



VOORSCHOTPOLITIEK

Willemot
member of the OVB group



Doel van deze opleiding

- ✓ Wat zijn de wijzigingen of andere interessante opties
- ✓ Wanneer welk type voorschot
- ✓ Welke maatschappij kiezen ikv 'voorschotpolitiek'
 - Het commercieel nut van een voorschot

- 1) Wie kan hiervan genieten?
- 2) Voorwaarden?
- 3) Voordeel?
- 4) **Type voorschotten?** Wanneer welk type?
- 5) Eindbelasting nav wettelijke pensioen?
- 6) Administratieve procedure?
- 7) **Max/Min voorschot?** Keuze bij opstart
- 8) **Kost voorschot?** Keuze bij opstart
- 9) Voorbeeldcase (3)
- 10) **Things to remember**
- 11) **Het verhaal van de makelaar**

1) Wie kan hiervan genieten:

- Zelfstandigen met en zonder vennootschap
- Ook Loontrekkende
- 2^{de} en 3^{de} pijler
 - Afhankelijk van de maatschappij & type product/fiscaliteit



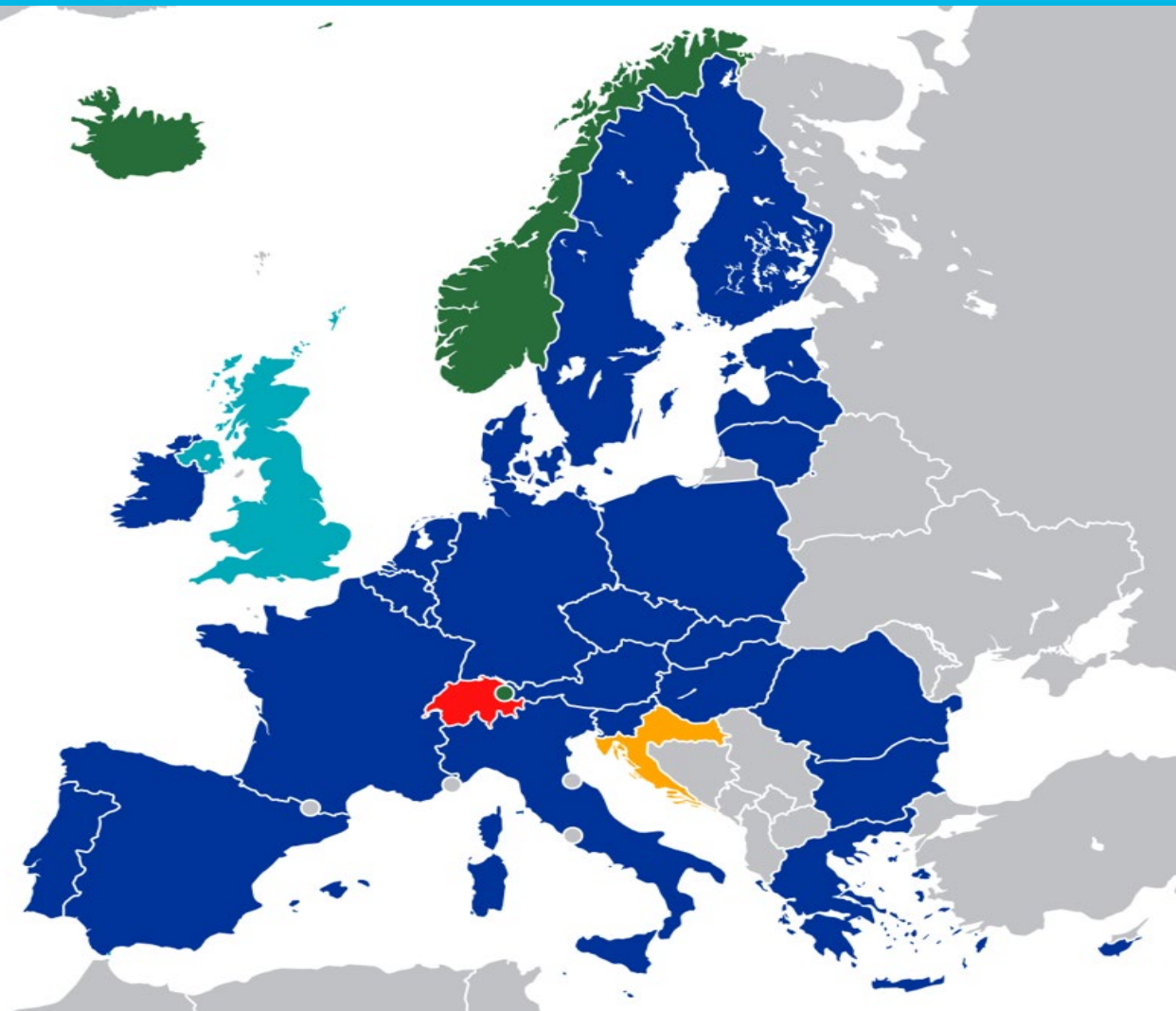
2) Voorwaarden

Onroerend goed

- Aanschaffen
- Bouwen
- Verbeteren, herstellen of verbouw
- Gelegen in EER (Europese Economische Ruimte)
- Belastbare inkomsten opbrengt
- In volle eigendom zijn van de verzekerde

Dus:

- Elke vorm van vastgoed is toegelaten: woning, grond, garage....
- 1^{ste}, 2^{de}, 3^{de}, etc... woning
- Ook:
 - Terugbetaling van een hypothecaire lening
(+ hypothecair mandaat & hypothecaire belofte!
Rechtstreeks op rekening kredietgever



3) Voordeel

- ✓ Opname gelden voor einddatum
- ✓ Behoud fiscaal voordeel
- ✓ Geen bijkomend bewijs kredietwaardigheid
- ✓ Geen notaris- en hypotheekkosten
- ✓ Geen schattings- en dossierkosten
- ✓ Geen wederbeleggingsvergoeding
bij vervroegde terugbetaling
- ✓ Polis loopt verder
- ✓ Snelheid
- ✓ IPT: bedrag kan spectaculair verhoogd
