



DUTCH ASSETS
GROUP

Vastgoed financieren als belegging

„Don't wait to buy real estate, buy real estate and wait.”

T. Harv Eker



Inhoudsopgave

Het aankopen van vastgoed	2
Van pand naar portefeuille	4
Een 'nee' van uw bank. En dan?	7
2 manieren om te beleggen in vastgoed	8
Projectontwikkeling financieren	9

Het aankopen van vastgoed

„*Investeer je geld in stenen*”, is een veelgehoorde opmerking op feestjes en bijeenkomsten. Vaak wordt deze opmerking niet onderbouwd. Dus zit er waarheid in? Klopt het dat investeren in vastgoed (lees: stenen) de beste manier is om geld dat u overheeft te besteden? We gaan het u uitleggen in deze whitepaper. Ook gaan we verder in op hoe u deze financiering het beste kunt regelen.

Waarom beleggen in vastgoed?

Inderdaad de vraag die als eerste opkomt en dat is niet zo gek. Het is vaak een hele bulk geld die er mee gemoeid gaat en niet geheel zonder risico. Het is hierbij verstandig om niet over één nacht ijs te gaan. Toch is beleggen in vastgoed in vele gevallen zeer interessant.

1 Hoger rendement dan andere beleggingen, aandelen en sparen.

De huuropbrengsten die u kunt genereren zorgen voor een constante stroom aan inkomsten. Hiermee kan vaak ruimschoots aan de hypotheekkosten voldaan worden (zeker met een lage rente). Maar het mes snijdt aan meer dan één kant. Het pand dat u aanschaft zal in deze tijd geen waarde verliezen, maar hoogstwaarschijnlijk aanzienlijk stijgen in waarde.

2 Geen koersen die dagelijks op en neer gaan. Spreid uw vermogen in vastgoed.

Wanneer u geld stopt in aandelen of bijvoorbeeld in goud, dan heeft u geen controle over het rendement wat u hieruit haalt. U haalt hier ook geen directe inkomsten uit. U hoort waarschijnlijk al jaren van uw beleggingsadviseur dat spreiding van uw vermogen belangrijk is. Vastgoed is een beleggingscategorie waarin u direct kan beleggen. Rendement uit uw vastgoedbelegging bestaat uit waardeinstijging van het onderpand en de huurinkomsten. Deze huurinkomsten zorgen voor een structurele inkomstenstroom.

3 Minder vrees voor inflatie.

Uw spaarrekening en inflatie? Die zijn geen vrienden van elkaar. Algemeen gezegd stijgen investeringen in en opbrengsten uit ‘stenen’ wél mee met de inflatie. Ook de huurinkomsten uit vastgoed zijn gekoppeld aan inflatie. We spreken hier over een inflatie hedge.



Inflatie hedge

We hebben het over een inflatie hedge als een investering meegroeit met de inflatie van dat moment. Om de link naar uw vastgoedwens te maken: huurprijzen die gekoppeld zijn aan de inflatie-index, groeien juist mee met de inflatie. Deze huurprijzen (en dus inkomsten) zijn daarbij direct gelinkt aan de stijging van de waarde van uw (!) pand.

4 **Box 3**

Wanneer u een pand aankoopt als belegging en u wilt dit in privé doen dan spreken we van beleggings onroerend goed in box 3. Het wordt namelijk gezien als privévermogen. Wanneer u investeert in vastgoed, profiteert u tegelijkertijd van belastingvoordeel. Over de maandelijkse huurinkomsten én over de waardestijging wordt namelijk geen belasting berekend. Dit geldt alleen wanneer dit vastgoed in box 3 valt.

Om voor de inkomstenbelasting in box 3 te blijven vallen betekent dit dat u 'passief' moet beleggen. Aan de ene kant ontvangt u de maandelijkse huurinkomsten van het pand. Aan de andere kant hoeven hier geen werkzaamheden voor te worden verricht. Om in box 3 te blijven vallen moet u het beheer en het onderhoud zoveel mogelijk uitbesteden.

