

VASTGOEDFINANCIERING: DE EIGEN WONING

DE OPPORTUNITEITEN VAN DE TWEDE PENSIOENPIJLER BIJ DE FINANCIERING VAN VASTGOEDPROJECTEN

Zoals aangekondigd in de vorige bijdrage in deze reeks van 'pensioenartikelen', wordt in dit artikel een korte toelichting gegeven bij de mogelijkheden die producten van de tweede pensioenpijler kunnen bieden voor de financiering van de eigen woning. Aanvullend op dit artikel volgen later twee artikelen over alternatieve vormen van financiering van een tweede verblijf in België of in het buitenland.

Vastgoedprojecten worden nog steeds hoofdzakelijk gefinancierd via hypothecaire leningen. Wanneer deze leningen worden aangegaan voor de aankoop, bouw of verbouwing van de eigen woning, geven de interestkost, de kapitaalaflossingen en bijhorende schuldsaldoverzekeringspremies recht op de in 2005 ingevoerde fiscale aftrek voor de eigen woning.

Deze hervormde fiscale regeling heeft als grote verdienste dat ze een belangrijke vereenvoudiging bracht in het systeem van de fiscale aftrekken. Anderzijds is het intussen duidelijk geworden dat deze ook belangrijke beperkingen heeft omdat het maximaal aftrekbare bedrag gelimiteerd is en onveranderd (laag) blijft, ongeacht het ontleende bedrag, de hoogte van het kadastraal inkomen van de woning en het niveau van de belastbare inkomsten. In praktijk zal men dan ook vaak tot de vaststelling komen dat de aftrek voor enige woning reeds volledig is opgesoupeerd met (een deel van) de kapitaalaflossing en de interesten. Het opnemen van de premies van de schuldsaldoverzekering in de aangifte zal dan ook geen zin hebben. Een interessante fiscale maatregel dus, maar jammer genoeg enkel indien het bedrag van de hypothecaire lening niet te hoog is. Gelukkig zijn Belgen inventief en ontdekken steeds meer mensen (en aanbieders van financiële producten), de belangrijke toegevoegde waarde die de tweede pensioenpijler kan hebben op het vlak van vastgoedfinanciering. Kan men een groepsverzekering of IPT gebruiken om de aankoop, bouw of verbouwing van een woning te financieren? Inderdaad, zowel werknemers als zelfstandige bedrijfsleiders kunnen hun groepsverzekering of hun individuele pensioentoezegging gebruiken als aanvulling op de gekende

financieringsbronnen. Zelfstandige bedrijfsleiders die een VAPZ hebben afgesloten, kunnen deze ook aanwenden om de aankoop, de bouw of verbouwing van hun woning te betalen.

De Wet Aanvullende Pensioenen (WAP) en de Wet op het Vrij Aanvullend Pensioen Zelfstandigen (WAPZ-wet) bieden uitdrukkelijk de mogelijkheid om vastgoed te financieren via de tweede pensioenpijler en staan toe dat pensioenpolissen of polissen van groepsverzekeringen in pand worden gegeven of dat hierop voorschotten worden toegestaan met het oog op vastgoedfinanciering. Momenteel worden deze mogelijkheden van de tweede pijler nog relatief weinig benut. Maar daarin komt stilaan verandering....

Even ter herinnering: de tweede pensioenpijler omvat de aanvullende pensioenen die ontstaan naar aanleiding van de beroepsactiviteit, zoals het vrij aanvullend pensioen voor zelfstandigen (VAPZ), de individuele pensioentoezegging (IPT) en de groepsverzekering.

TWEE TECHNIEKEN : VOORSCHOT OF INPANDGEVING

Vastgoed financieren via de tweede pijler kan door een voorschot op de verzekeringspolis op te nemen of door het in pand geven van een pensioenplan.

Hoe werkt een inpandgeving?

