



Vastgoedfinanciering

via jouw aanvullend pensioen

Inhoudsopgave

Vastgoed financieren met je aanvullend pensioen: zo zit de fiscaliteit bij uitkering.....	3
Vastgoedfinanciering via jouw aanvullend pensioen	3
Voorwaarden om het aanvullend pensioen aan te wenden voor vastgoedfinanciering	4
Omzetting kapitaal naar een fictieve rente	4
Maatregelen in het regeerakkoord m.b.t. vastgoedfinanciering?	7
Meer info?	7

Vastgoed financieren met je aanvullend pensioen: zo zit de fiscaliteit bij uitkering

Je aanvullend pensioen inzetten om vastgoed te financieren? Dat kan via een voorschot, in pandgave of wedersamenstelling van een hypothecair krediet. In dit artikel leggen we uit wat dat betekent voor de belasting bij uitkering: voor de enige en eigen woning wordt het aangewende kapitaal omgezet in een fictieve rente die gedurende 10 of 13 jaar progressief belast wordt. Voor andere vastgoedprojecten blijft de eenmalige (para)fiscale heffing van toepassing. Ontdek alle voorwaarden, percentages en praktische aandachtspunten in het volledige stuk.

Vastgoedfinanciering via jouw aanvullend pensioen

Een werknemer of zelfstandige die een huis of appartement wenst te kopen of (ver)bouwen kan beroep doen op de reeds opgebouwde reserves in zijn aanvullend pensioenplan om zo zijn project te financieren. Het aanvullend pensioen kan in dat geval aangewend worden als voorschot, als waarborg bij een in pandgave of als wedersamenstelling van een hypothecair krediet.

- Bij een voorschot wordt een deel van de pensioenreserves door de pensioeninstelling (verzekeraar of pensioenfonds) uitgeleend aan de werknemer of zelfstandige. Wanneer het voorschot voor de uitkering van het pensioenkapitaal bij pensionering niet wordt terugbetaald, zal de pensioeninstelling het voorschot afhouden van het aanvullend pensioenkapitaal dat nog moet worden uitbetaald op het moment van pensionering.
- Bij een in pandgave wordt het aanvullend pensioen gebruikt als onderpand of waarborg voor de terugbetaling van een lening die wordt afgesloten bij een bank. De bank wordt dus “begunstigde” van het kapitaal bij leven en/of overlijden. Indien op het moment van pensionering of overlijden nog een bepaald bedrag verschuldigd is aan de bank zal het kapitaal bij leven en/of het kapitaal bij overlijden eerst worden aangesproken door de bank ten belope van het nog verschuldigd bedrag.
- Bij de toewijzing van het aanvullend pensioen aan de wedersamenstelling van een hypothecair krediet wordt er met de bank afgesproken dat het geleende bedrag terugbetaald zal worden vanuit het aanvullend pensioen. De werknemer of zelfstandige zal dan tijdens de looptijd van het hypothecair krediet enkel de interesten op het geleende bedrag moeten betalen aan de bank en hoeft dus geen kapitaalaflossingen te doen.

Voorwaarden om het aanvullend pensioen aan te wenden voor vastgoedfinanciering

Het aanvullend pensioen aanwenden als voorschot of in pandgave kan enkel onder volgende cumulatieve voorwaarden:

- Het aanvullend pensioen kan enkel worden aangewend voor het verwerven, bouwen, verbeteren, herstellen of verbouwen van onroerende goederen;
- Het onroerend goed moet gelegen zijn op het grondgebied van de Europese Economische Ruimte;
- De onroerende goederen moeten belastbare inkomsten opbrengen (daarom kan voor het louter verwerven van de naakte eigendom van een onroerend goed geen voorschot of in pandgave van het aanvullend pensioenplan worden aangewend).

Om het aanvullend pensioen effectief te kunnen aanwenden voor een voorschot of een in pandgave, moet de mogelijkheid om een voorschot op te nemen - of het aanvullend pensioen in pand te geven - expliciet worden vermeld in het pensioenreglement. Je moet dus steeds nakijken of dit op basis van jouw pensioenreglement wel mogelijk is.

