

pensiQenmanager.be

Samen op weg naar een beter pensioen.

- ✓ Belasting besparen
- ✓ Vermogen beschermen
- ✓ Uw spaargeld rentabiliseren



pensiQenmanager.be

Wie zijn wij?

- ✓ Informatiepagina: content & waarde
 - ✓ **Samen** met erkende & gespecialiseerde krediet-en verzekeringsmakelaars.
 - ✓ **Samen** met de consument.
 - ✓ **Samen** met de accountant.
-
- ✓ Gespecialiseerd in bedrijfsleiders, vrije beroepen & medische sector.
-
- ✓ Platform: digitalisering & menselijk contact
 - ✓ Producten: non-retail/internationaal aanbod
 - ✓ Events & Educatie: nieuwsbrief/maandelijks webinars/adviesgesprek



Actualia

- Verhoging wettelijke pensioenen: gevolgen voor uw aanvullend pensioen. (circulaire+ verduidelijkingen)
- Training
 - De Hiërarchie van rechtsbronnen i.s.m. Thierry Lauwers op 23/03/2023, 11u00, Online
 - Auteursrechten i.s.m. Matthias Vandamme, Sirius Legal 30/03, 20u00, Online + Live maximaal 10 live deelnemers.

Schrijf je hier in voor komende events

Ik wil bijleren over

Alle



🕒 20:00-21:30

LIVE
STREAM



30
MRT.

Auteursrechten op de schop?

Matthias Vandamme is een autoriteit op vlak van auteursrechten. Als advocaat binnen Sirius Legal, behandelt hij

🕒 20:00-21:00



28
FEB.

Vastgoedfinanciering via uw pensioenplanning

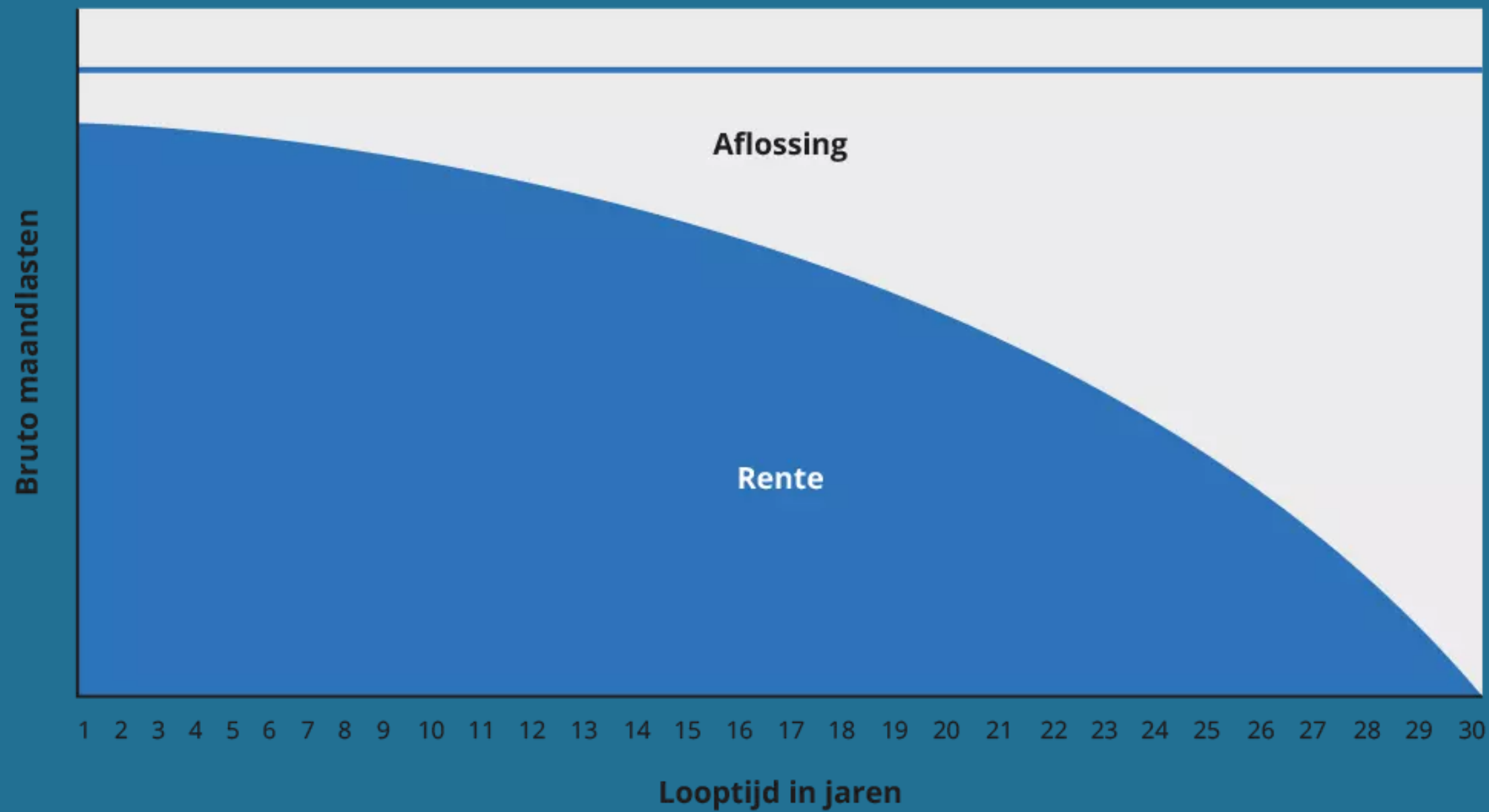
Hoe kan je je pensioenplanning gebruiken om fiscaal voordelig vastgoed

Wat is het verschil tussen een mensualiteiten- en bulletkrediet?

- Mensualiteiten = kapitaal + intresten
- Bulletkrediet = enkel intresten



Wat is het verschil tussen een mensualiteiten- en bulletkrediet?



Rente

Geld uit de vennootschap halen?

