

Financiering van een (tweede) huis in Frankrijk

18, 19 en 20 maart 2022 – 11.30 uur



Scan hier voor de Hand-outs van deze presentatie

Klik in de *footer* van de website

op 'Second Home Beurs'

Activiteiten

- Advies en bemiddeling Buitenlandhypotheken
- Vakantiewoningen / Tweede woningen niet-resident koper
- Investeringsobjecten (verhuur)
- Hoofdverblijven resident koper



Financieringsroutes

Op het huis in Frankrijk

- Franse banken
- Bekend met *non-résidents*
- Lappendeken
- maximaal 70% - 80%

Vrijmaken overwaarde NL huis

- Eenmalig
- Wooncarrière
- Geld in de stenen



Financieringsmogelijkheden

Bestaande bouw

- Ook indien gekocht in een SCI

Nieuwbouw- en verbouwingsfinanciering

- Verschil van regio tot regio en van bank tot bank
- Officiële Franse aannemers



Hypotheekvormen

Financieringscultuur = *Amortisable* (Annuïteiten)

Looptijd

- Maximaal 25 jaar.
- Meestal 20 jaar

Rentevormen

- Vaste rente gehele looptijd
- Variabele rente

Aflossingsvrij



Looptijd en leeftijd

Looptijd

- Maximaal tot het 75ste levensjaar

Looptijd in absolute zin

- Maximaal 25 jaar
- meestal maximaal 20 jaar

Looptijd versus haalbaarheid

- Annuïteitenhypotheek
- Kortere looptijd → hogere maandlast



Bepalende factoren bepalen maximale koopsom

Maximale omvang leenbedrag hypotheek

- Omvang inkomen ten opzicht van lasten

Beschikbaar spaargeld

- Minimaal benodigde eigen inbreng in de koop



Inkomen in beschouwing genomen

Salaris

- Vast dienstverband

Pensioeninkomen

- www.mijnpensioenoverzicht.nl
- 'ponderen' bestaande inkomen

Inkomen uit eigen bedrijf

- Verschilt van bank tot bank

Huurinkomen

Inkomen uit vermogen



Ondernemers

Eenmanszaak of v.o.f.

- Gemiddelde winst van de afgelopen 3 (boek)jaren
- Moet 3 volledige kalenderjaren bestaan

DGA (B.V.)

- Salaris (gemiddeld salaris van de afgelopen 3 jaar)
- Gemiddeld uitgekeerd dividend laatste 3 jaar



Lasten in beschouwing genomen

Bestaande lasten

- Hypotheek
- Huur
- Lasten i.v.m. andere leningen
- Privé leaseauto
- Alimentatie

Toekomstige lasten Franse hypotheek



Toetsing op inkomen

Maximaal 'te verwonen'

- Percentage lasten t.o.v. inkomen maximaal **30% - 39%**

Eis minimaal restinkomen (*reste à vivre*)

- Aantal personen 'ten laste'



Toetsing annuïteiten

Maandlasten per elke € 10.000 hypotheek (annuïteiten)

Looptijd hypotheek

	15 jaar	20 jaar	25 jaar
Rente hypotheek			
2%	€ 64	€ 51	€ 42
1,50%	€ 62	€ 48	€ 40
1%	€ 60	€ 46	€ 38



Voorbeeld berekening maximaal leenbedrag

Aannames

- **Inkomen**
 - Bruto jaarinkomen partner A = € 58.000
 - Bruto jaarinkomen partner B = € 37.850
 - Huurinkomen per maand: € 1.350
- **Bestaande lasten**
 - Bruto hypotheeklasten hoofdverblijf: € 1.346 per maand
 - Hypotheeklasten verhuurde woning: € 654 per maand
- **Beschikbaar bij Franse bank**
 - looptijd 20 jaar, 1,50% rentetarief

Toetsing

- Totaal inkomen: $58.000 + 37.850 + 12.150 (=1.350 \times 12 \times 0,75) = € 108.000$
- Totaal lasten: $16.152 (=1.346 \times 12) + 7.848 (=654 \times 12) = € 24.000$ per jaar
- **Maximaal 'te verwonen': € 108.000 x 1/3 = € 36.000 per jaar**
- Resteert te voor extra hypotheeklasten koop Frankrijk: $36.000 - 24.000 = € 12.000$ per jaar
- Resterend beschikbaar voor hypotheek Frankrijk per maand $12.000 : 12 = 1.000$ per maand nog beschikbaar

Maximaal te lenen

Terugrekenen maandlasten annuïteitenhypotheek (tabel):

$$1.000 : 48 \approx 20,8 \times 10.000 = \mathbf{€ 208.000}$$



Toetsing op inbreng eigen geld

Benodigd eigen geld

- 20% of 30% + kosten koper

Voorbeeld (maximaal 70% hypotheek)

- Beschikbaar spaargeld: € 150.000
- Aannee benodigd: 30% + 7,5% = 37,5% eigen geld
- Maximale koopsom: € 400.000
- Immers: € 400.000 -/- 280.000 -/-30.000 = € 150.000

Voldoende spaargelden als buffer

Van andere lening (evt. van eigen holding)

Schenking



Acceptatie onderpand

Eisen onderpand: Courant

- Afgelegen huizen
- Incourante regio's
- A-typische bouw
- Bijzondere objecten

Al lang te koop

Bedrijfsmatige objecten

Taxatierapport



Kosten bij aankoop in Frankrijk

Notaris: totaal circa 7,5%

- Notariskosten aankoop
- Notariskosten hypotheek

Makelaar

Afsluitprovisie bank

Kosten adviseurs

Vertalingen



Hypotheekaanvraag documentatie

4 Elementen

1. Identiteit
2. Inkomen
3. Bestaande lasten
4. Te kopen object

Bijzondere eisen qua documentatie

- BKR overzicht
- Kopie bankafschriften van 3 maanden
- Kopie factuur nutsbedrijf



Hypotheekaanvraag proces

Oriëntatie

- Voorleggen bij een bank

Voorstel bank

- Hypotheekvoorwaarden

Aanvraag maken en indienen

- Analyse bank
- Aanvullen en bijsturen

Afronding

- Kredietaanbod (offerte) bank
- Verzekeringen
- Tekenen bij de notaris



Hypotheek show stoppers / no go's

Het opknappertje – de ruïne en zelf klussen

Koper is Nederlandse B.V.

Leenbedragen onder de € 100.000

Geen overlijdensrisicoverzekering kunnen krijgen

Kopen met een heleboel partijen / huishoudens



En dan nog het volgende....

Opschortende voorwaarde voor financiering

Controle Compromis de Vente

Bouwkundige keuring

10 dagen bedenktijd na aankoop

Boete vervroegd aflossen in Frankrijk



Bankieren op zijn Frans

Franse banken

- Bankieren van de jaren 90; lokaal kantorennetwerk
- Cheque boekje, internetbankieren en mobiel bankieren

Non-résidents aparte tak van sport voor de Franse banken

- Ondernemers
- Nieuwbouw
- Krenten uit de pap
- Taalbarrière
- Versnipperd speelveld

Franse werkwijze

- Zet de Franse (bank)bril op

Contact



Scan hier voor de Hand-outs van deze presentatie
Klik in de *footer* van de website
op 'Second Home Beurs'

drs. Albertjan Massier

www.hypotheekenbuitenland.nl

+31 20 3300139

massier@hypotheekenbuitenland.nl

AFM vergunningnr.: 12047312

Tevens vergunning bij ORIAS Frankrijk

www.afm.nl

Aanwezig op de stand nummer 426

Van Maison en France