Zolang het betreffende onroerend goed waarvoor een voorschot werd opgenomen zich nog in het vermogen van de werknemer of zelfstandige bevindt, dient het voorschot niet te worden terugbetaald. De pensioeninstelling zal het voorschot verrekenen op het moment van de uitbetaling van het aanvullend pensioen. Verdwijnt het betreffend onroerend goed uit het vermogen van de werknemer of zelfstandige? Dan moet het voorschot worden terugbetaald.

Omzetting kapitaal naar een fictieve rente

De aanwending van het aanvullend pensioen in het kader van vastgoedfinanciering is niet zonder gevolgen voor de fiscale behandeling van het aanvullend pensioenkapitaal bij uitkering. Dit geldt specifiek voor aanvullende pensioenen die zijn aangewend met betrekking tot **de enige en eigen woning** van de werknemer of zelfstandige.

Hierna wordt eerst toegelicht hoe het aanvullend pensioenkapitaal wordt belast wanneer deze niet werd aangewend in het kader van vastgoedfinanciering. Vervolgens wordt stilgestaan bij hoe het aanvullend pensioenkapitaal wordt belast wanneer het wel aangewend werd voor vastgoedfinanciering.

Belasting van het aanvullend pensioen wanneer het aanvullend pensioen niet werd aangewend in het kader van vastgoedfinanciering voor de enige en eigen woning

Wanneer het aanvullend pensioen wordt uitbetaald in de vorm van een kapitaal vindt er een eenmalige belasting plaats. Er zullen door de pensioeninstelling in principe volgende (para)fiscale inhoudingen worden gedaan op het bruto bedrag van het uit te keren kapitaal:

- Een RIZIV-bijdrage van 3,55% op het totaal uit te keren bruto kapitaal (inclusief eventuele winstdeelname)
- Een solidariteitsbijdrage tussen 0% en 2% afhankelijk van de hoogte van het bruto kapitaal op het totaal uit te keren bruto kapitaal (inclusief eventuele winstdeelname) (De solidariteitsbijdrage zal in het kader van het federaal regeerakkoord wijzigingen ondergaan. Lees hier meer over deze wijzigingen [Vanbreda | Tweede pijler pensioenen onder de loep: wat staat er in...](#))
- Bedrijfsvoorheffing op het totaal uit te keren bruto kapitaal (exclusief eventuele winstdeelname) na aftrek van de RIZIV-bijdrage en de solidariteitsbijdrage. Het percentage van de bedrijfsvoorheffing bedraagt doorgaans 16,5% of 10%¹ afhankelijk van de leeftijd waarop het aanvullend pensioen wordt uitbetaald, of de werknemer of zelfstandige al dan niet een volledig loopbaan heeft en of de werknemer of zelfstandige al dan niet effectief actief is gebleven in de jaren voorafgaand aan de uitbetaling van het aanvullend pensioen.

Het aanvullend pensioen zal een zelfde (para)fiscale behandeling ondergaan wanneer het werd aangewend in het kader van vastgoedfinanciering voor een andere dan de enige en eigen woning.

Belasting van het aanvullend pensioen wanneer het aanvullend pensioen werd aangewend in het kader van vastgoedfinanciering voor de enige en eigen woning

Indien op het moment van uitkering van het aanvullend pensioen blijkt dat

- er op het aanvullend pensioen een (niet-terugbetaald) voorschot werd genomen;
- het aanvullend pensioen (nog steeds) dient als waarborg van een lening of;
- het aanvullend pensioen (nog steeds) dient als wedersamenstelling van een hypothecair krediet

dan zal het deel van het aanvullend pensioen dat werd aangewend voor vastgoedfinanciering niet meer eenmalig belast worden, maar zal het gespreid belast worden in de tijd.

