



---

# Naar België !

## Gaan we ook naar België?

De ontwikkeling op de Nederlandse huizenmarkt maakt dat steeds meer kopers, waaronder ook steeds meer “starters”, zich voor de aankoop van een woning oriënteren op de mogelijkheden vlak over de grens. Het is dan wel niet Canada of Australië, maar het is wel emigreren.

Waar loop je tegen aan ?

We proberen een aantal zaken in het algemeen te benoemen, realiseer je echter dat het niet volledig is, altijd maatwerk is en afhankelijk van individuele situaties en wensen blijft.

**Tip: ga er niet voetstoots vanuit dat de situatie van een ander voor jou hetzelfde is.**

## Kopen

Een woning kopen in België gaat, evenals in Nederland, al of niet via een makelaar. Ook een notaris kan onroerend goed aanbieden. Voor openbare veilingen hebben die zelfs een biedingswebsite in het leven geroepen, Biddit.be.



## Registratierecht (overdrachtsbelasting)

Wat in vergelijking met Nederland meteen opvalt is het verschil in kosten koper. Vooral de zogenaamde registratierechten. Te vergelijken met de overdrachtsbelasting in Nederland.

Deze verschillen in België per gewest. België kent drie gewesten. Vlaanderen, Wallonië en Brussel.

De registratierechten variëren van 1% tot 12,5%. Naast het gewest, is in Vlaanderen ook van belang of men nog ander onroerend goed heeft voor de bepaling van het registratietarief.

Daarnaast komt het ereloon van de notaris en zijn of haar administratiekosten erbij (grofweg 1%).

**Tip: zorg dat je tijdig weet welke registratierechten je verschuldigd bent.**

## Mondelinge koop

Waar in NL een zogenaamd schriftelijkheidsvereiste bestaat ("indien de koper niet handelt in uitoefening van beroep of bedrijf wordt de koop schriftelijk gesloten") kent België dit niet. Dit betekent dat een koop ook mondeling tot stand kan komen.

**Tip: Als je een bod doet, en je wil je financiering nog regelen, doe dat bod dan onder opschortende voorwaarde van financiering, ook mondeling. Neem daarvoor een redelijke termijn. Er moet meestal nog getaxeerd worden, stukken verzameld, beoordeeld en goedgekeurd worden. Vier weken is in onze optiek het minimum.**

## Bankenlandschap en hypotheek

In tegenstelling tot het verleden financieren Nederlandse banken de aankoop van een woning in België niet meer. Voor een hypotheek moet je dus bij een Belgische geldverstrekker zijn.



## Bankenlandschap anders dan in NL

Typerend in vergelijking met Nederland is de diversiteit van geldverstrekkers. Met name in de acceptatievoorwaarden en de rekenmethodieken om de maximale lening te kunnen bepalen op basis van inkomen. Banken in België verschillen daar onderling veel sterker in dan in Nederland. Tijdige en complete oriëntatie loont!

Vrijwel alle banken accepteren klanten met **Nederlands inkomen**. Een zeer klein aantal banken beperkt zich hierin tot looninkomen en accepteert geen Nederlands ondernemersinkomen.

Opvallend voor Nederlanders is het hanteren van een **leeftijdsgrens**. In Nederland niet of nauwelijks aan de orde maar in de ons omringende landen wel.

De meeste banken hanteren als einde termijn voor een hypotheek het jaar waarin, degene die het hoofdkomen heeft, 75 jaar wordt. Sommige korter, een enkele bank gaat tot 85 jaar, onder bepaalde voorwaarden.

Een hypotheek loopt in de regel maximaal 25 - 30 jaar en is annuïtair. Dat wil zeggen een vaste maandsom (rente en aflossing) en einde looptijd van de hypotheek geen resterende schuld.

Een zeer beperkt aantal banken biedt aflosvrije hypotheek aan .

De meeste banken beperken de financiering tot 90% van de aankoopssom. Dit houdt in dat je 10% van de aankoopssom uit eigen middelen moet betalen naast de kosten koper die ook uit eigen middelen moeten komen. Een klein aantal banken verstrekt tot 100% van de aankoopssom onder bepaalde voorwaarden.

Bepalend voor de hoogte van de maximale hypotheek is daarnaast het netto inkomen. Vooral voor ondernemers is interpretatie van cijfers om te komen tot een juiste bepaling van het netto inkomen niet voor iedere bank vanzelfsprekend.

---

## Rente

Voor Nederlanders vaak onbekend is de koppeling tussen rentetarief en afname van verzekeringsproducten. Met andere woorden een rentetarief is niet alleen afhankelijk van hetgeen je leent ten opzichte van de waarde van de woning, maar ook of je wel of geen verzekeringen sluit via de geldverstrekker. De Schuld Saldo Verzekering is de meest voorkomende en geeft de hoogste korting op de rente. Het is een overlijdensrisicoverzekering waarvan de uitkering mee daalt met de openstaande schuld. Vaak heeft men al een overlijdensrisico verzekering of is het voordeliger die in NL af te sluiten.