Cash bezoldiging	
Budget	10.000,00 €
- Te betalen sociale bijdragen	- 2.112,53 €
- Te betalen belastingen	- 4.219,80 €
Netto inkomen	3.667,68 €
Fiscale druk	63,32%
Netto % beschikbaar privé	36,68%

Bruteren?

Ontleend bedrag	250.000,00 €
Tarief personenbelasting	50,00%
Gemeentebelasting	7,00%
Sociale zekerheidsbijdrage	20,50%
Beheerskost sociale kas	3,05%
Klassiek krediet	
Te ontlene bedrag	250.000,00 €
Looptijd	20
Rentevoet	3,50%
Maandlast	1.442,85 €
Jaarlijkse netto-uitgave privé	17.314,25 €
Brutokost vennootschap	47.207,67 €

Vastgoedfinanciering via uw pensioenplan

De beste manier om vastgoed aan te kopen als bedrijfsleider

- **Intro: wat hebben pensioenopbouw en vastgoed met elkaar te maken?**
- Hoe bouw je een fiscaal voordelig pensioen op?
- Hoe beperkt de 80%-grens jou in uw aankoopcapaciteit?
- Hoe doorbreek je deze beperkingen?
- Hoe verdriedubbel je het beleenbaar kapitaal vanuit je spaarplannen?
- Hoe kan je je eigen inbreng financieren via uw vennootschap?
- Hoe stellen we een degelijke kredietvraag op?
- Q&A

Intro: wat hebben pensioenopbouw en vastgoed met elkaar te maken?

- Fiscale wetgeving: artikel 59 §6 WIB: voorwaarden waaraan een IPT- of groepsverzekering moet voldoen om in aanmerking te komen voor de technieken "verpanding" en "voorschot".

"Voorschotten op prestaties, inpandgevingen van pensioenrechten voor het waarborgen van een lening en de toewijzing van de afkoopwaarde aan de wedersamenstelling van een hypothecair krediet [...] wanneer ze worden toegestaan om het de werknemer* mogelijk te maken in een lidstaat van de E.E.R gelegen onroerende goederen die in België of in een andere lidstaat van de E.E.R belastbare inkomsten opbrengen, te verwerven, te bouwen, te verbeteren, te herstellen of te verbouwen en op voorwaarde dat de voorschotten en leningen terugbetaald worden zodra de voormelde goederen uit het vermogen van de werknemer* verdwijnen.

**Volgens artikel 195 § 1 WIB worden zelfstandige bedrijfsleiders met werknemers gelijkgesteld.*

- De voormelde voorwaarden en beperkingen moeten mee opgenomen zijn in het pensioenreglement van de groepsverzekering of de pensioenovereenkomst van de IPT-verzekering.

Later werden deze bepalingen ook in de -niet fiscale- pensioenwetgeving opgenomen:

- WAP: pensioentoezeggingen voor werknemers (artikel 27 § 2 WAP)
- WAPBL: groepsverzekeringen/ IPT voor zelfstandige bedrijfsleiders (Artikel 40 § 2 WAPBL)
- WAPZ: VAPZ + RIZIV-contracten. (Artikel 49 § 2)
- POZ-wet: artikel 7 § 2 POZ-Wet
- VAPW: artikel 11 § 2 VAPW-wet

--> Wat onthouden?

Intro: wat hebben pensioenopbouw en vastgoed met elkaar te maken?

- Voorschot
- Inpandgeving
- Wedersamenstelling

- Verwerven, bouw, verbouwing, verbetering, herstelling, herfinanciering
- Volle eigenaar
- Quid: Blote eigendom/ Vruchtgebruiker?
- Vastgoed gelegen in de E.E.R
- QUID Alle types onroerende goederen: tweede woonst, bouwgrond, winkelpand, garagebox, loods, bos...
- Samenaankoop met partner: aankopen volgens het eigendomsaandeel?
- Wedersamenstelling: toegevoegd contract: hypothecaire inschrijving.
- Verpanding: geen toegevoegd contract: maximaal hypothecair mandaat of geen mandaat): altijd onderhandse akte.
- Verkopen = terug betalen, behalve als je een ander pand aankoopt dat binnen de EER belastbare inkomsten opbrengt.

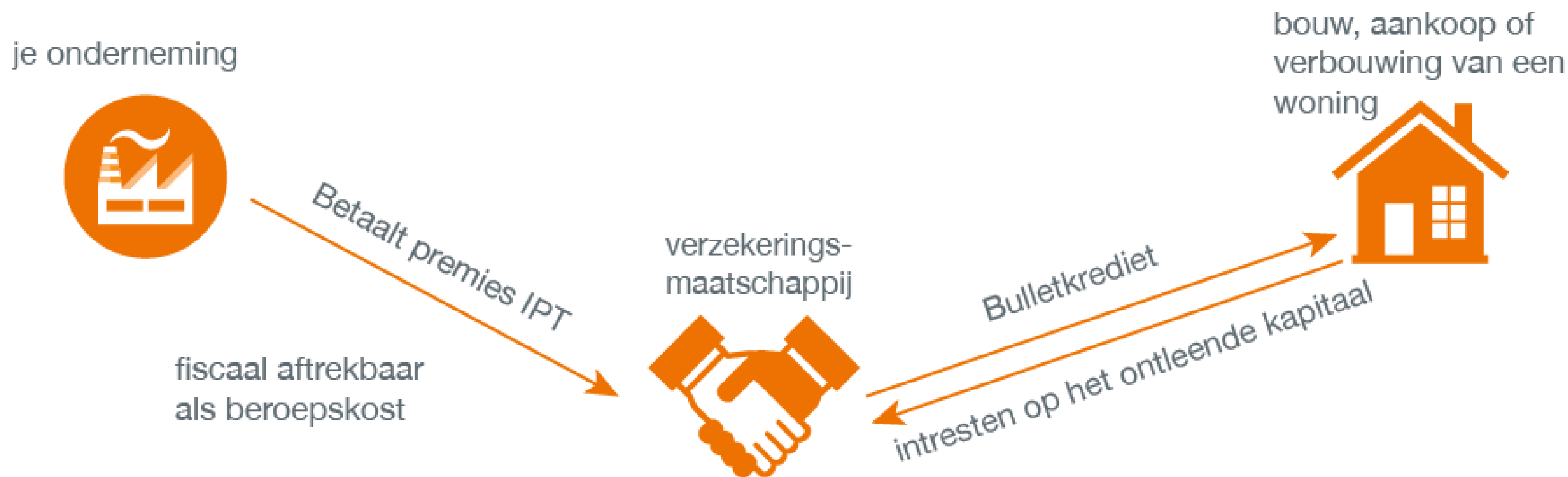
- Termijn is altijd minimaal het "bereiken van de wettelijke pensioenleeftijd".

