



# Toetsing met de Franse bankbril op *Hypotheekmogelijkheden voor ondernemers*

In Frankrijk is ook in de bancaire sector alles weer net even anders dan dat wij gewend zijn in Nederland. Illustratief is natuurlijk het chequeboekje dat je nog steeds ontvangt bij het openen van een Franse bankrekening, maar er zijn meer verschillen. Onder andere hoe banken naar hypotheekverstrekking aan ondernemers kijken. En met een sterk toenemend aantal zzp'ers in Nederland, en ook steeds meer ondernemers met een eigen bv is dat natuurlijk zeer actueel. Waar moet je op letten als ondernemer wanneer je een hypotheek aanvraagt in Frankrijk? En hoe kun je anticiperen op het verschil in financieringscultuur?

## **Hypotheek aanvragen als ondernemer**

Van belang is in ieder geval te benadrukken dat ook Nederlandse ondernemers, zowel IB-ondernemers met een eenmanszaak of v.o.f., als eigenaars van een bv in principe een hypotheek kunnen aanvragen bij een Franse bank. Bij de reguliere hypotheek-

verstrekking, voor bijvoorbeeld de koop van een vakantiehuis, kijken de banken wel enkel naar het bestaande inkomen en niet naar de prognose van toekomstig inkomen uit ondernemerschap.

## **Toetsingsnormen hypotheekverstrekking**

De toetsing van de Franse banken bij een hypotheekaanvraag lijkt op de Nederlandse toetsing: de totale privélasten mogen niet meer bedragen dan circa een derde van het bruto privé-inkomen. Men kijkt naar de daadwerkelijke lasten van alle leningen, huur, alimentatie en de toekomstige lasten van de Franse hypotheek. Hypotheekrenteaftrek in Nederland wordt niet in beschouwing genomen. Daarnaast omvat de toetsing dat er na alle lasten een bepaalde minimale omvang inkomen moet resteren. Hoeveel dat moet zijn is afhankelijk van de samenstelling van het lenende huishouden. Daarbij geldt dat hoe meer kinderen het huishouden heeft, hoe meer restinkomen er moet zijn.

## **Het inkomen van de IB-ondernemer**

Als inkomen van een eenmanszaak of vof zal men de gemiddelde winst van het bedrijf van de afgelopen drie jaar in ogenschouw nemen. Een bedrijf moet bovendien minimaal drie volledige jaren bestaan. Daarnaast zal een Franse bank kijken of het bedrijf een gezonde omzet- en winstontwikkeling laat zien. Een dalende tendens van omzet en winst of zeer volatiele cijfers kunnen dus een showstopper voor een hypotheekaanvraag zijn. Ook zal men kritisch naar de balans van het bedrijf kijken en kan een negatief eigen vermogen reden zijn om een aanvraag niet te honoreren. In deze tijd van corona zijn banken extra kritisch en willen ze zien dat een bedrijf voldoende financiële buffers heeft om de mindere tijden te kunnen overleven. Bij bedrijven in de horeca of winkeliers is men in dit verband extra voorzichtig. Overigens zijn sommige regionaal opererende banken terughoudend met het financieren van IB-ondernemers omdat ze vanwege de taalbarri-



ère en het verschil in boekhoudmethodiek het inkomen onvoldoende kunnen verifiëren. Het doorspitten van een buitenlandse jaarrekening is voor sommige Franse banken dus een station te ver.

#### **De eigen bv**

Voor inkomen uit de eigen bv geldt deels hetzelfde als bij de IB-ondernemers. Ook een bv dient minimaal drie jaar te bestaan en een gezonde winstontwikkeling en balans te hebben. Als inkomen wordt door de Franse banken het gemiddelde salaris van de afgelopen drie jaren gerekend en het gemiddelde daadwerkelijk uitgekeerde dividend. Een veel voorkomend issue is dat Nederlandse bv-eigenaren zichzelf liefst zo min mogelijk salaris uitkeren omdat daar relatief veel belasting over moet worden betaald. Dat maakt dus dat het inkomen op papier lager is dan dat het in feite is. Omdat er naar het gemiddeld uitgekeerde salaris wordt gekeken heeft het dus niet zoveel zin om vlak vóór een hypotheekaanvraag het salaris wat je aan jezelf uitkeert eens even flink op te schroeven.

#### **De kwestie rondom dividend**

Het meest voorkomende struikelblok bij de bepaling van het inkomen van ondernemers met een bv is de zienswijze van de Franse banken ten opzichte van de wel of niet

uitgekeerde winst van de bv in de vorm van dividend. Nederlandse ondernemers keren zichzelf het liefst alleen dividend uit wanneer ze het geld privé daadwerkelijk ergens voor nodig hebben. Daarmee stellen ze het betalen van dividendbelasting uit, maar belangrijker nog, bv-eigenaren willen geen dividend uitkeren wanneer dat geld vervolgens als privévermogen wordt meegerekend in box 3 van hun inkomstenbelasting. Dat is een element dat de Franse banken maar moeilijk aan het verstand te peuten is; bij de Franse box 3, *impôt sur la fortune*, start de heffing namelijk pas vanaf een vermogen van € 1,3 miljoen. En dus is er in de ogen van Franse banken geen reden om winsten die in de bv zijn behaald niet uit te keren als dividend. Derhalve worden binnen het bedrijf gehouden winsten niet als inkomen meegeteld. En daarom kan het dus zo zijn dat een hypotheekaanvraag wordt afgewezen, ondanks dat er overduidelijk sprake is van een succesvol bedrijf.

#### **Een goede voorbereiding**

Om als Nederlandse ondernemer goed beslagen ten ijs te verschijnen voor een hypotheekaanvraag bij een Franse bank is het dus zinvol om je zeer tijdig hierop voor te bereiden. Probeer bedrijfscijfers te tonen die er smetteloos uit zien met liefst een

keurige stijging van de omzet en winst over de afgelopen jaren. Zet de Franse bankbril op en zorg er als eigenaar van een bv voor dat er elk jaar voldoende winst daadwerkelijk naar privé wordt gehaald in de vorm van salaris en dividend. En voor de IB-ondernemer geldt juist dat er niet te veel gelden aan de onderneming moeten worden onttrokken ter voorkoming van een, in de ogen van Franse banken, ongezonde balansverhouding. ●



**Drs. Albertjan Massier**  
is adviseur van *Hypotheek & Buitenland*, specialist in financiering van buitenlands onroerend goed, [hypotheekenbuitenland.nl](http://hypotheekenbuitenland.nl).