

Gebruik uw
aanvullend pensioen
voor uw investering in
vastgoed

Fiche P&V Vastgoedfinanciering

Vastgoedfinanciering via Tweedepijlercontracten

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 privékrediet 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?

U kunt op drie manieren uw tweedepijler-pensioencontract, zoals een IPT, (sociale) VAPZ, VAPZ-RIZIV of POZ aanwenden om de aankoop of verbouwing van uw vastgoed te financieren. Ontdek in deze fiche de troeven van een

- voorschot
- hypothecair wedersamenstellingskrediet
- inpandgave.



Verzekeringen

1. Voorschot

U kunt een deel van de opgebouwde reserves in uw IPT, VAPZ of POZ 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 IPT, VAPZ of POZ nog 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.

Tijdens de periode dat u het voorschot geniet, betaalt u enkel een beperkte intrest op het opgenomen bedrag of u kiest ervoor dat P&V 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 IPT-contract af. De opgebouwde reserves bedragen 157 963 euro. Hij kan hiervan max. 75% als voorschot opnemen, nl. 118 472 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 wedersamenstellingskrediet

U kunt bij P&V een hypothecair krediet afsluiten waarbij u het ontleende kredietkapitaal in één keer terugbetaalt met het pensioenkapitaal van uw IPT, (sociale) VAPZ(-RIZIV) of POZ op de contractuele einddatum van het contract. 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 wedersamenstellingskrediet biedt belangrijke troeven:

- In het geval van een 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.
- Bij P&V wordt voor de **berekening van de quotiteit** van het krediet uw IPT, (sociale) VAPZ (-RIZIV) of POZ 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 P&V voor 250 000 euro* voor de aankoop van een woning van 250 000 euro. Zijn IPT-contract, 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, kan hij een hoger bedrag ontleen en ligt zijn quotiteit onder de grens van 80%: zo bespaart hij 0.10% punt intresten voor zijn P&V 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 IPT 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.

* Op basis van de waarde van het onroerend goed kan maximaal 90% ontleend worden.

** 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 IPT-contract dat op dat moment een overlijdenskapitaal van 350.000 euro bevat, bespaart hij op de premies van een schuldsaldoverzekering. Bij zijn overlijden zal P&V, na aftrek van de eindfiscaliteit, eerst het openstaand saldo van zijn hypothecair krediet aflossen aan de bank. Het saldo van het overlijdenskapitaal komt toe aan de begunstigde aangeduid in het contract, in Marc's geval zijn vrouw.

Troeven van 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.

Wilt u meer informatie?

De informatie op dit document is onder voorbehoud van toekomstige wetswijzigingen (bv. naar aanleiding van het Federaal Regeerakkoord 2025 - 2029). Wilt u meer informatie? Contacteer uw P&V-adviseur. Een P&V-adviseur kan uw persoonlijke situatie en wensen in kaart brengen en beter inschatten welke verzekeringsoplossing het beste bij u past.

Dit document is een reclaimedocument ontwikkeld door P&V, een merk van P&V Verzekeringen, waarop het Belgisch recht van toepassing is. Alvorens deze verzekering af te sluiten, adviseren wij u kennis te nemen van de infociche tweede pijler, het beheersreglement, de algemene voorwaarden en het Risicobeheersingsbeleid tak 23. Deze zijn beschikbaar via de website of bij uw makelaar. De verzekering wordt afgesloten voor een bepaalde duur.

Als klant bent u beschermd door de gedragsregels inzake verzekeringen. Bij klachten kunt u contact opnemen met uw verzekeringstussenpersoon of de afdeling Klachtenmanagement via e-mail: klacht@pv.be of post: Klachtenmanagement P&V, Koningsstraat 151, 1210 Brussel. U kunt ook de Ombudsman van de Verzekeringen contacteren via www.ombudsman-insurance.be.