worden met backservice
- ✓ Het verkoopargument bij
onderschrijving IPT / VAPZ / POZ / RIZIV

4) Type voorschotten

- Intrestbetalend

- Voorschot met jaarlijkse betaling v/d intresten. Ze worden jaarlijkse betaald voor het afgelopen kalenderjaar
- De gegarandeerde intrestvoet + winstdeelname worden verder betaald op contract
- De interesten die privé betaald worden, zijn aftrekbaar van het onroerend inkomen (KI). Deze kunnen dus mee in rekening gebracht worden in de aangifte personenbelasting.
 - Op die manier kan KI geneutraliseerd worden
 - Onroerende inkomsten op 2^{de}, 3^{de}, 4^{de} woning in België

Voorbeeld:

- KI 1.000 EUR (*1,8492*1,4)=> belastbaar bedrag +-2.500 euro
 - https://financien.belgium.be/nl/particulieren/woning/onroerende_inkomsten/tweede_verblijf#q2
 - Indien hoogste aanslagvoet bvb. 50% => 1.250 EUR aan belastingen/jaar
- Voorschot 100.000 EUR à 2,75% intrest: 2750 EUR per jaar
 - Reële kostprijs: 2750 EUR – 1.250 EUR = 1.500 EUR/jaar => 1,50%
 - Rendement polis IPT: 2%
 - **Resultaat: winst!**

4) Type voorschotten

- **Intrestkapitaliserend (bij Vivium & AG oude platform)**
 - Voorschot met kapitalisatie van de intresten, waarbij deze op het einde van het pensioencontract worden verrekend
 - De intresten worden niet jaarlijks betaald => niet aftrekbaar van KI
 - Klant ontvangt geen gegarandeerde intrestvoet + winstdeelname op het gedeelte van het voorschot
- **Beheerskost / intrestvrij**
 - Bedrag of percentage dat wordt afgehouden van de reserves
 - Klant ontvangt geen gegarandeerde intrestvoet + winstdeelname op het gedeelte van het voorschot
- **Combinatie van 2**

5) Eindbelasting nav wettelijke pensioen

VAPZ:

- Opname van een voorschot verandert niets aan het fiscale regime van de fictieve rente

POZ+IPT+Groep:

- De belasting tegen een afzonderlijke aanslagvoet wordt vervangen door het regime van fictieve rente **indien volgende voorwaarden van toepassing zijn:**
 - Enkel op het deel van het pensioenkapitaal dat dient voor vastgoedfinanciering
 - Voor een **enige** woning binnen de Europese Economische Ruimte, enkel voor persoonlijk gebruik van de verzekerde en zijn familie.
 - Bij overlijden, bij normale einddatum en 5 jaar voor de einddatum.
 - Beperkt tot de eerste tranche van 82.780 EUR (aj 2021).

- 180.000 EUR kapitaal + 20.000 EUR WD => Tot wettelijke pensioenleeftijd actief
- 100.000 EUR voorschot voor bijgebouw enige privéwoning genomen 15 jaar terug
 - Fictieve rente max. op 82.780 EUR (Aj 2021)

Pensioenopbouw	Kapitaal	Winstdeelname	Totaal
Eindkapitaal	180.000	20.000	200.000
- RIZIV(3,55%)	6.390	710	- 7.100
- Solidariteitsbijdrage (2%)	3.600	400	- 4.000
-Bedrag fictieve rente	82.780		- 82.780
Subtotaal belastbaar	87.230	18.890	106.120
Belasting 10,09%	8.801,51	-	- 8.801,51
Eindafrekening			180.098,49
- Voorschot			- 100.000
Netto te ontvangen			80.098,49
Fictieve rente (*80%*5%*82.780)	3.311,20	De fictieve rente wordt gedurende 10 jaar toegevoegd bij aangifte	

- ✓ Fictieve rente jaarlijks aan te geven in de Personenbelasting
- ✓ bij overlijden van de ontvanger stopt de aangifteplicht

Overlijden!

Leeftijd begunstigde	Fictieve rente (%) op uitgekeerd kapitaal	Aangifteperiode
Tot 40 jaar	1%	13 jaar
41 tot 45 jaar	1,5%	13 jaar
46 tot 50 jaar	2%	13 jaar
51 jaar tot 55 jaar	2,5%	13 jaar
56 jaar tot 58 jaar	3%	13 jaar
59 jaar tot 60 jaar	3,5%	13 jaar
61 jaar tot 62 jaar	4%	13 jaar
63 jaar tot 64 jaar	4,5%	13 jaar
65 jaar	5%	10 jaar

- 180.000 EUR kapitaal + 20.000 EUR WD Tot wettelijke pensioenleeftijd actief
- Zonder voorschot of voorschot 2^{de} woning

Pensioenopbouw	Kapitaal	Winstdeelname	Totaal
Eindkapitaal	180.000	20.000	200.000
- RIZIV(3,55%)	6.390	710	- 7.100
- Solidariteitsbijdrage (2%)	3.600	400	- 4.000
Subtotaal belastbaar	170.010	18.890	188.900
Belasting 10,09%	17.154,01	-	- 17.154,01
Eindafrekening			171.745,99

6) Administratieve procedure

- Enorm vereenvoudigd
 - Een zelf niet bindend voorstel voorschotakte kunnen we opstellen bij AG
- Volledig ingevulde en getekende aanvraag voorschot op polis (bij andere)
- R/V kopie IDK + kopie bankkaart+bewijsstukken

7) Maximum/Minimum voorschot TAK 21 NZ

	Type	AG	Vivium	Athora	Allianz (PLP+)
VAPZ	I-betalend	90%	70% (>=60j: 90%)		
RIZIV					
VAPL	I-kap	-	-	-	-
	Beheerskost/ I-vrij	-	-	90% – totale kosten**	65%
POZ	I-betalend	80% (WD 90%)	70% >= 60j: 75%	/	-
	I-kap	80% (WD 90%)* coëfficiënt	65% <10j duurtijd: 70% <5j duurtijd: 75%		
	Beheerskost/ I-vrij	-	-		65%
IPT	I-betalend	Afh van resterende duurtijd contract*	70% >=60j: 75%		
	I-kap	-	65% <10j duurtijd: 70% <5j duurtijd: 75%	-	-
	Beheerskost/ I-vrij	Afh van resterende duurtijd contract*	-	60% (+90%WD) – totale kosten**	65%
LTS		100% (min 600 EUR op contract) vd netto afkoopwaarde	60%	-	-

