

ALGEMEENHEDEN Doelgroep :

- fysieke personen
- vrije beroepen onder vennootschap (associaties van notarissen, tandartspraktijken,...)
- managementvennootschappen
- patrimoniumvennootschappen
- zelfstandigen (in het kader van een privé financiering van een onroerend goed)

Aanvaardingspolitiek

Bij de beoordeling van een krediet worden een aantal factoren bekeken.

- Terugbetalingscapaciteit
De kredietlast mag niet hoger zijn dan 35 à 40% van het totale inkomen van de mede-ontleners.
Een gezin dient een beschikbaar inkomen na lasten (kredietlasten + vaste kosten) te hebben van min. 1.300 EUR. Deze reserve moet 1000 EUR bedragen voor een alleenstaande
- De quotiteit van de lening (verhouding tussen het geleende bedrag en de waarde van het goed):
 - Norm: 80% van de venale waarde van het onroerend goed
 - Hogere quotiteiten zijn mogelijk (max. 100%) maar zullen steeds geval per geval bekeken worden i.f.v. de kwaliteit van de andere elementen in het dossier
- Venale waarde
 - Venale waarde = verkoopwaarde van het onroerend goed onder normale marktomstandigheden
 - Voor het vaststellen van de venale waarde volstaat veelal een foto en een beschrijving van het onroerend goed. In dit geval nemen we de aankoopprijs als venale waarde. Gaat het over een goed in aanbouw dan is de venale waarde de som van de aankoopprijs van de grond, de bouwkosten en de helft van de BTW op de bouwkosten. De bank kan evenwel vragen om een schatting te laten uitvoeren door een erkende schatter

Vaste formule

- 10, 15, 20, 25 of 30 jaar

Variabele formule

- 1/1/1: jaarlijkse herziening. Rentevoet van het 3e jaar: maximum rentevoet 1e jaar X 2
- 3/3/3: herziening om de 3 jaar. Stijging en daling beperkt tot 5% op basis van de rentevoet van het 1^e jaar
- 5/5/5: Herziening om de 5 jaar. Stijging en daling beperkt tot 5% op basis van de rentevoet van het 1^e jaar.
- 10/5/5: Herziening na een eerste periode van 10 jaar en nadien in de loop van het vijftiende jaar. Stijging en daling beperkt tot 5% op basis van de rentevoet van het 1^e jaar.

Afbetalingsmodaliteiten

- Vaste mensualiteiten: De ontlenaar betaalt elke maand een vast bedrag. Elke mensualiteit is voor een deel samengesteld uit intresten (dit deel neemt af) en een deel uit kapitaal (dit deel neemt toe)
- Vaste kapitaalsaflossingen: De ontlenaar lost elke maand een deel van het vast kapitaal af. De intresten zijn altijd degressief. De maandelijke last is in het begin van de aflossingstabel hoger.
- Vaste termijn of overbruggingskrediet: overbrugt de termijn tussen de verkoop van een goed en de aankoop van een ander. Dit type krediet wordt ook toegepast in afwachting van een storting van een groepsverzekering of levensverzekering als de klant zich niet op lange termijn voor een krediet wil of kan engageren. Looptijd 1 jaar (kan op aanvraag verlengd worden voor een nieuwe periode van 12 maanden)
- Vaste termijnskredieten: U betaalt periodiek enkel intresten aan de bank. De terugbetaling van het ontleende kapitaal gebeurt op de eindvervaldag van het krediet.

Desalniettemin vraagt de bank om het ontleende kapitaal terug samen te stellen. Dit kan op 3 manieren:

- U stort een koopsom in een door u gekozen beleggingsproduct
- U werkt met een spaarplan in een door u gekozen beleggingsproduct
- Via een groepsverzekering

De bank zal bovenstaande producten steeds in pand nemen als bijkomende waarborg.

- Opnameperiode bij bouw of verbouwdossiers: Bij kredieten aangegaan voor het bouwen of verbouwen kan u ervoor kiezen om met een opnameperiode te werken. In dit geval zal u gedurende een periode van max. 18 maanden enkel intrest betalen op het opgenomen deel van het krediet. Daarnaast betaalt u maandelijks een reserveringscommissie van 0,083% per maand op het niet-opgenomen deel van het kredietbedrag. Eens de volledige ontleende som is opgenomen begint u ook maandelijks kapitaal af te lossen.