Actieve beleggers gaan zelf op zoek naar huurders en besteden veel tijd aan het onderhoud van het pand. Pas op, want de belastingdienst zou u kunnen gaan beschouwen als ondernemer (of dus als actieve belegger). U loopt dan het risico om in box 1 terecht te komen. De voordelen van box 3 vervallen dan uiteraard.

Maatwerk

Woningen, winkels, horeca, kantoren; er zijn diverse sectoren waarin u kunt investeren als het om vastgoed gaat. Het is van belang voor u om te weten dat elke sector andere financieringsmogelijkheden met zich meebrengt. Horecavastgoed verschilt nogal van een regulier kantoorpand en een woning is nogal wat anders dan een winkelpand. Deze verschillen hebben alles te maken met marktontwikkelingen, risico's en kansen. Als we naar de ontwikkelingen rondom het coronavirus kijken bijvoorbeeld. Hier heeft de horecasector veel meer te lijden dan de huizensector. Door zulke risico-inschattingen verschillen uw mogelijkheden als investeerder. Wij zeggen niet voor niets: Beleggen is maatwerk.

Kennis van de markt is vanuit het perspectief van de belegger dus heel belangrijk. Maar ook kennis van de omgeving en bijvoorbeeld de plannen die de gemeente heeft kunnen van invloed zijn op uw belegging. Vandaar dat het raadzaam is om het juiste advies in te winnen voordat u overgaat tot een dergelijke investering.

Van pand naar portefeuille



Voor de financiering voor de aankoop van vastgoed is een groeiende vraag. Het is een geheel eigen bedrijfstak geworden. Naast de bank zijn er veel aanbieders met allemaal hun eigen specialisme. Het aankopen van vastgoed kan vanuit meerdere redenen overwogen worden en heeft de nodige voordelen wanneer dit goed gebeurt. Met het onroerend goed als onderpand is er bovendien direct zekerheid aanwezig. Deze zekerheid is altijd fijn voor een partij. Het zorgt ervoor dat de (online) financierders van vastgoed minder risico's zien, waardoor lagere rentepercentages en andere voordelen gehanteerd kunnen worden.

De kans op financiering is een stuk groter wanneer u eigen geld wilt inbrengen of wanneer u nog maar een deel van de WOZ-waarde nodig hebt. Dit zorgt voor een lager risico, iets wat zowel banken als andere financierders graag zien. Zij investeren uiteraard het liefst risicovrij. Ook de jaarcijfers, andere bedrijfsvoordelen en de extra inkomsten die u uit het pand haalt kunnen financierders over de drempel helpen.

De kracht van de hefboom, verhoog uw rendement

Met de externe geldschieter eenmaal over de brug kunt u overgaan tot de aankoop. Maar wist u dat u ook met minder eigen geld een hoger rendement kan halen? Dat is wat het hefboomprincipe is.