7) Maximum/Minimum voorschot TAK 21 NZ

- AG IPT (Contracten 003-X) => max hangt af van nog resterende looptijd

Resterende duur	Max voorschot %	Resterende duur	Max voorschot %
42	65	21	70
41	65	20	70,4
40	65	19	70,7
39	65,2	18	71
38	65,4	17	71,4
37	65,7	16	71,8
36	65,9	15	72,1
35	66,1	14	72,5
34	66,4	13	72,9
33	66,6	12	73,3
32	66,9	11	73,7
31	67,1	10	74,1
30	67,4	9	74,5
29	67,7	8	74,9
28	67,9	7	75,4
27	68,2	6	75,8
26	68,5	5	76,3
25	68,8	4	76,8
24	69,1	3	77,3
23	69,4	2	77,8
22	69,7	1	78,3

7) Maximum/Minimum voorschot TAK 21

Minimumbedrag	AG	Vivium	Athora	Allianz
Intrestbetalend	10.000 EUR (polis 003-X) 5.000 EUR (oude platform)	2.500 EUR	-	-
I-kapitaliserend	5.000 EUR	10.000 EUR	-	-
Intrestvrije/beheerskost	10.000 EUR	-	Kleine bedragen niet aangewezen!	Nihil

Max voorschotten andere Mij'n	NN Insurance	Baloise	AXA	P&V
VAPZ /RIZIV/VAPL	65%	70% D<20j: 80% D<10j: 85%	60%	
IPT	65%	60% D<20j: 65% D<10j: 70%	60%	60%
POZ	65%	65% D<20j: 75% D<10j: 80%	60%	

8) Kost voorschot NZ

	AG	Vivium	Athora	Allianz
VAPZ RIZIV VAPL	Dossierkost 150 EUR I-bet: Brutorendement + 0,75% I-vrij: 0,75%	*GR +1%	250 EUR dossier 95 EUR/jaar	1% beheerskost
POZ	2019: 3,25% - rendement 2% 2018: 3,06% - rendement 2,1% => +- 1 à 1,25%	I-Bet: GR +1% I-kap: +-1%	-	-
IPT	Dossierkost 150 EUR I-bet: Brutorendement + 0,75% I-vrij: 0,75%	I-Bet: GR +1% I-kap: +-1%	250 EUR dossier 95 EUR/jaar	1% beheerskost
LTS	2,8% - tot rendement => +-1% vast	I-Bet: GR +1% I-vrij: 1%	-	-

9) Voorbeeldcase 1

Klant, 30 jarige (zonder vennootschap) wenst:

Geen gewaarborgd inkomen

Fiscale aftrek

Zo hoog mogelijk totaal rendement

Voorschot:

- ✓ *Minder Belangrijk*
- ✓ *Wenst de optie wel open te houden om eventueel keuren te betalen in de toekomst*

Gegevens klant:

Referentie-inkomen VAPZ (n-3j): 42.000 EUR

Mogelijkheden:

VAPZ

Welke zaken kunnen we aanraden?

9) Voorbeeldcase 1

VAPZ na 3 jaar!

⇒ Max bedrag per jaar 3291,30 EUR

⇒ Na 3 jaar, op 33-jarig leeftijd: 9873,90 EUR + intrest en winstdeelname= +- 10.000 EUR

VAPZ	AG	Athora	Allianz	Vivium
Max voorschot	10K x 90%= 9.000	10K x 90% - TK= 9K - 3480= 5.520 EUR	10K x 65%= 6.500	10K x 70%= 7.000
Kostprijs	150 EUR +0,75%/j= 67,5 EUR/J	250 EUR +95 EUR/J	1%= 65 EUR/J	+1%: 70 EUR/J
Totaal kostprijs 34jaar	2.445 EUR	3480 EUR	2.210 EUR	2.380 EUR

