

Beleggen in vastgoed?

1. Welk rendement mag ik verwachten?

1.1 Hoe het rendement berekenen?

Er zijn twee soorten rendement:

1.1.1. Bruttorendement

1.1.2. Nettorendement

Mensen uit de sector zijn het erover eens dat het bruttorendement de beste vergelijkingsbasis biedt. Voor het netto rendement moet men rekening houden met variabele parameters die afhankelijk zijn van het goed zoals de kosten, de duur van het huurcontract, de staat van de mede-eigendom, zaken die niet spelen voor nieuwe gebouwen.

1.1.1 Bruttorendement

Kostprijs = Aankoopprijs + aanschafkosten

De aanschafkosten omvatten 3 posten:

- a) Registratierechten: 12,5% in het Brussels en het Waals Gewest, 10% in het Vlaams Gewest.
- b) Ereloon van de notaris: degressief volgens de waarde van het goed (we nemen een gemiddelde van 1%).
- c) Kosten voor de hypotheekakte: als u een hypotheeklening afsluit, betaalt u 1,5% aktekosten op het totale leningbedrag.

Berekening van uw huuropbrengst

U neemt uw maandelijkse huur x 12
(controleer of uw huur regelmatig wordt geïndexeerd).

$$\text{BRUTORENDEMENT} = \frac{\text{HUUROPBRENGST}}{\text{KOSTPRIJS}}$$

1.1.2 Nettorendement

Berekening van uw kostprijs

- Idem als hierboven maar met toevoeging van de bijbehorende gebruikskosten:

- OV (onroerende voorheffing)
- Eigenaarsverzekering

Hoewel de grootste zorg is besteed aan de betrouwbaarheid van de gepresenteerde informatie, kan TREVI hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld.

- Kosten/werkzaamheden (wij raden een voorziening aan van 5%/jaar)
- Varia (werkzaamheden eigen aan het te verwerven goed)
- Belasting (in geval van gedeeltelijk of volledig belastbare huuropbrengst)

$$\text{NETTORENDEMENT} = \frac{\text{HUUROPBRENGST}}{\text{KOSTPRIJS} + \text{BIJBEHORENDE KOSTEN}}$$

1.2 Hoeveel brengt een vastgoed op?

We nemen 2 parameters in aanmerking:

- Rendement (bruto /netto)
- Jaarlijkse meerwaarde: het is inderdaad zo dat de vastgoedsector over de voorbije 40 jaar jaarlijks met gemiddeld 5% in waarde gestegen is.

We mogen ervan uitgaan dat een vastgoed gemiddeld opbrengt:

Gemiddeld brutorendement		gemiddelde meerwaarde	
5,5%	+	5%	= 10%/JAAR
Gemiddeld nettorendement		gemiddelde meerwaarde	
3%	+	5%	= 8%/JAAR

↳ De berekening kan hoger of lager uitvallen volgens sommige parameters:

- staat van het goed
- ligging
- type goederen (een huis verdeeld in kleine appartementen zal meer opbrengen dan een enkelvoudig appartement maar vraagt meer beheer)
- hypotheekrentevoet: hoe hoger de hypotheekrentevoet, hoe hoger het rendement dat de belegging zal moeten behalen.

2. Enkele na te leven principes

- Vastgoedbeleggingen moet u gemiddeld 10 jaar aanhouden om een goed rendement te halen (vooral wegens de hoge aanschafkosten).
- Vastgoedbeleggingen vereisen een persoonlijke inbreng van minstens ± 30% om niet al te sterk afhankelijk te zijn van een banklening.
- Als u de verwerving van meerdere goederen overweegt, diversifieer dan uw aankopen.
- Denk eerst na over het huurpotentieel en pas in tweede instantie over uw persoonlijke smaak.
- Voorzie een percentage van uw huuropbrengst (± 5% per jaar) om een spaarreserve aan te leggen voor onderhoudswerkzaamheden.

Hoewel de grootste zorg is besteed aan de betrouwbaarheid van de gepresenteerde informatie, kan TREVI hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld.