De techniek van de inpandgeving wordt steeds gebruikt als aanvulling op de hypothecaire lening bij een kredietinstelling. Voor leningen waar het ontleende bedrag periodiek terugbetaalbaar is, kan het overlijdenskapitaal van de pensioenverzekering (groepsverzekering, IPT of VAPZ) in pand worden gegeven aan de kredietinstelling. Zo kan de kredietinstelling inge-

val van overlijden van de ontlener tijdens de looptijd van de lening het nog openstaande saldo van de lening recupereren via het overlijdenskapitaal van de pensioenverzekering. Voor leningen die voorzien in een integrale terugbetaling van het ontleende bedrag op een bepaalde datum of bij overlijden van de ontlener (zogenoemde termijnleningen, waarbij tijdens de looptijd enkel interesten betaald worden), kan het netto-pensioenkapitaal of het netto-overlijdenskapitaal worden aangewend voor de terugbetaling van het ontleende bedrag. Met andere woorden : u kunt de verzekeringspolis in pand geven om terugbetaling van een hypotheeklening te verzekeren, met name op uw pensioenleeftijd of bij een eerder overlijden. Vergeet echter niet dat de terugbetaling van uw lening ook door arbeidsongeschiktheid in het gedrang kan komen. In dat geval zal de pensioenverzekering weinig soelaas brengen. Daarom is het nuttig om ook te voorzien in een verzekering gewaarborgd inkomen om de leninglast ook bij arbeidsongeschiktheid af te dekken.

Hoe werkt een voorschot?

Het voorschot op een levensverzekering houdt in dat de verzekeraar u een deel van de latere verzekeringsprestaties voorschiet. Hier wordt niet noodzakelijk een hypothecair krediet afgesloten voor de aankoop, bouw of verbouwing van het onroerend goed, maar is het voorschot als het ware het krediet en is de verzekeraar uw kredietverstrekker. Het voorschot heeft als voordeel dat het een soepele kredietvorm is, waarvoor geen vastgoedexpertise, geen notariskosten, geen registratierechten en geen hypothecaire inschrijving nodig zijn. Het bedrag ervan is bij wet beperkt tot laagste potentiële netto-uitkering van de polis en wordt berekend op basis van de reeds gevormde pensioenreserves. Het is met andere woorden een voorschot op het gedeelte van de pensioenreserve dat reeds is opgebouwd op het moment waarop het voorschot wordt toegekend. Het voorschot bedraagt in praktijk meestal ongeveer 60% van de opgebouwde reserve omdat de verzekeraar reeds rekening houdt met sociale en fiscale inhoudingen die bij latere



pensioenuitkering verplicht zijn. Om bovenstaande redenen is deze techniek waarschijnlijk minder interessant voor jonge bedrijfsleiders omdat de reserve die op jonge leeftijd is gevormd meestal niet toelaat om grote bedragen als voorschot op te nemen. Voor oudere bedrijfsleiders kan het bedrag van het voorschot meestal wel aanzienlijk zijn omdat zij reeds een aantal jaar reserves hebben gefinancierd of een backservice werd toegepast binnen de IPT-verzekering. Voor zelfstandigen zonder vennootschap die beperkt zijn tot het VAPZ, zal het bedrag dat als voorschot op de polis kan opgenomen worden terug beduidend lager liggen. Belangrijk detail: het opgenomen voorschot moet niet noodzakelijk worden terugbetaald. Betaalt u het niet terug, dan zal bij pensionering uiteraard een kleiner pensioenkapitaal dan oorspronkelijk voorzien worden gestort door de groepsverzekeraar. De voorschotten kunnen interestbetalend zijn, interestvrij of interestkapitaliserend.

GEBRUIK VAN GROEPSVERZEKERING OF IPT VERSUS VAPZ

Een voorschot op of een in pandgeving van een VAPZ-polis of van een groeps- of IPT-verzekering werkt op nagenoeg dezelfde manier.

Het toepassingsgebied van beide regelingen is gelijkaardig en niet beperkt tot woningen maar mogelijk voor alle soorten van onroerende goederen en zowel voor de aankoop of bouw, verbouwing, verbetering als herstelling. Een conditio sine qua non voor een onroerende financiering via de tweede pensioenpijler is dat de zelfstandige als natuurlijk persoon eigenaar wordt van het onroerend goed. Een gedeeltelijke verhuring van het onroerend goed of professioneel gebruik vormt geen beletsel voor toepassing van de besproken technieken. Wanneer het onroerend goed wordt verkocht moet het voorschot of de lening waarvoor de groepsverzekering, IPT of VAPZ werd verpand wel worden terugbetaald. Wel is het toepassingsgebied voor de groepsverzekering of IPT als onroerende financieringstechniek iets ruimer, namelijk onroerende goederen gelegen in België of in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte. Voorschotten en in pandgevingen in het kader van het VAPZ zijn toegelaten voor vastgoedverrichtingen die betrekking hebben op goederen die gelegen zijn in België en in de Europese Unie.

