



ZEG JA AAN MEER FINANCIËLE KENNIS

3 HOE BEGIN JE AAN EEN FINANCIËEL OVERZICHT.

Zonder een financieel overzicht ben je niets. Een financieel plan opmaken in combinatie met volgende tips kan je al een heel eind verder helpen.

Christophe De Smaele

5 WAT IS EEN BULLET KREDIET?

Een einde termijn? Een kapitaal vrij kredietcontract? Intrest betalende kredietovereenkomst? Hoe zit dat nu eigenlijk?

6 6 REDENEN WAAROM EEN BULLET KREDIET GEBRUIKEN?

De 6 voornaamste redenen voor een bullet krediet in je kredietportefeuille.

7 HOE ZIT DAT DAN FISCAAL?

De fiscaliteit is een veranderlijk gebeuren.

8 HOE EEN BULLET KREDIET GEBRUIKEN IN DE PRAKTIJK?

Een praktijkvoorbeeld helpt je allicht aan inzichten.

10 5 TIPS WAAROM EEN FINANCIËEL ARCHITECT EEN JUISTE KEUZE IS

Denk in mogelijkheden en in termen van opbrengsten. Niet in termen van wat het je kost. Laat je begeleiden en omring je juist.

"Denk in termen van wat het
jou kan opbrengen, niet wat het je zal kosten."

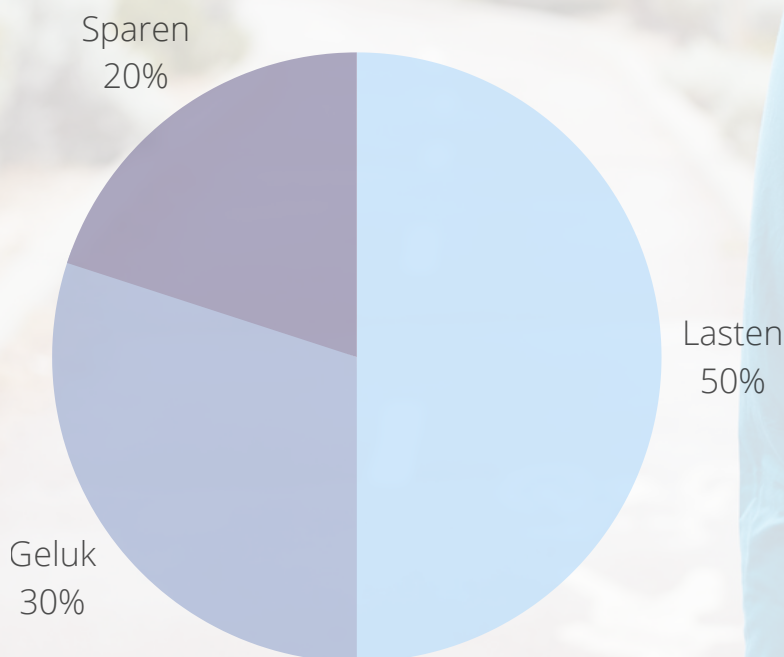
Christophe De Smaele

Een cliché maar je begint er aan door het niet te plannen wanneer je het gaat doen. Je begint er best meteen aan na het lezen van dit artikel.

Maak een overzicht van jouw maandelijkse en jaarlijkse inkomsten, alsook van al jouw uitgaven. Gebruik daarbij rekeningafschriften uit het verleden of nog beter: "Hou alles intensief bij de komende 12 maanden!". Meten is weten, en door te meten lever je een inspanning waarbij je veel zal weten.

We helpen je graag op weg. Klik op volgende link: [www.fabu.be/financieel overzicht](http://www.fabu.be/financieel%20overzicht) en download een handige excel of PDF om alles in kaart te brengen. Een handige leidraad om niets te vergeten in jouw financieel overzicht.

Jouw maandbudget juist besteden? **Ken je de regel 50 - 30 - 20 al?**
Deze regel bestaat al heel lang, zelf jouw grootouders gebruikten dit principe.



"Koopkracht onder controle houden in combinatie met juiste financiële keuzes en op lange termijn doelen, een combinatie waar basiskennis voor noodzakelijk is."

