



Infosessie

VASTGOED: (VER)KOPEN OF (VER)HUREN



25 november 2009

Ondernemersbeurs: denk vroeger aan later.

Vastgoed: kopen of (ver)huren ?

www.cib.be

Het programma van vandaag

- Inleiding : Wat is een vastgoedmakelaar, BIV, CIB ?
- Vastgoed in de verschillende fases van uw professionele bedrijvigheid
- Vastgoed en vennootschap
- 10 redenen waarom België geen “vastgoedzeepbel” kende
- In welk vastgoed beleggen ?
- Vastgoed en pensioen
- Vragenkwartiertje

Wat is een vastgoedmakelaar?

- ➔ De Vastgoed makelaar is een zelfstandige die op professionele manier vastgoed,
 - schat
 - zoekt
 - verkoopt
 - verhuurt
 - of beheert
- ➔ En daarbij de wetten en de reglementen van zijn beroep naleeft

Welke rol speelt het BIV?

Het BIV (Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars) is een publiekrechtelijke organisatie die verantwoordelijke is voor

- de toegang tot het beroep
- het toezicht op de naleving van de reglementen
- het tuchtrecht

Tip : Hoe weet men of iemand makelaar is? www.biv.be

Waar staat CIB voor ?

- CIB (Confederatie van Immobiliënberoepen) is de grootste en meest representatieve beroepsvereniging voor vastgoedprofessionals in Vlaanderen
- zij telt 1.000 leden

en overkoepelt :

- vastgoedmakelaars
- vastgoedjuristen
- vastgoedfiscalisten
- bouwpromotoren
- syndici en rentmeesters

Waar staat CIB voor ?

→ Opdracht en kernactiviteit :

- Verdediging van de belangen van de leden, individueel en collectief :
 - informatie van leden en publiek
 - Economische / juridische studies
 - vorming en bijscholing
- samen met het BIV de belangen verdedigen van het beroep bij wetgevend werk

Vastgoed en bedrijf : de eerste jaren

→ Bij de start :

- bedrijvigheid dikwijls op persoonlijke naam, als zelfstandige
- Nadeel : privaatvermogen staat mee borg voor de exploitatieschulden

TIP : Notariële verklaring zodat hoofdverblijfplaats niet beslagbaar wordt door schuldeisers

- eigen middelen beperkt
- leningen bij banken of leveranciers (hefboomeffect)
- alle fondsen gaat naar materieel, eigen loon, personeel , reclame
- soms wordt gestart in eigen gebouw (met al zijn beperkingen)
- dikwijls wordt vastgoed gehuurd

Vastgoed en bedrijf : bij gezonde uitbating

➔ Bij gezonde uitbating :

- groei
- opbouw reserves
- minder afhankelijkheid van de banken maar
- toch lenen wegens hefboomeffect
- verwerven van vastgoed wordt overwogen
- in eerste instantie voor behoeften van bedrijf.

Vastgoed en bedrijf : bouwen of kopen ?

Vraag 1 : Zelf bouwen?

TIP : **Schoenmaker blijf bij uw leest :**

- steek uw tijd vooral in wat u goed kan : uw bedrijfsspecialiteit
- laat het bouwen over aan de specialisten als dat uw activiteit niet is
 - zij weten wat de markt biedt qua technieken
 - zij kennen de technische knepen van het vak
 - doe-het-zelfvers krijgen dikwijls een gepeperde rekening voor hun onkunde gepresenteerd
- vraag bijstand van een architect om de aannemers op te volgen

Vastgoed en bedrijf : bouwen of kopen ?

Vraag 2 : Vastgoed kopen?

- **u kent zelf , beter dan wie ook de behoeften van uw exploitatie**
- **bepaal met uw makelaar de optimale ligging qua**
 - **polyvalentie**
 - **toekomstig hergebruik**
 - **uitbreidingsmogelijkheden**

TIP : Vennootschap kan nuttig worden

Beleggingsparadox

- ➔ Geldt zowel voor vastgoed maar ook voor pensioenen
- Het gaat om een visie op lange termijn,
 - Hoe vroeger men start hoe beter voor een optimaal rendement
 - Een starter heeft dikwijls tijd maar geen geld
 - Een gevestigde waarde heeft waarschijnlijk geld maar nog weinig tijd...

TIP : start zo vroeg mogelijk met pensioenvorming en met vastgoedinvestering. Dikwijls is vastgoed deel van het pensioen (zie later)

Vastgoed en vennootschap : bedrijf in vennootschap

- Zijn bedrijvigheid uitoefenen in vennootschap heeft tal van voordelen.
- scheiding tussen beroeps – en privaatvermogen
 - kan ook nut hebben bij echtscheiding
 - overdracht kan eenvoudiger via aandelen
 - gedeeltelijke uitstap ook mogelijk
 - extra pensioenmogelijkheden via
 - bedrijfsleiders verzekering
 - pensioentoezegging
 - groepsverzekering

Vastgoed in vennootschap ?

