

De financiering van uw recreatiewoning



Een financiering voor een recreatiewoning regelen is iets anders dan een hypotheek afsluiten voor een woonhuis. Het is bijvoorbeeld slechts bij enkele geldverstrekkers mogelijk om een financiering te krijgen voor een dergelijke woning en vaak zult u eigen geld moeten inbrengen.

De expertise van een financier in deze typische markt kan nog wel eens verschillen. Door ons netwerk kunnen wij u wellicht op het goede pad helpen en een geldverstrekker aan de hand doen waar u een hypotheek kunt afsluiten voor een recreatiewoning.



Eigen gebruik en/of investering en hefboomeffect.

Een recreatiewoning kunt u natuurlijk aanschaffen voor eigen gebruik. Veel mensen verwerven echter een recreatiewoning als investering.

Hoe werkt dat precies?

Op de eerste plaats de BTW over uw investering. Wanneer u de vakantiewoning (regelmatig) verhuurt via een professionele verhuurorganisatie is het mogelijk de BTW terug te krijgen.

De huurinkomsten zijn zoals gezegd dus "onbelast". De huidige spaarrente bij de bank stellen we voor het gemak op 0,5%. Stel dat u een recreatiewoning volledig uit eigen spaargeld betaald en het rendement (de onbelaste huurinkomsten minus de kosten) over de investering in de recreatiewoning is 5%. Dan heeft u een direct voordeel van 4,5% ten opzichte van sparen bij de bank (uiteraard voor aftrek van vermogensrendementsheffing, echter dit is bij uw spaargeld niet anders).

Daarnaast profiteren veel investeerders van de zogenaamde hefboomwerking.

Hoe werkt dit?

We geven het volgende voorbeeld.

Stel u heeft spaargelden met een omvang van € 150.000. Dit spaargeld levert nu ongeveer 0,5% op. U gaat dat nu investeren in een recreatiewoning. →

Stel deze kost € 350.000. U heeft dan een financiering nodig van € 200.000. Stel de rente op deze financiering is 4.5%. Uw rendement op uw geïnvesteerde spaargeld van € 150.000 ziet er dan als volgt uit.

De financieringslasten van € 200.000 zijn € 9.000.

Het rendement (onbelaste huurinkomsten) is 5%.

Uw opbrengst is dus € 17.500 (5% van € 350.000).

Uw resultaat: € 8.500 (€ 17.500-€ 9.000).

Omgerekend over uw geïnvesteerde spaargeld betekent dit een rendement van 5.7% (€ 8.500/€ 150.000).

Met deze hefboomwerking wordt dus het rendement van het geïnvesteerde spaargeld verhoogd door gebruik te maken van een financiering. Gezien de huidige historisch lage rentestand zeer zeker interessant. Dit hefboomeffect wordt dus wel nog iets gedempt door het feit dat inkomstenbelasting (box 3) verschuldigd is.

Geldverstrekkers en voorwaarden

In Nederland is het zo dat niet alle kredietverstrekkers van hypotheeklen ook automatisch hypotheeklen voor recreatiewoningen verstrekken. Het aantal geldverstrekkers dat het wel doet is zeer beperkt.

De maximale financiering varieert in de basis tussen de 75% en 60% van de waarde van de recreatiewoning. Eigen geld is dus in principe vereist, echter dit kan ook opgelost worden door gebruik te maken van de overwaarde van uw huidige woning.

Verder zijn uw inkomsten (en eventueel huurinkomsten) van belang om de maximale financiering te beoordelen. De looptijd van de lening is bij de meeste geldverstrekkers 25 jaar op basis van annuïteiten. Verder zijn nagenoeg alle rentevaste perioden mogelijk.

Hoe zit het met de inkomstenbelasting?

Bij het financieren van een recreatiewoning profiteert u niet van de hypotheekrenteaf trek. Alleen de rente over de financiering die is afgesloten voor de aanschaf, het onderhoud of de verbouwing van een woning die als hoofdverblijf gebruikt wordt, is namelijk fiscaal aftrekbaar.

Wel kan het verhuren van uw recreatiewoning fiscaal gezien aantrekkelijk zijn. De opbrengsten van de verhuur zijn namelijk niet in Box I belast. De waarde van de recreatiewoning wordt in principe belast in Box III. Dit is de box waarbinnen

ook spaargeld, beleggingen en overige schulden vallen. De belasting in deze box berekent u door uw vermogen te verrekenen met uw schulden. U voert dus de waarde van de recreatiewoning als bezitting op en hier trekt u vervolgens de openstaande hypotheekschuld op de recreatiewoning van af. Voor het gedeelte boven de heffingsvrije grens betaalt u vermogensrendementsheffing.

Hoe gaan wij te werk?

In een eerste gratis intake (oriëntatiegesprek) inventariseren we uw situatie, wensen en behoeftes. Dit oriëntatiegesprek kan bij ons op kantoor, bij u thuis, telefonisch of via webcam. We bepalen aan de hand van een Quick-scan (analyse) of we mogelijkheden zien. Ook dit is gratis. Zien wij mogelijkheden dan maken we vervolgspraken over hoe ons advies- en bemiddelingstraject er dan verder uit kan gaan zien en wat de kosten hiervan zijn. U bepaalt of en hoe u verder wilt gaan.

S

Wie is Soeverein IFS?

Soeverein IFS is een dynamisch bedrijf met decennia aan ervaring op het vlak van hypotheek en overige financiële advisering, met als bijzondere specialisatie de advisering rond en de bemiddeling voor de financiering van recreatiewoningen.

Zowel de particuliere klant als de ondernemer voorzien wij van een passende dienstverlening. Een scherp rentetarief en goeie voorwaarden maken hier onderdeel van uit.

AFM vergunning: 12042383.



Cederic Colson
06 26 216066



Peter Hendriks
06 54 963 527



Rob Boonen
06 55 224 906



Ron Weyzen
0850 215 990



International Financial Services

Soeverein IFS BV
Gelissendomein 8-10
6229 GJ Maastricht

Bel of mail:

Tel: 0850 215 990
info@soeverein-ifs.eu
www.soeverein-ifs.eu