

# Financiering van een (tweede) huis in Frankrijk

Maison en France infodag, Baarn, 14 december 2024



 hypotheek  
& buitenland



# Wat komt aan bod

- 1 Onze activiteiten
- 2 Financieringsroutes en -mogelijkheden
- 3 Hypotheekvormen en -voorwaarden
- 4 Toetsing door de Franse banken
- 5 Casus - voorbeeldberekening
- 6 Kosten van kopen in Frankrijk
- 7 Voorbereiding en proces
- 8 Bankieren op zijn Frans

# Onze activiteiten

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



Scan hier voor de Hand-outs van deze presentatie  
Klik in de *footer* van de website  
op 'kasteeldag Frankrijk'

# Financieringsroutes Frans huis

- Hypotheek op het huis in Frankrijk
  - Franse banken die bekend zijn met de *non-résidents*
    - 2 Landelijk opererende banken
    - Lappendeken aan regionaal opererende banken
  - Maximaal leenpercentage 65% - 85%
  - Private banks
- Vrijmaken overwaarde Nederlands huis
  - Geld in de stenen in Frankrijk
    - Overwaarde vrijmaken op Frans huis kan niet
  - Wooncarrière Nederland
  - Hulp kinderen met kopen huis
  - Eenmalig. Op is op.
- Combinatie van hypotheek Frankrijk en vrijmaken overwaarde



# Financieringsmogelijkheden

- Bestaande bouw
  - Ook indien gekocht in een *SCI, SARL de famille*
- Nieuwbouw- en verbouwingsfinanciering
  - Momenteel niet eenvoudig
  - Verschilt van regio tot regio en van bank tot bank
  - Officiële Franse aannemers
- Niet mogelijk:
  - Viager
  - Financiering huis gekocht op veiling



# 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/leeftijd heeft impact op maximaal leenbedrag
  - Annuïteitenhypotheek
  - Hogere leeftijd → Kortere looptijd → hogere maandlast → lager maximaal leenbedrag



# Toetsing op inkomen

- Maximaal 'te verwonen'
  - Percentage lasten t.o.v. inkomen maximaal **35%**
- Eis minimaal restinkomen (*reste à vivre*)
  - Aantal personen 'ten laste'





# 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
  - 70%
- 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 daadwerkelijk uitgekeerd dividend laatste 3 jaar



# Lasten in beschouwing genomen

- Bestaande lasten
  - Hypotheek Nederland
  - Huur
  - Lasten i.v.m. andere leningen
  - Privé leaseauto
  - Alimentatie
- Lasten (toekomstige) Franse hypotheek



# Wat is mijn maximale omvang koopsom?

- Twee bepalende factoren:
  - Maximale omvang leenbedrag
    - Toetsingsnorm 35%
  - Beschikbaar spaargeld
    - Minimaal benodigde eigen inbreng in de koop



# Toetsing annuïteiten

Maandlasten per elke € 10.000 hypotheek (annuïteiten)

Looptijd hypotheek

Rente hypotheek	Looptijd hypotheek		
	15 jaar	20 jaar	25 jaar
4,5%	€ 77	€ 63	€ 56
4%	€ 74	€ 61	€ 53
3,5%	€ 71	€ 58	€ 50

# Voorbeeld berekening maximaal leenbedrag op basis van inkomen en bestaande lasten

## Aannames

- **Inkomen**
  - Bruto jaarinkomen partner A = € 95.000
  - Bruto jaarinkomen partner B = € 49.660
  - Huurinkomen per maand: € 1.350
- **Bestaande lasten**
  - Bruto hypotheeklasten hoofdverblijf: € 1.650 per maand
  - Hypotheeklasten verhuurde woning: € 900 per maand
- **Beschikbaar bij Franse bank**
  - looptijd 20 jaar, 4,0% rentetarief

## Toetsing

- Totaal inkomen:  $95.000 + 49.660 + 11.340 (=1.350 \times 12 \times 0,7) = \text{€ } 156.000$  per jaar
- Totaal lasten:  $19.800 (=1.650 \times 12) + 10.800 (=900 \times 12) = \text{€ } 30.600$  per jaar
- **Maximaal 'te verwonen': € 156.000 x 35% = € 54.600 per jaar**
- Resteert te voor extra hypotheeklasten koop Frankrijk:  $54.600 - 30.600 = \text{€ } 24.000$  per jaar
- Resterend beschikbaar voor hypotheek Frankrijk per maand  $24.000 : 12 = \text{€ } 2.000$  per maand nog beschikbaar

## Maximaal te lenen:

Terugrekenen maandlasten annuïteitenhypotheek (tabel):

$$\text{€ } 2.000 : \underbrace{\text{€ } 61}_{\text{Zie tabel}} \approx 33 \times 10.000 \approx \text{€ } 330.000$$

Zie tabel

# Maximale koopsom op basis van het beschikbare eigen geld

Beschikbare eigen geld (aanne: maximaal 75% hypotheek is mogelijk)

