



Financieren in binnen- en buitenland en overwaarde

Laurens Huisman

Recreatie-Financieren.nl





Laurens Huisman

Financieel Adviseur

Recreatie-Financieren.nl

Stand 12-729

 050-2500020

 Info@scherpfinancieeladvies.nl



Recreatie Financieren.nl



Scherp
financieel advies

 **secondhome**
beurs

Agenda

- **Hoe financier je**
- **Financieren op overwaarde**
- **Financieren op vakantiewoning**
- **Verschillen / aandachtspunten**
- **Financieren op Vakantiewoning in NL**
- **Particulier of zakelijk**
- **Waar kunt u terecht**
- **vragen**



Financiering

Hoe financier je ?

- **Eigen vermogen**
- **Hypotheek eigen woning (verhoging Box 3)**
- **Financieren op de vakantiewoning**
- **Kredieten (max 150.000)**



U kunt hier natuurlijk ook combinaties tussen maken!

Financieren op overwaarde

Wat is overwaarde ?



Voorbeeld:

Waarde Woning: € 500.000,-

Bestaande hypotheek: € 200.000,-

Uw overwaarde is € 300.000,-

Financieren op overwaarde

Hoe werkt dit ?

- Een overwaarde financiering is altijd een inkomensfinanciering **
- Per bank verschillend of ze dit doen voor “consumptieve uitgave”
- Per bank verschillend hoe ze het toestaan



Financieren op overwaarde

Bij welke bank ?

- ❖ In de basis kijkt u eerst naar uw huidige geldverstrekker
- ❖ U kunt er voor kiezen om over te sluiten
 - Biedt dit u voordeel ?
 - Wat zijn de kosten ?
 - Vraag uw adviseur dit voor u te berekenen!
- ❖ Tweede hypotheek achter eerste

Financieren vakantiewoning

In NL of in Buitenland

- ❖ Financiering met het vakantiehuis als onderpand
- ❖ Financiering in het land waar het vastgoed ligt
- ❖ Per land grote verschillen in financieringsmogelijkheden
- ❖ Per land verschillen in maximale hypotheek tov onderpand
- ❖ Per land verschillen in rente
- ❖ Lenen kan invloed hebben op erfrecht en belasting

Aandachtpunten en verschillen

Financier je op je overwaarde of op de recreatie woning:

- ❖ De keuze die u maakt heeft vooral verschillende gevolgen in de toekomst:
 - Wat gebeurt er als u uw eigen woning verkoopt en een nieuwe woning wil kopen?
 - Wat gebeurt er als u uw vakantiewoning verkoopt?

Casus:

U heeft een woning met een waarde van EUR 500.000,-

U heeft een hypotheek van EUR 250.000,-

U wilt een woning kopen voor EUR 250.000

Aandachtpunten en verschillen

Financier je op je overwaarde of op de recreatie woning:

❖ Uitwerking hypotheek overwaarde:

❖ U verhoogt uw hypotheek naar EUR 500.000 (EUR 250.000,- box 3)

❖ Hypotheek op recreatiewoning is EUR 0,-

❖ **Wat gebeurt er bij verkoop:**

➤ Van uw eigen woning voor EUR 500.000

➤ Van de recreatiewoning voor EUR 250.000,-

Aandachtspunten en verschillen

Financier je op je overwaarde of op de recreatie woning:

❖ Uitwerking hypotheek recreatiewoning:

❖ U sluit een hypotheek op de recreatiewoning van EUR 250.000,-

❖ Hypotheek eigen woning blijft EUR 250.000,-

❖ Wat gebeurt er bij verkoop:

➤ Van uw eigen woning voor EUR 500.000,-

➤ Van de recreatiewoning voor EUR 250.000,-

❖ Ook bij echtscheiding kan dit een verschil zijn!

