



HOE BETAAL IK MIJN WONING IN FRANKRIJK? (1)

Bij de aankoop van een woning in Frankrijk komt onherroepelijk het moment dat het geld, via de notaris, naar de verkoper moet worden overgemaakt. Dit is een open deur zult u zeggen. Echter achter deze deur ligt de vraag waar het geld vandaan komt. Betaalt u de woning volledig met eigen geld of neemt u een (tweede) hypotheek op uw huis in Nederland? Sluit u een hypotheek af op de woning in Frankrijk en doet u dit dan bij een Nederlandse of een Franse bank?

In dit artikel beschrijf ik de voor- en nadelen van het betalen van de woning met eigen geld en met een (tweede) hypotheek op uw woning in Nederland. In het volgende nummer van *Maison en France* komen de voor en nadelen van een financiering op de woning in Frankrijk via een Nederlandse en Franse bank aan bod.

Betaling met eigen geld

U kunt in de fortuinlijke positie zitten dat u een kleine of misschien zelfs geen financiering nodig heeft om de woning te betalen. U bent dan niet afhankelijk van de beslissing van een bank en u betaalt uiteraard geen rente en aflossing. Ondanks dat kan het toch verstandig zijn om een (maximale) hypotheek af te sluiten.

De variabele hypotheekrente bij Franse banken ligt momenteel rond de 3%. Een spaarrekening bij een Nederlandse bank biedt u circa 3,5%. Daarnaast zijn er diverse beleggingsproducten met een laag risico en een rendement van tenminste 5%. Als u dit afzet tegen de hypotheekrente dan is het voordeel snel berekend.

Als u een huis koopt waaraan u het een en ander wilt verbouwen kan het

afsluiten van een financiering bij de aankoop van de woning u een hoop ellende besparen. De ervaring leert dat de kosten van een verbouwing altijd hoger uitvallen dan gebudgetteerd. Heeft u hiermee onvoldoende rekening gehouden in uw begroting en u moet alsnog een hypotheek afsluiten dan is dit zowel bij Franse als bij Nederlandse banken erg moeilijk zonet onmogelijk. In ieder geval is het verhoudingsgewijs erg kostbaar. Het is vaak verstandiger om een financiering af te sluiten voor de aankoop van de woning en uw eigen geld te gebruiken voor de verbouwing.

Tenslotte wordt bij overlijden in Frankrijk successiebelasting geheven over de waarde van de woning minus de schulden. Het hebben van een financiering kan u behoorlijk veel successiebelasting besparen. Dit geld

zeker voor eigenaren die niet met elkaar gehuwd zijn.

Betaling met een (tweede) hypotheek op het huis in Nederland

Door de sterk gestegen prijzen van de huizen in Nederland hebben veel huisbezitters een overwaarde opgebouwd. Deze overwaarde kan worden gebruikt om de woning in Frankrijk te betalen. Voor een (tweede) hypotheek kan men terecht bij de Nederlandse banken en andere geldverstrekkers. Men kan kiezen uit diverse hypotheekvormen. Dit gemak van nu kan u in de toekomst echter veel geld gaan kosten.

Stel dat u een nieuwe auto nodig heeft, uw kinderen gaan studeren, of u wilt uw kinderen geld schenken voor bijvoorbeeld het opstarten van

een eigen bedrijf. Hiervoor had u de overwaarde van uw woning kunnen benutten. Helaas bent u nu veroordeeld tot het afsluiten van een dure consumptieve lening. En mijn hypotheekvrije woning in Frankrijk dan, zult u zeggen. Zoals al eerder vermeld is het afsluiten van een hypotheek op uw bestaande woning in Frankrijk heel moeilijk en in ieder geval verhoudingsgewijs erg kostbaar.

Een ander nadeel van het gebruik van de (volledige) overwaarde van de woning in Nederland zult u ervaren als u de woning in Nederland verkoopt en u definitief naar Frankrijk gaat om daar te gaan ondernemen of van uw pensioen te gaan genieten. De hypotheek in Nederland zal dan in

zijn geheel moeten worden afgelost. Er is geen geld uit de verkoop van de woning waarmee u iets extra kunt doen zoals een kleine verbouwing aan uw woning in Frankrijk, het kopen van een boot of iets anders wat u altijd al graag had willen kopen of doen.

Kortom, de gemakkelijkste weg is niet altijd de beste. Laat u goed adviseren!

Ronald Claes

Financieel Adviseur

Telefoonnummer 073 – 523 06 16

www.claesfinance.com



Ronald Claes
REAL ESTATE FINANCE

Frankrijk Hypotheken

Ronald Claes - Real Estate Finance is een professionele organisatie gespecialiseerd in de advisering en begeleiding van de financiering van uw (tweede) woning in Frankrijk.

www.claesfinance.com

Tel.: +31 (0)73 - 523 06 16 ■ Fax: +31 (0)73 - 523 06 17 ■ E-mail: info@claesfinance.com

Buys Provence sinds 1990 uw Hollandse partner voor Frans onroerend goed



3 riante villa's op "TOP LOKATIE" in hartje Provence

nabij meren en zee aan de rand van het karakteristieke dorp Lorgues

Woonoppervlakten van 195 m² tot 270 m².

Kavelgrootte van 4000 tot 5400 m².

Het plan wordt onder architectuur gebouwd

Hoogwaardige kwaliteit en afwerkingsnivo.

Prijzen vanaf € 560.000

Te huur diverse luxe villa's en voordelige gite's. Wilt u uw woning verhuren, laat u informeren over de mogelijkheden. (Centre Var)



Buys Provence uw Hollandse partner van ontwerp tot sleutelklare oplevering.

aankoop - verkoop - verhuur - beheer - onderhoud - nieuwbouw - verbouw - renovatie - installatie

787, Chemin des Fadons, 83340 Le Thoronet - France. Tel. 0033 494 85 90 98 Fax 0033 494 85 90 97 E-mail: info@buysprovence.com

www.buysprovence.com