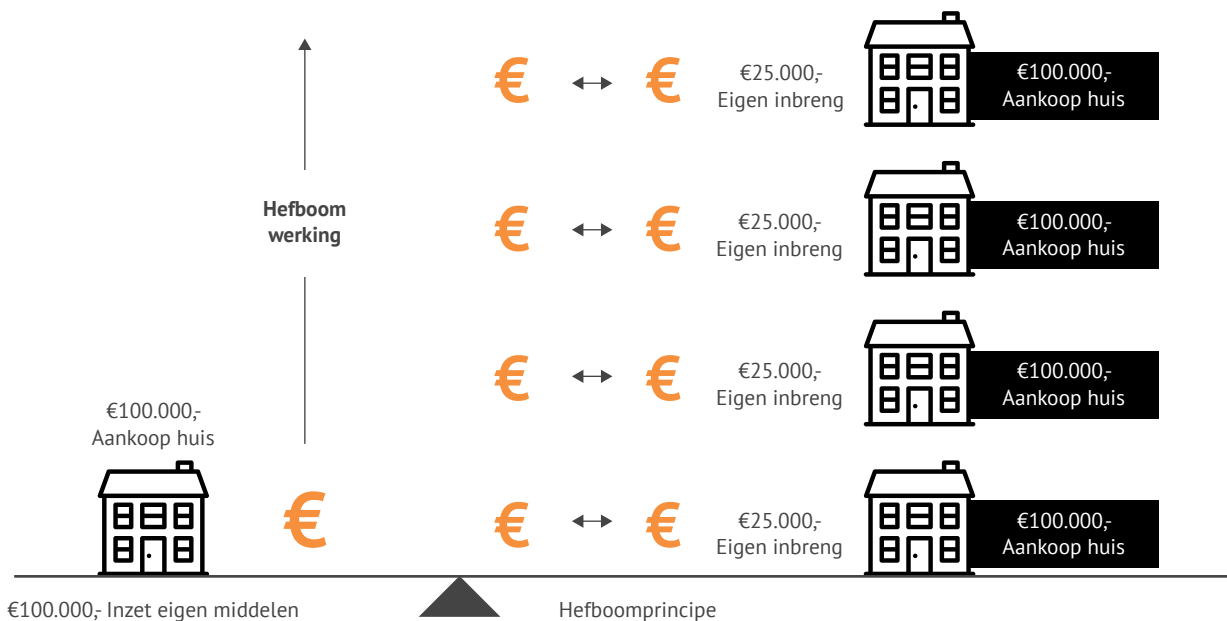
Het makkelijkst uitleggen doen we dit met een rekensom.

Investering met eigen geld	€100.000,-
Met 8% rendement op jaarbasis	€ 8.000,-
<i>Wanneer u de helft van uw investering door een derde partij laat financieren dan kan dit gunstig effect hebben op uw rendement.</i>	
Eigen geld	€100.000,- (incl. de helft lening)
Rendement op dit eigen vermogen is nog steeds 8%,	€ 8.000,-
De kosten voor het geleende geld zijn €50.000,- × 4%	€ 2.000,-
U houdt over	€ 6000,-

Rendement op eigen vermogen $€6.000,- \div €50.000,- \times 100 = 12\%$

Dus in dit voorbeeld is het rendement op uw eigen geld (€50.000,-) 12% en niet de 8% uit de eerste situatie.

Als u volgens dit voorbeeld uw geld verspreidt over meerdere projecten, in combinatie met geleend geld, dan kan dit uw rendement aanzienlijk verhogen.



Aflossen of niet?

Over uw lening alleen rente betalen en niet aflossen klinkt niet als iets wat u vroeger werd geadviseerd. Aflossen, aflossen, aflossen was toch het devies. Maar in veel gevallen kan een aflossingsvrije variant best wel wat opleveren.

In deze variant mist u op korte termijn het aflossingsdeel van uw lening. Deze hoeft u (nog) niet te betalen. Het rentedeel zal wellicht met een hoger percentage worden berekend, maar het totaal aan kosten is nu minder hoog. Met het geld dat u bespaart kunt u nieuwe investeringen doen. Als we naar de cijfers kijken dan is het in de huidige markt verstandiger om te investeren dan om af te lossen. Dit heeft voornamelijk te maken met de lage rentepercentages.

Box 3

Wat ook vaak wordt gezegd: „*Investeren in vastgoed is lucratief, want dan val je in Box 3*”. Wat betekent dit eigenlijk? En is dat wel zo? Dit heeft allemaal te maken met hoe de belastingdienst het vermogen van de belegger (in vastgoed) waardeert.

De belastingdienst baseert de waarde van vastgoed op de WOZ-waarde. Deze waarde ligt vaak veel lager dan de marktwaarde. En wanneer u als (beginnende) vastgoedbelegger vermogen opbouwt met geleend geld, via een bank of alternatieve financier, stort u zich direct in de schulden. In Box 3 mag u deze schulden van uw vermogen aftrekken.

Uw vermogen is in ogen van de belastingdienst dus lager dan dat het werkelijk is, op papier dan. U, als belegger van vastgoed, betaalt belasting over dit ‘lage’ bedrag en niet over het werkelijke vermogen.