9) Voorbeeldcase 2

Klant, 42 jarige wenst:

Geen gewaarborgd inkomen

Fiscale aftrek via vennootschap

Veilig rendement

Voorschot:

- ✓ 2^{de} woning aankopen
- ✓ Voorschot opvragen na +-15jaar
- ✓ Zoveel mogelijk met zo laag mogelijk kostprijs
- ✓ Fiscaal interessant

Gegevens klant:

Reeds pensioenopbouw 2^{de} pijler: 0 EUR

Loopbaan: 11 jaar in vennootschap + 5 jaar ernaast

Totaal brutoloon + VAA 2020 : 45.000 EUR

Mogelijkheden:

IPT

Welke zaken kunnen we aanraden?

9) Voorbeeldcase 2

IPT na 15 jaar!

⇒ IPT bedrag per jaar 10.000 EUR

⇒ Na 15 jaar (op 57-jarig leeftijd: 150.000 EUR + intrest en winstdeelname: +- 175.000 EUR

IPT	AG	Athora	Allianz	Vivium
Max voorschot	$175K \times 74,1\% =$ 129.675 EUR	$175K \times 60\% - TK =$ $105K - 1200 =$ 103.800 EUR	$175K \times 65\% =$ 113.750 EUR	$175K \times 70\% =$ 122.500 EUR
Kostprijs	150 EUR + 0,75%/J: 972,56 EUR/J	250 EUR + 95 EUR/J	1% = 1.137,5 EUR/J	+/-1%: 1.225 EUR/J
Totaal kostprijs 10jaar	9.875,63 EUR	1.200 EUR	11.375 EUR	12.250 EUR

9) Voorbeeldcase 3

Klant, 27 jarige wenst:

Geen gewaarborgd inkomen

Fiscale aftrek via vennootschap

Voorschot:

- ✓ *Belangrijk, graag 2^{de} woning opkopen*
- ✓ *Opvraging na +/-15jaar*
- ✓ *Zoveel mogelijk met aantrekkelijke kostprijs*
- ✓ *Fiscaal interessant*
- ✓ *Intrestbetalend voorschot om zo KI te neutraliseren*

Gegevens klant:

Reeds pensioenopbouw 2^{de} pijler: 0 EUR

Loopbaan: 1 jaar in vennootschap + 0 jaar ernaast

Totaal brutoloon + VAA 2020 : 56.000 EUR

Mogelijkheden:

IPT

Welke zaken kunnen we aanraden?

9) Voorbeeldcase 3

IPT na 15 jaar!

⇒ Max bedrag per jaar 10K EUR

⇒ Na 10 jaar (op 42-jarig leeftijd: 150K EUR + intrest en winstdeelname: +- 175.000 EUR)

~~Arhura~~
~~Allianz~~

IPT	AG	Vivium
Max voorschot	$175K \times 68,8\% = 120.400 \text{ EUR}$	$175K \times 70\% = 122.500 \text{ EUR}$
Kostprijs intrest voorschot	$150 \text{ EUR} + 2 + 0,75\% = 3311 \text{ EUR/J}$	$GR(=0\%) + -1\%: 1.225 \text{ EUR/J}$
Effectieve kostprijs: intrest voorschot – neutralisatie KI, zie slide 8	$3311 - 1250 \text{ EUR} = 2061 \text{ EUR}$ ⇒ Er is wel nog rendement in de polis IPT	$1225 - 1250 = +-0 \text{ EUR}$ ⇒ Geen rendement in de polis IPT

10) Things to remember

- Bij opstart contract IPT/VAPZ/POZ
 - Voorschot
 - Kosten
 - Type voorschot
- De aankoop of de werken mogen niet reeds gerealiseerd zijn in het verleden
- Het voorschot dient terugbetaald te worden van zodra de voormelde goederen uit vermogen verdwijnen
 - Initiatief klant (tekent er ook voor bij de aanvraag)
- Voorschot kan vervroegd terugbetaald worden
- Kan onverdeeld volle eigenaar zijn:
 - Percentage telt dan
- In TAK21! We kunnen starten in TAK23



Vastgoeddroom?

