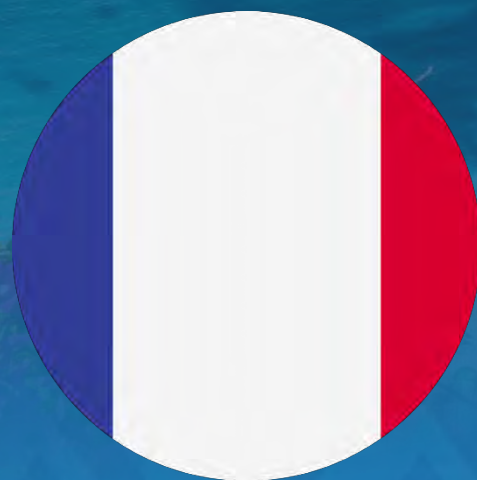


Financiering van een (tweede) huis in Frankrijk

Albertjan Massier | Hypotheek & Buitenland





Wat komt aan bod

- 1 Financieringsroutes en -mogelijkheden
- 2 Hypotheekvormen en -voorwaarden
- 3 Toetsing door de Franse banken
- 4 Casus - voorbeeldberekening
- 5 Kosten van kopen in Frankrijk
- 6 Voorbereiding en proces

Albertjan Massier

Adviseur - Eigenaar

Hypotheek & Buitenland

Standnummer: 7-509



 +31 20 3300139

 info@hypotheekenbuitenland.nl

Onze activiteiten

- Advies en bemiddeling buitenlandhypotheken
- Vakantiewoningen / Tweede woningen niet-resident koper
- Investeringsobjecten (verhuur)
- Hoofdverblijven (resident van Frankrijk)
- Financieren in het land zelf, bij Franse banken



Scan hier voor de Hand-outs van deze
presentatie

Klik in de *footer* van de website
op 'Second home beurs'

Wake up call

- Frankrijk is een ander land dan Nederland
- Financieren werkt in Frankrijk niet hetzelfde als in Nederland
- Frankrijk: Bankieren als in de jaren 90 bij ons
- De deur staat niet altijd wagenwijd voor u open als Nederlander
- Europa is nog lang geen één
- Andere financieringscultuur → Zet de Franse (bank)bril op
- Zet de Nederlandse/oranje bril af en kom uit de Hollandse kaasstolp



Financieringsroutes

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.

Hypothek 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

Combinatie van hypothek Frankrijk en vrijmaken overwaarde



Financieringsmogelijkheden

Bestaande bouw

- Ook indien gekocht in een *SCI, SNC, SARL de famille*

Nieuwbouw- en verbouwingsfinanciering

- Momenteel niet eenvoudig – alleen VEFA
- Verschilt van regio tot regio en van bank tot bank
- Officiële in Frankrijk geregistreerde aannemers
- Advies: koop bestaande bouw en geen nieuwbouw op dit moment

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

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*)

- Hoe meer personen 'ten laste' (kinderen) hoe strenger de toetsing



Inkomen in beschouwing genomen

Salaris

- Vast dienstverband

Pensioeninkomen vanaf leeftijd 57

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

Inkomen uit eigen bedrijf

- Verschilt van bank tot bank; sommige banken vinden het te ingewikkeld zo'n Nederlands bedrijf

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
- 'Overwinst' neemt men niet mee als inkomen



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:

- Beschikbaar spaargeld
 - o Minimaal benodigde eigen inbreng in de koop
- Maximale omvang leenbedrag
 - o Toetsingsnorm 35% van het bruto inkomen



Casus: berekening maximale koopsom

Toetsing maximale leencapaciteit:

- Aanname totaal inkomen = € 156.000 per jaar
- Aanname totaal lasten = € 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
- ~~'Overwinst' neemt men niet mee als inkomen~~

Maandlasten per elke € 10.000 hypotheek (annuïteiten)

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

Maximaal te lenen:

Terugrekenen maandlasten annuïteitenhypotheek (tabel):

$$2.000 : 61 \approx 33 \times 10.000 \approx \text{€ } 330.000$$

Maximale koopsom bij 75% LTV

$$330.000 / 0,75 \approx \text{€ } 440.000$$

Toetsing Beschikbare eigen geld

- Maximaal 75% hypotheek is mogelijk
- Kosten koper zijn ca. 7,5% van de koopsom
- Aanname: beschikbaar spaargeld: € 150.000
- Minimaal eigen geld benodigd: 25% + 7,5% (kosten koper) = 32,5% van de koopsom
- Maximale koopsom op basis van beschikbaar eigen geld:

$$\text{€ } 461.538 \approx 150.000 / 0,325$$

Conclusie

- Beperkende factor is de leencapaciteit
- Maximale koopsom: € 440.000
- Kosten koper ($\approx 7,5\%$) = € 33.000
- Totale projectsom: € 473.000
- Hypotheek: € 330.000
- Uiteindelijk benodigt eigen geld: € 473.000 -/- € 330.000 =

$$\text{€ } 143.000$$

Acceptatie onderpand

- Bewoonbaar
- Eisen onderpand: Courant
 - Erg afgelegen huizen
 - Incourante regio's
 - A-typische bouw
 - Bijzondere objecten
 - Verschilt van bank tot bank
 - Al lang te koop?
- Bedrijfsmatige objecten
- Taxatierapport



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 prorogation*



Hypotheek show-stoppers

- 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
- Eigen geld is afkomstig van een andere lening
- Onvoldoende spaargelden als buffer
- Vastgoedbelegger in NL met panden met hypotheek
- Niet coherent betalingsgedrag zichtbaar op de bankafschriften
 - DGA: salaris niet conform salarisspecificatie
 - Heen en weer boeken bedragen
 - (Ongeoorloofde) roodstanden



Bezoek ons op stand: **7-509**

Voor vragen & informatie



Hypotheek & Buitenland

Binnenkant 37, 1011 BM AMSTERDAM



+31 20 3300139



info@hypotheekenbuitenland.nl



www.hypotheekenbuitenland.nl