- Aanne: beschikbaar spaargeld: **€ 125.000**
- Minimaal eigen geld benodigd: 25% + 7,5% (kosten koper) = 32,5% eigen geld van de koopsom
- Maximale koopsom op basis van beschikbaar eigen geld: **€ 384.615 (= 125.000 / 0,325)**

Conclusie: beschikbare hoeveelheid spaargeld is hier de beperkende factor

- Op basis van inkomen: maximale koopsom  $€ 330.000 / 0,75 = \underline{\underline{€ 440.000}}$
- Dan is het benodigde eigen geld:  $(€ 440.000 \times 1,075) - € 330.000 = \underline{\underline{€ 143.000}}$
- Op basis van beschikbaar eigen geld: maximaal **€ 384.615**
- (dan maximaal leenbedrag: 75% van € 384.615 = € 288.461)
- Benodigd eigen geld:  $(€ 384.615 \times 1,075) - € 288.461 = € 413.461 - € 288.461 = \underline{\underline{€ 125.000}}$

# Herkomst eigen geld

- Spaargeld
- Verkoop ander huis / boot
- Schenking
- Van andere lening
  - Vrijmaken overwaarde huis Nederland
  - Familie
  - Eigen holding BV
- Voldoende spaargelden als buffer





# 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% - 8%
  - Notariskosten aankoop
  - Notariskosten hypotheek
- Makelaar
- Afsluitprovisie bank
- Kosten adviseurs
- Vertalingen



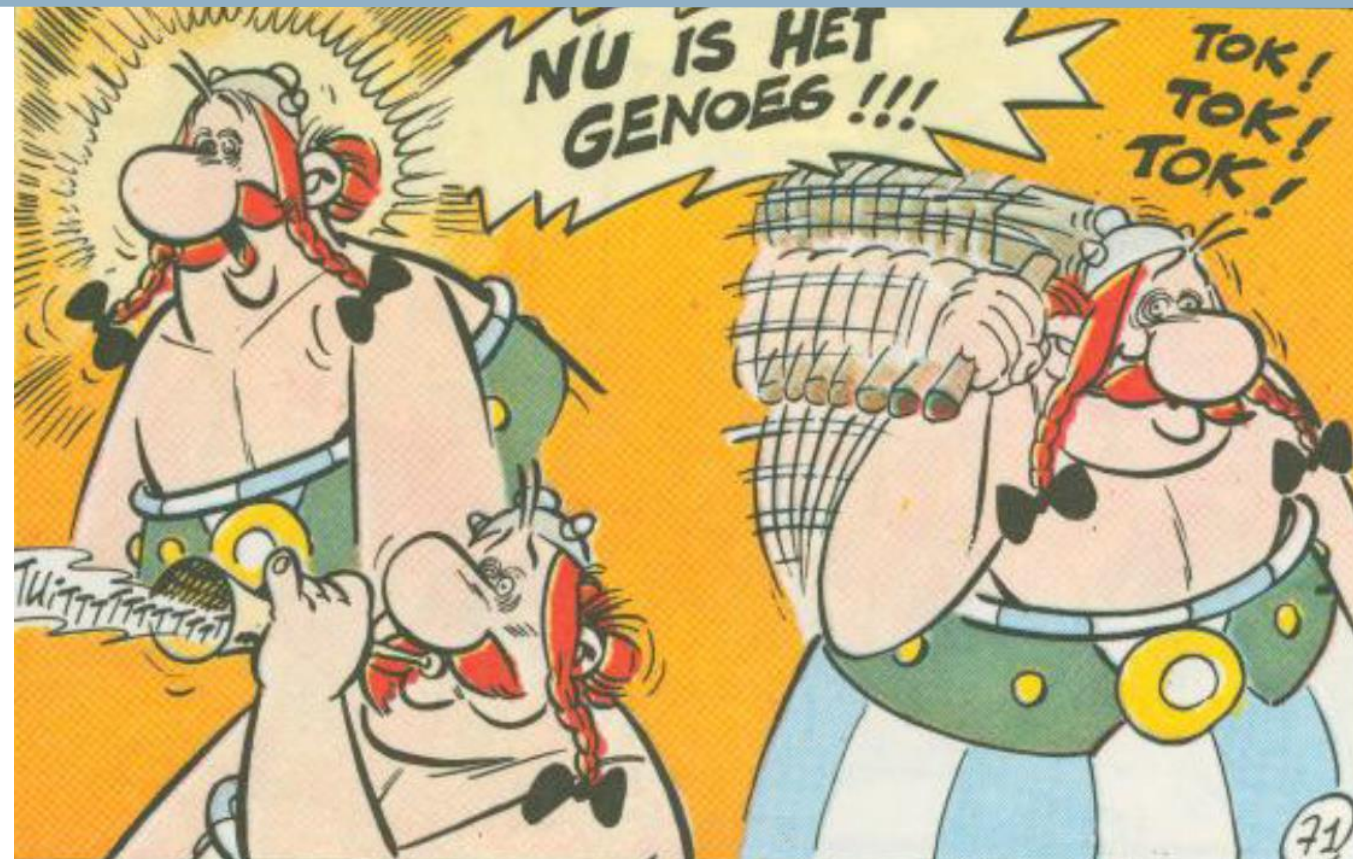
# Hypotheekaanvraag documentatie

- 4 Elementen

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

- Bijzondere eisen qua documentatie

- Kopie bankafschriften van 3 maanden
- BKR overzicht
- Eigen bedrijf: Verklaring accountant over winst en omzet van de afgelopen 3 jaar
- Op afstand werken: Verklaring werkgever



