

## De hypotheek voor jouw vastgoedinvestering: de regels en trends van 2019

22-02-2019 09:56

**Je hebt besloten om te investeren in vastgoed. Een slimme en veilige keuze in onze huidige economie. Toch staat beleggen in vastgoed niet voor iedereen nu al op de agenda, zo denken sommige mensen dat dit iets is voor later. Maar omdat er op spaargeld momenteel amper rendement te behalen valt, kan investeren in vastgoed ook nu al een interessante belegging zijn.**

Door de immer groeiende vraag naar woningen is investeren in vastgoed een aantrekkelijke manier om voordeel uit je persoonlijke vermogen te halen mét optimaal rendement voor de toekomst. Indien je overweegt te investeren in vastgoed is het goed om te weten dat voor het verkrijgen van een beleggingshypotheek andere regels gelden dan wanneer je een reguliere hypotheek wilt afsluiten. We spraken met een aantal experts en nemen je graag mee in de mogelijkheden, veranderingen en trends op het gebied van beleggingshypotheken.

### **Een goede voorbereiding is het halve werk**

Wanneer je hebt besloten om te investeren in vastgoed, is de eerste stap natuurlijk niet direct het afsluiten van een hypotheek. Voordat je overgaat tot actie laat je je eerst goed informeren: op welke doelgroep richt ik me, [welke steden zijn interessant om in te investeren?](#) Welke regels zijn er rondom verhuur en wat zijn mijn verwachtingen van de investering? Heb je eigen vermogen om in te zetten en zo niet, heb je hier andere mogelijkheden toe? Als (toekomstig) vastgoedinvesteerder moet je bovendien ook goed nadenken over welke tijdsinvestering je zelf kan en wilt inzetten rondom het vastgoed en de verhuur ervan. Welke onderdelen wil of moet je uitbesteden? Wanneer je alle informatie hebt verzameld over de regels en wetgeving rondom verhuur en weet welke mogelijkheden er zijn, is de volgende stap om je goed te laten informeren over een passende hypotheek.

“Zorg dat je al jouw inkomsten en lasten goed in kaart hebt gebracht en gedocumenteerd, alvorens je naar een gesprek met een hypotheekverstrekker gaat.”

### **Zelf of laten doen?**

Ga je zelf de onderhandelingen met de bank aan om jouw beleggingshypotheek te verkrijgen? Zorg dan voor een goede voorbereiding. Een bank wil natuurlijk nooit risico lopen. Om die reden is het belangrijk dat je een heldere weergave kan geven van jouw eigen investering. Zorg dat de volgende onderwerpen aan bod komen:

- Motivatie: waarom wil je investeren in vastgoed?
- Eigen vermogen: welk aantoonbaar eigen vermogen leg je in?
- Verwacht rendement/huuropbrengsten: welke opbrengsten verwacht je te hebben?
- Overwaarde: hoe investeer je in het pand?

Zorg dat je rustig en een duidelijk verhaal hebt. Wanneer je een heldere uiteenzetting van jouw vastgoedinvestering kunt geven, is de kans groter dan de bank je de hypotheek zal verlenen. Het is daarbij echt een pré als je al een pand op het oog hebt, dus dat je weet waar en wat je wilt kopen.

Natuurlijk kun je het verkrijgen van een vastgoed hypotheek ook uitbesteden aan tussenpersoon. Er zijn vele bedrijven die zich juist specialiseren in het bemiddelen voor vastgoedbeleggers. Laat je voorafgaand goed informeren over welke partij het beste bij jou past, welke referenties hebben ze en over de kosten van deze bemiddeling.

“Zorg dat je minimaal 1/3e van het te investeren bedrag zelf hebt, dat is één van de belangrijkste voorwaarden”

## **Financiering vastgoed voor verhuur**

Een beleggingshypotheek is zoals eerder genoemd een ander soort hypotheek dan die je aanvraagt wanneer je een huis aanschaft waar je zelf in gaat wonen. Wanneer je een pand wilt kopen wat voor verhuur bestemd is, krijg je hiervoor geen reguliere hypotheek. Voor iedereen die wil investeren in vastgoed zijn er een aantal geldverstrekkers die een speciale beleggershypotheek hebben. Denk hierbij aan NIBC Bank met de NIBC Vastgoed Hypotheek en aan Woonfonds met de Woningverhuur Hypotheek. Het belangrijkste verschil met een reguliere hypotheek is dat je voor een beleggingshypotheek aantoonbaar eigen geld moet hebben. Zo'n 30% van de waarde van het pand in verhuurde staat moet je zelf inleggen.

Net als bij een reguliere hypotheek, is er bij beleggingshypotheken sprake van een annuïtaire en lineaire hypotheek. En in sommige gevallen bestaat er nog de optie om voor aflossingsvrij tot 50% van de waarde van het pand te kiezen. Aflossingsvrij (waarbij je alleen rente betaald) is per maand het goedkoopst en om die reden flexibel. Bij deze hypotheekvorm doe je echter niets aan waarde opbouw in de hypotheek, waardoor deze optie kwalitatief het minst goed is.

“Lineair is over de gehele looptijd de slimste investering, wanneer je deze vorm kunt kiezen: hoewel je in het begin hogere kosten hebt, is dit over de langere termijn de goedkoopste optie omdat je maandlasten verminderen.”