Voordelen hier zijn :

- aankoopprijs en kosten afschrijfbaar
- onderhoudskosten aftrekbaar
- men kan aandelen verkopen (opgepast voor simulatie)
- men kan aandelen schenken (als roerend goed, voordelige schenkingsrechten)
- het is makkelijker een overnemer te vinden als die alleen de exploitatie moet kopen
- dikwijls blijft de overnemer huren :
 - voor koper betere klantenbinding
 - voor verkoper extra pensioen

Vastgoed in vennootschap ?

Nadelen kunnen zijn :

- overdracht samen met de uitbating is duur voor overnemer
- meerwaarde bij verkoop belast als winst
- liquidatiebelasting bij stopzetting vennootschap (10%)
- men verliest een aantal voordelen bij panden voor particulier gebruik
 - geen meerwaarde voor gebouwen na 5 jaar
 - onroerende voorheffing op 1.4 x kadastraal inkomen
 - geen vrijstelling van successie voor de gezinswoning

Goede voorbereiding is het halve werk

Schakel bekwame specialisten (vastgoedmakelaar / accountant / fiscalist / financiële planner / jurist / notaris) in voor constructies die een groot effect kunnen hebben in een verre toekomst zoals :

- splitsing tussen vruchtgebruik en naakte eigendom
- erfpachtconstructies
- kinderen als mede-eigenaar

TIP: opgelet voor persoonlijke borgstelling bij banken.
Makelaars verkopen u VASTGOED, banken zetten u GOED VAST

TIP: houd zeker de gezinswoning buiten de vennootschap

- er wordt geen successierecht op geheven
- is voor vele Belgen het enige extra pensioen
- is dan vrijgesteld van onroerende voorheffing

leg wel de verklaring van niet-beslagbaarheid af bij de notaris

10 redenen waarom België geen “vastgoedzeepbel” kende

Als men nu beschikt over geld omwille van :

- verkoop van zijn zaak
- erfenis
- sparen

dan zijn er veel mogelijkheden :



➔ Of men belegt in Belgisch vastgoed, SAAI MAAR STABIEL en VEILIG

10 redenen waarom België geen “vastgoedzeepbel” kende

1. verhuurmarkt is hoofdzakelijk privaat met onderhandelde huurprijzen (bijv in Nederland : Sociale instanties en institutionelen met strenge prijszetting vanwege de overheid)
2. indexatie van de huurprijzen beschermt tegen inflatie,
3. loonindexatie maakt dat ook de betaalcapaciteit van huurder op peil blijft
4. Belg met baksteen in zijn buik is geen mythe, Belgen offeren veel op om vastgoed te verwerven :
 - ➔ 75% heeft eigen huis
 - ➔ wantrouwen in de politiek is daar niet vreemd aan, eigen huis moet lager pensioen compenseren
 - ➔ dit conservatisme heeft Belgen in grote mate van de beurs weggehouden en dus ook van de crash ervan
5. een leger van ambtenaren, met werkzekerheid, zijn sneller geneigd om te kopen. Dat ondersteunt blijvend de vraag in een land met een overtal aan ambtenaren

10 redenen waarom België geen “vastgoedzeepbel” kende

6. de Belgische banken zijn hier steeds strikt geweest in het toekennen van hypotheken. Zij vragen een groot zelfbehoud van de ontleners (contrast met het USA ... consumptielenen)
7. rentevoeten zijn dikwijls vast wat stabiliteit waarborgt
8. meerwaarde in België tijdens de laatste 50 jaar is gemiddeld meer dan 6% per jaar en toch is de Belgische markt naar Europese normen nog goedkoop
9. door de relancepolitiek van de Europese en nationale banken is lenen voor vastgoed nooit zo goedkoop geweest als vandaag
10. slechte ervaring met de beurzen doet nog meer vraag ontstaan naar vastgoed wat de prijzen ondersteunt

Hoe in vastgoed beleggen ? Papier ?

“Papieren” bakstenen worden verhandeld op de beurs :

- vastgoedcertificaten die beleggen in één vastgoedproject
- vastgoedbevaks die de belegging spreiden over meerdere projecten
- vastgoedbeleggingsfondsen die zelfs internationaal spreiden en daardoor veel volatieler zijn

Positief

- maken kleine inleg mogelijk
- zijn vlot verhandelbaar via de beurs
- keren dikwijls hoge dividenden uit
- zijn roerend en dat heeft voordelen
 - kunnen voordelig geschonken worden
 - zijn gemakkelijker te verdelen bij mede-eigendom
 - worden in successie als roerend belast (splitsing roerend/ onroerend)

Negatief

- volgen de perikelen van de algemene economie door hun notering op de beurs

Zelf in vastgoed beleggen : stenen !

→ Leg nooit uw eieren in één korf

Spreading van het risico is de boodschap en dit inzake :

- de vermogensbestanddelen vb tussen roerend – onroerend
- binnen elk vermogensbestanddeel
- veel is beter dan één
- veel kleintjes maken één groot

→ Small is beautyfull

Welke formaten kopen ?