# Opschortende voorwaarde voor financiering

- Zeer gebruikelijk in Frankrijk
- Parameter juist specificeren in het compromis de vente
  - Minimaal leenbedrag
  - Maximale rente
  - Maximale looptijd
  - Welke bank(en)
- Termijn opschortende voorwaarde
- Aantal *lettres de refus* benodigd
- *Avenant de prolongation*

## Réalisation de la condition suspensive

Le prêt sera réputé obtenu et la condition suspensive sera réalisée par la remise par la banque à l'ACQUEREUR de l'offre écrite, telle que prévue aux articles L 313-24 et suivant du Code de la consommation, de consentir le crédit aux conditions principales sus-énoncées et dans le délai de réalisation des présentes.

La réception de cette offre devra intervenir au plus tard dans un délai de soixante (60) jours à compter de la signature des présentes par les parties.

L'obtention ou la non-obtention du prêt devra être notifiée par l'ACQUEREUR au VENDEUR.

A défaut de cette notification, le VENDEUR aura la faculté de mettre l'ACQUEREUR en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu.

Passé ce délai de huit jours sans que l'ACQUEREUR ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit.

Dans ce cas l'ACQUEREUR pourra recouvrer le dépôt de garantie qu'il aura, le cas échéant, versé en justifiant qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait. A défaut, le dépôt de garantie restera acquis au VENDEUR.

Compte tenu que la présente condition suspensive est stipulée dans le seul intérêt de l'ACQUEREUR, ce dernier pourra renoncer à son bénéfice et notifier à tout moment au VENDEUR qu'il dispose de sommes nécessaires pour le financement de l'opération.

Cette notification devra contenir la mention manuscrite prévue à l'article L 313-42 du Code de la consommation.

## Refus de prêt – justification

L'ACQUEREUR s'engage, en cas de non obtention du financement demandé, à justifier de deux refus de prêt répondant aux caractéristiques ci-dessus. En conséquence, l'ACQUEREUR s'engage à déposer simultanément deux demandes de prêt.

# Renteniveau in Frankrijk en *Taux d'usure* wetgeving

- Lagere rente dan in Nederland?
- Wettelijk renteplafond *Taux d'usure*
  - Effectieve rente
    - Nominale rente
    - Overlijdensrisicoverzekering premie
    - Notariskosten hypotheek (*frais de garantie*)
    - Afsluitprovisie bank
  - Maandelijkse aanpassing door Banque de France
  - Problematisch in tijden van stijgende rente



Taux d'usure et taux effectifs moyens pratiqués par les établissements de crédit et les sociétés de financement (%)

Catégorie	Taux effectif moyen pratiqué au cours des trois mois précédents le 1er novembre 2023	Taux d'usure applicable au 1er novembre 2023
<b>CRÉDITS IMMOBILIERS</b>		
Crédits immobiliers et prêts pour travaux d'un montant supérieur à 75 000 euros (2)	<a href="#">Séries</a>	<a href="#">Séries</a>
Prêts à taux fixe d'une durée inférieure à 10 ans	3,23	4,31
Prêts à taux fixe d'une durée comprise entre 10 ans et moins de 20 ans	4,24	5,65
Prêts à taux fixe d'une durée de 20 ans et plus	4,43	5,91
Prêts à taux variable	4,04	5,39
Prêts relais	4,47	5,96

# Hypotheek show-stoppers / no go's

- Het opknappertje – de ruïne en zelf klussen
- Koper is Nederlandse B.V.
- Leenbedragen onder de € 100.000 - € 150.000
- Kopen met een heleboel partijen / huishoudens
- Te laat beginnen met het regelen van de financiering



# En dan nog het volgende....

- Controle Compromis de Vente
- Bouwkundige keuring
- Volledige aankoopbegeleiding
- 10 dagen bedenktijd na aankoop
- Boete vervroegd aflossen in Frankrijk



# Bankieren op zijn Frans

- Franse banken
  - Niet allemaal even vlot
  - Bankieren van de jaren 90; lokaal kantorennetwerk
  - Cheque boekje, internetbankieren en mobiel bankieren
- Franse werkwijze
  - Zet de Franse (bank)bril op







# Vragen?

Of loop ook nog even langs bij 'stand'

 Hypotheek & Buitenland  
Binnenkant 37  
1011 BM Amsterdam  
Nederland

 +31 20 3300139

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

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