- Voor een goede belegging moet u uw goed op een geactualiseerd niveau houden.
- Neem inlichtingen over de financiële toestand van kandidaat-huurders.
- Analyseer het ontwikkelingspotentieel van de wijk over een lange periode (in 10 jaar kunnen de zaken sterk veranderen!).
- Analyseer zeer zorgvuldig uw totale kosten: aankoop, werkzaamheden, aanschafkosten. Laat u helpen om de kosten van de werkzaamheden te ramen.
- Het beheer van een vastgoed vereist een persoonlijke betrokkenheid (relatie met de huurders, werken laten uitvoeren, enz.). U moet er de prijs van aanvaarden.

3. Waarborg voor de huuropbrengst

Trevi biedt u de mogelijkheid een verzekering te sluiten tegen onbetaalde huur en heeft hiervoor een exclusief akkoord gesloten met makelaar TREA (trea.be). Voor een zeer redelijke prijs ($\pm 5\%$ van de huur) kunt u zich indekken tegen het risico van een niet-betalende huurder. De maatschappij zal de huur betalen in plaats van uw huurder! Een mooie zekerheid!

4. Fiscaliteit

We vatten hier de voornaamste principes samen.

1. Geen directe belasting op de huuropbrengst die niet aftrekbaar is voor de huurder. Met andere woorden, als u verhuurt aan een vennootschap wordt u belast! (zie punt 2)
2. Belasting op de huuropbrengst die aftrekbaar is voor de huurder (kantoren, winkels, vrije beroepen, ...).
 - Berekeningsbasis: jaarlijkse huuropbrengst $\times 66\% = X$
 - Dit bedrag X wordt bij uw inkomsten gevoegd.
3. Berekening van de onroerende voorheffing:
 - Voor opgerichte gebouwen: belastingbasis = totaal van het kadastraal inkomen vermeerderd met 40%.
 - ➔ Het kadastraal inkomen van een goed dat door de eigenaar zelf bewoond wordt is **VRIJGESTELD!**
 - Voor gronden: belastingbasis = geïndexeerd kadastraal inkomen.
4. Aftrek van de hypotheekrente: de wet voorziet in de mogelijkheid om de hypotheekrente volledig af te trekken voor aangekochte gebouwen die in huur zijn gegeven. Het is dus zeer belangrijk na te denken en advies in te winnen om de mogelijke belastingaftrek te optimaliseren.

5. Enkele concrete voorbeelden:

Nieuwe projecten – Oude gebouwen

A. Anderlecht – Clos Walcourt



- Nieuw en afwerking sleutel-op-de-deur
- Zeer gunstige ligging (ring, toegang stadscentrum, handel, ...)
- Kalm en residentiële
- Aantrekkelijke prijs
- Mooie bouwkwiteit
- Projectontwikkelaar van 1ste rang

Voorbeeld:

Appartement 2 kamers - 81m² aan de benedenverdieping + terras van 39m².

Verkoopprijs	€ 194.000
Prijs + aanschafkosten	€ 222.007
Potentieel huurrendement	€ 900 X 12 = 10.800 €/jaar – of 4,8%
Totaal rendement op termijn	Huuropbrengst (4,8%) + Gemiddelde meerwaarde (5%) = 9,8%
Totaal jaarlijks rendement	9,8%

B. Oudergem – Les jardins de TILIA

Hoewel de grootste zorg is besteed aan de betrouwbaarheid van de gepresenteerde informatie, kan TREVI hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld.



- Nieuw en afwerking sleutel-op-de-deur
- Zeer gunstige ligging (metro, ULB, Europese wijk, Japanse school...)
- Kalm en residentiële
- Gemakkelijke toegang
- Aantrekkelijke prijs
- Mooie bouwkwaliteit
- Projectontwikkelaar van 1ste rang

Voorbeeld:

Appartement 2 kamers - 82m² + terras van 10m²

Verkoopprijs	€ 245.000
Prijs + aanschafkosten	€ 294.456
Potentieel huurrendement	€ 1.000 X 12 = 10.800 €/jaar – of 4,07%
Totaal rendement op termijn	Huuropbrengst (4,07%) + Gemiddelde meerwaarde (5%) = 9.07%
Totaal jaarlijks rendement	9,07%

C. Saint-Josse – QUEEN’S LANE



- Negen om volgens uw smaken te eindigen
- Goede situatie - aan 500m van het Stadscentrum

Hoewel de grootste zorg is besteed aan de betrouwbaarheid van de gepresenteerde informatie, kan TREVI hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld.