--> Verzekeraars kunnen binnen dit wetgevend kader nog meer limiterend werken in Algemene voorwaarden, bijzondere voorwaarden en de algemene acceptatiepolitiek.

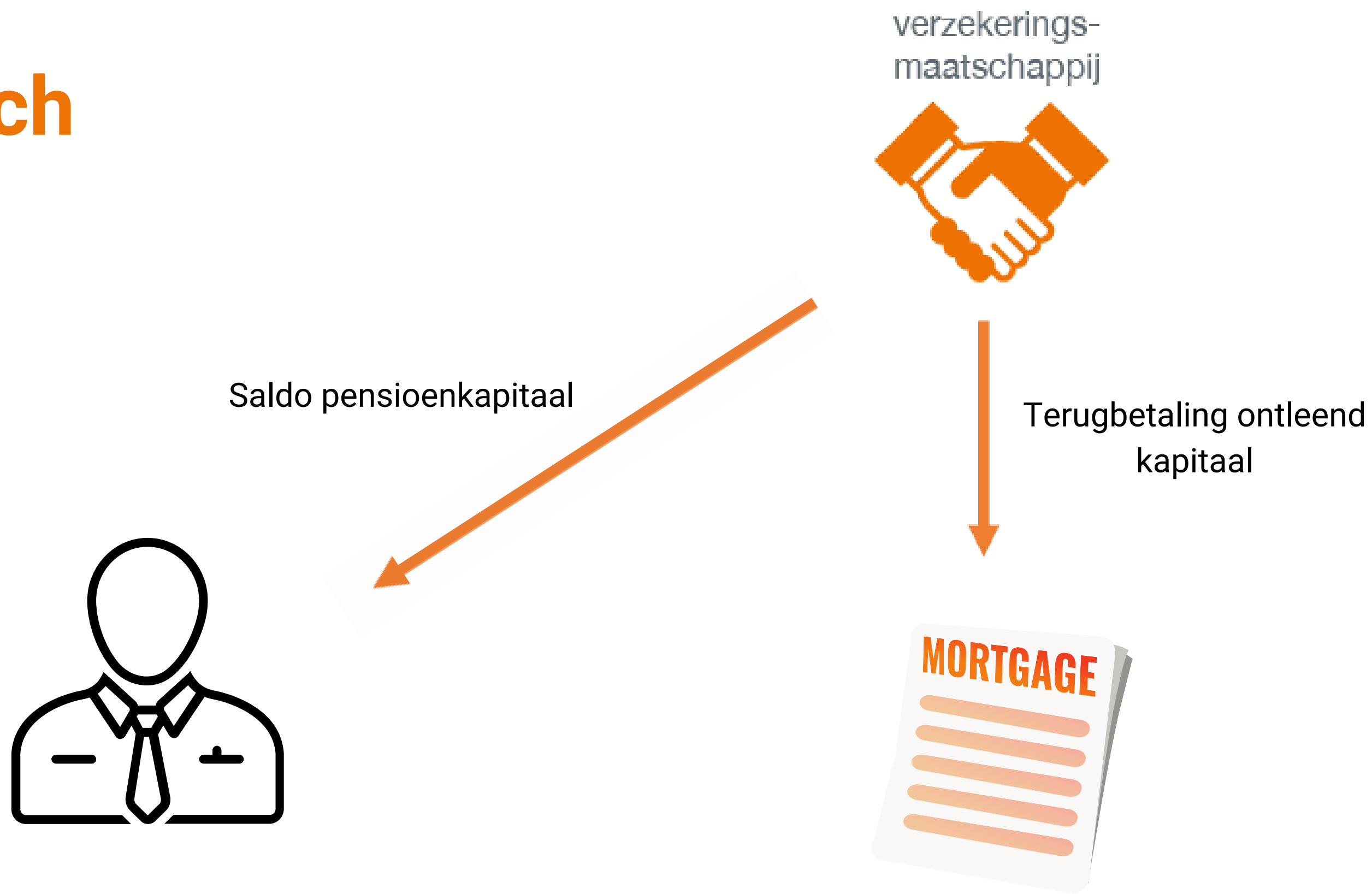
Intro: hoe gaat een verzekeraar hiermee om?

- Algemene voorwaarden.
 - Bijzondere voorwaarden.
 - Acceptatiepolitiek --> kredietcomité.
 - Jaarbudgetten (!)
 - Verzekeraar is de kredietgever, geen externe bank.
-
- *Enkel toestaan als 50% woonfunctie is.*
 - *Geen wedersamenstelling toestaan.*
 - *Voorschotten, inpandgaves en wedersamenstellingskapitalen beperken tot een bepaald % van de waarde van de woning.*
 - *Uw terugbetalingscapaciteit van de vennootschap en uw privé in kaart brengen.*
 - *Enkel toestaan indien men volle eigenaar wordt.*
 - *Registratie- en notariskosten worden nooit mee ontleend.*
 - *Nieuwbouw: meestal de helft van de BTW kan mee ontleend worden.*

Schematisch



Schematisch



Intro: wat hebben pensioenopbouw en vastgoed met elkaar te maken?