Zoals u hierboven leest: wie investeert in vastgoed, profiteert van belastingvoordeel.

In Box 3 worden de huuropbrengst en de eventuele winst die u maakt bij verkoop niet belast. U betaalt alleen vermogensrendementsheffing over de waarde van het pand (of panden).

Een 'nee' van uw bank. En dan?

Zeker met het oog op het hefboomprincipe en de in verhouding lage rentetarieven is het een logische stap om direct naar de bank te gaan wanneer u een (bedrijfs)pand op het oog heeft. Maar is dit wel de beste manier om vastgoed te financieren? Wat doet u als de bank geen of onvoldoende lening wil verstrekken? Er is zeker een aantal alternatieven waar u aan kunt denken. Investeerders die inspringen waar de bank 'nee' zegt.

Deze 'nee' van de bank is trouwens ergens wel te verklaren. De regelgeving, waaraan banken zich strikt moeten houden, zorgt ervoor dat het onaantrekkelijk is voor banken om lagere bedragen te financieren.

Dan hebben we het over bedragen die onder de €500.000,- liggen. De maatschappelijke rol die de banken hebben wordt hier helaas niet meer opgepakt en de ondernemer moet ergens anders heen voor het financieren van de vastgoedwens. Gelukkig zijn deze alternatieven er. En gelukkig zijn ondernemers tegenwoordig niet snel uit het veld geslagen. Op zoek dus naar een alternatief.

Graag zetten we voor u de diverse mogelijkheden van financiering op een rijtje.

Investeerders

Er zijn grofweg twee soorten investeerders. Particulieren en investeringsmaatschappijen.

Particuliere investeerders zijn meestal ondernemer geweest en investeren nu in bedrijven die volop in de groei zitten. Investeren in uw vastgoedplannen kan door belastingvoordelen extra aantrekkelijk zijn.

Een ander voordeel kan zijn dat een particuliere investeerder ook kennis met zich meebrengt en een breed netwerk waar u gebruik van kunt maken.

Investeringsmaatschappijen zijn organisaties met veel kapitaal. Zij zijn constant op zoek naar rendement op hun vermogen. Deze maatschappijen hebben vaak veel meer geld tot hun beschikking dan particuliere investeerders. Bij de financiering van vastgoed wordt vaak gebruik gemaakt van dergelijke organisaties. Het vermogen dat wordt ingebracht kan ook voor banken als zekerheid gezien worden.

Alternatieve investeringsmethodes

Tegenwoordig bestaan er tal van andere mogelijkheden om aan (start)kapitaal te komen. Een van deze manieren om de aankoop van bedrijfstvastgoed te financieren is crowdfunding. Het principe hiervan is vrij eenvoudig. Een bedrijfsplan wordt aangeboden en er wordt een bedrag vermeld dat nodig is voor de investering. De bedoeling is dat men een kleine investering kan doen in het project. Als veel mensen (particulieren) hieraan meedoen kan het benodigde bedrag worden behaald.

2 manieren om te beleggen in vastgoed

Grofweg gezegd zijn er twee manieren om over te gaan tot het beleggen in 'stenen'.

- 1 U wilt een pand aankopen als zakelijke belegging.
- 2 U wilt een pand aankopen in privé als belegging.

We zetten kort de voordelen even naast elkaar.

Vastgoed aankopen voor verhuur zakelijk (beleggingspand)

- Omdat het pand in eigendom is wordt zakelijk vermogen opgebouwd;
- Huurinkomsten zijn over de lange termijn redelijk stabiel;
- Huurinkomsten genereren een periodieke inkomstenbron voor vaste lasten of pensioenuitkering;
- Er kan eventueel liquiditeit uit de werkmaatschappij vrijgemaakt worden en geïnvesteerd worden in onroerend goed om vermogen veilig te stellen;
- Er zijn diverse fiscale mogelijkheden wanneer een pand wordt verduurzaamd.

