

Luc Van den Borre &
Danny Reweghs

Haal alles uit uw vastgoed

*Hoe u een gelukkige
eigenaar wordt en blijft*

Houtekiet
Antwerpen / Amsterdam

Inhoud

Inleiding	9
Wat verstaan we onder ‘vastgoed’?	11
Soorten vastgoed	17
a. Gronden	19
b. Appartement/woonhuis	20
c. Commercieel vastgoed	22
d. Garage	23
e. Papieren vastgoed	25
Hoeveel kost vastgoed?	35
a. De financiering	37
b. Onderhoud	41
c. Leegstand	42
Kopen of huren?	45
Wat brengt vastgoed op?	49
a. Het rendement op vastgoed: feiten en fictie	52
b. Laat de fiscus mee betalen voor uw vastgoedaankoop	53
c. Hoe zit het met de huurinkomsten van vastgoed?	56
d. Wat met de meerwaardebelasting op vastgoed?	57

Buitenlands vastgoed	61
a. Hoe bereid ik de aanschaf voor van een tweede verblijf in het buitenland?	63
b. Wat zijn de droomcriteria voor de aankoop van een tweede verblijf in het buitenland?	66
c. Wat zijn de meest cruciale prijsbepalende factoren van tweede verblijven in het buitenland?	67
d. Wat zijn de grootste valkuilen die tot een miskoop in het buitenland kunnen leiden?	68
e. Waarom kopen veel Belgen een tweede verblijf in Spanje?	72
f. Waar krijgt u de meeste waar voor uw geld in Spanje?	76
g. Wat is een realistisch rendement van een Spaans tweede verblijf?	77
h. Wat zijn de stappen die u moet zetten als u een tweede verblijf in Spanje wil kopen?	78
i. Waarom is Portugal steeds meer in trek bij kopers van een buitenlands onroerend goed?	80
j. Is de Algarve nog steeds the place to be voor een tweede verblijf in Portugal?	82
k. Waarom is Italië veel van zijn charmes kwijt voor buitenlandse tweedeverblijvers?	83
l. Zijn er in Frankrijk opportuniteiten voor kandidaat-kopers van een tweede verblijf?	85

De verzekeringen	89
a. Woningverzekering	92
b. Diefstalverzekering	94
c. Schuldsaldoverzekering	95
d. Verzekering gewaarborgd wonen	96
Fiscaliteit van vastgoed	99
a. Bij de aanschaf	101
b. Tijdens bezit	124
c. Bij het vervreemden	129
Slotwoord	147
Register	149

Inleiding

Is er nog nood aan dit nieuwe boek? Het is een vraag die iedere auteur zich stelt als hij of zij begint te typen op de pc. Er zijn immers al veel boeken geschreven over vastgoed. Er is al zoveel gezegd. Dat klopt. En toch denken wij, nee, we zijn ervan overtuigd, dat in de jungle van de vastgoedmarkt behoefte bestaat aan duidelijke, overzichtelijke en, vooral, objectieve informatie, hints, tips en trucs. Een soort leidraad voor iedere (toekomstige) eigenaar.

De aankoop van vastgoed doen de meeste mensen niet dagelijks. Velen slechts eenmaal in hun leven. Dan moet het goed zijn, direct *erop*. Maar dat is eenvoudiger gezegd dan gedaan want onnoemelijk veel factoren spelen een rol. Experts kunnen ons dan wel voorhouden dat bij vastgoed slechts drie zaken van belang zijn – namelijk de ligging, de ligging en de ligging – en dit cliché bevat uiteraard veel waarheid, toch is er meer. Veel meer.

In de eerste plaats de financiën. Hoeveel kost het? Heb ik rekening gehouden met alle financiële aspecten? Leen ik, en zo ja, hoeveel? Hoe leen ik? Bij wie? Moet ik een architect aanspreken? En wat als ik in het buitenland wil kopen? Wat weet de fiscus en hoeveel belastingen betaal ik? Honderd-en-een zaken waarop

dit boek een antwoord zal geven. Niet in vakjargon maar in mensentaal. Geen ellenlange theoretische exposés, maar nuttige en praktische informatie. Waarvan elke eigenaar zal zeggen: 'Daar heb ik echt iets aan gehad. Ik heb op een deskundige manier wolfjzers en schietgeweren ontweken.'