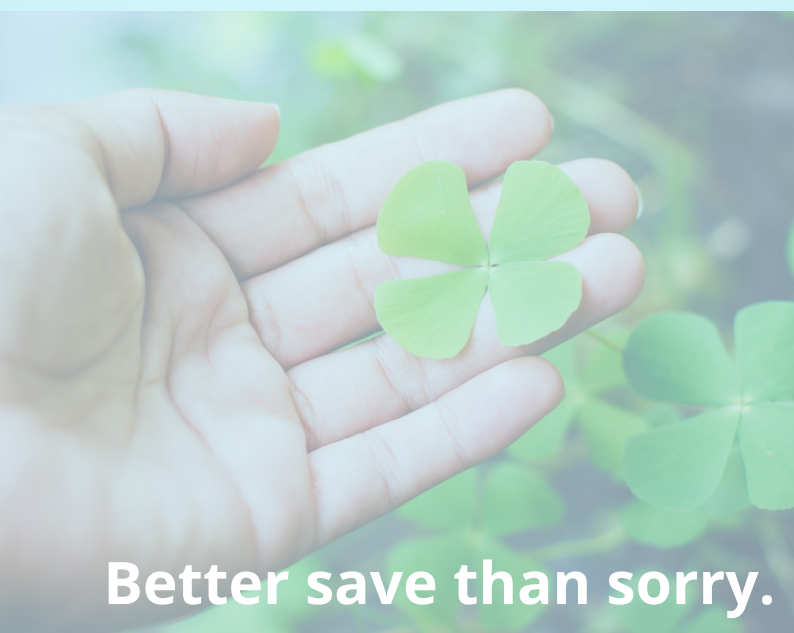


[www.fabu.be/financieel overzicht](http://www.fabu.be/financieel%20overzicht)

LASTEN - 50 % van jouw inkomsten gaat gauw naar vaste uitgaven zoals huur of een woonkrediet. Maar ook energie, verwarming, belastingen, communicatie en mobiliteit vormen maandelijks een grote hap uit het budget.

Bij de ene zal dit totaal budget hoger zijn dan bij de andere. Het is belangrijk om dit onderdeel onder de loep te nemen. **Want zeg nu zelf op wat bespaar je het liefst? Op je vaste lasten of op jouw gelukbudget?**

Gelukkig is er een **GELUK budget - 30 %**. We leven om gelukkig te zijn. Dus er is niets mis mee om een deel van je budget aan jezelf te gunnen. Alleen is het vaak zo dat van zodra het financieel minder gaat dit de eerste post is waarop bespaard wordt. Dat is bijzonder jammer. Een goed financieel overzicht kan je helpen dit te voorkomen.



Better save than sorry.

20 % sparen voor jou onmogelijk of een uitdaging?

Er kunnen heel wat zaken op je pad komen: kapotte vaatwas, kosten aan de auto,... . Het is dus belangrijk om op korte termijn een buffer te hebben maar ook om naar iets toe te sparen op middellange termijn. Bijvoorbeeld een skireis, een zomervakantie, een nieuwe fiets. Het geeft je een doel.

Daarnaast weet je dat je op lange termijn ook moet sparen om je levensstandaard te kunnen aanhouden. Maak dus werk van jouw spaarambitie.

Je leven is voortdurend onderhevig aan wijzigingen en veranderingen. Een verandering kan dan ook een impact hebben op jouw budget. Je lasten regelmatig onder de loep nemen en in kaart brengen is bijzonder belangrijk.

Tot welke doelgroep behoor jij?

- 1) Bestaan jouw lasten uit meer dan 50 % van je inkomsten?
- 2) Gaat 35-50 % van je inkomen naar het betalen van lasten?
- 3) Minder dan 35 % van je inkomsten gaan naar lasten?

Ons advies:

- 1) Laat je bijstaan om je lasten te verbeteren**
- 2) Maak een plan van aanpak om te (be)sparen**
- 3) Goed bezig, investeer in geluk en sparen.**



Een bullet krediet is een krediet waarbij je maandelijks geen kapitaalflossing doet. M.a.w. je betaalt op het eind van de rit het kapitaal in één keer terug. Maandelijks zal je dan enkel intresten betalen en geen kapitaalaflossing.

Er zijn nog wel andere benamingen en afgeleiden voor deze kredietvorm waaronder einde termijnekrediet, aflossingsvrijkrediet, straight loan, overbruggingskrediet,...

Bv. Je hebt een bulletkrediet van 100.000 EUR over 10 jaar aan een rentevoet van 2 %. Maandelijks zal je 166,66 EUR intrest betalen gedurende de looptijd. Na 10 jaar zal je de integrale som van 100.000 EUR moeten terug betalen aan de bank.

WELKE ZIJN DE NADELEN EN VOORDELEN?

Op het eind van de rit zal je zelf moeten instaan voor de terug betaling ervan. Door opgebouwde reserves of verkoop vastgoed. Dit maakt het **risicovoller**. Speculeren op onverwachte kapitalen, markt- en beursschommelingen, stijging vastgoedmarkt,... het blijven speculaties.

De financiële instellingen hanteren **strengere voorwaarden** voor dit type van kredietcontracten.

Er zal altijd een onroerende en/of roerende **waarborg** genomen worden ter indekking van het risico voor de kredietinstelling.