Het aanwenden van de VAPZ-verzekering voor vastgoedfinanciering via voorschot of

in pandgeving, heeft geen gevolgen voor het fiscale regime van de latere uitkeringen van de VAPZ-verzekering. Het belastingregime van de fictieve rente op kapitalen en afkoopwaarden blijft onveranderd van toepassing. Het voorschot of de in pandgeving van de groepsverzekering of IPT-verzekering kan onder bepaalde voorwaarden tot gevolg hebben dat bij latere pensioenuitkering geen afzonderlijke belastingheffing tegen 16,5% of 10% wordt toegepast, maar de uitkeringen (net als bij VAPZ-uitkeringen) worden onderworpen aan het fiscaal regime van de fictieve rente. Voor wie twijfelt: het fiscaal regime van de fictieve rente is in praktijk meestal interessanter dan belasting aan 16,5% of 10%.

ENKELE PRAKTISCHE TOEPASSINGEN

Wanneer men tot de vaststelling komt dat de aftrek voor enige woning reeds volledig is opgevuld met (een deel van) de kapitaalaflossingen en de interesten, waardoor het opnemen van de premies van de schuldsaldoverzekering geen bijkomende fiscale voordelen geeft, kan het nuttig zijn om de schuldsaldoverzekering te laten sluiten door de vennootschap in de vorm van een IPT-verzekering. Deze kan dan worden verpand aan de kredietverstrekker om hem toe te laten het openstaande saldo van de lening te delgen ingeval van overlijden van de bedrijfsleider. De premies voor deze 'IPT-schuldsaldoverzekering' zijn fiscaal aftrekbaar voor de vennootschap. Er is wel een premietaks van 4,4% verschuldigd.

Een andere toepassing van de in pandgeving kan zijn dat een bedrijfsleider een (aflossingsvrije) hypothecaire lening aangaat, waarbij hij gedurende de hele looptijd van de lening interesten betaalt op

het ontleende bedrag. Indien deze lening werd aangegaan voor het verwerven van de enige en eigen woning, komen de betaalde interesten in aanmerking voor de aftrek voor enige woning. De terugbetaling van het kapitaal van de lening wordt vanuit een groepsverzekering of IPT-verzekering geregeld, namelijk via het pensioen- of overlijdenskapitaal. Op deze manier kan van de aftrek voor de enige woning gebruik gemaakt worden voor een grotere lening, aangezien de kapitaalaflossing (op het einde van de leningovereenkomst) wordt betaald via het pensioenplan.

CONCLUSIE

Een vastgoedfinanciering via de tweede pensioenpijler biedt heel wat mogelijkheden, bijvoorbeeld door de aftrek voor eigen woning van toepassing bij een hypothecair krediet te combineren met in pandgeving van een pensioenplan. Wanneer via de klassieke wegen onvoldoende aan de financieringsbehoeften is voldaan, kan een voorschot via een IPT, groepsverzekering of VAPZ een interessante aanvulling zijn. Vergeet niet dat aan de hierboven besproken technieken belangrijke gevolgen kunnen vasthangen. Zo zal de techniek van het voorschot ertoe leiden dat het extralegale pensioen bij pensionering in bepaalde gevallen moet gebruikt worden om het opgenomen voorschot terug te betalen. Het pensioenkapitaal dat u dan bij pensionering effectief in ontvangst neemt zal dan slechts een deel van het oorspronkelijk voorziene pensioenkapitaal zijn. Alles heeft dus zijn prijs, maar voor die prijs heeft u dan wel een onroerend goed verworven waaruit u in het beste geval een extra huurinkomen kan genieten als aanvulling op uw wettelijk pensioen. ■

