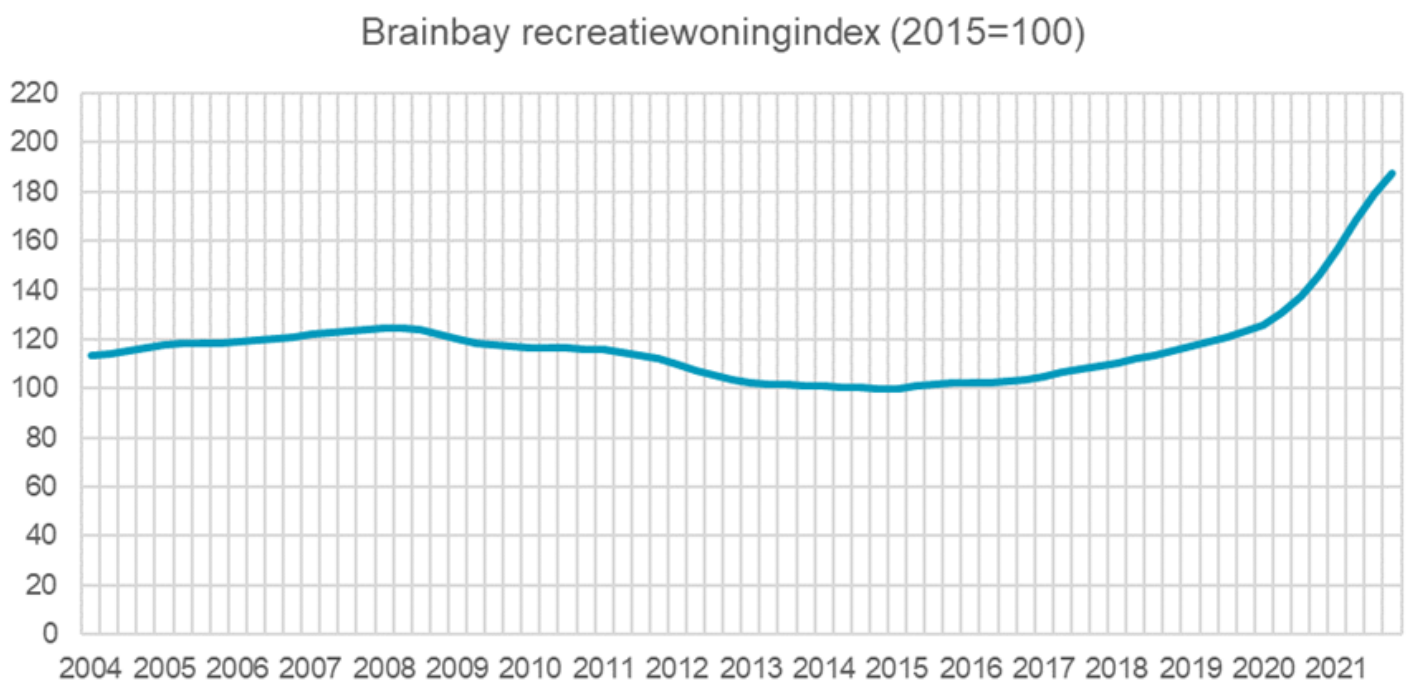
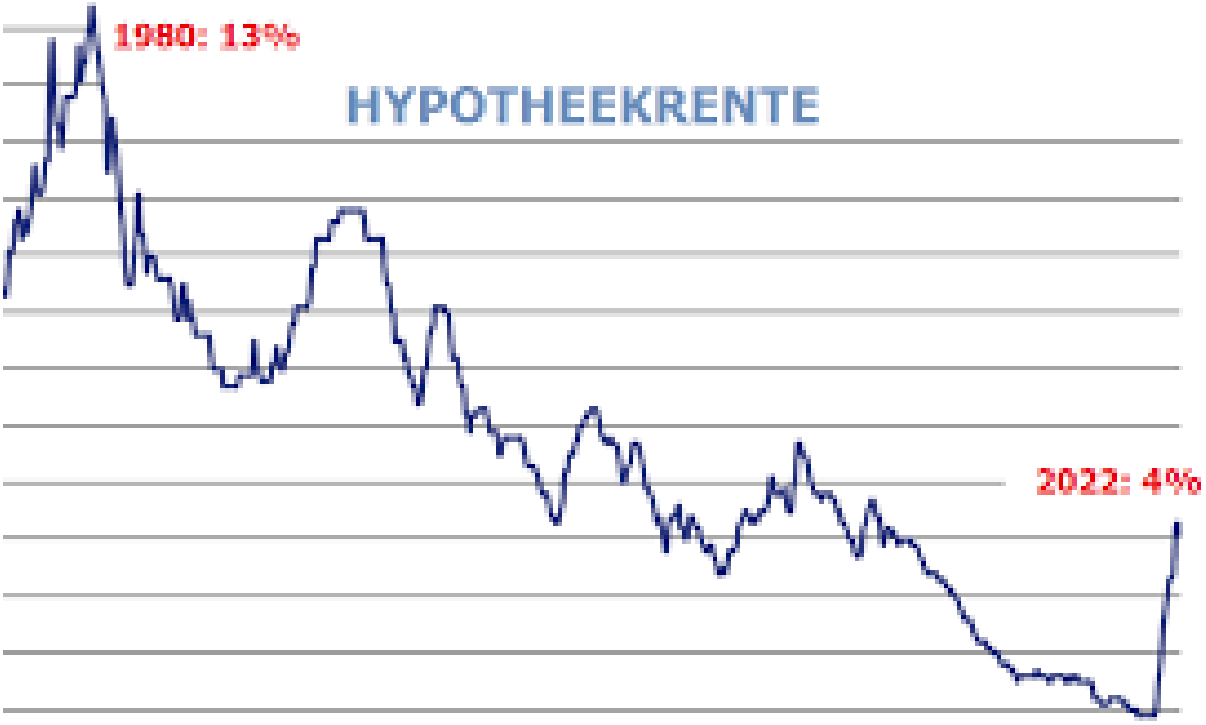
Vakantiehuizen als belegging

Beschrijving

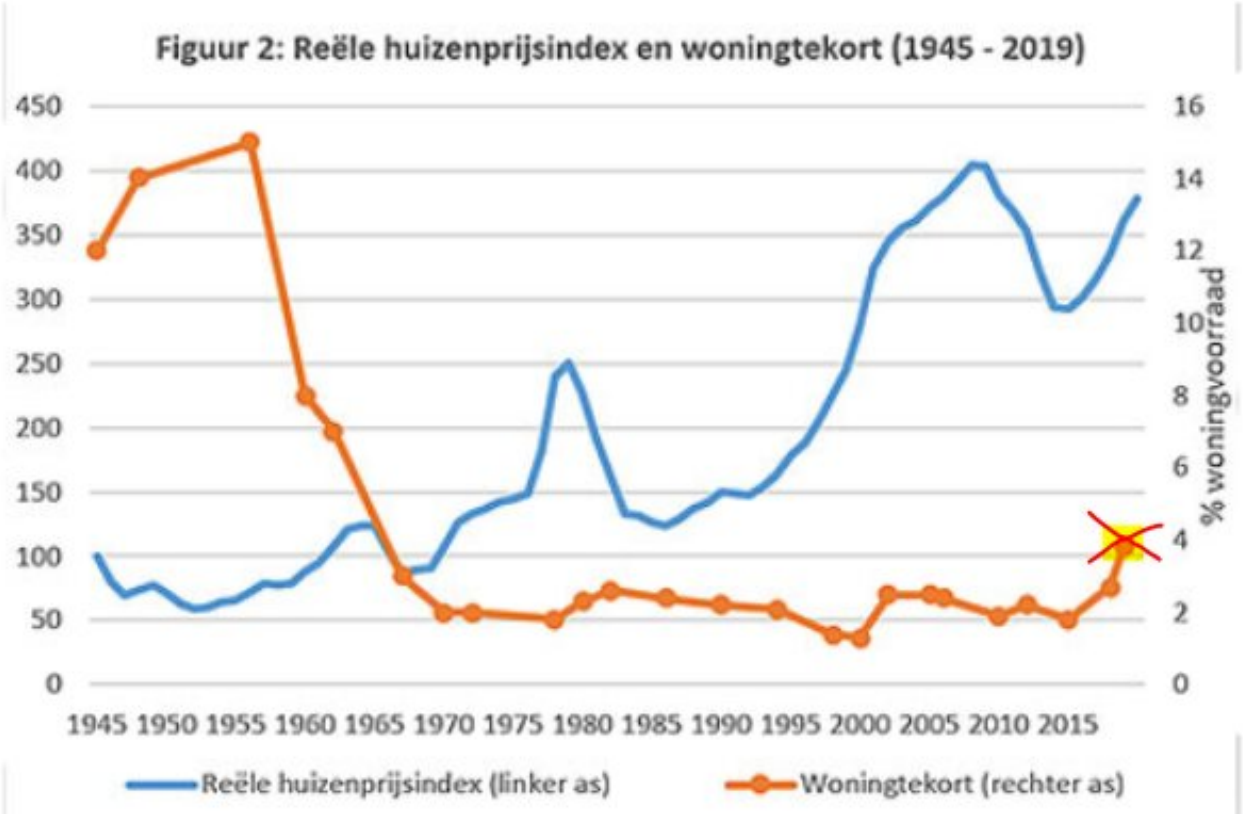
Een eigen vakantiehuis is iets dat veel mensen nastreven. In het verleden was het een luxe die maar weinigen zich konden veroorloven. Dankzij de lage rente en online platforms als AirBnB â?? waardoor het eenvoudiger is om vakantiehuizen te verhuren â?? is het kopen van een vakantiehuis populair. Vooral tijdens de coronacrisis steeg de vraag vanwege de relatieve zekerheid en veiligheid ten opzichte van andere vakanties. Het kopen van vakantiehuizen in Nederland werd in de afgelopen jaren ook gestimuleerd door de lage overdrachtsbelasting, maar inmiddels behoort dat tot het verleden. De overdrachtsbelasting is immers vervijfvoudigd. Ook in andere fiscale opzichten wordt de vakantiewoning niet