Waarborgen

- Steeds een hypothecaire waarborg (inschrijving, volmacht, belofte of een combinatie van deze mogelijkheden)
- Vaste termijnkredieten: inpandgeving van beleggingen DLB die u koos tot wedersamenstelling van het kredietbedrag

Niet aan de kredietaanvraag verbonden kosten

- Aankoop: notariskosten voor het opstellen van de aankoopakte, registratierechten, BTW (nieuw pand)
- Hypothecair krediet: registratierechten voor het openen van een krediet, notariskosten, zegelkosten en kosten hypothecaire inschrijving

Kosten voor het indienen van een kredietaanvraag

- expertisekosten (door de bank erkend expert) :
Deze worden bepaald in functie van de aard, het gebruik en de aankoopprijs van het gebouw. U vindt ze terug op ons tarievenblad.
- dossierkosten: 200 EUR (aankoop of overname krediet van de concurrentie)
250 EUR (bouw- of transformatiewerken)
Deze kosten zijn verschuldigd zodra de bank een aanbod formuleert. Ook bij de wederopname binnen een bestaande kredietopening zijn dossierkosten verschuldigd.
Indien u werkt met verschillende voorschotten of formules (bv. klassiek krediet en vaste termijnkrediet) binnen eenzelfde kredietopening, is er per voorschot een dossierkost verschuldigd.
- Wederbeleggingsvergoeding:
In het geval van een vervroegde terugbetaling van de totaliteit of een deel van het krediet: verschuldigde vergoeding stemt overeen met drie maanden intresten berekend op het afgeloste bedrag. Er is geen vergoeding verschuldigd bij overlijden van de verzekerde.

Verzekeringen

- Schuldsaldoverzekering: dekking van de erfgenenamen in geval van overlijden van de ontlener tijdens de looptijd van het krediet. Op het moment van overlijden betaalt de verzekeraar het saldo rechtstreeks aan de bank. Als het krediet door twee personen ondertekend is, is het aangewezen om de verzekering over beide personen te spreiden en het totale bedrag van het krediet te dekken.
In bijlage vindt u een technische fiche met een gedetailleerde weergave van de karakteristieken van de SSV producten van Delta Lloyd Life
Voor de vaste termijnkredieten, wordt een tijdelijke verzekering met vast kapitaal aangeraden. Het te dekken kapitaal neemt niet af voor het einde van het krediet.
- Brandverzekering: Als onafhankelijk makelaar werken we samen met verschillende verzekeringsmaatschappijen. We kunnen u dus steeds een voorstel maken dat aangepast is aan uw situatie.

Mijn persoonlijke bank

delta lloyd
van mens tot mens **BANK**

PRICING POLITIEK

Als relatiebankier wil Delta Lloyd Bank u begeleiden bij de opbouw, het beheer en de bescherming van uw vermogen. Voor de opbouw van uw onroerend vermogen is een woonkrediet een onmisbaar instrument. U kan zelf uw rentevoet meebepalen in functie van de bankrelatie die u met Delta Lloyd Bank wenst uit te bouwen.

FISCALITEIT VAN HET HYPOYHECAIR KREDIET

	WELKE ZIJN DE FISCALE SYSTEMEN?	
WOONBONUS	OUD FISCAAL SYSTEEM BOUWSPAREN	OUD FISCAAL SYSTEEM LANGETERMIJNSPAREN
VOORWAARDEN :	VOORWAARDEN :	VOORWAARDEN :
aankoop, bouw, werken, behoud van/aan de enige woonst in België die door de eigenaar persoonlijk zal bewoond worden	aankoop, bouw, werken, behoud van/aan de enige woonst in België die door de eigenaar persoonlijk zal bewoond worden	aankoop, bouw, werken, behoud van/aan niet enige woonst (2e verblijfplaats) of niet bewoond door de eigenaar
akte getekend na 1/1/2005	akte ondertekend voor 1/1//2005 en na 1989	akte getekend voor of na 1/1/2005 en na 1989
aflossingen + intresten + verzekeringen: vermindering marginale rentevoet	aflossingen + verzekeringen: vermindering marginale rentevoet	aflossingen + verzekeringen: vermindering gemiddelde speciale rentevoet
max 2080 + 690 + 70 EUR per medeontlener	max 2080 EUR per medeontlener krediet van max 50.000 EUR (jaarlijks te indexeren)+5%/ kind	max 2080 EUR per medeontlener krediet van max 50.000 EUR geïndexeerd (69.220 EUR e.i. AJ 2010)
	intresten: gewone aftrek INDIEN bouw- of transformatiewerken: bijkomende aftrek van intresten mogelijk voor akte getekend voor of na 1/1/2005	intresten: gewone aftrek
vanaf de datum van aflossing	vanaf de datum van bewoning	vanaf de datum van bewoning