Hoe bouw je een fiscaal voordelig pensioen op?

Hoe beperkt de 80%-grens jou in uw aankoopcapaciteit?

Hoe doorbreek je deze beperkingen?

Hoe verdriedubbel je het beleenbaar kapitaal vanuit je spaarplannen?

Hoe kan je je eigen inbreng financieren via uw vennootschap?

Hoe stellen we een degelijke kredietvraag op?

Q&A

Fiscale spaarplannen



Toekenning Krediet



Maximum
80%-grens



HAIO/ASO bij maatschappij X

- RIZIV-toelage (5088.58, 1% instap, 0% beheer)
- SVAPZ (4440.43, 1% instap, 0% beheer)
- Pensioensparen (990, 1% instap, 0% beheer)
- Langetermijnsparen (2350, 1% instap, 0% beheer)

Tak 21, oprenting aan 2% = 786.000 euro
=586.049 EUR in bullet

Arts-Specialist bij maatschappij X (met vennootschap), 55.000 euro bezoldiging.

- RIZIV-toelage (5088.58, 1% instap, 0% beheer)
- VAPZ (3859.40, 1% instap, 0% beheer)
- IPT= 0
- Pensioensparen (990, 1% instap, 0% beheer)
- Langetermijnsparen (2350, 1% instap, 0% beheer)

Tak 21, oprenting aan 2% = 753.000 euro
=576.876 EUR in bullet



Specialist bij maatschappij X (met vennootschap), 55.000 euro bezoldiging. + 5k warrants per maand (=VAA van 22.500)

- RIZIV-toelage (5088.58, 1% instap, 0% beheer)
- VAPZ (3859.40, 1% instap, 0% beheer)
- IPT= (4166.35, 1% instap, 0% beheer)
- Pensioensparen (990, 1% instap, 0% beheer)
- Langetermijnsparen (2350, 1% instap, 0% beheer)
- Niet fiscaal sparen (24.000, 1% instap, 0% beheer)

Tak 21, oprenting aan 2% = 1.951.213.41 eindkapitaal
max 1.000.000 EUR in bullet



Intro: wat hebben pensioenopbouw en vastgoed met elkaar te maken?

Hoe bouw je een fiscaal voordelig pensioen op?

Hoe beperkt de 80%-grens jouw aankoopcapaciteit?

Hoe doorbreek je deze beperkingen?

Hoe verdriedubbel je het beleenbaar kapitaal vanuit je spaarplannen?

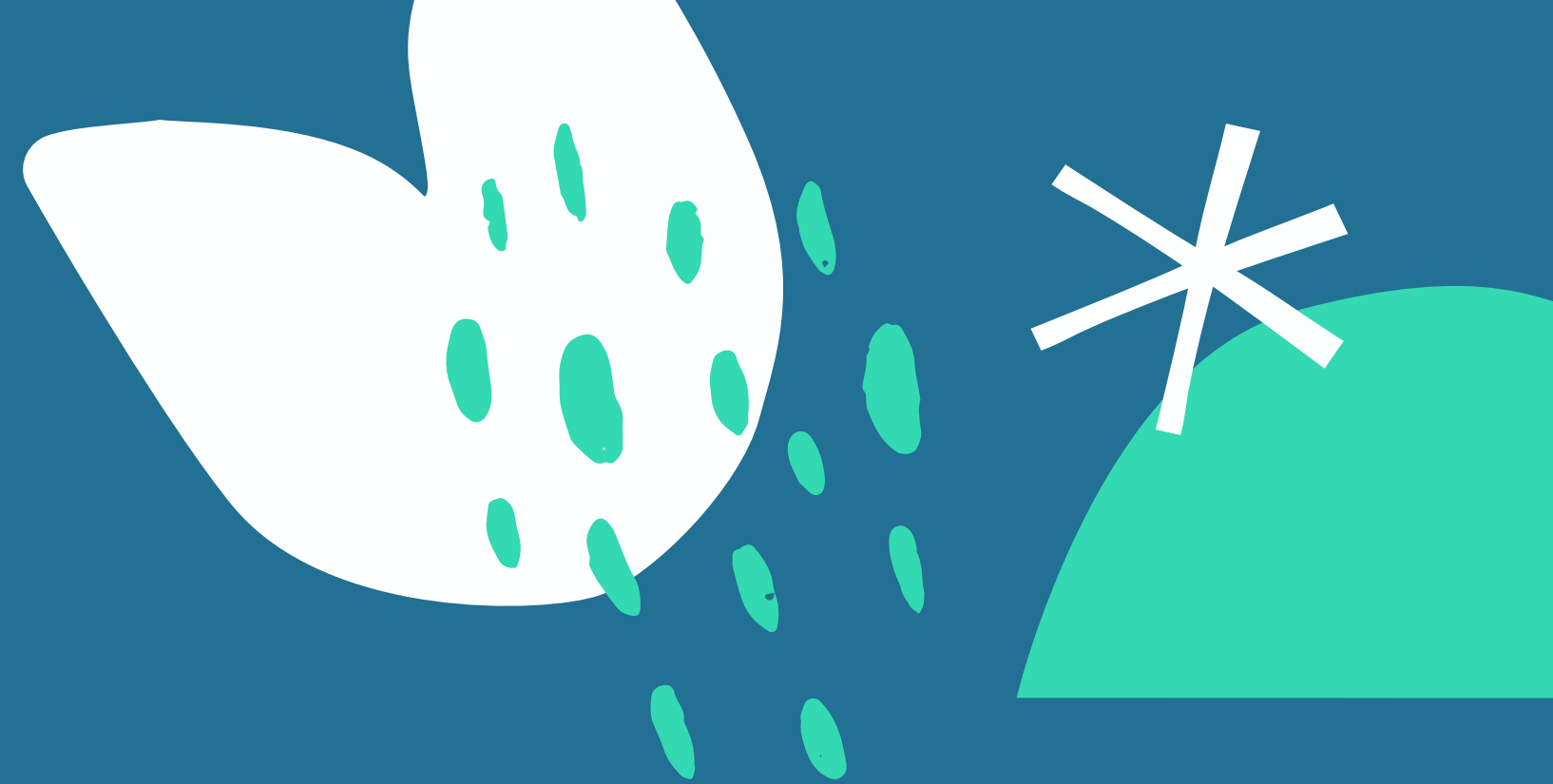
Hoe kan je je eigen inbreng financieren via uw vennootschap?

