

# Financiering van een (tweede) huis in Frankrijk

Kasteeldag Baarn, 26 November 2022



Scan hier voor de Hand-outs van deze presentatie

Klik in de *footer* van de website

op 'Kasteeldag Frankrijk'

## Activiteiten

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



# Financieringsroutes

## Op het huis in Frankrijk

- Franse banken
- Bekend met *non-résidents*
- maximaal 70% - 85%
- Lappendeken aan mogelijkheden

## Vrijmaken overwaarde NL huis

- Eenmalig. Op is op.
- Wooncarrière Nederland
- Geld in de stenen in Frankrijk



# Financieringsmogelijkheden

## Bestaande bouw

- Ook indien gekocht in een SCI, SARL de famille

## Nieuwbouw- en verbouwingsfinanciering

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



# Hypotheekvormen

Financieringscultuur = *Amortisable* (Annuïteiten)

Looptijd in absolute zin

- Maximaal 25 jaar
- Meestal 20 jaar

Rentevormen

- Vaste rente gehele looptijd
- Variabele rente

Aflossingsvrij



# Looptijd en leeftijd

## Looptijd

- Maximaal tot het 75ste levensjaar

## Looptijd versus haalbaarheid/maximaal leenbedrag

- Annuïteitenhypotheek

Kortere looptijd → hogere maandlast



# Bepalende factoren bepalen maximale koopsom

## Maximale omvang leenbedrag

- Toetsing: omvang inkomen ten opzicht van lasten

## Beschikbaar spaargeld

- Minimaal benodigde eigen inbreng in de koop



# Inkomen in beschouwing genomen

## Salaris

- Vast dienstverband

## Pensioeninkomen vanaf leeftijd 57

- [www.mijnpensioenoverzicht.nl](http://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% - 35%**

## 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			
3%	€ 69	€ 55	€ 47
2,5%	€ 67	€ 53	€ 45
2%	€ 64	€ 50	€ 42



# Voorbeeld berekening maximaal leenbedrag

## Aannames

- **Inkomen**
  - Bruto jaarinkomen partner A = € 94.000
  - 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, 2% rentetarief

## Toetsing

- Totaal inkomen:  $94.000 + 37.850 + 12.150 (=1.350 \times 12 \times 0,75) = € 144.000$
- Totaal lasten:  $16.152 (=1.346 \times 12) + 7.848 (=654 \times 12) = € 24.000$  per jaar
- **Maximaal 'te verwonen': € 144.000 x 1/3 = € 48.000 per jaar**
- Resteert te voor extra hypotheeklasten koop Frankrijk:  $48.000 - 24.000 = € 24.000$  per jaar
- Resterend beschikbaar voor hypotheek Frankrijk per maand  $24.000 : 12 = 2.000$  per maand nog beschikbaar

## Maximaal te lenen

Terugrekenen maandlasten annuïteitenhypotheek (tabel):

$$€ 2.000 : € 50 \approx 40 \times 10.000 = € 400.000$$

Zie tabel



# Toetsing op inbreng eigen geld

## Benodigd eigen geld

- 15% of 30% + kosten koper

## Voorbeeld (maximaal 85% hypotheek)

- Aanne: beschikbaar spaargeld: € 125.000
- Aanne benodigd: 15% + 7,5% = 22,5% eigen geld
- Maximale koopsom: € 471.000
- € 471.000 + 35.325 -/ - 400.000 = € 106.325 eigen geld in te brengen

## Voldoende spaargelden als buffer

## Van andere lening (evt. van eigen holding)

## Schenking

Maximale hypotheek  
= beperkende factor



# Acceptatie onderpand

Bewoonbaar

Eisen onderpand: Courant

- Erg 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

- Inventarisatie situatie en wensen
- Gegevens uitwisselen
- Mogelijkheden verkennen
- Advies en voorstel



## Aanvragen

- Dossier compleet maken
- Klantprofiel vastleggen
- Vertaalslag maken
- Aanvraag indienen



## Analyse Bank

- Voortgang monitoren
- Aanvullen en bijsturen
- Beroep indien nodig
- Voorstel toelichten



## Afronding

- Compliance wetgeving
- Verzekeringen
- Aanloop notariële afwikkeling
- Post-aankoop Service



# 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

*Loi Scrivener* – 10 dagen verplichte bedenktijd na ontvangst kredietaanbod

Boete vervroegd aflossen in Frankrijk

En actueel....*Taux d'usure* problematiek cq. kans



# 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](http://www.hypotheekenbuitenland.nl)

+31 20 3300139

[massier@hypotheekenbuitenland.nl](mailto:massier@hypotheekenbuitenland.nl)

AFM vergunningnr.: 12047312

Tevens vergunning bij ORIAS Frankrijk

[www.afm.nl](http://www.afm.nl)

Aanwezig op de stand nummer 253

*Van Maison en France*