Investeren in een eerste of tweede onroerend eigendom ook in 2020

Samen met het einde van de woonbonus en de gunstige fiscale aftrekregeling voor uw krediet bij verwerven, bouwen of verbouwen van uw eerste woning, zijn sedert 1 januari ook een aantal aanbevelingen van de Nationale Bank van toepassing geworden.

Het doel is de bescherming van de kredietnemer tegen een te hoge schuldenlast. Maar dat bemoeilijkt – zeker voor jonge mensen – de toegang tot de verwerving van een eerste woning!

De nieuwe regels bepalen de verhouding tussen het geleende bedrag en de waarde van de woning. Bij een eerste woning mag deze verhouding normalerwijze nog 90% bedragen.

Concreet betekent dit dus dat u meteen zelf 10% van de aankoopsom + de kosten (notarisaktes) moet kunnen financieren. In het geval van een eerste woning zijn de registratierechten dan wel gedaald van 7 naar 6 % in Vlaanderen, u moet toch rekening houden met een kostenplaatje rond 9%.

Tekent u een compromis voor 200.000 Euro dan heeft u idealerwijze 20.000 Euro eigen middelen om de 10% eigen inbreng te realiseren en nog eens 18.000 Euro om de notariskosten te dragen. Dit zal er ook voor zorgen dat u minder leent en dat u een voordeliger rente op uw krediet krijgt wegens verlaagd risico.

Kan u nog alleen maar een krediet krijgen als u deze eigen inbreng heeft? Neen, want er zijn uitzonderingen op deze 90%- regel : de bank mag voor 35% van de kredieten verstrekt aan jongeren tot 100% van de waarde financieren. Maar ook dan zal bij een aankoop voor 200.000 Euro een kapitaal van 18.000 Euro nodig zijn om de operatie rond te krijgen want de kosten dienen altijd te worden gedragen door de ontlener(s).

Moet u uw middelen ZELF samen sparen dan gebeurt dit best op een georganiseerde manier via een maandelijkse spaaropdracht naar een spaarrekening of via een beleggingsplan. Onderstaande is dan ook meer dan ooit geldig!

Plannen om (later) een woning te kopen/bouwen? Start vandaag met de voorbereiding!

Dit kan u doen door - beter vandaag nog dan morgen - te starten met een maandelijkse spaaropdracht via een beleggingsplan. ***Bepaal zelf hoeveel u maandelijks aan een woonlening wil uitgeven en start voor dit bedrag een spaarplan.*** Deze spaaropdracht heeft meerdere voordelen.

1. Allereerst wordt een kapitaal opgebouwd dat later kan gebruikt worden om te investeren in de aankoop van uw woning (betaling van de notariskosten, een eigen inbreng bij aankoop, een te gebruiken renovatiebudget,...).
2. Daarnaast streeft u met uw spaaropdracht naar een hoger rendement dan op de spaarrekening zodat het kapitaal sneller aandikt.
3. Bovendien maakt u zich vertrouwd met het ritme van een maandelijkse betaling voor een lening.
4. Tot slot kan u op een flexibele manier uw spaarplan aanpassen (verlagen als de inspanning te hoog blijkt, verhogen als u extra budget aan de kant wil zetten)
5. Als u de woning gevonden heeft is het samengespaarde kapitaal snel beschikbaar om te investeren in uw project.

Interesse? Trek zeker eens tijd uit voor een afspraak. Wij berekenen graag samen met u uw leen- en spaarcapaciteit!

En als u een tweede woning wenst te kopen?

Het verwerven van bijkomend onroerend goed wordt als diversificatie gezien. Zeker voor diegenen die wel een kapitaal ter beschikking hebben maar dit al dan niet gedeeltelijk willen gebruiken om in vastgoed te investeren.

Indien ook deze tweede woning dienstig is voor eigen gebruik (denk aan een tweede verblijf in België of het buitenland) dan gelden de aanbevelingen van de Nationale Bank zonder uitzondering. Dit wil dus zeggen dat het beleningspercentage steeds maximaal 90% bedraagt.

Deze norm wordt verlaagd tot 80% indien het een opbrengsteigendom betreft. U koopt met andere woorden om te verhuren. Ook hier mag de bank voor een beperkt gedeelte van de kredieten toegestaan voor opbrengsteigendommen de regel versoepelen tot 90%.

Indien u onroerend investeert als diversificatie van uw vermogen is het belangrijk na te kijken wat uw fiscaal voordeel kan zijn...

De Vlaamse woonbonus gold voor de eerste woning. Voor wie een tweede (of volgende) woning aankoopt geldt het federaal belastingvoordeel. Het bedraagt 30% en is afhankelijk van uw netto-belastbaar beroepsinkomen met een globaal maximum van 2.310 Euro. Dit kan u dus per belastingsplichtige een voordeel van 693 Euro opleveren.

Investeren door te renoveren

U heeft een bestaande woning en u ...

- wenst keuken én badkamer te renoveren?
- Wil werk maken van de dakvernieuwing en inrichting van zolderkamer
- Wil overstappen op een nieuw energiezuiniger verwarmingssysteem
- Of... (vul zelf verder aan – als het werken aan uw woning zijn dan kan het)

Misschien kan u via een wederopname in uw bestaand krediet uw plannen NU realiseren tegen de actuele goedkope woonkrediettarieven.

Investeert u in energiebesparende zaken (ramen, dakvernieuwing, isolatie, verwarming, zonneboiler, ...) dan kan

u via een aangepast energiekrediet een promotietarief genieten.