## **Fiscale voor- en nadelen**

Als je als particulier kiest voor een vastgoedbelegging wordt dit in beginsel gezien als privévermogen. Dit valt in box 3 bij de inkomstenbelasting.

Het is dus erg belangrijk om je goed te laten informeren over de [belastingtechnische gevolgen van je vastgoedinvestering](#). Je betaalt vermogensrendementsheffing over je nettovermogenswaarde, net als bij een woonhuis. De hypotheekrente is bij een beleggingspand niet aftrekbaar, dat kan alleen bij je woonhuis en niet bij een verhuurd pand. Maar over de verhuurinkomsten bij reguliere (lange termijn) verhuur wordt in principe geen belasting geheven omdat deze inkomsten in de eerder genoemde box 3 vallen.

“Beleggen in vastgoed is dan belastingtechnisch erg interessant. Als belegger heb je in box 3 een groot belastingvoordeel: je huuropbrengsten en waardevermeerdering van je vastgoed blijven onbelast. En door de indexatie kunnen je opbrengsten in de loop van de jaren blijven stijgen.”

## **De valkuilen**

Een van de grootste valkuilen van startende investeerders is de verwachting dat het rendement direct winstgevend is. Als je wilt beleggen in vastgoed, moet je er rekening mee houden dat het een lange termijn investering is. De kans op direct rendement is gering, zeker omdat je een groot deel van de financiering van het pand zelf moet investeren. Daarnaast moet je rekening houden met extra kosten zoals onderhoud, VVE, verzekeringen, eventuele leegstand en als je pech hebt [vervelende huurders](#). Het is belangrijk dat je [goed voorbereid bent](#) om je vastgoedinvestering te laten slagen. Het is aan te raden om goed na te denken over het al dan niet uitbesteden van het onderhoud en het vinden van en onderhouden van de contacten met de huurders.

[Download hier de startersgids voor verhuurders!](#)

## **Onvermijdelijke regels**

Voor het afsluiten van een beleggingspand hypotheek gelden een aantal regels die bij elke bank nagenoeg

hetzelfde zijn:

- Je kunt tot 70% van de waarde in verhuurde staat financieren middels een beleggingspand hypotheek. Je moet dus zorgen voor 30% eigen geld als de minimale eigen investering. Dit bedrag kan bestaan uit eigen vermogen, maar ook een lening van een naaste of door een samenwerking met een beleggings partner zoals vastgoedbeheerders, een aannemer of een collega-ondernemer.
- Een beleggingspand hypotheek heeft een theoretische looptijd van 30 jaar;
- De rente die je betaalt is hoger dan die van een reguliere hypotheek voor een eerste woning. Gemiddeld tussen de 3,15 - en 5,4%, maar nog altijd voordelig. Het is dus belangrijk om je rente mee te nemen in de berekening van je verwachte opbrengsten en uitgaven. Daarnaast kan het interessant zijn om het beleggingspand tegen een hogere rente te kopen en later om te zetten naar een andere hypotheek, indien het pand een waardevermeerdering mogelijk maakt.
- Je investeert zelf minimaal 30% eigen geld en lost vervolgens in de eerste 10 jaar nog eens maximaal 20% af. Tot 50% van de waarde in verhuurde staat;
- De huurinkomsten uit het beleggingspand moeten vanaf het begin de totale exploitatie (rente, aflossing en andere kosten voor eigendom en beheer van het pand) het liefst voor 125% dekken.

## Veranderde wetgeving

Een van de belangrijkste veranderingen in de wetgeving van dit moment is het belang van een energielabel. Het is erg belangrijk welk energielabel de onroerende zaak heeft. Commercieel vastgoed moet energielabel A, B of C hebben. Een hypotheekverstrekking wordt erg lastig wanneer het energielabel lager dan C is, dit is na 2023 vrijwel onmogelijk. De banken willen hun financieringsbeleid vergroenen, ook voor niet-commercieel vastgoed zoals woningen. Gelukkig zijn er tegenwoordig een hoop mogelijkheden om energiezuinig te wonen én te leven.

“Iedere belegger wil voor € 250.000, - een appartement van 60 m2 in Amsterdam kopen die ze voor € 1.500, - per maand aan een expat kunnen verhuren. Dat kan (allang) niet meer.”

De prijzen in de grote steden zijn dusdanig gestegen, dat het voor investeerders ook interessant wordt om naar randgemeenten te kijken. Investeerders uit Amsterdam kijken steeds meer naar Diemen, Duivendrecht, Abcoude, Amstelveen, Uithoorn, Zaandam, Purmerend en zelfs Almere. Ook zijn investeerders steeds actiever in andere grote steden, waarbij Rotterdam een heel aantrekkelijke optie is, evenals Den Haag en Groningen, waar er een grote vraag naar kamerverhuur aan studenten is. De slimme investeerder kijkt dus verder dan de Randstad, waar tal van mogelijkheden en kansen liggen.

## Meer weten?

Wil je meer weten over investeren in vastgoed, kamerverhuur of zoek je een partij die je ondersteunt in het vinden van de juiste huurders? Op [HousingAnywhere vind je alle informatie die je nodig hebt](#) om een vliegende start als zowel investeerder als verhuurder te maken. Daarnaast kun je altijd contact met ons opnemen, we helpen je graag verder!