

Beleggen in vastgoed: een mooi alternatief voor sparen

In de afgelopen jaren is het rendement op spaargeld gedaald tot nihil. Als je daarbij ook nog eens de inflatie meerekent, kom je zelfs negatief uit. Voor grotere spaarders is dit al snel het geval, omdat zij bij hun bank een negatieve rente betalen om hun spaargeld veilig te mogen stallen.

Logisch dus dat er naar alternatieven wordt gezocht. In onze financieringspraktijk zie ik steeds vaker (startende) beleggers die de vastgoedmarkt betreden. Gelukkig hebben we vanuit MB Financien via de Credion-formule toegang tot vele vastgoedfinanciers.

Ook in 2020 hebben diverse starters hun droom via ons kunnen waarmaken in de vorm van het opbouwen van een eigen vastgoedportefeuille. De komende jaren zijn ze allemaal van plan uit te breiden door meerdere beleggingsobjecten aan te kopen. Ter illustratie onderstaand voorbeeld.

Stel:

Een echtpaar heeft € 180.000 vrij spaargeld en de wens om vastgoed aan te kopen. Dan zijn er diverse opties. Ze kunnen hun volledige spaargeld aanwenden om (met wellicht een kleine financiering) bijvoorbeeld een appartement te kopen. Ook is het mogelijk hun spaargeld te gebruiken als inleg voor de minimale eigen inbreng bij een beleggingshypotheek. In de praktijk schommelt dit tussen de 20% tot 40%, exclusief bijkomende kosten. Laten we dit nader bekijken.

De meeste financiers van beleggingsvastgoed kennen een maximale verstrekking van 80% van de marktwaarde in verhuurde staat. Dit is de getaxeerde waarde op basis van de markthuurlast.

Voorbeeld:

Appartement	€ 220.000	
Overdrachtsbelasting 2%	€ 4.400	<i>Let op: met ingang van 1-1-2021 wordt dit 8%</i>
Overige kosten	€ 5.600	
Totale investering	€ 230.000	

Stel de marktwaarde bedraagt € 215.000 op basis van een kale maandhuurlast van € 1.250. Bij een maximale financiering van 80% kan dan een bedrag worden geleend van € 172.000. Vaak kan een fors deel aflossingsvrij worden verstrekt, zodat je maandlasten acceptabel blijven. Dit aflossingsvrije deel ligt tussen de 60% en 70% van de hiervoor genoemde marktwaarde. Het verschil moet in 10 jaar worden afgelost.

In bovenstaand voorbeeld is de totale investering dus € 230.000, en kan tot € 172.000 worden gefinancierd. Daarmee wordt de eigen inbreng € 58.000. Er blijft dus spaargeld over om nog een of twee appartementen aan te schaffen en te financieren.

Conclusie: met hetzelfde bedrag aan spaargeld kun je dus in plaats van één appartement met een kleine financiering er ook twee of drie kopen met een iets ruimere financiering.

De huuropbrengsten zijn ruim voldoende om de rente en flossingsverplichtingen na te komen. Per saldo resteert een mooi rendement.

Met ingang van 1-1-2021 gaat de overdrachtsbelasting van 2% naar 8%. Hierdoor wordt de aanschaf van een beleggingspand duurder. De markt zal naar verwachting in het eerste kwartaal van 2021 dan ook enigszins stilvallen, maar in de loop van 2021 weer aantrekken. Ook in 2021 blijft het een mooie rendabele belegging om vastgoed te exploiteren.

Wilt u meer weten over dit onderwerp of over vastgoedfinanciering in het algemeen? Neem dan gerust vrijblijvend contact op met de specialisten van MB Financieren. Wij staan graag voor u klaar.

Jan Herman Lap,

06 11 01 79 20

janherman@mbadviesgroep.nl of jhlap@credion.nl