



VASTGOED, EEN BOUWSTEEN VAN UW VERMOGEN

Thomas Weyts
Expert Tax & Estate Planning

lemonconsult
— tax & estate planning —



VASTGOED, EEN BOUWSTEEN VAN UW VERMOGEN

AGENDA

- Pensioenopbouw
- Investeren in een eigen woning
- Vastgoed als belegging
- Successieplanning



AGENDA

- **Pensioenopbouw**
- Investeren in een eigen woning
- Vastgoed als belegging
- Successieplanning

HET WETTELIJK PENSIOEN

- De wettelijke pensioenleeftijd:

65 → 66 → **67 jaar**

- Elk jaar dat u werkt, bouwt u pensioenrechten op
- Uw rustpensioen is afhankelijk van
 - uw statuut, loon, loopbaan, gezin
 - volledig pensioen na **45** gewerkte jaren



HET WETTELIJK PENSIOEN (DE SOMBERE REALITEIT)

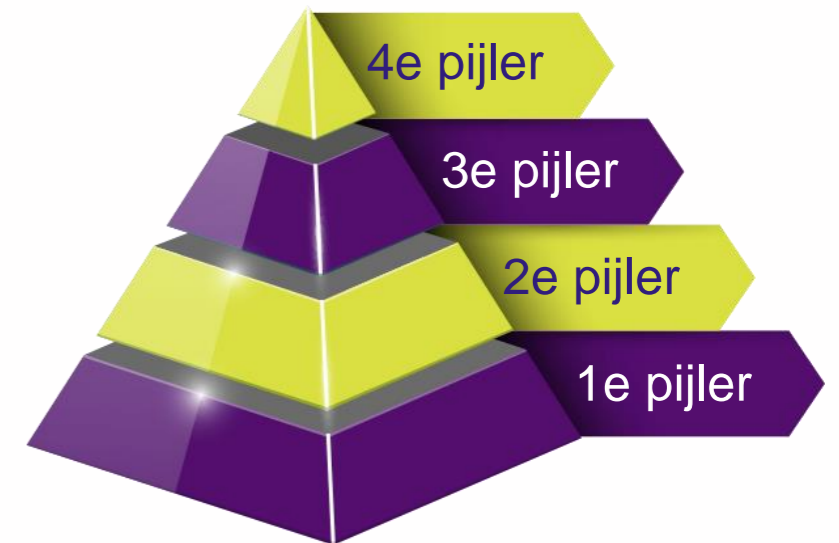
Rustpensioen	MIN	MAX
werknemer	1.177	2.296 €
gezinspensioen	1.471	2.296 €
zelfstandige	1.169	1.460 €
gezinspensioen	1.274	1.593 €

BEHOUD LEVENSTANDAARD NA PENSIONERING

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

DE PENSIOENPIJLERS

- **1e pijler:** het wettelijk pensioen
- **2e pijler:** aanvullend pensioen dat samenhangt met uw beroepsactiviteit (groepsverzekering / IPT / VAPZ)
- **3e pijler:** pensioensparen en langetermijnsparen
- **4e pijler:** vrij sparen
 - > spaarrekening, effectenportefeuille, **vastgoed**



AGENDA

- Pensioenopbouw
- **Investeren in een eigen woning**
- Vastgoed als belegging
- Successieplanning

EIGEN WONING

- 7 op 10 Vlamingen bezit een huis of app. (42% in Brussel)
- Lage rentevoeten gouden kans
- Aanmoediging door de overheid
 - burger doen sparen
 - veiligstellen levensstandaard gepensioneerden
- Het KI van de «eigen woning» van belasting vrijgesteld (wel OV)
- Woonbonus teruggeschroefd omdat het de prijzen opdreef

DE 'NIEUWE' VLAAMSE WOONBONUS

- De gewesten zijn exclusief bevoegd m.b.t. de «**eigen woning**»
- **Belastingvermindering** tegen 40% voor kapitaalaflossingen, interesten, premies
- Maximumbedrag per jaar per belastingplichtige:
2.280 euro
- Belastingvoordeel per belastingplichtige:
maximaal **912 euro**

AGENDA

- Pensioenopbouw
- Investeren in een eigen woning
- **Vastgoed als belegging**
- Successieplanning

WAAROM BELEGGEN IN VASTGOED?

