

Een woning kopen? Dan denkt iedereen meteen aan een hypotheeklening en de bijbehorende fiscale voordelen. Die voordelen zijn vooral interessant als het gaat om de enige eigen woning. Vastgoed kan echter ook gefinancierd worden via het extralegale pensioen. Welke mogelijkheden biedt dat voor een werknemer of een zelfstandige?

De wetgeving biedt de mogelijkheid om vastgoed te financieren via de tweede pensioenpijler. Deze tweede pijler omvat de aanvullende pensioenen die u opbouwt in het kader van uw beroepsactiviteit: groepsverzekeringen (met inbegrip van bonusplannen), individuele pensioentoezeggingen (IPT's) en het vrij aanvullend pensioen voor zelfstandigen (VAPZ).

Uw vastgoed kan gefinancierd worden via een voorschot op de polis, een in pandgeving van het overlijdenskapitaal, een in pandgeving van de pensioenreserves of een lening via wedersamenstelling. Het onroerend goed moet belastbare inkomsten opbrengen en gelegen zijn in de Europese Economische Ruimte (dit zijn de landen van de Europese Unie aangevuld met IJsland, Liechtenstein en Noorwegen).

De waaier van mogelijke vastgoedverrichtingen is breed: verwerving, bouw, verbouwing, verbetering of herstelling, (her)aanleg van terras of tuin, (onroerend) zwembad, zandstralen van gevel, schilderwerken en dergelijke komen allemaal in aanmerking. Deze vastgoedfinanciering is bovendien niet uitsluitend bestemd voor uw enige eigen woning, maar geldt voor alle soorten onroerend goed en zonder beperking in aantal (tweede woning, bouwgrond, handelszaak, bos,...).

De mogelijkheid tot vastgoedfinanciering moet voorzien zijn in het pensioenreglement. Het voorschot of de lening moet u bovendien onmiddellijk terugbetalen zodra het onroerend goed verdwijnt uit uw vermogen.

Sinds 2016 dient de termijn van voorschotten, in pandgevingen en wedersamenstellingen minstens gelijk te zijn aan de wettelijke pensioenleeftijd (momenteel 65 jaar). De huidige WAP-wetgeving laat voortaan de uitbetaling van het aanvullend pensioen slechts toe op het moment van pensionering. Dat valt niet noodzakelijk samen met de leeftijd van 65 jaar, maar kan vroeger of later zijn. Zeker wanneer de pensionering later valt dan 65 jaar, dient met de financiële instelling afgesproken te worden hoe het voorschot zal worden terugbetaald of verlengd.

Overweegt u om uw vastgoed te financieren via de tweede pensioenpijler? Weet dan dat de mogelijkheden voor vastgoedfinanciering steeds afhankelijk zijn van de specifieke spelregels van de desbetreffende verzekeraar en van de financiële instelling die de hypothecaire lening verstrekt. Er zal steeds met beide partijen bekeken moeten worden welke methode van vastgoedfinanciering mogelijk is in uw concreet geval.

Voorschot op de polis

Een voorschot op de polis betekent dat de verzekeraar een deel van de reeds opgebouwde pensioenreserves van uw aanvullend pensioenplan 'voorschiet'. Afhankelijk van de verzekeraar en het product, worden er wel of geen intresten gevorderd op het voorschot en geniet het voorschot wel of geen verdere oprenting in het aanvullend pensioenplan.

Het voorschot is een soepele kredietvorm die niet gepaard gaat met een vastgoedexpertise, notariskosten, registratierechten of een hypothecaire inschrijving. De voorwaarden en modaliteiten van het voorschot worden vastgelegd in een voorschotakte. Het voorschot kan steeds geheel of gedeeltelijk terugbetaald worden tijdens de looptijd van uw aanvullend pensioenplan. Gebeurt dat niet, dan wordt het opgenomen voorschot in mindering gebracht van het kapitaal dat uitgekeerd wordt bij pensionering.