Mijn persoonlijke bank

delta lloyd
van mens tot mens **BANK**

OUD OF NIEUW FISCAAL REGIME ?

- **U heeft voor 1/1/2005 een woonkrediet afgesloten voor uw enige woning**
oud regime => systeem van bouwsparen + gewone intresten en recuperatie ten belope van 12,5% van het KI
- **U heeft voor 1/1/2005 een woonkrediet afgesloten om een nieuwe enige woning te verwerven**
oud regime => systeem van bouwsparen + gewone en bijkomende intresten en recuperatie ten belope van 12,5% van het KI
- **U heeft voor 1/1/2005 een woonkrediet afgesloten om uw enige eigen woning te verwerven. U herfinanciert deze lening.**
De herfinanciering zal het fiscaal regime van het oorspronkelijke krediet volgen. Het nieuw krediet komt dus in het oud fiscaal regime terecht: systeem van bouwsparen + gewone/ bijkomende intrestaftrek.
- **U heeft na 1/1/2005 een woonkrediet afgesloten om uw enige eigen woning te verwerven:**
U kan intresten, kapitaalaflossingen en premies schuldsaldoverzekering inbrengen in het woonbonussysteem
- **U biedt uw huidige enige eigen woning te koop aan op de vastgoedmarkt. U koopt een nieuwe woning aan. Na de verkoop van uw huidige woning zal de nieuwe eigendom terug uw enige eigen woning worden.**
Het woonkrediet aangegaan voor het verwerven van uw nieuwe woning komt in het fiscaal regime woonbonus terecht indien de verkoop van uw oude woning gerealiseerd wordt voor 31/12 van het jaar volgend op het jaar van afsluiten van de lening.
- **U heeft een bestaand woonkrediet van voor 1/1/2005. U wenst een bijkomend woonkrediet aan te gaan voor de financiering van verbouwingen aan uw woning.**
 - * Keuze voor de belastingplichtige
 - * behoud van het oude regime voor de 2 leningen => KI altijd aan te geven
 - * nieuw regime bijkomend krediet => automatisch afzien van de fiscale voordelen van het oud regime voor het krediet afgesloten voor 2005
- **U heeft een woonkrediet voor uw eigen enige woning afgesloten vanaf 1/1/2005, gevolgd door de aankoop van een 2e woning zonder krediet:**
behoud nieuw systeem, maar verlies van verhoging in de korf van de woonbonus (690 EUR)
- **Woonkrediet voor eigen enige woning in 2005, gevolgd door de aankoop van een 2e woning met een krediet voor deze laatste:**
behoud nieuw systeem voor het 1e krediet, maar verlies van verhoging in de korf van de woonbonus (690 EUR)
eventuele aftrek van de gewone 2e woning (12,5% van het KI niet aangerekend)
eventuele belastingvermindering voor de aflossingen 2e woning bij langetermijnsparen als er fiscale ruimte is

FISCAAL ASPECT VAN SCHULDSALDO- VERZEKERING

Onder bepaalde voorwaarden kunnen de premies van schuldsaldoverzekeringen (SSV) verbonden aan een woonkrediet fiscaal in mindering worden gebracht. Er zijn 3 mogelijkheden:

- Inbreng premies SSV in het woonbonussysteem
- Antidatering en inbreng premies SSV in het systeem langetermijnsparen of
- Inbreng in het systeem pensioensparen.

1) Inbreng in het woonbonussysteem

Premies van schuldsaldoverzekeringen verbonden aan woonkredieten afgesloten na 1/1/2005 mogen ingebracht worden in de fiscale korf van 2.770 EUR (AJ 2010) van het woonbonussysteem.

Indien er het eerste kredietjaar weinig kapitaal en intresten worden betaald kan het aangegeven zijn om te werken met een eenmalige premie of een verhoogde eerste premie in het woonbonussysteem zodat de fiscale korf optimaal kan worden benut. Onze schuldsaldoverzekering Union Gold Classic voorziet in deze mogelijkheid.

Mijn persoonlijke bank

delta lloyd
van mens tot mens **BANK**

Veelal is de fiscale korf echter reeds volledig opgevuld met de betaalde intresten en kapitaalaflossing van het krediet. In die gevallen kan het aangewezen zijn om de premies in te brengen in een van de andere vermelde fiscale regimes

2) Inbreng premies in het systeem "langetermijnsparen"

Indien er geen ruimte meer is binnen de fiscale korf van het woonbonussysteem en de schuldsaldoverzekering werd afgesloten in de eerste 6 maanden van een kalenderjaar dan kan men overwegen om te werken met een koopsom en het contract te antidateren (met max. 6 maanden) zodat de koopsom in het vorige belastingtijdperk terecht komt. De koopsom kan dan worden ingebracht in het systeem langetermijnsparen.

3) Inbreng premies in het systeem "pensioensparen"

Indien geen van bovenstaande systemen kunnen worden toegepast kan men ervoor kiezen om de premies SSV in te brengen in het fiscaal systeem pensioensparen:

- Maximaal aftrekbaar bedrag bedraagt 870 EUR (AJ 2010) per belastingplichtige
- indien men de premie SSV aftrekt binnen het luik pensioensparen is het niet mogelijk om daarnaast nog een gewoon contract pensioensparen (pensioenspaarrekening of- verzekering) in mindering te brengen
- Stopzetting van de belastingvermindering op 65 jaar, dekking overlijden kan daarna verdergezet worden
- Geen belasting van 1,1% op gestorte premies
- Terugwerkende kracht niet toegestaan
- Aftrek mogelijk om een krediet te dekken met betrekking tot een andere woning dan de eigen en enige woning

4) Belasting bij overlijden van de verzekerde van de schuldsaldoverzekering

Indien de premies van de schuldsaldoverzekering fiscaal in mindering werden gebracht zal de fiscus bij overlijden van de verzekerde het systeem van fictieve rente toepassen.

De begunstigde van het verzekeringscontract zal gedurende een aantal jaren (ifv zijn leeftijd) een rente bij zijn belastbaar inkomen moeten tellen. Deze rente wordt berekend door het uitbetaald kapitaal te vermenigvuldigen met een door de fiscus bepaald rentepercentage:

Leeftijd begunstigde	Rentepercentage	Looptijd
40 jaar of jonger	1,0%	13 jaar
van 41 -> 45 jaar	1,5%	13 jaar
van 46 -> 50 jaar	2,0%	13 jaar
van 51 -> 55 jaar	2,5%	13 jaar
van 56 -> 58 jaar	3,0%	13 jaar
van 59 -> 60 jaar	3,5%	13 jaar
van 61 -> 62 jaar	4,0%	13 jaar
van 63 -> 64 jaar	4,5%	13 jaar
65 jaar of meer	5,0%	10 jaar

5) Overlijdensverzekering met vast kapitaal

Een schuldsaldoverzekering is niet steeds de juiste oplossing om uw erfgenamen te beschermen tegen de financiële gevolgen van uw overlijden. Vaak is het aangewezen om te voorzien in een tijdelijke overlijdensdekking met een vast kapitaal:

- Bij vaste termijnkredieten aangezien er geen kapitaal wordt terugbetaald gedurende de looptijd van het krediet.
- Indien u niet enkel uw krediet wenst te verzekeren maar wil voorzien in een extra kapitaal voor uw gezin indien u komt te overlijden.
- Indekken van de eventueel verschuldigde successierechten n.a.v. een handgift in de 3 jaar volgend op deze handgift (de schenker is de verzekerde en de begunstigde de begunstigde)

Mijn persoonlijke bank

delta lloyd
van mens tot mens **BANK**