



Van plan om te beleggen in
vastgoed?

We helpen je op weg!



Je werkt ongetwijfeld
hard. Maar doet jouw
kapitaal dat ook voor
jou?

In deze whitepaper vind
je het antwoord op de
meest gestelde vragen
met betrekking tot
investeren in vastgoed.

Je mag rekenen op onafhankelijk advies met kennis van zaken.

Overweeg je om in vastgoed te beleggen, praat erover met een onafhankelijk consultant die geen vastgoed verkoopt, maar die je adviseert aan de hand van een open gesprek en die je helpt in het maken van de juiste keuzes.

✓ **JE BENT EEN STARTENDE BELEGGER OF JE TWIJFELT OF VASTGOED IETS VOOR JOU IS**

Is het in jouw specifieke situatie interessant om te beleggen in vastgoed? Stel jezelf alvast enkele spiegelvragen:

- Waarom wil ik in vastgoed beleggen? Wat is mijn grootste drijfveer?
- Wens ik minstens 7 jaar te beleggen?
- Wat zijn mijn rendementsverwachtingen en zijn deze realistisch?
- Is het zinvol om vastgoed op te nemen als onderdeel van mijn beleggingsportefeuille?
- Welk deel van mijn vermogen wens ik maximaal in vastgoed te beleggen?
- Is er een evenwicht tussen mijn roerend en onroerend vermogen?
- Weet ik welke types van vastgoed er bestaan als beleggingsvorm en welke passen het best bij mij?
- Weet ik welke regio het meest aangewezen is?
- Hoe bereken ik het rendement op vastgoed?
- Beleg ik best privé of via mijn vennootschap?

Jouw antwoorden hierop, aangevuld met onze ervaringen in vermogensbegeleiding in zowel roerend als onroerend vermogen, geven je een realistisch beeld waarop je je kan baseren om de eerste knoop door te hakken: moet je (nog meer) investeren in vastgoed als belegging of toch maar beter niet? Lees zeker verder de info bij een ervaren belegger.

✓ **JE BENT EEN ERVAREN BELEGGER**

Ook de ervaren vastgoedbelegger helpen we graag verder in het maken van de juiste keuzes door bij tal van beleggingsfacetten stil te staan en advies te bieden.

Dit kan gaan over bijkomende aankopen, reflecteren over de huidige vastgoedportefeuille of het verkopen ervan.

Net zoals bij de minder ervaren belegger komen de meeste vragen ook hier terug. Onze behoeftes en verwachtingen evolueren.

- Is mijn vermogen nog in lijn met mijn wensen en risico-apetijt?
- Welke type pand koop ik bij?
- Welke locatie is nu aangewezen?
- Welke rendement mag ik verwachten en is dat in lijn met de risico's en werk die ik ervoor dien te nemen?
- Is lenen zinvol voor mijn vastgoedbelegging?
- Hoe kan ik mijn groepsverzekering en/of IPT het best inzetten om vastgoed aan te kopen?
- Hoe zit het met de fiscaliteit?
- Beheer ik zelf mijn vastgoedbelegging of besteed ik dit uit?
- Zoek ik zelf naar een beleggingsvastgoed of vertrouw ik dit toe aan een professional?
- Beleg ik best privé of via mijn vennootschap?
- Wat is het globaal effect van een bijkomende aankoop op mijn vermogensplanning? Zijn er aandachtspunten m.b.t. successie/erfbelasting?
- Is het zinvol om de kinderen bij een vastgoedaankoop te betrekken?
- Wat zijn mijn panden waard?
- Wanneer verkoop ik het best?
- Herinvesteer ik dan terug in vastgoed?

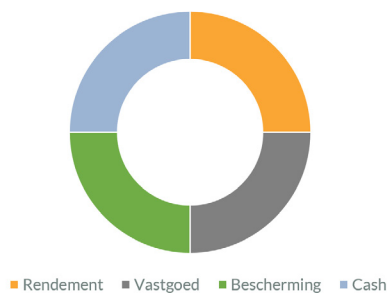
De ideale samenstelling van een beleggingsportefeuille en de rol van vastgoed daarin

Er is helaas geen éénduidig antwoord op deze vraag omdat ieders portefeuille maatwerk vereist.

Essentieel is dat je voor jezelf:

- een duidelijke beleggingsstrategie hebt,
- je vermogen evenwichtig spreidt,
- en dat je belegt met een langetermijnvisie, om jouw risico's in de tijd te spreiden.

Een ideale beleggingsportefeuille bestaat uit 4 onderdelen, waarbij zowel roerend (Rendement, bescherming en cash) als onroerend vermogen (vastgoed) een rol spelen. De verdeling van deze 4 bouwstenen wordt afgestemd op jouw persoonlijke beleggingsstrategie in overleg met jouw bankier en jouw immo consultant.



Toelichting van iedere bouwsteen

Roerend vermogen bestaat best uit een combinatie van beleggingen met focus op:

- **Bescherming.** Dit zijn beleggingen met een minimum rendementsgarantie en die zorgen voor behoud van kapitaal. Vb. termijnrekeningen met een vaste looptijd, verzekeringscontracten tak 21, pensioenopbouw via IPT of VAPZ, groepsverzekeringen,...
- **Rendement.** Dit zijn beleggingen met focus op groei. Hier hangen onlosmakelijk risico's aan vast. Bijgevolg kunnen ze sterk fluctueren in waarde. Vb.: aandelen en aandelenfondsen, beleggingsportefeuilles bij een private bank

ONS ADVIES

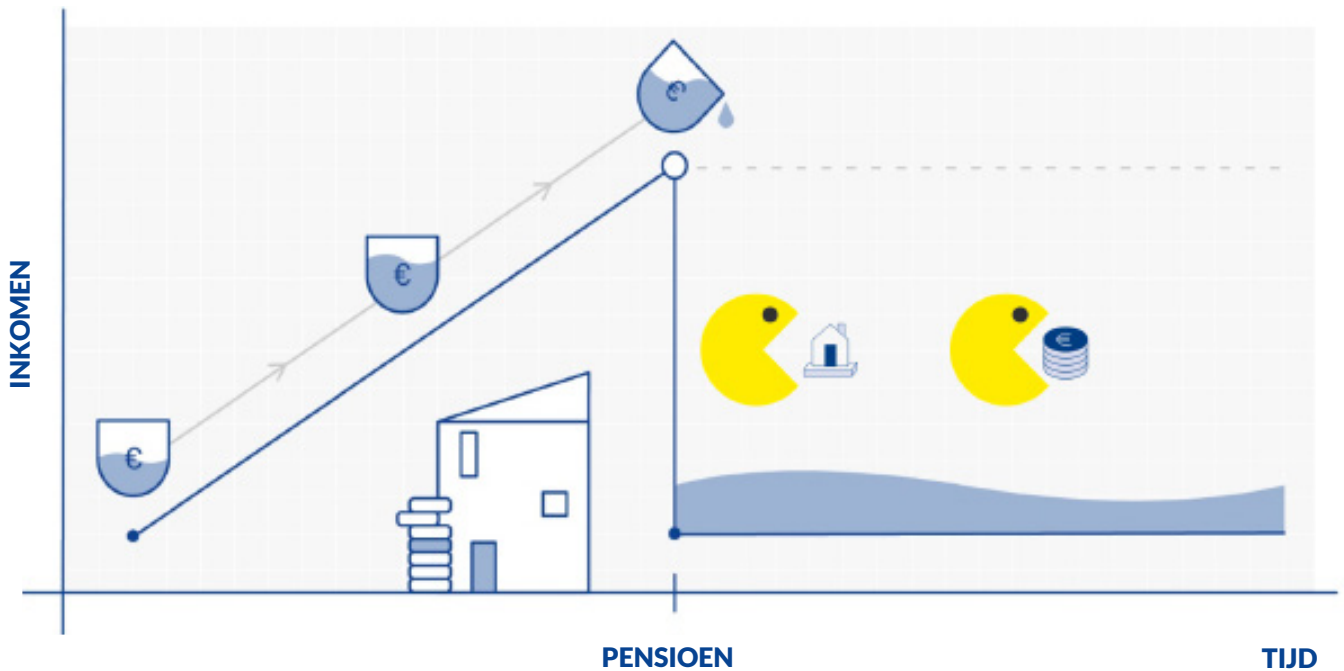
Bezint eer ge begint.

Een evenwichtige samenstelling van deze bouwstenen is sterk aangewezen en zorgt voor een goede risicospreiding in jouw vermogen op basis van jouw risicoprofiel.

- **Cash.** Binnen een beleggingsportefeuille is het vrijhouden van liquide middelen belangrijk. Zo heb je steeds kapitaal beschikbaar voor onverwachte uitgaven. We raden een buffer aan gelijk aan 6 tot 12 maandlonen.

Onroerend vermogen

- **Vastgoed als zuivere belegging.** Dit is niet jouw eigen woning of een tweede verblijf.



Aanvullende inkomsten

Tijdens jouw actieve carrière heb je een beroepsinkomen dat voldoende ruim is om van te leven. Maar dit valt plots stil bij de stopzetting van jouw actieve loopbaan. Het is als zelfstandig ondernemer of vrij beroep alleszins essentieel dat je tijdens jouw actieve carrière een voldoende kapitaal spaart, zodat je niet afhankelijk blijft van jouw beroepsinkomsten. Wanneer je stopt met werken, haal dan jouw inkomen uit jouw wettelijk pensioen, aangevuld met inkomsten uit jouw belegd vermogen. Dit kunnen zowel roerend als onroerende beleggingen zijn.

Leven van de rente op jouw vermogen is voor weinigen weggelegd en in de meeste situaties zal je dus consequent maandelijks een stukje van jouw opgebouwd kapitaal en rente opeten.

Zorg dat je niet alleen afhankelijk bent van jouw huurinkomsten of van de opbrengsten van jouw roerende beleggingen. Spreiding van jouw risico's over beide groepen is hoe dan ook aangewezen.

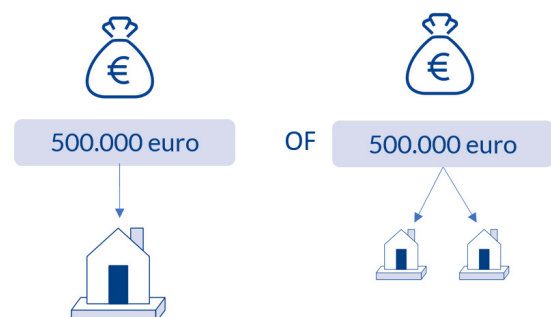
Rendementsverwachting

Vastgoed wordt vaak aanzien als een veilige haven met een gegarandeerde maandelijks inkomstenstroom. Echter is vastgoed ook onderhevig aan risico's die verlies van inkomsten en kosten met zich meebrengen.

Als je belegt in vastgoed is het belangrijk dat je vergoed wordt voor jouw inspanningen, jouw werk en de bijhorende risico's. Dit is uiteraard bij elk type van belegging zo en dus ook bij vastgoed. Algemeen genomen streef je best naar een brutohuurrendement van 3,5% om die risico's te belonen. Als je minder rendement haalt, dan moet je de vraag durven stellen of een vastgoedbelegging wel zinvol is.

Spreiding van risico's binnen jouw totale beleggingsportefeuille

- **Vastgoed als onderdeel naast de andere bouwstenen**
Een gespreide portefeuille is de basis voor vermogensopbouw. Leg niet al jouw kapitaal in één mandje, maar spreid jouw vermogen over roerende en onroerende beleggingen. Hou hierbij rekening met bescherming en rendement en beleg volgens jouw risicoprofiel.
- **Kapitaal spreiden over één of meerdere panden?**
Voor je belegt in vastgoed, bekijk je best of het aangewezen is jouw beschikbaar kapitaal te investeren in 1 pand of je dit spreidt over meerdere panden. In de laatste situatie spreid je automatisch het risico.



- **Laat je één of meerdere huurders jouw rendement betalen?**
Afhankelijk van de spreiding in meerdere panden, is de keuze voor één of meerdere huurders een logisch vervolg. Indien één huurder zijn verplichtingen niet nakomt, kan je nog rekenen op jouw andere huurders.

Hoe bereken je het rendement op jouw vastgoedbelegging?

De belangrijkste pijlers die het rendement op jouw vastgoedbelegging bepalen zijn:

- De huurinkomsten
- Het hefboomeffect van een lening
- De eventuele meer- of minwaarde

We houden hierbij geen rekening met de fiscale druk op het rendement, die sterk kan verschillen van situatie tot situatie. Vastgoed privé of in jouw vennootschap aanhouden speelt daar al een belangrijke rol in.

1. Huurinkomsten

$$\text{Huurrendement} = \frac{\text{Opbrengsten}}{\text{Belegd kapitaal}}$$

Opbrengsten bestaan uit jouw jaarlijkse huurinkomsten (12 maanden x maandhuur)

Belegd kapitaal bestaat uit de aankoopprijs verhoogd met alle aankoopkosten (registratiebelasting (10%) en/of btw (21%), aanvullende notariskosten, accountant, bank ea.)

1.1 Bruto huurrendement

Bruto huurinkomen is rekening houden met de naakte huurinkomsten, zijnde 12 maanden huur per jaar.

Stel dat je een aankoop doet van een nieuwbouwappartement inclusief btw van 345.000 euro, hetwelk je maandelijks een huurinkomen oplevert van 850 euro, dan bedraagt jouw bruto huurrendement 2,9%.

$$12 \times 850 \text{ euro} = \frac{10.200 \text{ euro}}{345.000 \text{ euro}} = 2,9\%$$

1.2 Netto huurrendement

Naast de huurinkomsten, zijn er ook kosten die gepaard gaan met een vastgoedbelegging.

Na aftrek van deze kosten komen we tot het zogenaamde netto huurinkomen.

Deze kosten bedragen doorgaans 20% van jouw jaarlijkse inkomsten of anders gezegd net geen 2,5 maanden huur die je kwijt bent aan kosten.

De belangrijkste kosten op een rijtje zijn:

- Onroerende voorheffing = jaarlijks te betalen belasting die berekend wordt op basis van het kadastraal inkomen (KI) van het onroerend goed.

Noot: we houden hier nog geen rekening met de fiscale belastingdruk die je hebt in de personenbelasting als je privé koopt of in de vennootschap via de vennootschapsbelasting.

- Verzekering van het gebouw (de inboedel dient jouw huurder te verzekeren)
- Onderhoud en/of aanleggen van een reservefonds voor jezelf voor toekomstige kosten aan jouw pand door natuurlijke slijtage en/of slecht beheer door jouw huurder (die de huurwaarborg overstijgt)
- Leegstand
- Eventuele kosten voor extern beheer door een rentmeester nog extra te tellen (zie hfdst 'beheer')
- Eventuele makelaarskosten voor de verhuring nog extra te tellen

Onze bruto huur van 10.200 euro - 20% kosten (2.040 euro) geeft 8.160 euro netto huurinkomen. Het netto huurrendement bedraagt dan 2,3%.

$$\frac{8.160 \text{ euro}}{345.000 \text{ euro}} = 2,3\%$$

2. Het hefboomeffect van een lening

Als je vastgoed aankoopt, kan je dit doen met eigen vermogen, al dan niet aangevuld met vreemd vermogen (banklening). Lenen kan zinvol zijn, maar is afhankelijk van jouw specifieke situatie.

3. De eventuele meer- of minwaarde

De voorbije decennia is het vastgoed in België jaarlijks in waarde gestegen, afhankelijk van het type vastgoed (residentieel, winkelvastgoed, ea) en ligging met enkele percentages per jaar.

Het is echter gevaarlijk om ervan uit te gaan dat deze trend zich de komende jaren zou doorzetten zoals in het verleden. Het is te hopen dat er waardebehoud en/of waardestijging zal zijn, hetgeen je dan bij jouw rendement kan bijtellen.

In de praktijk zijn er helaas ook segmenten die de voorbije jaren in waarde gedaald zijn. Denken we hierbij aan de grotere alleenstaande villa's. Ook de recente ervaringen n.a.v. de coronacrisis zetten mogelijk druk op de waarde van winkelvastgoed, kantoren e.a.

Als consultant zijn we behoudensgezind en gaan we uit van waardebehoud over de lange termijn, zonder rekening te houden met waardestijgingen.



Beleggen in bakstenen of in vastgoedbeleg- gingsfonds?

Je kan kiezen
voor een directe
of indirecte
investering in
vastgoed.

Bij een directe investering, koop je echt bakstenen aan. Deze vorm van investeren in vastgoed is bij iedereen gekend. De indirecte investering is geen rechtstreekse aankoop van vastgoed, maar is beleggen via een vastgoedfonds.

Beleggen in vastgoed- papier (indirecte investerings)

Investeren in vastgoed is werken. Je moet een huurder zoeken, het pand onderhouden en de wetgeving op de voet volgen. Bovendien blijkt dat in 20% van de huurovereenkomsten vroeg of laat een probleem met jouw huurder ontstaat. Daarom kan het slim zijn om een deel van jouw vermogen in vastgoed te investeren via een vastgoedfonds.

Via een vastgoedfonds heb je geen kosten zoals registratierechten en/of btw en ben je toch aandeelhouder van een stuk vastgoed. De fondsbeheerders betalen via de vastgoedvennootschap de kosten voor aankoop en beheer van het vastgoed. Jouw risicoprofiel bepaalt of je in aanmerking komt om te beleggen via een vastgoedfonds. Je behoudt jouw liquiditeit maar investeert toch in vastgoed. Jouw geld wordt gespreid over diverse types van vastgoed en qua regio.

Een investering in vastgoed brengt vaak onverwachte kosten met zich mee. Je moet jouw rendement durven beoordelen en afwegen tegenover een gespreide beleggingsportefeuille, daarbij rekening houden met een eventuele leegstand en de kosten voor beheer en onderhoud van jouw pand. Misschien is de echte opbrengst van een pand veel lager dan je zou denken? In veel gevallen is een vastgoedfonds dan een alternatieve investering. Daarmee vul je een bestaande of nieuwe gespreide beleggingsportefeuille aan.

Net zoals elk dynamisch fonds biedt een vastgoedfonds geen rendements- of kapitaalsgarantie. De liquiditeit blijft wel hoog omdat je deels kan uitstappen. Dat is uiteraard niet mogelijk als je bijvoorbeeld een appartement hebt gekocht.

Via een
vastgoedfonds krijg
je de lusten zonder
de lasten van een
opbrengstpand.

Koop ik een vastgoedbelegging best privé of via de vennootschap?

Onze ervaring leert dat dit voor de meeste mensen best past in hun privévermogen. Toch zijn er ook voordelen aan de aankoop van beleggingsvastgoed via de vennootschap. Je bespreekt dit best op voorhand met een expert.

De belangrijkste voor –en nadelen zijn:

VOORDELEN AANKOOP VASTGOED PRIVE

- Huurinkomsten worden doorgaans niet belast als je verhuurt aan een natuurlijk persoon die het pand niet beroepsmatig gebruikt. Je wordt belast in de personenbelasting op basis van het kadastraal inkomen en betaalt daarnaast ook de onroerende voorheffing.
- De intresten op een lening bij aankoop van een opbrengstpand mag je als kost aftrekken van jouw belastbaar onroerend inkomen.
- Als je privé zoekt naar een aanvullend inkomen bovenop jouw beroepsinkomen of pensioen, dan zit je met een privé-investering direct met de huurinkomsten op de juiste plaats.
- Bij een verkoop na vijf jaar betaal je, behoudens uitzonderingen, geen meerwaardebelasting.

NADELEN AANKOOP VASTGOED PRIVE

- Als je verhuurt aan een beroepsgebruiker zoals een zelfstandige of een vennootschap, dan word je wel belast op de werkelijke huurinkomsten verminderd met een kostenforfait van 40%.
- Je moet attent blijven voor successieplanning als je in vastgoed belegt om een eventuele zwaardere taxatie bij overlijden te vermijden.

VOORDELEN AANKOOP VASTGOED VIA VENNOOTSCHAP

- Onroerend goed kan afgeschreven worden. Grond kan niet afgeschreven worden, maar aanschaffingskosten zijn aftrekbaar
- Kosten zijn (in principe) aftrekbaar (bv. onderhoud en herstellingen, onroerende voorheffing, ...)
- Intresten zijn volledig aftrekbaar
- Successieplanning via schenking aandelen

NADELEN AANKOOP VASTGOED VIA VENNOOTSCHAP

- Huurinkomsten worden volledig bij belastbare winst gevoegd (niet altijd zo bij de personenbelasting) en indien je deze inkomsten wil laten doorstromen naar jouw privé brengt dit een extra belastingdruk met zich mee
- Eventuele meerwaarde bij verkoop wordt belast in de vennootschapsbelasting
- Vastgoed in de vennootschap kan de verkoop van de vennootschap bemoeilijken (waarborgen bij kredieten en verbod voor koper om kostprijs aandelen af te schrijven)
- Successielast kan verhogen doordat roerend en onroerend niet gesplitst worden
- De inbreng van een onroerend goed voor bewoning betekent een extra kost van 10% registratiebelasting

Is een patrimonium-vennootschap nuttig?

Een zogenaamde 'patrimoniumvennootschap' is niet anders dan een gewone vennootschapsvorm waar overwegend vastgoed in zit. Zoals we eerder bespraken heeft vastgoed binnen een vennootschap voor –en nadelen.

Wat de beste keuze is, is maatwerk en hangt af van de concrete situatie en de persoonlijke doelstellingen. Een voordeel van een patrimoniumvennootschap kan zijn dat je in het kader van jouw successieplanning de aandelen van deze vennootschap kan schenken aan de volgende generatie.

Dergelijke afweging maak je best op basis van een advies van een expert terzake.

Jouw immo consultant kan hierin een klankbord zijn.

De inhoud van deze whitepaper heeft een algemeen informatief karakter en mag niet beschouwd worden als financieel of juridisch advies. Van Breda Immo Consult NV streeft ernaar deze informatie zo juist, begrijpelijk, nauwkeurig en volledig mogelijk weer te geven, zonder hiervoor evenwel een garantie te kunnen bieden. De inhoud kan op elk ogenblik worden aangepast, gewijzigd of vervolledigd zonder enige voorafgaande kennisgeving of mededeling.

Van Breda Immo Consult NV kan op geen enkele wijze aansprakelijk worden gesteld voor de actualiteit, accuraatheid, correctheid, volledigheid, de geschiktheid voor een bepaald doel of de gevolgen van eventuele maatregelen die naar aanleiding van deze brochure worden genomen.

Wens je jouw situatie te bespreken met een immo consultant?

Dan ben je welkom voor een afspraak via

www.vanbredaimmoconsult.be/neem-contact-op