- Spaargeld rendeert niet (alternatief voor het spaarboekje)
- Rendabele ‘langetermijnbelegging’ met laag risico
- Samengesteld rendement:
 - huurrendement
 - meerwaarde
- Gunstige fiscaliteit (inkomstenbelastingen)
- Bescherming tegen inflatie
- Hefboomeffect

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

FISCALITEIT

- 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 als particulier voor privégebruik)
- Interesten aftrekbaar van je bruto belastbare onroerende inkomsten (neutraliseren onroerend inkomen)
- Federale belastingvermindering: 30% van de kapitaalaflossingen tot max. 2.260 euro p.p. (d.i. jaarlijks **678 euro**)

BESCHERMING TEGEN INFLATIE

- Inflatie 2016: 1,97% (eind december: 2,03%)
- Gevolg: indexatie huurprijzen op basis van het gezondheidsindexcijfer +1,78%
- 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

2016 ...

- 2016

In Vlaanderen steeg de gemiddelde prijs van een appartement met 4% (217.868), woonhuizen met 0,8% (261.641)

Een éénkamerflat werd in Vlaanderen 6,4% duurder

- Volgens het Planbureau moeten er in België 500.000 wooneenheden bijkomen tegen 2050
- Meer kleinere woningen nodig (gezinsverdunning, vergrijzing)

RISICO'S EN VALKUILEN

- Teveel betalen
- Rekenen op een snelle meerwaarde
- Risico op prijsdaling door rentestijging
- Wijzigende fiscaliteit (belasten van reële huur? meerwaarde?)
- Leegstand 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 €

FINANCIERINGSGEGEVENS

Eigen vermogen	165.000 €
Lening	123.573 €
Periode	20
Rentevoet lening	2,50%
Quotiteit	52,500%

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

- Pensioenopbouw
- Investeren in een eigen woning
- Vastgoed als belegging
- **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	250.000,00	9,00	4.500,00
250.000,01	450.000,00	18,00	13.500,00
450.000,01		27,00	49.500,00