Aandachtpunten en verschillen

Financier je op je overwaarde of op de recreatie woning:

Financiering op overwaarde:

- Je kan vooruit werken
- Rente kan lager (en hoger) zijn / aflossingsvrij kan mogelijk zijn
- Volledige financiering mogelijk
- Oplossing voor landen waar je niet / moeilijk kan financieren
- Oplossing voor niet financierbare onderpanden (Co-ownership)

Financiering op de vakantiewoning

- Rente kan lager en hoger zijn
- In Buitenland andere toetsing dan in NL
- Nooit meer dan 80% financiering
- U moet de hypotheek aanvragen in het land waar de woning staat
- Lenen en bezit kan invloed hebben op fiscaliteit en erfrecht

Er is geen goede of foute oplossing, je kan ze ook combineren (landafhankelijk)

Financiering op de vakantiewoning in NL



Financieren woning in NL

Onderpand



Financieren woning in NL

Onderpand



Financieren woning in NL

Onderpand



Financieren woning in NL

Onderpand



Financieren woning in NL

Grond en gebruiksdoel

❖ Grondsituatie:

- Huurgrond
- Erfpacht
- Eigendom

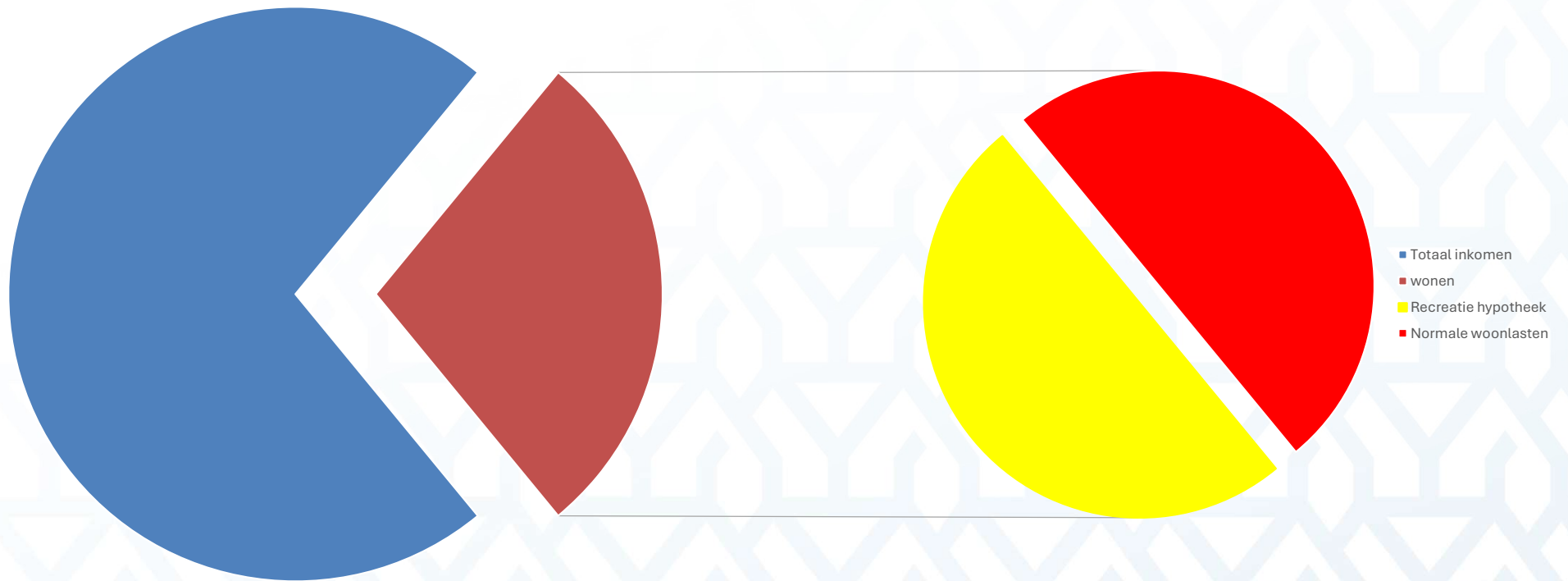
❖ Gebruiksdoel:

- Eigen gebruik
- Commerciële verhuur
- Combinatie van beiden



Financieren woning in NL

Hoe kijken banken: particulier



Financieren woning in NL

Hoe kijken banken: particulier

Waar zitten de verschillen dan ? Hoe gaan banken om met bestaande lasten?