Hoe stellen we een degelijke kredietvraag op?

Q&A

IPT

- De individuele pensioentoezegging
- Vennootschap spaart voor bedrijfsleider
- Privé verworven bij storting.
- Kost = fiscaal aftrekbaar.
- Premietaks = 4,4%
- Solidariteit 0-2%
- RIZIV-bijdrage: 3,55%
- Eindbelasting
- !!! Harmonisering WP & AP

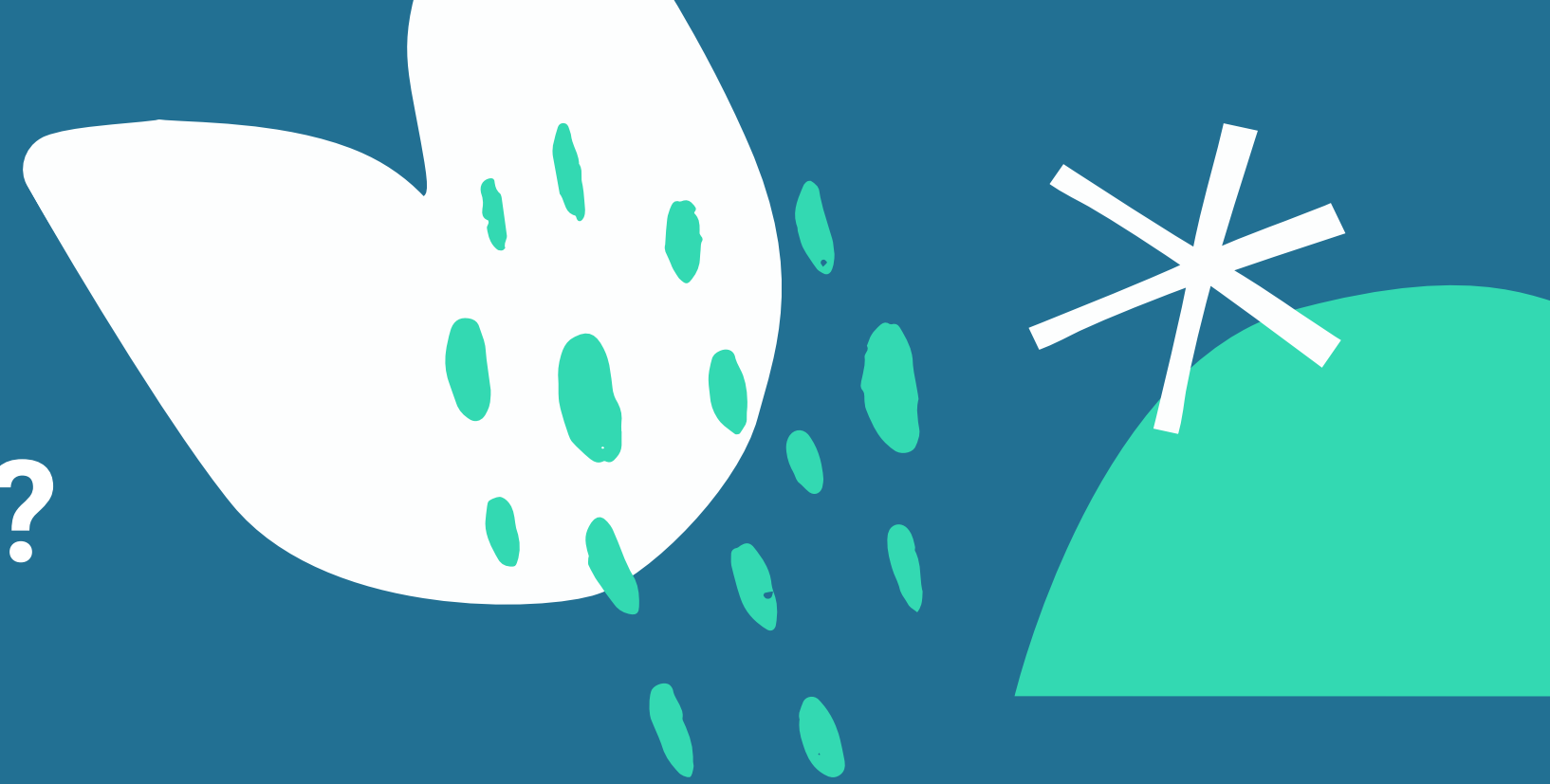


IPT: schematisch



IPT: hoeveel mag je sparen?

- 80%-grens
- Laatste normale jaarbezoldiging
- Sociaal statuut
- Uw pensioenopbouw: verworven vs verwacht