27% > **3%** 

SCHENKEN VAN VASTGOED

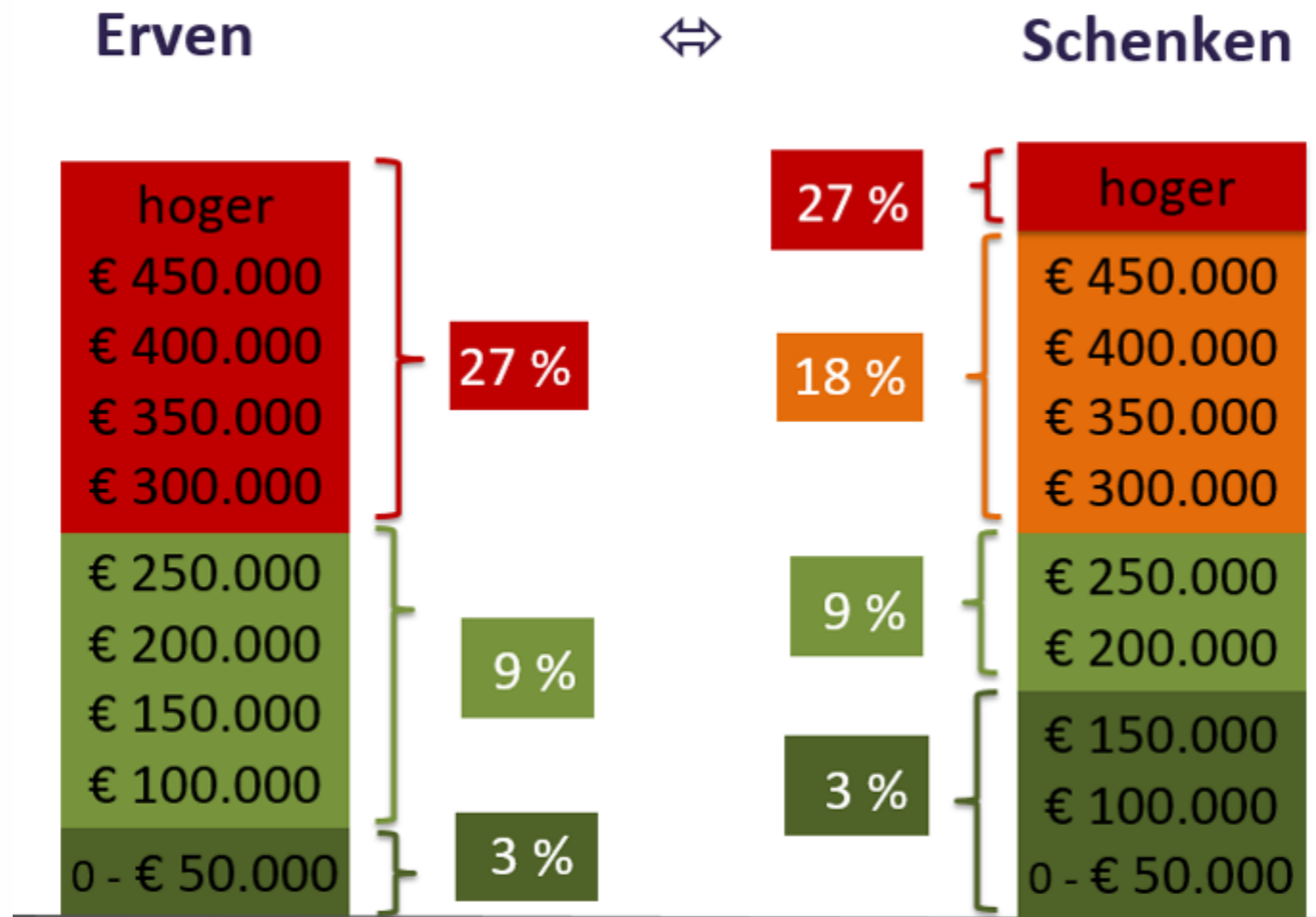


- Tarief tussen alle andere personen

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	10,00	/
150.000	250.000	20,00	15.000
250.000	450.000	30,00	35.000
450.000		40,00	95.000

65% > 10%

SCHENKEN VAN VASTGOED



SCHENKEN

SCHENKEN VAN VASTGOED

partner 2
300.000

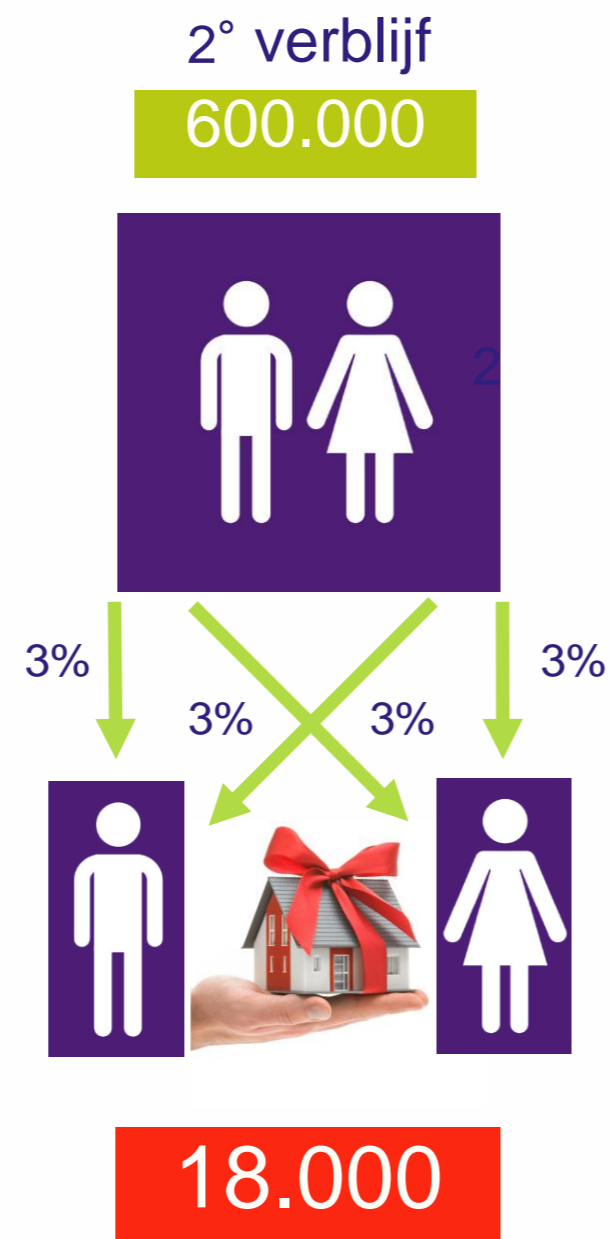
naar kind 1: 150.000

naar kind 2: 150.000

schenkbelasting

2 X 4.500

tot: 9.000



partner 2
300.000

naar kind 1: 150.000

naar kind 2: 150.000

schenkbelasting

2 X 4.500

tot: 9.000

DE GESPLITSTE AANKOOP

- Ouders schenken een deel van de koopsom aan de kinderen
- Betaling 3% schenkbelasting, 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)



**DE JUISTE KOERS
NAAR UW
FINANCIEEL GELUK**

Thomas Weyts
Expert Tax & Estate Planning

0478 55 36 28
thomas.weyts@lemonconsult.be

lemonconsult
— tax & estate planning —