In pandgeving van het overlijdenskapitaal

Een in pandgeving van het overlijdenskapitaal betekent dat een deel van de verzekerde overlijdenswaarborg van uw aanvullend pensioenplan in pand gegeven wordt bij de financiële instelling die de lening voor de vastgoedverrichting verstrekt. Er hoeft dan geen schuldsaldoverzekering afgesloten te worden. Bovendien zijn er aan een in pandgeving van het overlijdenskapitaal in principe geen kosten verbonden. De financiële instelling moet wel instemmen met deze in pandgeving.

Bij overlijden van de verzekerde wordt het overlijdenskapitaal van het aanvullend pensioenplan uitgekeerd aan de financiële instelling, ter aflossing van de openstaande schuld van de hypothecaire lening. Het eventuele saldo wordt uitgekeerd aan de begunstigen zoals bepaald in het reglement van het aanvullend pensioenplan.

Inpandgeving van de pensioenreserves (met bulletkrediet)

Een inpandgeving van de pensioenreserves betekent dat het pensioenkapitaal van uw aanvullend pensioenplan in pand gegeven wordt bij de financiële instelling die een bulletkrediet voor de vastgoedverrichting verstrekt. Uw aanvullend pensioenplan dient slechts als waarborg voor de terugbetaling van het bulletkrediet. De financiële instelling moet wel instemmen met deze inpandgeving. Tijdens de looptijd van het bulletkrediet betaalt u in principe enkel intresten aan de financiële instelling. Het pensioenkapitaal blijft ondertussen wel verder oprenten in uw aanvullend pensioenplan.

Het ontleende kapitaal kan steeds geheel of gedeeltelijk terugbetaald worden tijdens de looptijd van het bulletkrediet. Gebeurt dat niet, dan wordt het pensioenkapitaal van uw aanvullend pensioenplan uitgekeerd aan de financiële instelling, ter aflossing van de openstaande schuld van het bulletkrediet. Indien het opgebouwde kapitaal bij pensioenering echter ontoereikend zou zijn om het bulletkrediet terug te betalen, bestaat het risico dat uw vastgoed verkocht moet worden.

Lening via wedersamenstelling (reconstitutielening)

Een lening via wedersamenstelling of reconstitutielening betekent dat uw aanvullend pensioenplan gebruikt wordt om het ontleende kapitaal van de hypothecaire lening bij de financiële instelling samen te stellen. Tijdens de looptijd van de hypothecaire lening betaalt u in principe enkel intresten aan de financiële instelling. Het pensioenkapitaal blijft ondertussen wel verder oprenten in uw aanvullend pensioenplan.

Het ontleende kapitaal kan steeds geheel of gedeeltelijk terugbetaald worden tijdens de looptijd van uw hypothecaire lening. Gebeurt dat niet, dan wordt het pensioenkapitaal van uw aanvullend pensioenplan uitgekeerd aan de financiële instelling, ter aflossing van de openstaande schuld van uw hypothecaire lening.

Deze constructie vertoont veel gelijkenissen met het bulletkrediet, maar biedt (voornamelijk voor zelfstandigen) één belangrijk voordeel: aangezien de premiebetalingen in het aanvullend pensioenplan geprogrammeerd kunnen worden in functie van het ontleende kapitaal van de hypothecaire lening, kan de wedersamenstelling van het ontleende bedrag gerealiseerd worden met een relatief grote zekerheid en bovendien op een fiscaalvriendelijke manier.

Hoe kan Vanbreda Risk & Benefits u helpen?

Onze account managers kunnen u wegwijs maken in de verschillende mogelijkheden die de verzekeraar van uw aanvullend pensioenplan biedt op het gebied van vastgoedfinanciering. Zo heeft u alle informatie in handen om met uw financiële instelling rond de tafel te zitten. Op die manier kunt u volledig vrij bepalen welke methode van vastgoedfinanciering het meest interessant is in uw concrete situatie.

Bent u geïnteresseerd of wenst u meer uitleg? Neem dan contact op met Vanbreda Risk & Benefits. Onze contactgegevens zijn beschikbaar via uw werkgever.



www.vanbreda.be