De extreem lage rente van vandaag inspireert ontzettend veel mensen om zich op de vastgoedmarkt te storten. U bent met velen die belangstelling hebben voor een stenen investering. Net daarom moet u beslagen ten ijs komen. Dat zal het verschil maken tussen een succesvolle stap in de vastgoedwereld of een misstap die erg veel geld, moeite en teleurstellingen kan kosten.

1

Wat verstaan we onder 'vastgoed'?



Alle goederen worden juridisch, volgens het Burgerlijk Wetboek, ingedeeld in twee categorieën: ze zijn roerend of onroerend. Als we spreken over vastgoed bedoelen we de laatste categorie. Die staat tegenover roerend goed: alles wat verplaatsbaar is uit zichzelf (bijvoorbeeld uw kanarie) of door uitwendige krachten (bijvoorbeeld uw Tesla). Al wat vastzit en waarvan de verplaatsing niet evident is, noemen we vastgoed. Het zijn gronden, terreinen en gebouwen.

Een oude beleggingsstrategie bestond erin een vermogen te verdelen in drie min of meer gelijke delen: vastrentend papier (kasbons, obligaties), aandelen/fondsen en vastgoed. Hoewel er ongetwijfeld enige waarheid in schuilt, is die strategie niet voor iedereen zinvol en zeker niet altijd. Wie bijvoorbeeld een vermogen bezit van 300.000 euro zou ongeveer 100.000 euro moeten besteden aan vastgoed. Maar wie zoekt naar vastgoedbeleggingen zal snel vaststellen dat een stuk grond, en zeker een gebouw, zelden voor die prijs kan gekocht worden. Als de oude strategie al zou opgaan, geldt ze dus alleen voor grotere vermogens. Maar ook hier is ze niet onvoorwaardelijk. Vastrentend papier levert momenteel dermate weinig rendement op dat het ons onverstandig lijkt daar een derde van uw

vermogen aan te besteden. Als een staatsobligatie een coupon draagt van 0,9 procent op jaarbasis, levert ze netto, na aftrek van 30 procent roerende voorheffing, 0,63 procent op. Als de inflatie of waardevermindering van het geld 2 procent bedraagt op jaarbasis, verliest de eigenaar van zo'n obligatie dus jaarlijks 1,37 procent van zijn vermogen. Momenteel is het daarom voor de meeste beleggers niet aangewezen de oude 30 procent-beleggingsregel te volgen.

Wie zich wil indekken tegen de inflatie die jaarlijks een deel van het vermogen afknabbelt, moet dus een andere oplossing zoeken. Sommigen zweren bij edelmetalen als goud of zilver. Maar die hebben onder meer als nadeel dat ze geen regelmatig rendement opleveren. Antiek, postzegels, sigarenbandjes en andere collector's items komen ook slechts bij een beperkte groep kenners in aanmerking. De echt speculatieve cryptomunten, zoals de bitcoin of dogecoin, zijn ook niet voor iedereen weggelegd. Aandelen zijn ongetwijfeld een goede keuze, maar ze zijn niet voor elk type belegger een oplossing. Vastgoed dan maar?

Inderdaad, in vele portefeuilles hoort een flinke portie vastgoed thuis. Bij de aankoop van een eigen woning dringt een zekere financiële discipline zich meestal op. De bank die de lening heeft toegestaan, wacht bij het begin van elke nieuwe maand immers niet om de maandlast van de rekening te debiteren. Zo'n aankoop geeft een zekere druk om de tering naar de nering te zetten om zodoende na twintig à vijfentwintig jaar een waardevol stuk vastgoed binnen het vermogen te kunnen rekenen.

De voorbije decennia heeft vastgoed het vermogen van de meeste Belgen behoed voor de destructieve ge-