

Veel Nederlanders hebben jaren geleden een woning gekocht in Frankrijk. Destijds waren de prijzen nog relatief laag. In deze periode was het moeilijk of zelfs onmogelijk om een hypotheek te krijgen op deze woning. Men had vaak geen andere keus dan te kopen met eigen geld of een (tweede) hypotheek in Nederland te nemen. Door de enorme prijsstijging van de afgelopen jaren hebben velen hierdoor een behoorlijk vermogen opgebouwd in hun woning in Frankrijk.

Er zijn huizenbezitters die dit vermogen willen vrijmaken om extra dingen mee te doen. Bijvoorbeeld een kleine verbouwing, schenking aan de kinderen of gewoon lekker leven. Anderen willen (te) hoge successiebelasting bij overlijden vermijden door alsnog een schuld op het Franse huis te creëren. Bij overlijden heft de Franse fiscus immers over de waarde van de woning minus de schulden. Vooral bij eigenaren die niet met elkaar getrouwd zijn en die de woning aan de partner willen vererven, kan dit een behoorlijke belastingaanslag opleveren.

Wat zijn de mogelijkheden om op een huis in Frankrijk dat men al jaren in bezit heeft alsnog een hypotheek af te sluiten? Moet men dit doen bij een Nederlandse of bij een Franse bank?

De Nederlandse banken die een Frankrijk-hypotheek aanbieden voor de aankoop van een woning bieden deze ook aan voor woningen die men al in bezit heeft. De hoogte van de financiering bedraagt maximaal 70% van de waarde van de woning. Voor de waardebepaling zal de woning moeten worden getaxeerd. Uiteraard zal er voldoende inkomen moeten zijn om de financieringslasten te kunnen betalen.

Een deel van het geld dat op deze manier vrij komt kan worden gestort in een kapitaalverzekering.

De kapitaalverzekering zal aangroeien om aan het eind van de looptijd de hypotheekschuld geheel of gedeeltelijk af te lossen.

Tijdens de looptijd van de hypotheek betaalt men alleen rente en het hypotheekbedrag blijft over de gehele looptijd gelijk. Het resterende deel, na aftrek van bijvoorbeeld notariskosten en afsluitprovisie, staat vrij te uwer beschikking. Hoe de verdeling is hangt voornamelijk af van de looptijd van de hypotheek.

Als men niet wil beleggen kan men ook een annuïteitenhypotheek afsluiten. Het volledige hypotheekbedrag, na afrek van kosten, staat dan tot uw beschikking.

De meeste Franse banken zijn niet bereid om een hypotheek te verstrekken op een woning die ooit gekocht is met eigen geld of met een (tweede) hypotheek op de woning in Nederland.

Er zijn enkele Franse banken die dit wel mogelijk maken.

Van de waarde van de woning kan maximaal 70% worden geleend. De helft van de verkregen hypotheek dient te worden gestort in een levensverzekering (Assurance-Vie). Er kan worden belegd in aandelen en/of Euro-obligaties afhankelijk van het risico dat men wil lopen. Men kan als begunstigde van de Assurance-Vie iedereen aanwijzen, bijvoorbeeld de kinderen. De andere helft kan vrij worden besteed. De hypotheek dient te worden afgelost op basis van annuïteiten.

Bij overlijden van de huiseigenaren wordt de hypotheek afgelost door de (verplichte) overlijdensrisicoverzekering. Het kapitaal in de 'Assurance-Vie' wordt uitgekeerd aan de begunstigde, bijvoorbeeld de kinderen. Hierover hoeft geen successiebelasting te worden betaald.

Voordeel ten opzichte van de Nederlandse banken is een lagere rente, lagere (notaris) kosten en geen taxatiekosten.

Indien uw nieuwsgierigheid door dit artikel is gewekt en u wilt weten welk alternatief voor u het beste is, dan ben ik u graag van dienst.

*Ronald Claes*  
*Financieel Adviseur*



>> *Ronald Claes*

## Alsnog een hypotheek afsluiten op uw woning in Frankrijk, kan dat?