¹ De pensioeninstelling zal bij de inhouding van de bedrijfsvoorheffing ook reeds rekening houden met de gemeentelijke opcentiemen. In de praktijk zal er dus 16,66% of 10,09% bedrijfsvoorheffing worden ingehouden.

Het bedrag van het aanvullend pensioen dat gebruikt werd in het kader van vastgoedfinanciering voor de enige en eigen woning zal na de uitkering van het aanvullend pensioen omgezet worden in een fictieve rente. Deze fictieve rente zal gedurende 10 of 13 jaar bij de andere inkomsten in de personenbelasting gevoegd worden en gezamenlijk belast worden met deze inkomsten. De fictieve rente wordt dus onderworpen aan de progressieve tarieven van de personenbelasting. De fictieve rente is dus geen “echte” rentebetaling van de pensioeninstelling, maar louter een bedrag dat de werknemer of zelfstandige gedurende een bepaalde periode moet aangeven in de personenbelasting.

De fictieve rente die bij de andere inkomsten in de personenbelasting moet worden gevoegd, bedraagt tussen de 1% en 5% van het bedrag van het aanvullend pensioen dat werd aangewend voor de vastgoedfinanciering voor de enige en eigen woning, afgetopt tot maximaal 100.480 EUR (drempelbedrag voor aanslagjaar 2026)². Hierna een overzicht van het percentage van de fictieve rente en de duurtijd dat deze moet worden aangegeven in de personenbelasting:

Leeftijd bij de uitbetaling van het aanvullend pensioenkapitaal	Fictieve rente (% van het kapitaal aangewend voor vastgoedfinanciering)	Aantal jaren aan te geven in de personenbelasting
60 - 61 jaar	3,5%	13 jaar
61 - 62 jaar	4%	13 jaar
63 - 64 jaar	4,5%	13 jaar
65 jaar en meer	5%	10 jaar

Het deel van het aanvullend pensioenkapitaal dat niet werd aangewend voor vastgoedfinanciering of het drempelbedrag van 100.480 EUR (voor aanslagjaar 2026) te boven gaat, ondergaat dezelfde (para)fiscale behandeling als aanvullende pensioenkapitalen die niet werden aangewend voor vastgoedfinanciering (zie hierboven).

² Wanneer de werknemer of zelfstandige effectief actief is gebleven tot de wettelijke pensioenleeftijd of tot op de leeftijd waarop voldaan is aan de voorwaarden voor een volledige loopbaan (45 jaar), wordt de fictieve rente berekend op slechts 80% van het aanvullend pensioen dat werd aangewend voor de vastgoedfinanciering, afgetopt tot maximaal 100.480 EUR (aanslagjaar 2026).

Maatregelen in het regeerakkoord m.b.t. vastgoedfinanciering?

Tot op heden zijn er bij de aanwending van het aanvullend pensioen in het kader van vastgoedfinanciering geen beperkingen m.b.t. de enige en eigen, dan wel een andere woning. De werknemer of zelfstandige kan zijn aanvullend pensioen aanspreken (binnen de hierboven aangegeven voorwaarden) om zowel de enige en eigen woning als een buitenverblijf binnen de EER te financieren.

De regering heeft echter in haar regeerakkoord van 31 januari 2025 de intentie geuit om hier toch enige beperkingen aan te brengen. Zo werd in het regeerakkoord bepaald dat voor zelfstandigen opnames uit het IPT-kapitaal niet langer zullen worden toegestaan om vastgoedinvesteringen te financieren, tenzij voor de enige en eigen woning. Een zelfstandige zal zijn IPT-kapitaal dus niet langer meer kunnen aanwenden om een buitenverblijf in de EER te financieren. Deze maatregel werd nog niet in wetgeving omgezet.

Meer info?

Heb je verdere vragen over aanvullende pensioenen en vastgoedfinanciering? Neem dan contact op met je vertrouwde Account Manager Employee Benefits.



Vanbreda Risk & Benefits
Plantin en Moretuslei 297, 2140 Antwerpen