Renovatieplan? Mail zeker eens naar Wouter Polet (wp@p-q.be). Hij is een 'krak' in renovaties zonder zorgen!
Investeren in een eerste of volgende woning? Raadpleeg steeds uw P&Q adviseur!

Investeren in een belegging via TAK 23

Met verzekeringsbeleggingen kan u een som geld beleggen en toch een aantal extra dimensies aan uw belegging geven. Tak 23 fondsen zijn niet meer of minder dan beleggingen verpakt met cadeaustrik in een verzekeringspakket. Tak 23 verzekeringsbeleggingen zijn immers fiscaal interessant in vergelijking met bankfondsen en bieden u ook mogelijkheden om aan vermogens- en successieplanning te doen.

De 5 grote troeven van tak 23 op een rij :

1. Vermogens- en successieplanning

Tak 23 is een verzekeringscontract. U zal in het contract altijd een verzekeringsnemer, verzekerde en begunstigde moeten aanduiden. Bij overlijden komt de belegging toe aan de begunstigde. Die zal de erfbelasting betalen. Deze kan vermeden worden op het ogenblik dat u bereid bent afstand te doen van het kapitaal via een voorafgaandelijke hand- of bankgift.
Ook te overwegen tussen echtgenoten : maak het contract op beide echtgenoten met het beding dat dat de successie zal geregeld worden na overlijden van de langstlevende. U beveiligt elkaar en de regeling gebeurt door de begunstigde op het ogenblik dat de overblijvende echtgeno(o)t(e) overlijdt.
Ook interessant om opeenvolgende betaling van successierechten te vermijden is beleggen in een tak 23 product en uw kleinkind(eren) aanduiden als begunstigde.
U kan een voorafgaandelijke gift combineren met een begunstiging voor uw kleinkinderen. Hetzelfde geldt voor een contract op beide echtgenoten met zelfde begunstiging.

2. Een waaier aan fondsenbeheerders ter beschikking

Op enkele uitzonderingen na bieden de maatschappijen tak 23 aan die beleggen in een ruime waaier aan fondsen beheerd door externe fondsenhuizen (denk Rotschild, M&G, Nordea, Keren, DNCA, Rotschild, ...). Diverse beleggingsstijlen en beheerstrategieën kunnen zo samen gebracht worden in 1 belegging.

3. Fiscaal gunstig

In vergelijking met een bancair beleggingsfonds biedt tak 23 een aantal voordelen :
- Geen roerende voorheffing
- Geen beurstaks van 1,32% bij verkoop van het fonds
- Geen effectentaks van 0,15% voor beleggers die meer dan 500.000 Euro op hun effectenrekeningen hebben (opgelet : som van al uw rekeningen bij alle banken)

In ruil voor deze gunstige fiscaliteit betaalt u bij intekening wel een verzekeringstaks van 2%. Zodra deze taks betaald is zijn er geen bijkomende belastingen meer. Ook niet als u later met meerwaarde kan verkopen.

4. Uw gemoedsrust is belangrijk

Iedereen is ervan overtuigd dat beleggen een zeker risico inhoudt.
U kan echter het risico beperken door
- gespreid in te stappen en zodoende gebruik te maken van diverse beleggingsmomenten
- een combinatie te zoeken van diverse fondsen met een risicoprofiel dat overeenstemt met uw risico-appetijt
- een stoploss in te bouwen en zo automatisch en op voorhand te bepalen wat elk fonds maximaal mag dalen vooraleer u uitstapt. Bij een DYNAMISCHE stoploss wordt dit bepaald op basis van de hoogst bereikte koers.

Kiest u bv. voor een stoploss van 10% dan zal de belegging automatisch stopgezet worden mocht de koers dalen tot 90% van het oorspronkelijke bedrag.
Kiest u bv. voor een DYNAMISCHE stoploss van 10% zal de belegging automatisch stopgezet worden als de koers daalt tot 90% van de **hoogst** bereikte koers.
Bij een belegging met koers 100 betekent een stoploss stopzetting bij koers 90.
Bij een dynamische stoploss waarbij de koers bv. doorstijgt naar 115 zal de belegging stopgezet worden mocht de koers vanaf waarde 115 dalen met 10% (dus zakken naar 103,50).

5. Pensioenopbouw

Tak 23 beleggingsverzekeringen kunnen ook gebruikt worden om aan pensioensparen of langetermijnsparen te doen. U kan dan respectievelijk jaarlijks tot 990 Euro / 1270 Euro storten in pensioensparen met een belastingvermindering van 30 % als u 990 Euro stort of 25 % als u 1270 Euro stort. U betaalt dan ook geen verzekeringstaks van 2% op uw stortingen.

Lening afbetaald en ook geen aftrekbare levensverzekering meer? U kan zelf voor verdere fiscale aftrek zorgen en tot 2.370 Euro storten waarop u een fiscaal voordeel van 30 procent geniet. Opgelet : looptijd moet minstens tien jaar bedragen en voor uw 65ste zijn afgesloten.

Ook zelfstandigen kunnen via POZ-verzekering (pensioenovereenkomst voor zelfstandigen) een fiscaal vriendelijke pensioenopbouw realiseren. Ook hier zijn de POZ-premies fiscaal aftrekbaar. Zij leveren immers een belastingvermindering van 30 procent op.

Van aangepast belegd tot fiscaal voordeel. Wij praten er graag en grondig met u over!

Price&Quality group