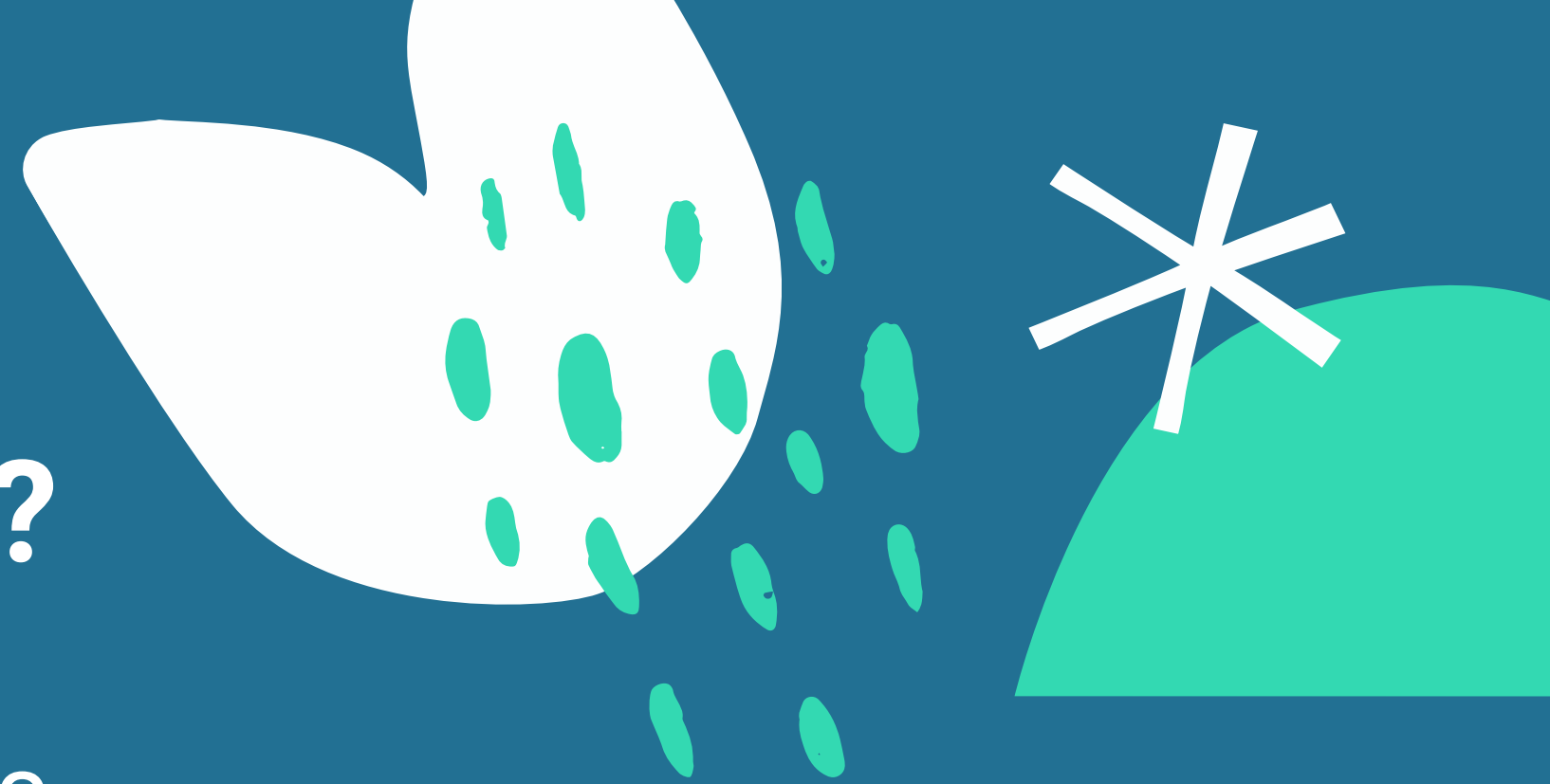


IPT: hoeveel mag je sparen?

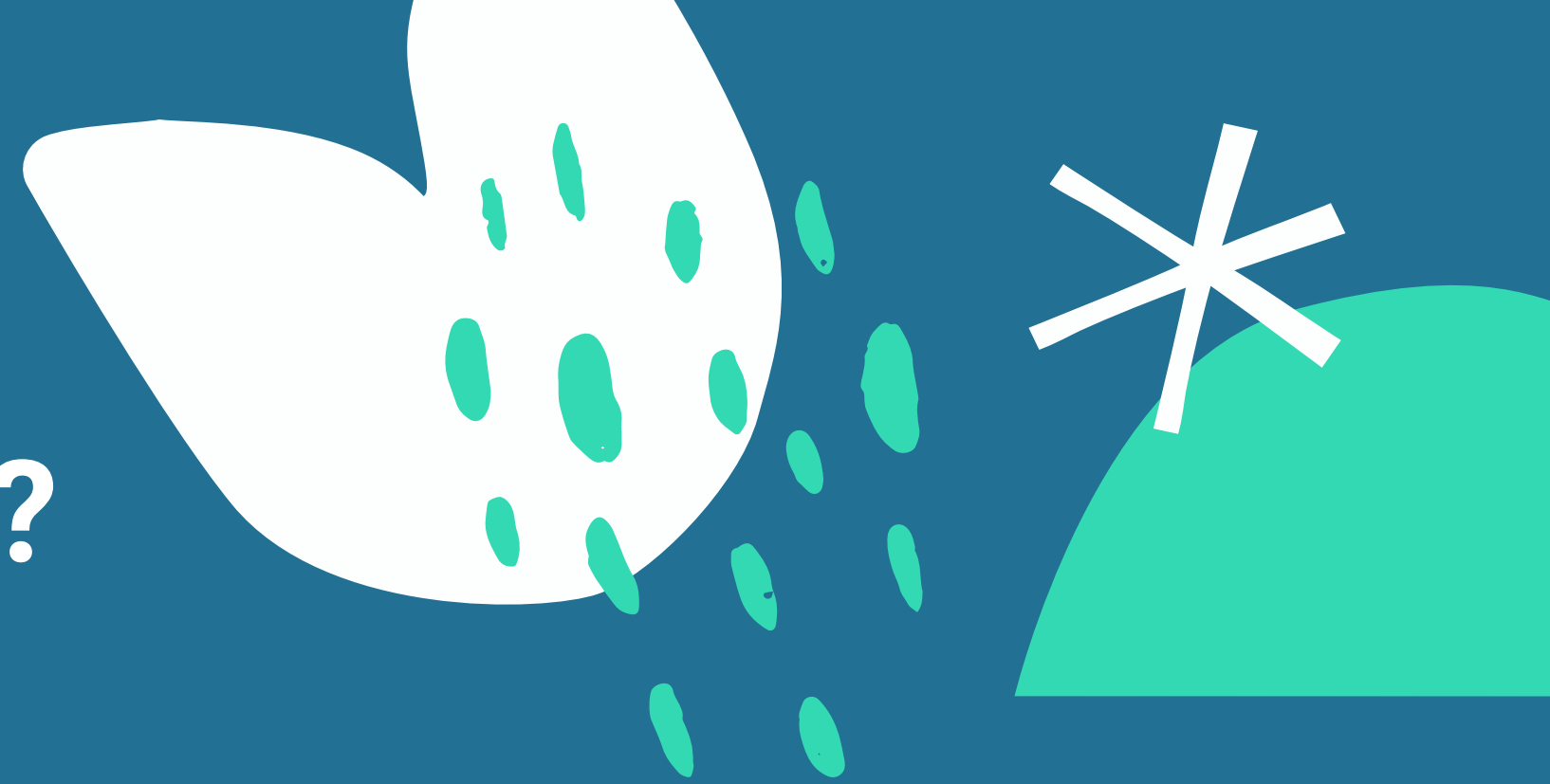
- Voorbeeld: man, bl, 35 jaar, 45.000 brutoloon, vennootschap vanaf 01/2018, eerst gewerkte dag = 01/2011, geen andere kapitalen.