Vastgoed aankopen voor verhuur (beleggingspand) box 3

- Er wordt vermogen opgebouwd in box 3 omdat het pand eigendom is;
- Zodra meerdere panden worden aangekocht is er spreiding. Deze kunnen deze als onderpand dienen voor nieuwe panden;
- Huurinkomsten zijn over de lange termijn redelijk stabiel;
- Huurinkomsten genereren een periodieke inkomstenbron voor vaste lasten of pensioenuitkering;
- Er zijn diverse fiscale mogelijkheden wanneer een pand wordt verduurzaamd.

Projectontwikkeling financieren

Een bestaand pand verbouwen of herontwikkelen? Of nieuwbouw ontwikkelen om te verhuren. Ook dit kan een winstgevende investering zijn. Maar bij de ontwikkeling van vastgoed komen meer onverwachte kosten kijken. Niet alleen moet u de aankoop van het pand of van de grond financieren, maar ook de (ver)bouwkosten. Om het project gefinancierd te krijgen is een duidelijk plan nodig en een goed inzicht in deze kosten. U moet ook duidelijk aangeven of u het pand of project wilt aanhouden als een belegging of met winst wilt doorverkopen.

Hier zijn tegenwoordig gelukkig meer financieringsmogelijkheden voor dan alleen de bank. Voor een bank is het tegenwoordig lastig en té risicovol om zich vanaf de start met zo'n ontwikkeltraject bezig te houden. Als de plannen eenmaal duidelijk zijn en alle vergunningen rond dan zou de bank wél in kunnen springen als financier. Tot die tijd betekent het dat u een alternatieve financiering moet vinden voor uw plannen. Een particuliere investeerder is een mogelijkheid en ook hier kan crowdfunding goed dienst doen. Uw creativiteit als ondernemer wordt in ieder geval op de proef gesteld.

Gespecialiseerde bedrijven

Er zijn bedrijven die zich hebben gespecialiseerd in het financieren van projectontwikkeling, herontwikkeling of in een verbouwing. Deze bedrijven nemen veel kennis met zich mee en hebben vaak een financiële positie, waardoor de kosten relatief laag kunnen worden gehouden (in vergelijking met een particuliere investeerder bijvoorbeeld).

Vastgoedontwikkelaars en -investeerders doen graag zaken met dergelijke bedrijven vanwege de kennis over bijvoorbeeld een onderwerp als duurzaamheid. Ze zijn doorgaans creatief en innovatief. Nog een voordeel, voor de aan- en verkoop van grotere en complexe vastgoedportefeuilles kunnen deze gespecialiseerde bedrijven ook kapitaal inbrengen en als mede-investeerder opereren.

Uw vastgoed- of projectfinanciering via DAG

Vanuit Dutch Assets Group begeleiden wij al jaren vele ondernemers bij het aankopen en financieren van vastgoed. Wij maken hierbij gebruik van een landelijk dekkend netwerk van aanbieders en business partners voor de begeleiding. Door deze combinatie bent u verzekerd van de beste mogelijkheid en deal voor uw eigen financiering.

Ondernemers zijn vaak niet op de hoogte van alle mogelijkheden die er zijn als het gaat om vermogensstructurering. Wij hebben hier veel ervaring mee en samen met onze partners helpen we u graag. Naast alle traditionele grootbanken bestaat ons netwerk uit investeerders die alleen met onafhankelijke bureaus zoals DAG samenwerken. Wij werken onder andere exclusief samen met Dominvest, NIBC, Nestr en RNHB.



Online intake

In sommige gevallen weet u niet welke financieringsvorm en financierder het beste bij u past. Met het invullen van de online intake bij DAG wordt een persoonlijk rapport voor u opgemaakt. Dankzij ons sterke netwerk kunnen wij u in contact brengen met de beste financierders.

Maak gebruik van ons netwerk en neem contact op. Wij wijzen u graag op de voordelen waar u gebruik van kunt maken.

- De laagste rentepercentages
- Lage afsluitkosten
- Het beste advies bij uw situatie
- U ontvangt een persoonlijk adviesrapport
- Snelle en duidelijke communicatie
- Binnen 48 uur antwoord op uw financieringsvraag