Voorbeeld:

- ❖ Jan heeft een aflossingsvrije hypotheek van EUR 200.000,- op zijn eigen woning.
- ❖ 3% rente en deze staat nog 7 jaar vast tot 2033
- ❖ Lasten EUR 6.000,- bruto , Per maand EUR 500,- bruto

- ❖ Bank A rekent in de “taartpunt” met EURO 500,- lasten per maand
- ❖ Bank B rekent in de “taartpunt” met: EUR 1,074,- aan maandlasten.
 - Gaat uit van AFM norm berekenen op basis van annuïteit
 - Gaat uit van AFM norm 5% toetsrente (<10 jaar rentevast)

Financieren woning in NL

particulier vs. zakelijk

- Hoe handel je in de ogen van de bank ?
- Kenmerken : Vermogen/huurstroom /Ervaring /Groeipotentieel/hoeveelheid panden/
Zakelijke entiteit/opleiding

- Particulier:
 - Basis is Gedragscode Hypotheken
 - Recreatie hypotheek
 - Inkomenstoetsing
 - Maximaal aantal panden
 - Advies en zorgplicht
- Professioneel:
 - Financiering op huurstroom
 - Financiering op onderpand
 - Vastgoedhypotheek
 - Portefeuille financiering

Financieren woning in NL

Particulier: Hoeveel kunt u financieren en wat kunt u verwachten

Maximale financiering:

- **Voor commerciële verhuur: max. 75% van de getaxeerde waarde**
- **Voor eigen gebruik: Max 90% van de getaxeerde waarde**
- **Voor combinatie : max. 75% van de getaxeerde waarde**

- **Rente indicatie: Vanaf ca 4 % 10 jaar rentevast (eventueel opslagen)**
- **Altijd volledige aflossing in 20-30 jaar**

Financieren woning in NL

Zakelijk: Hoeveel kunt u financieren en wat kunt u verwachten

Maximale financiering:

- **Maximaal 65% van de getaxeerde marktwaarde rente indicatie 65% = 6,5%**
- **Aflossingsvrij mogelijk**
- **Altijd maatwerk**

Financieren woning in NL

Waar kunt u terecht

Triodos  Bank

asn  bank

solidbrio
build your future

Handelsbanken

Co||in Crowdfund
comfortabel investeren

 **Rabobank**

SNS  Bank


casarion

 **nestr**
smart finance

ING 

 **Volksbank
Gescher eG**

 **mogelijk**
FINANCIERT VASTGOED

Private Banking


obvion
hypotheken

 **secondhome
beurs**

Wat is er voor u persoonlijk mogelijk?

Maatwerkberekening

Neem nu contact op. Bel: [050 250 00 20](tel:0502500020)



Recreatie Financieren.nl

[Over ons](#) [Hoe werken wij](#) [Beloningsbeleid](#) [Contact](#)

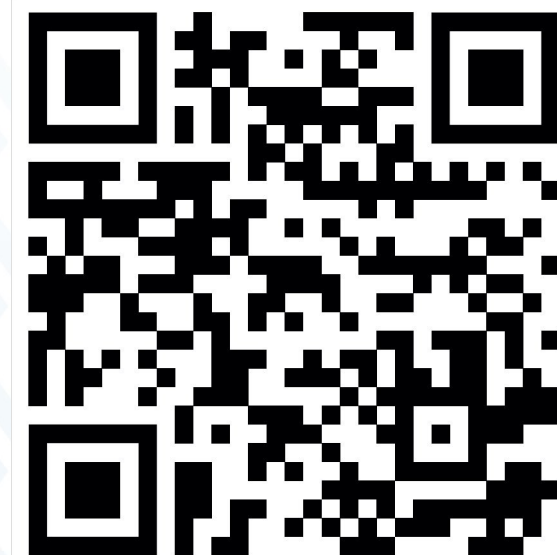


Dé specialist voor de financiering van uw recreatie-
of vakantiewoning

Gratis maatwerkberekening

Waarom kiezen voor ons?

Wij regelen de hele financiering van begin tot eind: de aanvraag, alle stukken, de hypotheekofferte en uiteindelijk controleren we zelfs de nota van afrekening bij de notaris. Recreatiefinanciering is geen bijzaak voor ons, het is het werk. Een gewone hypotheekadviseur ziet één recreatiewoning per jaar en moet alles uitzoeken; wij weten al lang wat wel en niet kan.



 **secondhome**
beurs



Pictures are under (c)

12-729

Kantoor Groningen en Assen + Teams

050-2500020

Recreatie-Financieren.nl