



HOE BETAAL IK MIJN WONING IN FRANKRIJK? (2)

In het vorige nummer van *Maison en France* heb ik een aantal punten aangestipt die u in overweging moet nemen als u uw woning in Frankrijk betaalt met eigen geld of met een (tweede) hypotheek op uw huis in Nederland. Kort kwam het er op neer dat u zich niet financieel vast moet zetten door uw (gehele) vermogen en/of overwaarde op uw woning in Nederland aan te wenden voor de aankoop van de woning in Frankrijk. Gemak nu, kan u later duur komen te staan.

Het is niet nodig u financieel vast te zetten. Er zijn Nederlandse en Franse banken die u een hypotheek kunnen verstrekken 'op' uw woning in Frankrijk. In dit artikel zal ik de voor- en nadelen van Nederlandse en Franse banken behandelen.

Hypotheek op woning in Frankrijk via Nederlandse bank

In Nederland is een beperkt aantal banken die een hypotheek verstrekken op de woning in Frankrijk. Omdat de woning in het buitenland ligt en de bank daarmee een groter risico loopt zijn de acceptatienormen zwaarder. De kosten zoals rente en afsluitprovisie zijn hoger dan voor hypotheek op woningen in Nederland. Daarnaast stelt men eisen aan inkomen, minimale (aankoop)waarde van de woning en hanteert men een minimaal hypotheekbedrag.

Dit kan variëren van een inkomenseis van euro 50.000 tot euro 125.000 en een minimaal hypotheekbedrag van euro 100.000 tot 250.000.

De Nederlandse banken financieren maximaal 70% van de aankoopwaarde.

U kunt kiezen uit de meeste in Nederland bekende hypotheekvormen. Bijvoorbeeld de in Nederland veel gebruikte Levenhypotheek. Dit is een aflossingsvrije hypotheek gekoppeld aan een kapitaalsverzekering. Bestaande kapitaalsverzekeringen die niet (meer) verpand zijn kunt u hiervoor ook gebruiken. Als u geen risico wil lopen met de beleggingen binnen de kapitaalsverzekering en u hebt geen mogelijkheid tot fiscale renteaftrek (wat meestal het geval is) dan kunt u kiezen voor de zekerheid van de annuïteitenhypotheek.

De maximale looptijd van een Frankrijk hypotheek bedraagt 25 jaar en is niet gekoppeld aan uw leeftijd. Een langere looptijd betekent lagere maandlasten. Uiteraard moet uw (pensioen)inkomen voldoende zijn tijdens de gehele looptijd van de hypotheek.

De offerte is in het Nederlands. Het tekenen van de hypotheekakte wordt begeleid door een door de bank aangewezen Nederlandse notaris of advocaat. Hij kan u vertellen waarvoor u tekent en indien gewenst kan hij ook uw vragen over de transportakte beantwoorden.

Het inschrijven van de hypotheekakte en de transportakte in het Franse kadaster zal altijd gedaan worden door een Franse notaris. Deze mag u trouwens wel zelf kiezen. Per saldo betekent dit dat u dubbele notariskosten heeft. Aan het gemak van de verplichte Nederlandse notariële begeleiding hangt een prijskaartje.

Hypotheek op woning in Frankrijk via Franse bank

De Franse banken staan steeds meer open voor het verstrekken van hypotheek aan buitenlanders. Dit

neemt niet weg dat er beperkingen zijn met betrekking tot de maximale hoogte van de hypotheek en looptijd. Daarnaast kan het zijn dat u bij een lokaal bankkantoor stuit op een zeer formele bankmedewerker en dat de hypotheekaanvraag verzand in procedures en onbegrip. De gegevens die u moet overhandigen aan de Franse bank verschillen nogal van een Nederlandse bank. Vaak is het beter om naar een gespecialiseerde hypotheekbank te gaan die gewend is met buitenlanders te werken.

Franse banken financieren in de regel tot maximaal 70% van de aankoopprijs. Er zijn enkele Franse banken die tot 80% willen gaan. Dit is afhankelijk van de staat, ligging en courantheid van de woning. Op een nog op te knappen woning op het platteland financiert een bank 50% of misschien zelfs minder terwijl op een woning aan de Côte d'Azur probleemloos 80% wordt verstrekt.

De meest gebruikelijke hypotheekvorm is de annuïteitenhypotheek. Bij deze traditionele hypotheekvorm bent u voor de aflossing niet afhankelijk van beleggingsresultaten. Neemt u hierbij in rekening dat in de meeste gevallen de hypotheekrente niet aftrekbaar is dan is dit een prima hypotheekvorm.

Ook Franse banken kennen een aflossingsvrije hypotheek gekoppeld aan de kapitaalverzekering. U leent 100% van het aankoopbedrag en u dient direct een bedrag in deze

verzekering te storten. Afhankelijk van de looptijd van de hypotheek ligt dit bedrag tussen de 30-40% van de hypotheeksom. Deze vorm is bijzonder interessant voor beleggers in onroerend goed omdat de rente over het volle hypotheekbedrag over de gehele looptijd als kost kan worden opgevoerd.

Een belangrijk verschil met Nederlandse banken is dat Franse banken een overlijdensrisicoverzekering verplicht stellen. De premie voor deze verzekering is relatief laag voor hypotheek die zijn afgelost voor het 70e levensjaar. Wordt de hypotheek pas afgelost na het 70e levensjaar dan is de premie aanzienlijk hoger. Hier kan een factor 3 tot 4 tussenzitten. Het voordeel van een langere looptijd wordt tenietgedaan door een hogere premie. De maximale looptijd van 25 jaar wordt hierdoor 'psychologisch' begrensd.

Tot slot. De rente ligt circa 1% lager dan bij Nederlandse banken. De afsluitprovisie bedraagt 1% en is vaak gemaximeerd tot circa euro 1.000. Er worden geen extra kosten voor de begeleiding van een Nederlandse notaris in rekening gebracht.

Daarentegen is de kredietovereenkomst in het Frans. Dit betekent dat u de taal goed moet beheersen om te weten wat de voorwaarden en condities van de hypotheek zijn zodat u later niet voor verrassingen komt te staan.

Ronald Claes, Financieel Adviseur



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