250.464



IPT: hoeveel mag je sparen?



- 250.464 = eindresultaat.
- **spaarplan**
 - IPT = 8.356 euro/ jaar tot pensioen
 - IPT met BS = **70.200 éénmalig** + 6.162 euro per jaar tot pensioen



ONDER OPTIE

Huis

€ 250.000

3 slp. · 160 m²

3500 Hasselt

Gezellige rijwoning met 3 slpks en tuintje op de Banneuxwijk



ONLINE VERKOOP

Huis

Instelprijs : € 200.000

1 slp.

3000 Leuven

AUTHENTIEK WONING



Huis

€ 249.000

1 slp. · 60 m²

9000 Gent

Starterswoning nabij het Prinsenhof en AZ Sint-Lucas



Intro: wat hebben pensioenopbouw en vastgoed met elkaar te maken?

Hoe bouw je een fiscaal voordelig pensioen op?

Hoe beperkt de 80%-grens jou in uw aankoopcapaciteit?

Hoe doorbreek je deze beperkingen?

Hoe verdriedubbel je het beleenbaar kapitaal vanuit je spaarplannen?

Hoe kan je je eigen inbreng financieren via uw vennootschap?

Hoe stellen we een degelijke kredietvraag op?

Q&A



Uitdagingen/challenges bij aankoop vastgoed

- Eigen inbreng onvoldoende vanuit privé
- Privé over voldoende aflossingscapaciteit beschikken.
- Loon te laag voor degelijke IPT.

Eigen inbreng

Pand: 600.000 euro aankoopprijs

Registratierechten: 3% = 18.000

Notariskosten: 15.000

TOTAAL = 633.000 euro

Eigen inbreng = 10% + kosten

= 60.000 + 18.000 + 15.000

= 93.000 EUR

Geleend bedrag = **540.000**

93.000

Aflossingscapaciteit = 40%

Pand: 600.000 euro aankoopprijs

Registratierechten: 3% = 18.000

Notariskosten: 15.000

TOTAAL = 633.000 euro

Eigen inbreng = 10% + kosten

= 60.000 + 18.000 + 15.000

= 93.000 EUR

Geleend bedrag = **540.000**

2483.43 €



Voorbeeld

- 2000/m voor Truus
- 2000/m voor Eric
- bestaande aflossing = 1200 / m (30%)

+ APPARTEMENT

250.000 euro lenen op 10 jaar

- €1149.74/m aflossing (58%)
- €850 euro/m huur (42%)
- € /m kosten-belasting?

= cash flow: NEGATIEF

= DTI: NEGATIEF



Bulletcapaciteit

- Bedrijfsleider, gehuwd
- Geboren: 01/09/1987
- 45.000 bezoldiging
- Volledige loopbaan


Maximaal beleenbaar:

€ 291.272



Huis
€ 250.000
3 slp. · 160 m²
3500 Hasselt

Gezellige rijwoning met 3 slpks en tuintje op de Banneuxwijk



Huis
Instelprijs : € 200.000
1 slp.
3000 Leuven

AUTHENTIEK WONING



Huis
€ 249.000
1 slp. · 60 m²
9000 Gent

Starterswoning nabij het Prinsenhof en AZ Sint-Lucas



Intro: wat hebben pensioenopbouw en vastgoed met elkaar te maken?

Hoe bouw je een fiscaal voordelig pensioen op?

Hoe beperkt de 80%-grens jou in uw aankoopcapaciteit?

Hoe doorbreek je deze beperkingen?

Hoe verdriedubbel je het beleenbaar kapitaal vanuit je spaarplannen?

Hoe kan je je eigen inbreng financieren via uw vennootschap?

Hoe stellen we een degelijke kredietvraag op?

Q&A

Startpositie

- Bedrijfsleider, gehuwd
- Geboren: 01/09/1987
- 45.000 bezoldiging
- 100.000 liquidatiereserve
- Volledige loopbaan

45.000

Maximaal beleenbaar:

€ 364.090 * 0.8% = 291.272

Vervang uw liquidatiereserve of VVPR Bis geheel of gedeeltelijk met warrants.

- Bedrijfsleider, gehuwd
- Geboren: 01/09/1987
- 45.000 bezoldiging
- 60.000 warrants
- 40.000 liquidatiereserve
- Volledige loopbaan

+ € 5.000 warrant per maand
= VAA € 22.400 op jaarbasis
netto uit warrant= 3250 (65%)

67.400

Maximaal beleenbaar:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 622.998 * 0.8 \\ & = 498.398,4 \end{aligned}$$

Herbeleg uw outcome van de warrants (gedeeltelijk) in een niet-fiscaal spaarplan.

