,41%, die op het mensualiteitenkrediet 1,56%.
- ➔ De totale maandelijkse last bedraagt 467,37 euro.
- ➔ Het geschatte maandelijkse huurinkomen bedraagt 900 euro.



#### **“Let op, geld lenen kost ook geld.”**

De verzekeringsmaatschappij kan bij het sluiten van de kredietovereenkomst en voor het bekomen van een preferentiële rentevoet een contract voor een nevendienst verplichten. Dit kan gaan over een overlijdensdekking, een brandverzekering of een pensioenplan.

## Voorbeeld 3

### Inspirerende voorbeelden om vastgoed te verwerven via uw pensioenplan

**Pierre (38) is geconventioneerd arts en werkt vanuit een eenmanszaak. Hij is feitelijk samenwonend met Julie en heeft 1 kind ten laste. Hij wil een woning met praktijkruimte kopen in Doornik.**

- ➔ De woning kost 170.000 euro (exclusief aankoopkosten).
- ➔ Pierre voorziet een budget van 65.000 euro (excl. btw) voor renovatiewerken.
- ➔ Hij sluit een lening af voor een bedrag van 235.000 euro.
- ➔ Pierre betaalt 36.311 euro met eigen middelen.
- ➔ Pierre geeft zijn RIZIV- en VAPZ-contract in pand (waarde van 32.511 euro).
- ➔ Pierre betaalt maandelijks 367,07 euro aan intresten (intrestvoet 1,87%).
- ➔ Hij betaalt geen kapitaalsaflossingen, want de wedersamenstelling gebeurt via zijn VAPZ en RIZIV.



#### **“Let op, geld lenen kost ook geld.”**

De verzekeringsmaatschappij kan bij het sluiten van de kredietovereenkomst en voor het bekomen van een preferentiële rentevoet een contract voor een nevendienst verplichten. Dit kan gaan over een overlijdensdekking, een brandverzekering of een pensioenplan.



## Voorbeeld 4

### Inspirerende voorbeelden om vastgoed te verwerven via uw pensioenplan

**Michael en Els zijn 52 en gehuwd. Beiden zijn ze bedrijfsleider. Ze wensen een vakantieverblijf te kopen. Ze twijfelen tussen een appartement aan de Nederlandse kust, een duplex in Marbella of een charmant huisje in Frankrijk.**

- ➔ De aankoopprijs bedraagt 451.500 euro (inclusief kosten).
- ➔ Ze benutten de mogelijkheid tot een heropname van hun huidige lening voor de gezinswoning voor een bedrag van 83.000 euro.
- ➔ Ze nemen een voorschot van 45.000 euro op hun opgebouwde pensioenreserves.
- ➔ Ze beschikken over 235.500 euro aan spaargeld.

#### Michael en Els hebben twee interessante opties

##### OPTIE 1

Een maximale lening van 361.320 euro

- ➔ Roerende waarborgen via aanvullende pensioenen en een hypotheek in tweede rang op de gezinswoning, met een quotiteit van maximaal 70%.
- ➔ Ze genieten een tarief van 1,98% op 10 jaar en 2,27% op 12 jaar.
- ➔ Het tarief wordt verhoogd wegens de hypotheek in tweede rang op de gezinswoning.
- ➔ Ze betalen per maand respectievelijk 596,18 euro of 683,50 euro.

##### OPTIE 2

Lening enkel op basis van reserves van hun aanvullend pensioen van 221.914,76 euro

- ➔ Ze genieten een effectief tarief van 1,48% op 10 jaar en 1,77% op 12 jaar.
- ➔ Per maand betalen ze respectievelijk 273,69 euro of 327,32 euro.
- ➔ De rest is aan te vullen via een voorschot, heropname en/of spaargelden. Individueel bekijken we wat de interessantste opties zijn.

#### “Let op, geld lenen kost ook geld.”

De verzekeringsmaatschappij kan bij het sluiten van de kredietovereenkomst en voor het bekomen van een preferentiële rentevoet een contract voor een nevendienst verplichten. Dit kan gaan over een overlijdensdekking, een brandverzekering of een pensioenplan.



Hebt u nog  
bijkomende  
vragen over uw  
pensioenplan  
gebruiken om vastgoed  
te kopen, bouwen of  
verbouwen?



BEKIJK ALLE INFO HIER OP ONZE WEBSITE

Onze specialisten helpen  
u graag verder.

MAAK METEEN EEN AFSpraak.



**BRUSSEL**

Antwerpselaan 38-39  
1000 Brussel  
T +32 2 318 15 51  
info@mysavings

**ZAVENTEM**

Stationsstraat 92  
1930 Zaventem  
T +32 2 318 15 51  
info@mysavings.be

[www.mysavings.be](http://www.mysavings.be)