- Aantrekkelijke prijs
- Mogelijkheid van aankoop aan verlaagde kosten
- Te vernieuwen bestaand flatgebouw

Voorbeeld:

Appartement 1 kamer -56m²

Verkoopprijs	€ 82.000 + € 33.000 = € 115.500
Prijs + aanschafkosten	€ 127.875
Potentieel huurrendement	€ 550 X 12 = 6.600 €/jaar – of 5.1%
Totaal rendement op termijn	Huuropbrengst (5.1%) + Gemiddelde meerwaarde (5%) = 10.1%
Totaal jaarlijks rendement	10.1%

D. Sint-Lambrechts-Woluwe – De terrassen van Woluwe



- Nieuw en afwerking sleutel-op-de-deur
- Zeer gunstige ligging (Woluwe Shopping, UCL, park, ...)
- Residentiële omgeving
- Aantrekkelijke prijs
- Mooie bouwkwaliteit
- Projectontwikkelaar van 1ste rang

Voorbeeld:

Appartement 2 kamers – 88 m² + terras van 11m²

Verkoopprijs	€ 189.000
Prijs + aanschafkosten	€ 231.620
Potentieel huurrendement	€ 850 X 12 = 10.200 €/jaar – of 4,4%
Totaal rendement op termijn	Huuropbrengst (4,4%) + Gemiddelde meerwaarde (5%) = 9,4%
Totaal jaarlijks rendement	9,4%

Hoewel de grootste zorg is besteed aan de betrouwbaarheid van de gepresenteerde informatie, kan TREVI hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld.

5.2 DE BESTAANDE GOEDEREN:

1. Ukkel – Alsebergsesteenweg , 942



- Goede algemene stand
- Zeer goede situatie (station, bussen, scholen, handel.)
- Gezochte naar gemeente
- Aantrekkelijke prijs

Voorbeeld:

Appartement 2 kamers – 90m² + terras en garage .

Verkoopprijs	€ 175.000
Prijs + aanschafkosten	€ 198.625
Potentieel huurrendement	€ 800 X 12 = 9.600 €/jaar – of 4,8%
Totaal rendement op termijn	Huuropbrengst (4,8%) + Gemiddelde meerwaarde (5%) = 9,8%
Totaal jaarlijks rendement	9,8%

Hoewel de grootste zorg is besteed aan de betrouwbaarheid van de gepresenteerde informatie, kan TREVI hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld.

2. ELSENE – Rue Longue vie, 6 - 8



- - Aantrekkelijke prijs
 - Zeer goede stand
 - De erg interessante situatie: prox de EEG, draagt van Namen, handel
 - Stedeling
 - Recent flatgebouw

Voorbeeld:

Appartement 3 kamers –100m²

Verkoopprijs	€ 225.000 + € 10.000 renovatie
Prijs + aanschafkosten	€ 265.500
Potentieel huurrendement	€ 950 X 12 = 11.400 €/jaar – of 4,2%
Totaal rendement op termijn	Huuropbrengst (4,2%) + Gemiddelde meerwaarde (5%) = 9,2%
Totaal jaarlijks rendement	9,2%

3. BRUSSEL – Rue de l’Hôpital (FLATGEBOUW)



- Commerciële benedenverdieping + 3 gemeubileerde“ appartementen
- Voortreffelijke situatie tussen plaatst Sablon en - plaatst van Brussel
- Gebouw in zeer goede stand

Voorbeeld :

Verkoopprijs	€ 825.000
Prijs + aanschafkosten	€ 936.375
Potentieel huurrendement	€54.000/jaar – of 5.76%
Totaal rendement op termijn	Huuropbrengst (5.76%) + Gemiddelde meerwaarde (5%) = 10.76%
Totaal jaarlijks rendement	10.76%

4. SINT GILLIS - Alsebergsesteenweg(FLATGEBOUW)

- Benedenverdieping kantoor + 4 appartementen
- Voortreffelijke situatie - dichtbij het openbare vervoer en de handel
- Lichtgevende appartementen

Voorbeeld

Verkoopprijs	€ 550.000
Prijs + aanschafkosten	€ 624.250
Potentieel huurrendement	€40.800/jaar – of 6.5%
Totaal rendement op termijn	Huuropbrengst (6.5%) + Gemiddelde meerwaarde (5%) = 11.50%
Totaal jaarlijks rendement	11.50%

Hoewel de grootste zorg is besteed aan de betrouwbaarheid van de gepresenteerde informatie, kan TREVI hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld.