



Vastgoed, een bouwsteen van uw vermogen

Thomas Weyts
Expert fiscale en financiële
planning

helder

● Agenda

- **4 essentiële vragen**
- Waarom beleggen in vastgoed?
- 3 gouden vuistregels
- Types vastgoedinvesteringen
- Successieplanning

4

essentiële
vragen

1. Hoe zorgen we er vandaag voor dat u comfortabel kunt leven als u stopt met werken ?



- 4 essentiële vragen

- **Het wettelijk pensioen
(de sombere realiteit)**

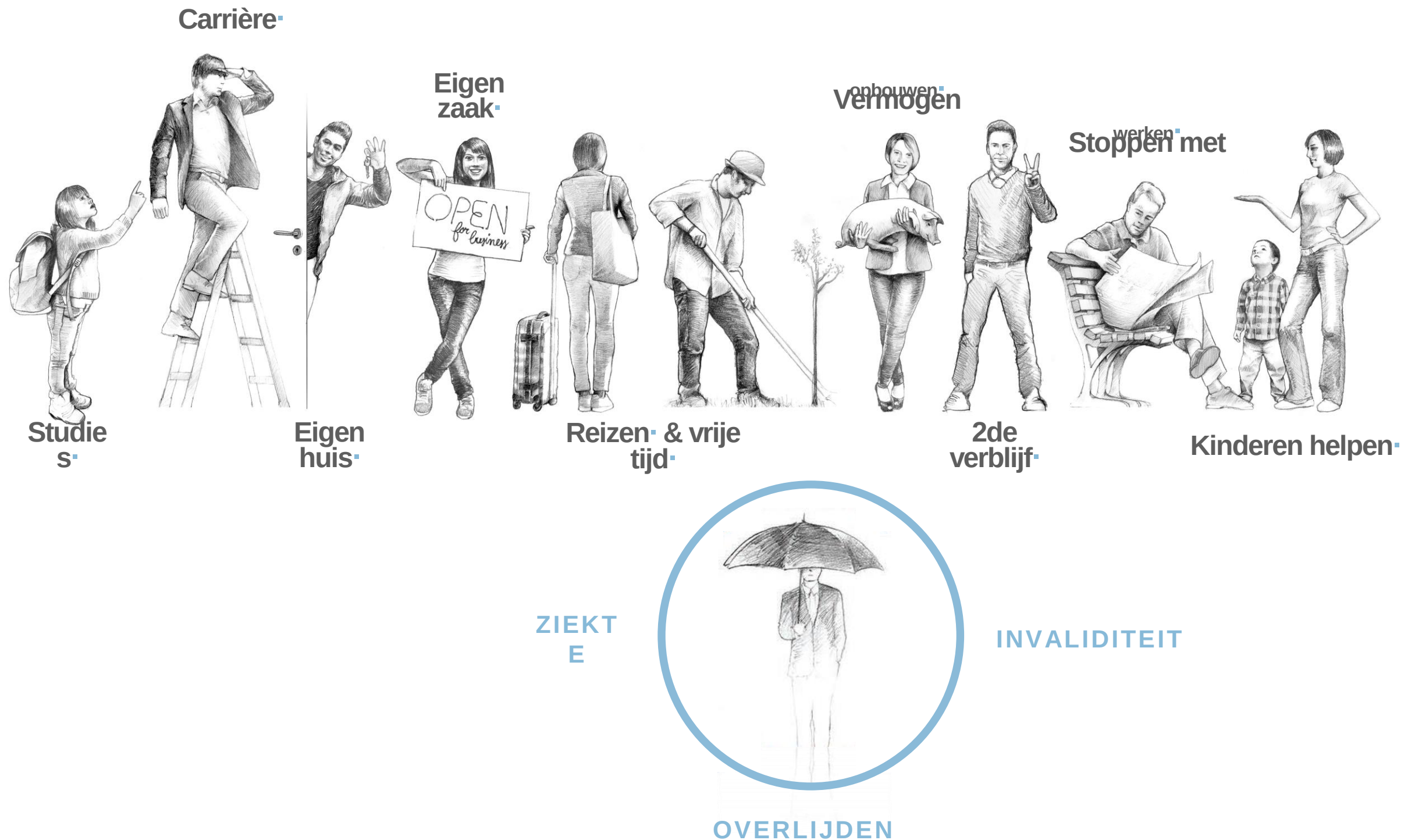
Statuut	MIN	MAX
werknemer	1.254	2.470
gezinspensioe n	1.567	3.088
zelfstandige	1.254	1.405
gezinspensio en	1.567	1.756

- 4 essentiële vragen

- **Behoud levensstandaard na pensionering**

- In 2014 gaf een doorsnee gezin **36.000 euro uit** (Statbel)
- **Bereken uw benodigd pensioenkapitaal op**
renteniersleeftijd / pensioenleeftijd
- $60 > 65-66-67 > \dots$
- Breng uw cashtekorten of -overschotten in kaart

2. Hoe zorgen we er vandaag voor dat u voorbereid bent als er iets misgaat: ziekte, invaliditeit, overlijden?



3. Hoe zorgen we er vandaag voor dat hetgeen u verdient en hetgeen u hebt opgebouwd zo min mogelijk wordt belast?

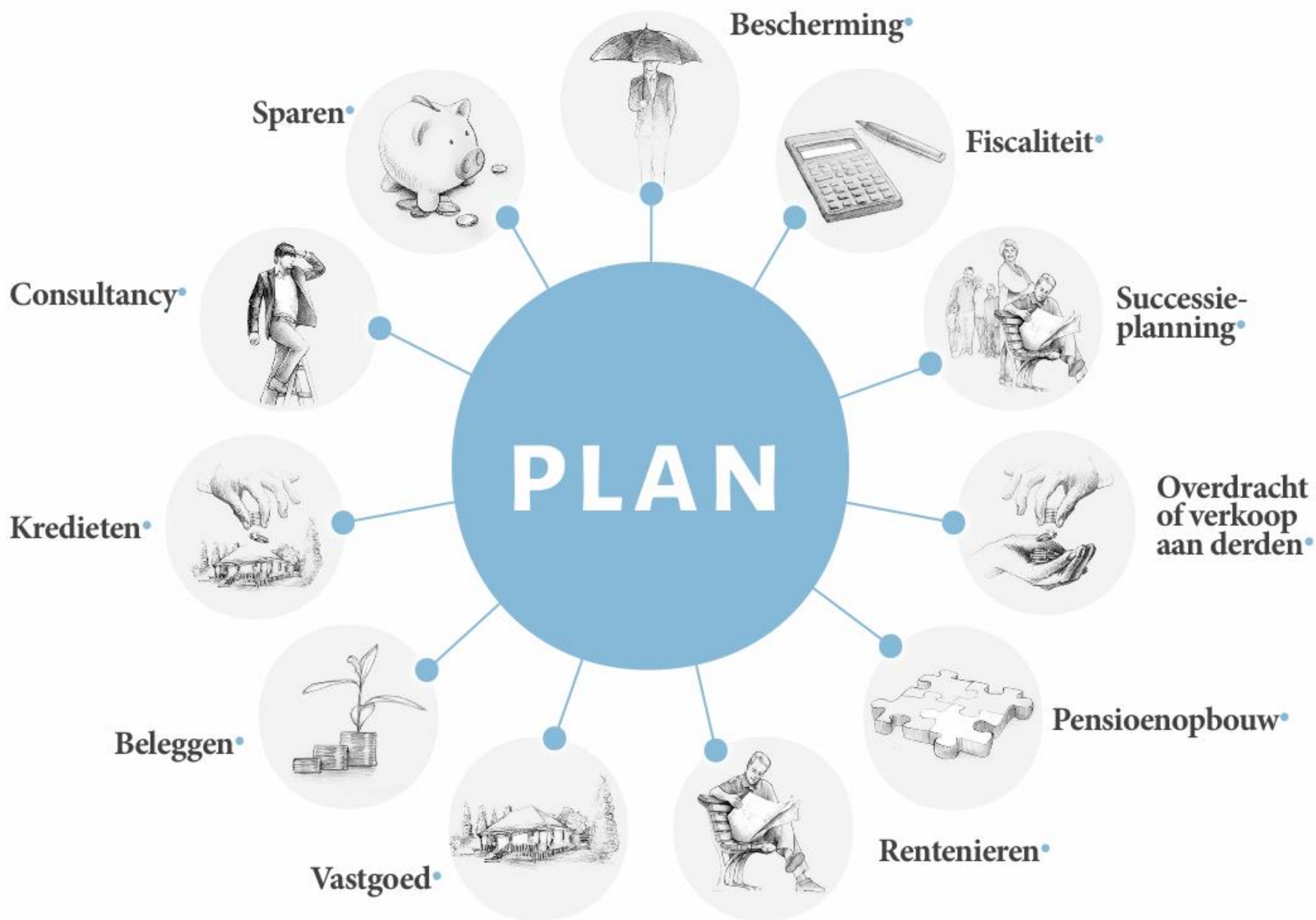


4.

Een heel directe
vraag: wat kunt
u vandaag doen
met uw geld ?

aandelen
zwembad
reizen
deviezen
bitcoin
vastgoed
casino

fiscus
obligaties
schenken
sparen
tweede verblijf
zeilboot
termijn-
rekening
fondsen



Vastgoed binnen een paar •



● Agenda

- 4 essentiële vragen
- **Waarom beleggen in vastgoed?**
- 3 gouden vuistregels
- Types vastgoedinvesteringen
- Successieplanning

- Vastgoed als belegging

• **Waarom beleggen in vastgoed?**

- Lage rente
- Rendabele 'langetermijnbelegging' met laag risico
- Samengesteld rendement:
 - huurrendement
 - meerwaarde
 - gunstige fiscaliteit (inkomstenbelastingen)
 - hefboomeffect
- Bescherming tegen inflatie
- Spreiding van uw financiële middelen

het rendement
van vastgoed



- Samengesteld rendement

● 1 Meerwaarde

Meerwaarde is het
allerbelangrijkste
rendement van vastgoed!

**verdubbeld
sinds
2000**

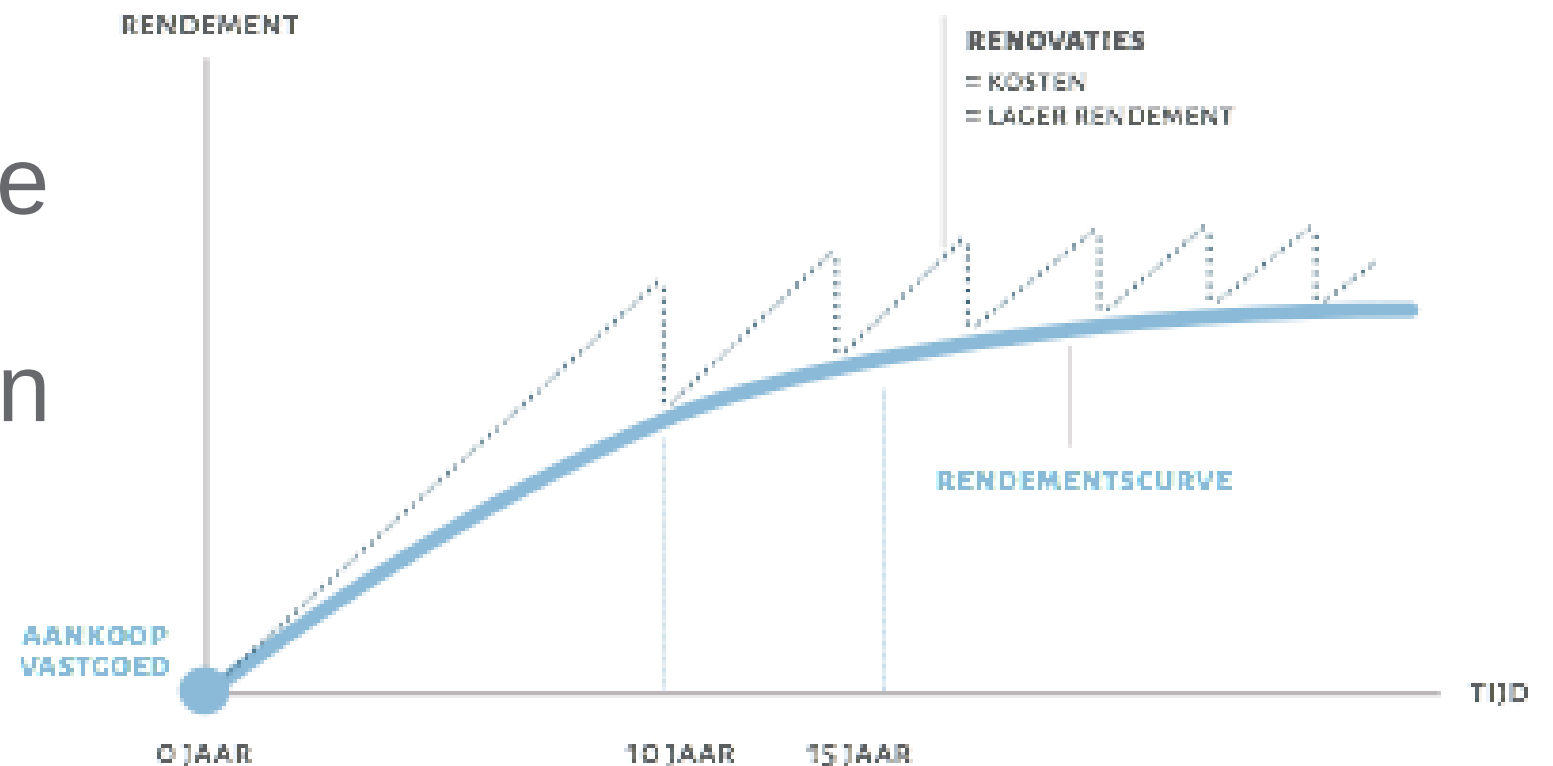


- Samengesteld rendement

1

Meerwaarde

Om meerwaarde op te strijken, moet u verkopen



Het zaagtand-beleggersprincipe

Na 10 tot 15 jaar stijgen de kosten aan uw vastgoed en vlakt de rendementscurve af.

- Vastgoed als belegging

- **Belgische vastgoedmarkt**

- Volgens het Planbureau moeten er in België 500.000 wooneenheden bijkomen tegen 2050
- Meer kleinere woningen nodig (gezinsverdunning, vergrijzing)
- Tegen 2060 stijgt het aantal alleenwonenden met 50% tot 2,4 miljoen
- Tegen 2030 telt Antwerpen wellicht 70.000 inwoners meer

- Samengesteld rendement

- **2 Huurrendement**

3%



inspelen op
de verhuurmarkt



● Locatie, locatie, locatie!



Wie slim op de verhuurmarkt wil inspelen,
koopt best kleine nieuwbouwwunits in
een stedelijke omgeving.

● 3 Fiscaal rendement

De fiscale behandeling van vastgoed is anders in de privé dan in de vennootschap.



privé:

- Huur onbelast (privépersoon)
- Meerwaarde onbelast (>5j)
- Intresten
- Kapitaalsaflossingen

vennootschap:

- Huur belast
- Meerwaarde belast
- Alle kosten aftrekbaar
- Boekhoudige kost - afschrijvingen

● Fiscaal rendement

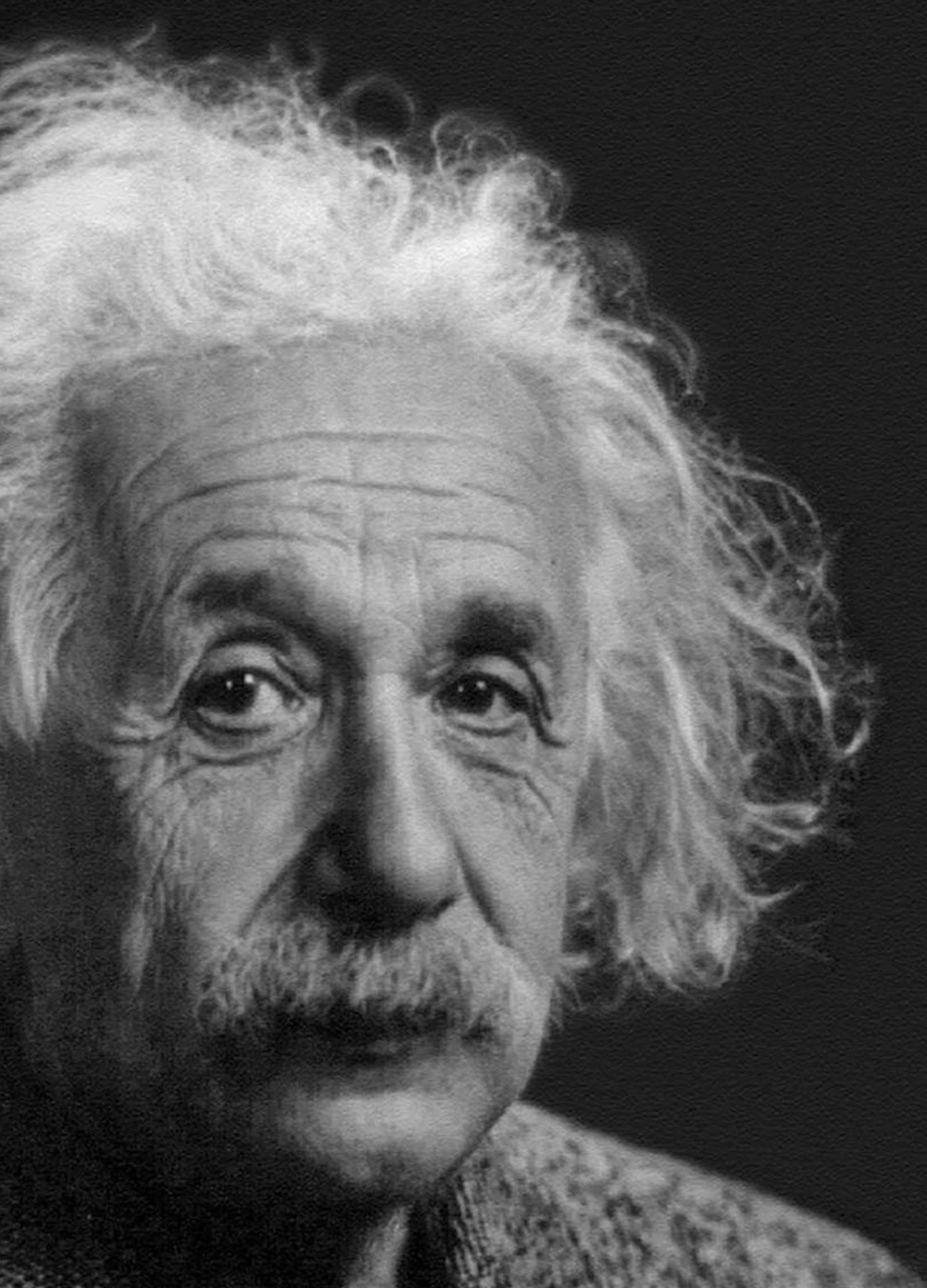
● Beleggingspand

- Bij aankoop: 10%/12,5% registratierecht of 21% BTW (nieuwbouw)
- Géén belasting op de reële huurinkomsten
- U wordt belast op het geïndexeerd KI + 40% (bij verhuur aan een particulier voor privégebruik)
- Interesten aftrekbaar van je bruto belastbare onroerende inkomsten
(neutraliseren onroerend inkomen)
- Federale belastingvermindering: 30% van de kapitaalaflossingen tot
max. 2.310 euro p.p. (d.i. jaarlijks **693 euro**)
- Meerwaarde onbelast na 5 jaar

- Samengesteld rendement

4 Hefboomeffect

- Sterke kredietwaardigheid van vastgoed
- Vastgoed is de enige belegging waarvoor u geld kan lenen
(in principe tot 80%)
- Hefboom: rendement op eigen én geleende middelen
- Sterke rendementstoename op de eigen investering
- Zéér lage interestvoeten
- Kost op geleend geld is lager dan de opbrengst ervan
- Huurder betaalt uw lening (mee) terug



**“Compound
interest is the
eighth wonder
of the world.
He who
understands it;
earns it... he who
doesn't... pays it”**

- Albert Einstein

● Hefboomeffect

Voorbeeld 1: **Investering is EUR 100.000, Lening = 0**

Huur = 3%	€ 3.000
Meerwaarde = 2%	€ 2.000
Totaal na 1 jaar	€ 105.000

Na 1 jaar is uw rendement 5% op eigen vermogen.

eigen investering = € 100.000 , ROI = 5%

● Voorbeeld 2: **Lening = afbetaling huur**

Huur (3%)	€ 6.000
-----------	---------

Meerwaarde (2 %)	€ 4.000
------------------	---------

Lening	€
--------	---

100.000	
---------	--

Eigen vermogen	€
----------------	---

100.000	
---------	--

Totaal na 1 jaar	€ 210.000
------------------	-----------

Na terugbetaling lening	- € 100.000
-------------------------	-------------

Na terugbetaling Interest (2%)	- €
--------------------------------	-----

2.000	
-------	--

Na 1 jaar is uw rendement 8 % op ~~eigen vermogen~~ **€ 108.000**.

eigen investering = € 100.000 , ROI = 8%

- Vastgoed als belegging

- **Bescherming tegen inflatie**

- Inflatie 2019: 2%
- Gevolg: indexatie huurprijzen
- Spaarboekje: geld brengt minder op dan de inflatie
- Hoge inflatie en lage rente: het moment om een lening voor investeringsvastgoed aan te gaan
- Verwachting dat de prijzen de volgende jaren de inflatie zullen volgen

- Vastgoed als belegging

- **Risico's en valkuilen**

- Emotionele aankoop
- Rekenen op een snelle meerwaarde
- Risico op prijsdaling door rentestijging
- Wijzigende fiscaliteit (belasten van reële huur? meerwaarde?)
- Leegstand (na oplevering) en kosten
- Niet tijdig verkopen
- Kopen zonder goed financieel plan!

- Cash flow berekening onroerend

- **Basisgegevens**

Aankoop	235.200
Grondwaarde	40.000
Constructiewaarde	195.200
Registratierechten	4.000
BTW	40.992
Notaris aankoop	3.603
Notaris lening + akte	4.778
Totaal	288.573

- Cash flow berekening onroerend

- **Financieringsgegevens**

Eigen vermogen	165.000
Lening	123.573
Periode	20
Rentevoet lening	2,50 %
Quotiteit	52,5 %

- Cash flow berekening onroerend
- **Projectie gegevens
(raming)**

Huurprijs per maand	850
Maanden per jaar	11
Huurindex	1 %
Eerste jaar	75 %
Tweede jaar	100 %

- Cash flow berekening onroerend goed

● Onroerend goed belegging

jaar	Huur	Bank	Jaarlijkse onk (OV, brand +/-)	cashflow	Verkoop min lening	netto na verkoop
1	6.724	-7.858	-3.893	-5.026	123.501	118.475
2	8.966	-7.858	-1.407	-299	135.709	130.349
3	9.055	7.858	-1.421	-223	148.260	142.640
4	9.146	-7.858	-1.435	-147	161.164	155.357
5	9.237	-7.858	-1.449	-69	174.430	168.513
6	9.330	-7.858	-1.464	8	188.069	182.119
7	9.423	-7.858	-1.478	87	202.091	196.187
8	9.517	-7.858	-1.493	167	216.508	210.729
9	9.613	-7.858	-1.508	247	231.330	225.758
10	9.709	-7.858	-1.523	328	246.570	241.286
11	9.806	-7.858	-1.538	410	259.077	254.166
12	9.904	-7.858	-1.554	492	268.642	264.189
13	10.003	-7.858	-1.569	576	275.144	271.236
14	10.103	-7.858	-1.585	660	278.555	275.279
15	10.204	-7.858	-1.601	745	278.942	276.389
16	10.306	-7.858	-1.617	831	289.741	288.002
17	10.409	-7.858	-1.633	918	300.763	299.930
18	10.513	-7.858	-1.649	1.006	312.013	312.179
19	10.618	-7.858	-1.666	1.095	323.495	324.758
20	10.724	-7.858	-1.682	1.184	335.216	337.671

● Agenda

- 4 essentiële vragen
- Waarom beleggen in vastgoed?
- **3 gouden vuistregels**
- Types vastgoedinvesteringen
- Successieplanning

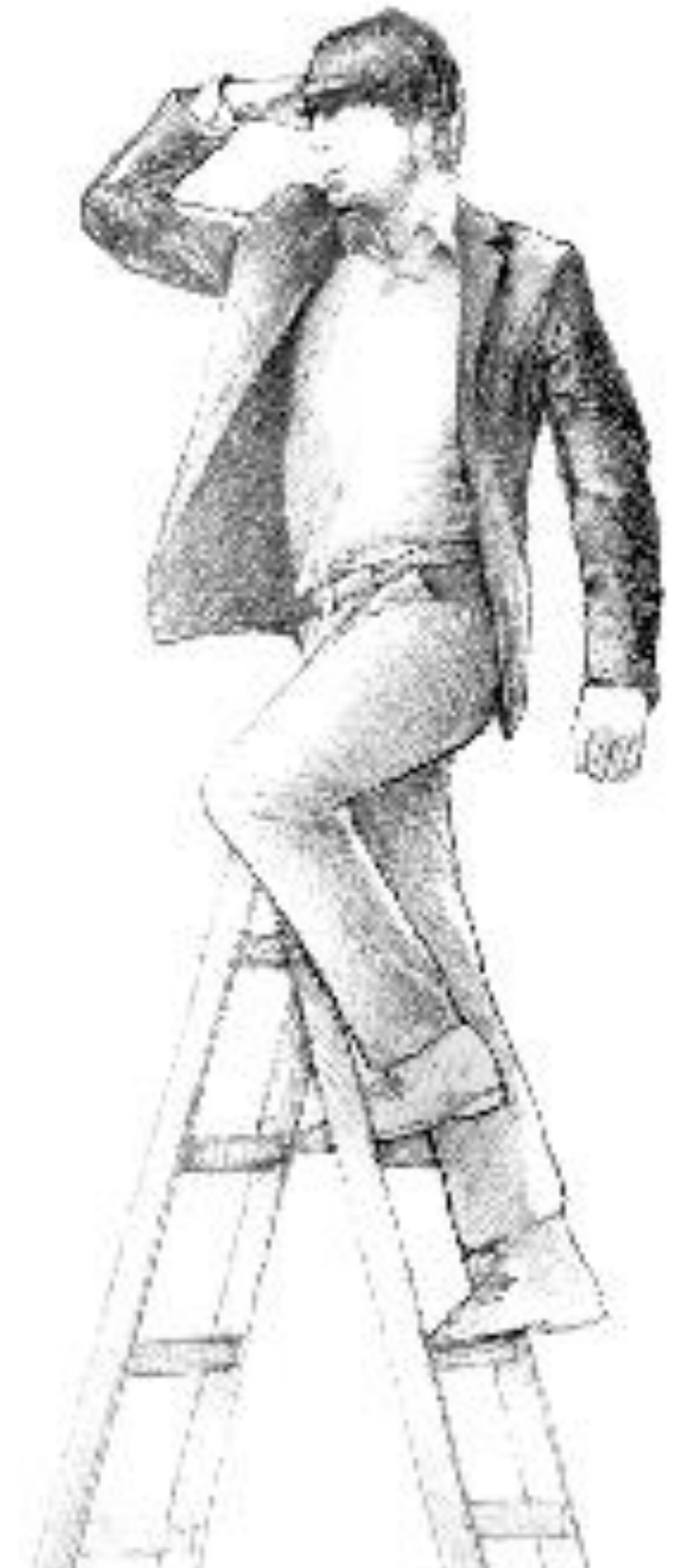


3 gouden vuistregels als leidraad

● 1 Koop rationeel, niet emotioneel

- Selectie of aankoop
- Verhuur en beheer
- Verkopen

**emotie is een
slechte raadgever
hier**

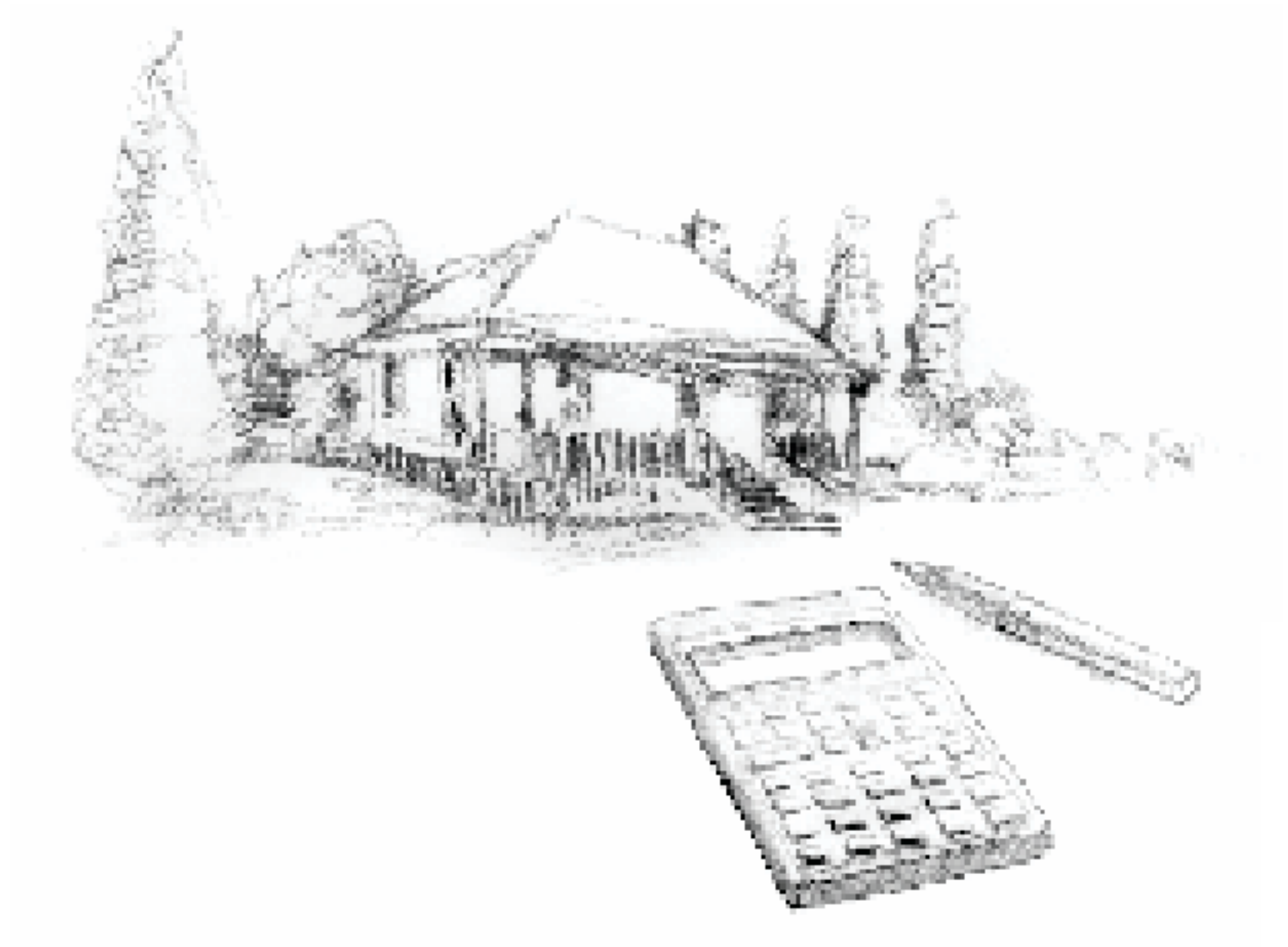


● 2 Koop residentieel

- Wonen is een basisbehoefte
- Ieder mens wil een dak boven zijn hoofd hebben

Nuance : buitenlands
residentieel vastgoed (vb.
huizenmarkt VS).

● 3 Bekijk vastgoed in functie van vermogensspreiding



● Agenda

- 4 essentiële vragen
- Waarom beleggen in vastgoed?
- 3 gouden vuistregels
- **Types vastgoedinvesteringen**
- Successieplanning

nieuwbouw
of bestaand
Vastgoed
kopen?



De voordelen van investeren in nieuwbouw

- 1 Een betere verkoopprijs achteraf**
- 2 Ideaal voor verhuur**
- 3 Juridische bescherming : Wet
Breyne**



types
vastgoedinvesteringen

**Verschillende
types
vastgoedbeleggin
gen met elk hun
eigen voor- en
nadelen**

● Agenda

- 4 essentiële vragen
- Waarom beleggen in vastgoed?
- 3 gouden vuistregels
- Types vastgoedinvesteringen
- **Successieplanning**

- Successieplanning

- **Schenken van vastgoed**

Tarief in rechte lijn en Tussen partners



Gedeelte van de schenking per schenker en per begiftigde in euro		tarief in %	Totaal van de belasting over de voorgaande gedeelten in euro
Vanaf	tot en met		
0,01	150.000	3	/
150.000,01	250.000	9	4.500
250.000,01	450.000	18	13.500
450.000,01		27	49.500

27% >> **3%** 

- Successieplanning

- **Schenken van vastgoed**

Tarief tussen alle andere personen



Gedeelte van de schenking per schenker en per begiftigde in euro		tarief in %	Totaal van de belasting over de voorgaande gedeelten in euro
Vanaf	tot en met		
0,01	150.000	10	/
150.000,01	250.000	20	15.000
250.000,01	450.000	30	35.000
450.000,01		40	95.000

65% >> **10%**

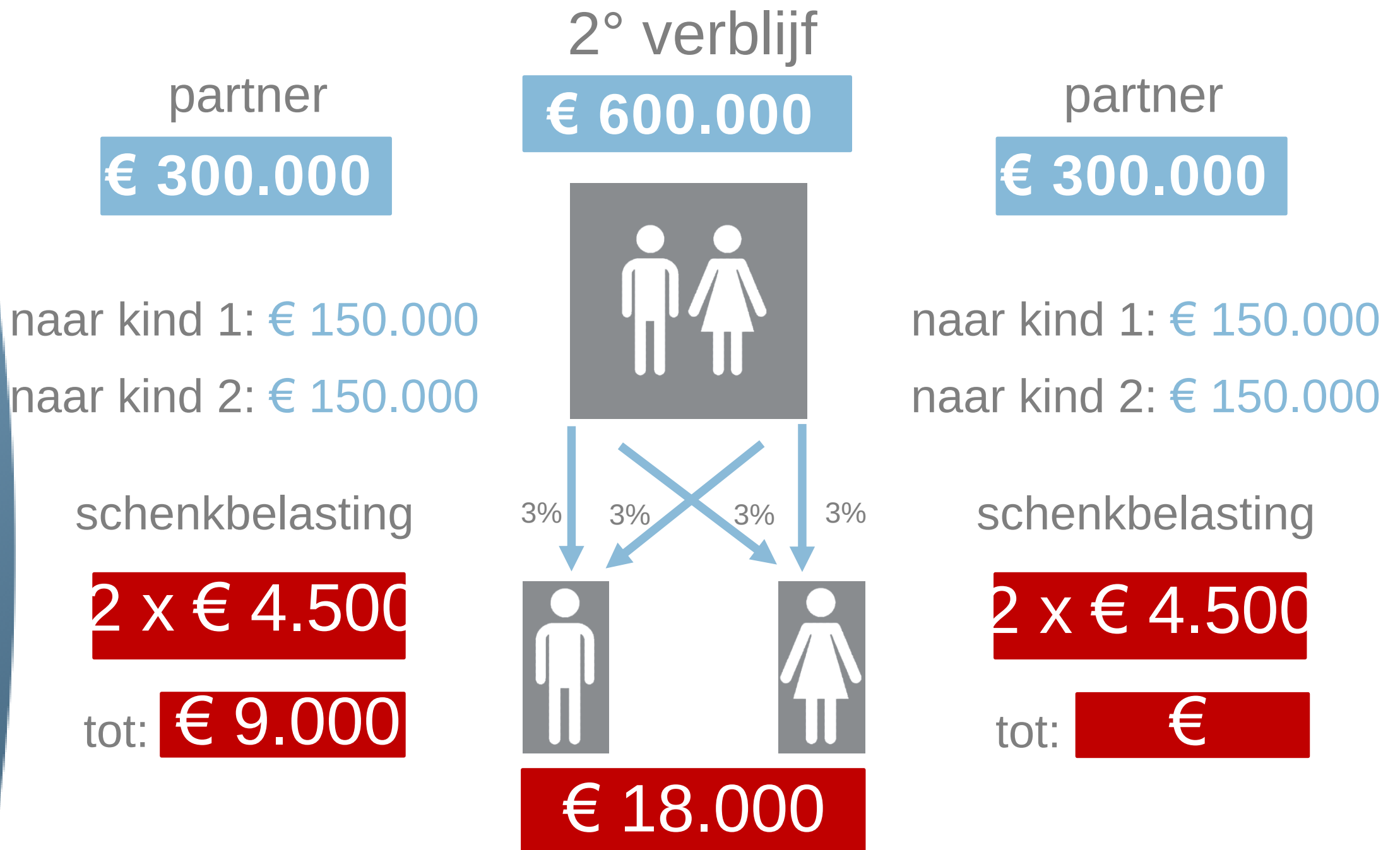
- Successieplanning

- Schenken van vastgoed

Erven		↔	Schenken	
Hoger	27%	27%	27%	Hoger
€ 450.000			18%	€ 450.000
€400.000				€400.000
€ 350.000				€ 350.000
€300.000	9%	9%	€300.000	
€ 250.000			3%	€ 250.000
€200.000				€200.000
€ 150.000				3%
€100.000	3%	€100.000		
0-€ 50.000		0- €		

- Successieplanning

- Schenken van vastgoed

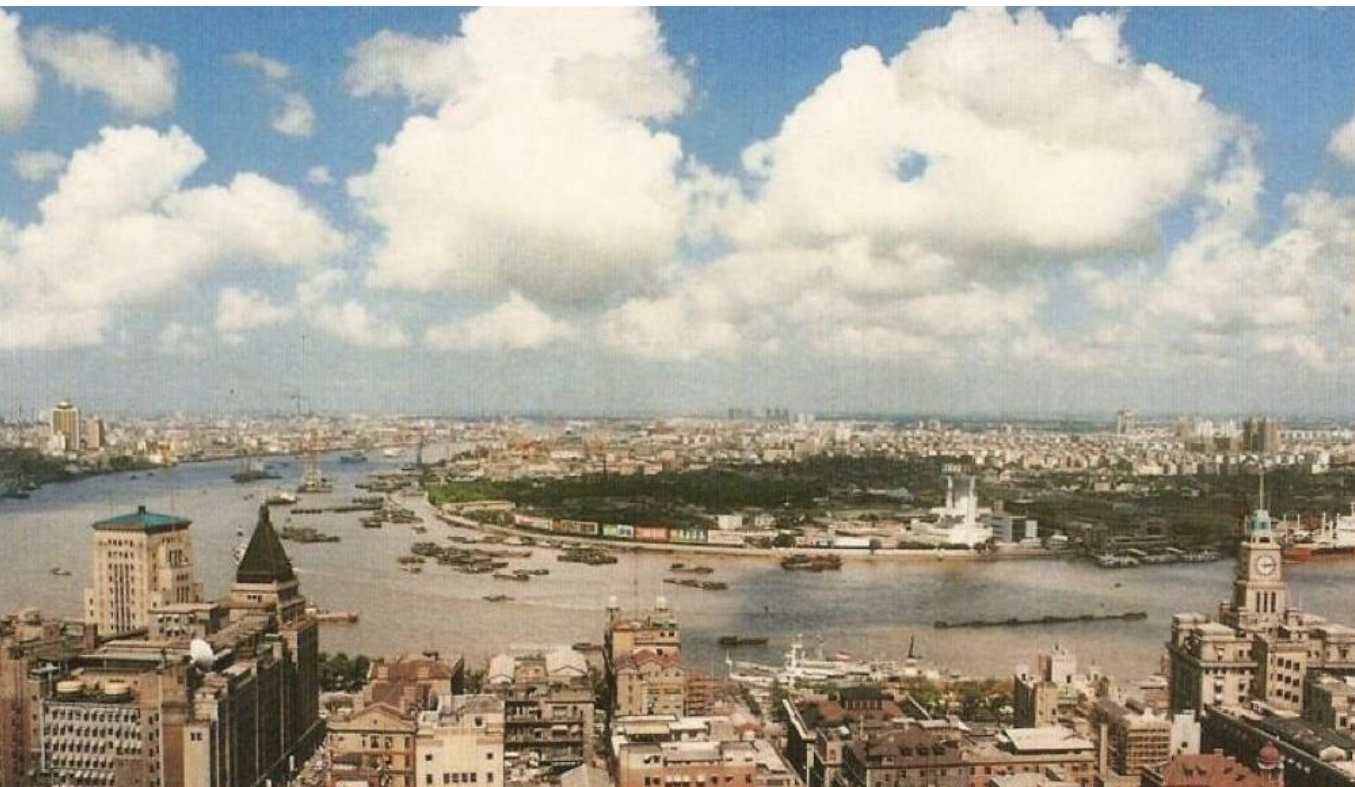


- Successieplanning

- **De gespliste aankoop**

- Ouders schenken een deel van de koopsom aan de kinderen
- Bankgift voorafgaand aan de aankoop
- Gesplitste aankoop (bijv. € 300.000)
 - Ouders kopen het vruchtgebruik (bijv. 44%, of € 132.000)
 - Kinderen kopen de blote eigendom (bijv. 56%, of € 168.000)

Still don't believe in real estate?



Shanghai, China
1990



Shanghai, China
2010



Thomas Weyts
Expert fiscale & financiële planning
0478 55 36 28
thomas.weyts@helder.eu