De intresten van een bulletkrediet zijn doorgaans 0,10 % tot 0,50 % **duurder** dan een afbetalend krediet.

Je moet enkel intresten betalen, welke ten goede komt van de **koopkracht** tijdens de looptijd van het krediet.

Je kan sneller schakelen in **passief inkomen** en vastgoedopbouw.

Je kan de koopkracht, het verschil tussen huurinkomsten en intresten inzetten om te sparen, te beleggen of **nieuwe investeringen** te realiseren.

Jouw eigen kapitaal blijft onaangeroerd. Je blijft **onafhankelijk** en vrij over je eigen geld beschikken.

Gaat het even minder? Dan kan een bulletkrediet **tijdelijk** jouw lasten meer onder controle houden tot je weer op de rails bent.

Eigendom aanhouden maar minder inkomsten door bijvoorbeeld pensioen? Ook dan is dit een uitstekende kredietvorm.



6 REDENEN WAAROM EEN BULLET KREDIET GEBRUIKEN?

- 1 Je kan je koopkracht gebruiken om ondertussen te sparen en beleggen. Zo bouw je een mooie som op en kan je alle fiscale voordelen benutten zonder jouw koopkracht te verminderen.
- 2 Spreiden is altijd gezond. Dat leerden we allemaal. Jouw kredietvormen spreiden over een afbetalend en bullet voorschot is evengoed een gezonde spreiding.
- 3 Je kan sneller jouw 2de verblijf aankopen, genieten van jouw 2de verblijf of passief inkomen opbouwen.
- 4 Een goede belegging met een mooi rendement kan meer opbrengen dan de kostprijs van het krediet. Zo maak je een dubbele financiële hefboom.
- 5 Met dit type krediet kan je veelal meer lenen dan met een krediet dat bestaat uit klassieke maandaflossingen (mensualiteiten).
- 6 Bij inflatie is het voordeel zelf groter. Doordat je het kapitaal op het eind moet terug betalen kan de "geldontwaarding" er voor zorgen dat geld minder waard is dan. Ook je schulden zijn dan minder waard.

We leggen de 6de reden extra uit aan de hand van een voorbeeld.

Stel je hebt een hypothecair krediet van 200.000 EUR afgesloten onder de vorm van een bullet krediet. De looptijd van de kredietovereenkomst is 25 jaar.

25 jaar geleden was deze 200.000 EUR een groot bedrag. Het was toen nog in BEF. 8.067.980 BEF om precies te zijn. Toen kon je met 200.000 EUR heel wat investeren, kopen,... . Door de inflatie is de 200.000 EUR van toen minder waard geworden. Met 200.000 EUR vandaag ga je geen grote woonst kopen.

En wat zal je met 200.000 EUR doen over 25 jaar? Daar hebben we het raden naar. Alleen leert ons de ervaring en het verleden dat de kans dat dit minder waard zal zijn na 25 jaar bijzonder groot is. Hopelijk kopen we er dan nog een auto mee :-).

De intresten zijn fiscaal aftrekbaar wanneer het krediet gebruikt wordt voor de aankoop en verbouwing van een woning in België of in de EER. Op vandaag is het zelfs zo dat het hebben van een 2de woning fiscaal voordeel oplevert.

Bovendien neutraliseren de intresten, vanuit bijvoorbeeld een bullet krediet, de belasting op het onroerend inkomen. Deze afrekening gebeurt jaarlijks via de aangifte van je personenbelasting. **Opgelet**, telt niet voor je enige eigen gezinswoning. Deze onroerende belasting is vrijgesteld. Ik leg uit [aan de hand van een voorbeeld](#) en verwijs ook naar de [website](#) van de Vlaamse overheid:

Jaarlijks geïndexeerd kadastraal inkomen van je opbrengstwoning die je verhuurt aan een particulier = 1.000 EUR

1.000 EUR X 1.8630 (index AJ2022) X 1.40 % (belastingsverhoging) = 2608,20 EUR.

*Op deze 2.608,20 EUR zal je progressief belast worden. Dit kan oplopen tot 50 % of 1.250 EUR. Stel je hebt een hypothecair krediet, bijvoorbeeld een bullet krediet, en je betaalde 3.000 EUR intresten op jaarbasis dan mag je dit in mindering brengen van de 2.501 EUR onroerende belastingsbasis. Concreet jouw onroerende inkomsten uit verhuur aan een particulier is dan **onbelast**.*

Een bulletkrediet t.o.v. een vastgoedportefeuille aanhouden is bovendien interessant mocht het tot een overlijden komen. Jouw erfgenamen zullen dan ook minder successierechten betalen omdat het krediet in mindering gebracht zal worden van de totale som uit nalatenschap.