**Tip: calculeer even en vergelijk de lasten van rente en premie voor verzekeringen.**

---

## De hoogte van de rente is een bijzondere

Het toepasselijk rentetarief is van aantal factoren afhankelijk en wordt vaak pas tijdens het aanvraagtraject echt duidelijk.

We noemden al de aanvullende verzekeringen ( brand, schuld /saldo). Daarnaast het al of niet openen van een betaalrekening (zichtrekening) bij betreffende bank, soms het beroep van de schuldenaar, een tijdelijke kortingsactie van de bank, maar ook, terwijl we dat in NL niet kennen, de verhouding tussen inkomen en hoogte van de hypotheek. Dat maakt het niet meteen helder in vele gevallen en een website vermeldt dit slechts in kleine lettertjes.

---

## Verkoop eigen woning in NL

Als je een deel van je eigen middelen wil of moet inbrengen in je nieuwe hypotheek in België en als dat deel moet komen uit de verkoop van je woning in Nederland is het niet vanzelfsprekend dat de bank dat met een overbrugging oplost. Er is toch nog altijd een grens tussen de twee buurlanden. En dat blijkt ook hier soms een obstakel. Zeker als je ook nog niet meteen in je nieuwe woning terecht kunt, bijvoorbeeld bij nieuwbouw, vergt het een nauwkeurige afstemming in de volgorde van het ontvangen van gelden uit verkoop en betalen van de aankoop.

---

## Wet Hypothecair Krediet

Bijzonder is ook de Wet op het Hypothecair Krediet. Die beschermt de consument die een hypotheek aangaat. Twee zaken zijn vermeldenswaardig.

Ten eerste kan de aanvangsrente, als die voor een kortere periode dan de looptijd van de hypotheek is vastgesteld, nadien niet meer dan verdubbelen.

Daarnaast kent men door deze wet geen boeterente bij het tussentijds extra aflossen of omzetten van de hypotheek. Men mag maximaal een wederbeleggingsvergoeding aanrekenen die gelijk is aan 3 maanden rente over het extra afgelost bedrag.

## Proces

Het proces in een hypotheek aanvraag verschilt niet veel van Nederland. Banken geven meestal de gelegenheid een simulatie op te maken online of hard copy, (let dan wel op het rente tarief en de voorwaarden). Dit is tijdens of vóór de beoordeling. Dus nog geen definitieve offerte. En vervolgens wordt na beoordeling door een analist van de bank en diens akkoord een aanbod (onvoorwaardelijke offerte) opgesteld.

Belgische banken toetsen ook op andere kredieten en betalingsgedrag bij de Belgische Nationale Bank en ook bij de Nederlandse BKR.

Het verstrekken van de hypotheek gaat ook hier gepaard met een notariële akte. De kosten moet je inschatten op ongeveer 2.2% van het hypotheek bedrag. Het verschilt per bank of men een volledige inschrijving in het hypotheekregister wenst of dat men genoeg neemt met een lagere inschrijving aangevuld met een hypothecair mandaat. Die laatste combinatie kan behoorlijk in kosten schelen. Het is dus niet alleen een rentetarief dat het verschil tussen geldverstrekkers maakt.

**Tip: neem voor de keuze van bank en hypotheek alle relevante verschillen in ogenschouw.**

## Fiscaliteit en sociale zekerheid

Dit is echt maatwerk, vandaar dat we ons hier beperken tot slechts enkele van de huidige algemene regels.

Inkomstenbelasting is geregeld in een "belastingverdrag ter voorkoming van dubbele belasting", tussen Nederland en België. Voor wat betreft inkomen uit arbeid (o.a. loon en winst uit onderneming) geldt dat je belasting betaalt daar waar je werkt. Is dat uitsluitend Nederland, dan ben je daar inkomstenbelasting verschuldigd en kun je ook (mits je kwalificeert) je hypotheekrente aftrekken.

Als je uitsluitend in NL werkt en in België woont moet je toch in beide landen aangifte inkomstenbelasting doen. In België heet deze belasting Personenbelasting. België moet het Nederlands arbeidsinkomen vrijstellen van heffing.

Verwarrend voor velen is dat men de Gemeentebelasting ook heft via deze Personenbelasting. Die moet je dan wel betalen.

De sociale zekerheid (waaronder premies volksverzekeringen, en o.a. opbouw aow, ziektekosten) is in een Europese Verordening bepaald. Als je uitsluitend in NL werkt en in België woont ben je in Nederland sociaal verzekerd. Uit praktische overweging ga ik hier niet in op situaties waarin je in twee landen werkt en of een uitkering krijgt etc., etc .....



## Meer info ? Bel of mail !



### Soeverein Hypotheken

Is een Nederlandse onafhankelijke hypotheekbemiddelaar met onder andere België als specialisatie.

**Tel: +31 (0) 850 215 990**

[www.soevereinhypotheken.nl](http://www.soevereinhypotheken.nl)

[info@soevereinhypotheken.nl](mailto:info@soevereinhypotheken.nl)