- Bedrijfsleider, gehuwd
- Geboren: 01/09/1987
- 45.000 bezoldiging
- 60.000 warrants
- 40.000 liquidatiereserve
- Volledige loopbaan

+ € 5.000 warrant per maand

= VAA € 22.400 op jaarbasis

netto uit warrant na 10 dagen = 3250 (65%)

= 498.398.4 x 2

= 996.796.8 euro beleenbaar in bullet.

x 3.4 ;-)

67.400

Maximaal beleenbaar:

€ 996.796

Intro: wat hebben pensioenopbouw en vastgoed met elkaar te maken?

Hoe bouw je een fiscaal voordelig pensioen op?

Hoe beperkt de 80%-grens jou in uw aankoopcapaciteit?

Hoe doorbreek je deze beperkingen?

Hoe verdriedubbel je het beleenbaar kapitaal vanuit je spaarplannen?

Hoe kan je je eigen inbreng financieren via uw vennootschap?

Hoe stellen we een degelijke kredietvraag op?

Q&A

Eigen inbreng

Pand: 600.000 euro aankoopprijs

Registratierechten: 3% = 18.000

Notariskosten: 15.000

TOTAAL = 633.000 euro

Eigen inbreng = 10% + kosten

= 60.000 + 18.000 + 15.000

= 93.000 EUR

Geleend bedrag = 540.000

93.000

Hoe kan je je fiscale spaarplannen benutten voor jouw vastgoedplannen?

- Voorschot op reserve bij de maatschappij
- Voorschot op reserve bij andere maatschappij (%)
- Inpandgave van de bestaand reserve

--> max 60.000

--> registratierechten en notariskosten altijd privé (bewijs eigen middelen)

Herbeleg uw outcome van de warrants (gedeeltelijk) in een niet-fiscaal spaarplan.

- Bedrijfsleider, gehuwd
- Geboren: 01/09/1987
- 45.000 bezoldiging
- 60.000 warrants
- 40.000 liquidatiereserve
- Volledige loopbaan

+ € 5.000 warrant per maand

= VAA € 22.400 op jaarbasis

netto uit warrant na 10 dagen = 3250 (65%)

= 498.398.4 x 2

= 996.796.8 euro beleenbaar in bullet.

x 3.4 ;-)

67.400

Maximaal beleenbaar:

€ 996.796

63.967 backservice

5728.44 toekomstige premie

Intro: wat hebben pensioenopbouw en vastgoed met elkaar te maken?

Hoe bouw je een fiscaal voordelig pensioen op?

Hoe beperkt de 80%-grens jou in uw aankoopcapaciteit?

Hoe doorbreek je deze beperkingen?

Hoe verdriedubbel je het beleenbaar kapitaal vanuit je spaarplannen?

Hoe kan je je eigen inbreng financieren via uw vennootschap?

Hoe stellen we een degelijke kredietvraag op?

Q&A

- **Stavingsstukken compleet en correct.**
- **Niet liegen ;)**
- **Een makelaar is een hulp, hij is niet verantwoordelijk voor de beslissing**
- **Teken onder opschortende voorwaarden.**
- **Neem uw tijd, een snelle aankoop is een slechte aankoop.**
- **Pensioenplanning gestart= motiverender voor de maatschappij.**

Intro: wat hebben pensioenopbouw en vastgoed met elkaar te maken?

Hoe bouw je een fiscaal voordelig pensioen op?

Hoe beperkt de 80%-grens jou in uw aankoopcapaciteit?

Hoe doorbreek je deze beperkingen?

Hoe verdriedubbel je het beleenbaar kapitaal vanuit je spaarplannen?

Hoe kan je je eigen inbreng financieren via uw vennootschap?

Hoe stellen we een degelijke kredietvraag op?

Q&A

Q&A



Bruteren?

Veronderstellingen			
		Instapkost IPT	1,00%
		Ratio	100,00%
		Rendement	1,00%
Overzicht			
Reconstitutiekrediet		IPT	
Te ontlene bedrag	250.000,00 €	Benodigd brutokapitaal	312.500,00 €
Looptijd	20	Duurtijd	20
Rentevoet	4,50%		
Intresten als VAA?	nee		
Maandlast	918,70 €		
Jaarlijkse netto-uitgave privé	11.024,43 €		
Brutokost vennootschap	30.058,35 €	Jaarpremie	11.877,58 €
Kost krediet	601.166,98 €	Kost IPT	237.551,55 €
Totale brutokost	838.718,54 €		

Veronderstellingen

Ontleend bedrag	250.000,00 €	Instapkost IPT	1,00%
Tarief personenbelasting	50,00%	Ratio	100,00%
Gemeentebelasting	7,00%	Rendement	1,00%
Sociale zekerheidsbijdrage	20,50%		
Beheerskost sociale kas	3,05%		

Overzicht

Klassiek krediet		Reconstitutiekrediet		IPT	
Te ontlenen bedrag	250.000,00 €	Te ontlenen bedrag	250.000,00 €	Benodigd brutokapitaal	312.500,00 €
Looptijd	20	Looptijd	20	Duurtijd	20
Rentevoet	3,50%	Rentevoet	4,50%		
Maandlast	1.442,85 €	Intresten als VAA?	nee		
		Maandlast	918,70 €		
Jaarlijkse netto-uitgave privé	17.314,25 €	Jaarlijkse netto-uitgave privé	11.024,43 €	Jaarpremie	11.877,58 €
Brutokost vennootschap	47.207,67 €	Brutokost vennootschap	30.058,35 €		
		Kost krediet	601.166,98 €	Kost IPT	237.551,55 €
Totale brutokost	944.153,50 €	Totale brutokost	838.718,54 €		

Uw winst 105.434,96 €

- Betaal met brutogeld
- Rendement pensioenplan blijft onaangetast
- Hefboom - gebruik je toekomstig pensioenkapitaal vandaag al
- Flexibiliteit
- Bij verhuur kan je positief saldo opnieuw beleggen
- Kan gebruikt worden voor vastgoed in Europa