Voorbeeld: aankoop opbrengsteigendom om te verhuren.
Te verwachten huur: 850 EUR per maand

Investeringsplan

Aankopprijs: 250 000 EUR
Aankoopkosten: 29 533 EUR
Kredietkosten 6 350 EUR
Dossierkosten 500 EUR
Schattingskosten 250 EUR

Totaal 286 633 EUR

Financieringsplan

Eigen middelen 86 633 EUR
Krediet 200 000 EUR

Totaal 286 633 EUR

1

Stel men financiert dit aan 1,5 % afbetalend over 20 jaar dan zou de maandlast 964,15 EUR per maand bedragen. M.a.w. men heeft dus een **opleg te doen van 114,15 EUR bovenop** de huurinkomsten en men moet 86 633 EUR eigen middelen voorzien.

2

Stel men financiert 50 % van dit krediet, namelijk 100.000 EUR, aan 1,5 % afbetalend over 20 jaar en men gebruikt een bullet krediet voor het resterende deel van 100 000 EUR dan zal de maandlast lager zijn dan in voorbeeld 1.

100 000 EUR afbetalend over 20 jaar aan 1,5 % = 482.08 EUR per maand kapitaal en intresten.
100 000 EUR bullet krediet over 20 jaar aan 1.7 % = 141.66 EUR per maand intresten.

De totaal te betalen maandelijkse som bedraagt dan 623.74 EUR. Men heeft dan een maandelijks **overschot van 226.26 EUR** t.o.v. de huurinkomsten.

T.o.v. van keuze 1 is dit een koopkracht verhoging van 340,41 EUR per maand.

3

Dit voorbeeld kan je nog verder uitwerken met een bullet krediet.

Stel je gaat voor 100 % BULLET dan zal je maandelijks aan 1.7 % over 20 jaar 283 EUR intresten betalen per maand. M.a.w. je zal t.o.v. de huur 850 EUR per maand, **566 EUR over hebben**. Combinaties met 70 % afbetalend en 30 % bullet en andere zijn allen mogelijk.

Wat doe je met 566 EUR per maand? Juist, verder investeren, sparen, beleggen,...

Bestaan er dan nog oplossingen om minder eigen middelen aan te wenden? **Jazeker**

Volg het verder online en in deel 3 vertellen we hoe je met geen of weinig eigen middelen vastgoed kan verwerven om zelf te bewonen of te verhuren.

Heb je hier nog vragen over? Is er iets onduidelijk? Steeds tot je dienst.

Christophe De Smaele
communicatie@fabu.be

De juiste financiële keuze is voor iedereen anders. Iedereen moet voor zichzelf een juiste financiële foto maken, juiste doelen zetten en daar naar toe werken. Er zijn natuurlijk wel **3 basisprincipes** waarop jouw financiële keuze onderbouwd moet worden. Concreet, kan jij op basis van jouw kennis, ervaring, persoonlijk dossier JA ZEGGEN op alle volgende vragen?

Is mijn koopkracht vandaag optimaal? JA - NEEN

Kan ik mijn lange termijn doelen realiseren aan dit tempo? JA - NEEN

Ben ik zeker dat een financieel architect me geen beter inzicht kan geven? JA - NEEN

Van zodra je **1 NEE** hebt genoteerd. Maak dan een afspraken en ontdek jouw juiste financiële keuzes.

MAAK EEN AFSpraak
EN ONTDEK JOUW

JUISTE FINANCIËLE KEUZES



1

Stel je eigen verhaal, je eigen persoonlijke financiële keuzes in vraag. Probeer het anders aan te pakken, vanuit een derde perspectief te bekijken,... Spreek er over met een financieel expert. **Ontvang meer inzichten.**

2

Informeer je juist. Ga ten rade bij **juiste financiële contactpersonen**. Bij voorkeur onafhankelijke experts, die jouw verhaal volgen en niet het verhaal van een bank verdedigen.

3

Volg deze **reeks E-books** voor meer financiële inzichten en kennis. Schrijf je in voor **Webinars**. Maar besef dat je van lezen alleen niet financieel vrijer gaat worden.

4

Ga ook concreet aan de slag. Durf de zaken aan te pakken. Denk niet in termen wat het jou gaat kosten, **denk vooral in termen wat het jou gaat opbrengen.**

5

Je juist omringen, je financiële foto in kaart brengen, inzichten ontvangen, uitvoeren,... Herhaal dit proces regelmatig. Want de kracht van de boodschap zit hem in de herhaling. Want **de kracht van de boodschap zit hem in de herhaling**. Of hoe herhalen, een boodschap kracht bij zet.



www.fabu.be

FABU BE0533742005 – FABU
Verzekeringen 0648868830 – FABU Kredieten 0759461696 FSMA 115204 A -
Kantoren in Kluizen, Merelbeke, Ronse, Zottegem & Gavere