Huurrendement !

Vaststelling : het huurrendement is omgekeerd evenredig met de omvang van een onroerend goed

beleg dus in deze volgorde in :

1. **Studio's**
 - hebben wel meer verloop en beheer is intensiever
2. **2 slaapkamerappartementen**
 - meest stabiele markt
 - prijzen stegen nog licht in 2008
 - niet te duur
 - zekere meerwaarde
 - vlot herverkoopbaar

Huurrendement !

- ruime markt van deze appartementen
 - geschikt voor alleenstaande goedverdieners
 - geschikt voor kleinere gezinnen of gescheiden personen met kinderen
 - geschikt voor starters op de huurmarkt

3. 3 slaapkamerappartementen

- Duurder in aankoop

4. huizen

5. grote villa's

6. tweede verblijven :

- zelden rendabel
- op topliggingen kunnen zij grote meerwaarde geven

(vb bij frontaal zeezicht)

Fiscaliteit

→ Bij verhuur aan particulieren

- alleen belasting op het kadastraal inkomen x 1,4
- aftrek van uw intresten tot beloop van het totaal van de kadastrale inkomen
- meerwaarde niet belast bij verkoop na 5de jaar,

Hoe verwerven ?

- ➔ zelf bouwen: te vermijden als men geen grondige kennis heeft (zie boven)
- ➔ op de nieuwbouwmarkt of op de secundaire markt
 - koop in of kort bij de stad
 - op een goed bereikbare plaats
 - met winkels en voorzieningen in de buurt :
 - apotheker
 - geneesheer
 - openbaar vervoer
 - scholen
 - postkantoor
- ➔ op de beurs , voor het papieren vastgoed

TIPS

- laat een ervaren makelaar u begeleiden in uw aankoop van kwalitatieve panden
- koop niet te ver van uw deur zo kan men kort op de bal spelen
- koop niet in te grote mede-eigendommen en indien mogelijk vermijd ze. Op die manier hebt u ook de investeringen in de gemeenschappelijke delen in de hand.
- laat uw makelaar zoeken naar solvabele huurders, zonder te vervallen in discriminatie
- gebruik het hefboomeffect door maximaal te lenen, intresten kunnen worden gecompenseerd door de kadastrale inkomens (vraag een berekening aan uw accountant)

TIPS

- ➔ gebruik de opgebouwde reserves van uw lopende pensioenvoorzieningen als waarborg voor vastgoedbeleggingen (vb. Bullet loans)
- ➔ gebruik uw afbetaalde woning als borg voor een volgende vastgoed transactie (maar niet voor een risicotransactie zoals in Nederland en Usa dikwijls is gebeurd en zeker niet voor consumptie)

Houd een oogje in het zeil

→ beleggen in immobiliën wil niet zeggen
IMMOBIEL TOEKIJKEN maar wel :



- actief beheren
- verkopen voordat er kosten aan komen : 10 à 15 jaar
- tijdig meerwaarde nemen
- patrimonium op peil houden en in goede conditie
- verkopen en herbeleggen in functie van evoluties van de markt

VASTGOED EN PENSIOEN

- ➔ buiten de ambtenarij kent België eerder lage pensioenen, zeker voor zelfstandigen
- ➔ een aantal politici komen er vrank voor uit dat " de baksteen in de buik van de Belg " het probleem de facto zal oplossen"
- ➔ het pensioen van zelfstandigen staat maar op de agenda van een minderheid van politici
- ➔ inderdaad zijn meer dan 75% der Belgen eigenaar van minstens één pand
- ➔ en in de huidige onzekere tijden neemt hun aantal nog toe,

VASTGOED EN PENSIOEN

TIP: start zo vroeg mogelijk met een eigen pensioenopbouw en :

- beleg uw pensioen in kapitaalvaste beleggingen, NIET in risicokapitaal,
- hoge rendementen gaan samen met hoge risico's, (cfr Kaupthing Bank)
- vermijd aandelen, je weet nooit waar de beurzen zullen staan als je pensioen er aan komt
- benut optimaal de fiscale stimulansen van de fiscus inzake :
 - ➔ Aftrekbaarheid
 - ➔ belastingsvermindering

Fiscale voordelen

→ zowel voor individuele ondernemers

- Pensioensparen
- Spaarverzekering
- Vrij aanvullend pensioen (VAPZ)

→ als voor bedrijven :

- Groepsverzekering
- Bedrijfsleidersverzekering
- Pensioentoezeggingen

En niet te vergeten

- ➔ Benut ALLE mogelijkheden die vastgoed u kan bieden om uw pensioen aan te dikken :
 - doe zoals 75% van de Belgen en word minstens eigenaar van uw gezinswoning zodat u niet moet huren in uw oude dag
 - verhuur uw bedrijfspand na overdracht van het handelsfonds
 - investeer in onroerend goed met stabiele huurinkomsten

Vragen?





CIB Vlaanderen vzw

Kortrijksesteenweg 1005

9000 GENT

09/222.06.22