gespaard. Zo valt een vakantiewoning in box 3 onder overige bezittingen, waarvoor een forfaitair rendement geldt van 6,17 procent over 2023. Uitgangspunt is de WOZ-waarde. De schulden op die woning komen tegen een forfaitair rentepercentage van 2,57 procent in mindering. Eventuele werkelijke huuropbrengsten, kosten en financieringsrentes zijn in Nederland fiscaal niet relevant. In het buitenland is dat vaak anders, daar zijn de werkelijke huuropbrengsten doorgaans wel relevant voor de in het buitenland verschuldigde inkomstenbelasting.



De meeste mensen kopen een vakantiewoning niet vanwege het rendement. Een eigen vakantiehuis bespaart de zoektocht naar een geschikt en beschikbaar huis om te huren en met een eigen huis kan men elke dag op vakantie. Wanneer men dan vaker gaat, voelt zoâ??n vakantiewoning als een tweede huis. Men weet precies wat men krijgt en er zijn geen teleurstellingen over de locatie of een huis dat toch minder mooi is dan het op de fotoâ??s leek. Vooral in de periode dat er geen spaarrente werd vergoed of er zelfs sprake was van een negatieve spaarrente lag de rendementslat voor een vakantiewoning ook niet zo hoog. Naast het eigen vakantiegenot kan een vakantiewoning vaak ook worden verhuurd. Vergeleken met een gewone woning zijn er echter wel wat financiÃ«le verschillen. Zo kan men op vakantiewoningen meestal niet meer hypotheek vestigen dan 70 procent van de woningwaarde. De rest moet met eigen geld worden gefinancierd. Vaak geldt ook een hogere hypotheekrente.



Bij een woning in het buitenland liggen de aankoopkosten â?? met name de makelaarskosten â?? vaak hoger dan in Nederland. In principe valt ook zoâ??n woning in box 3, maar regels ter voorkoming van dubbele belasting kunnen er voor zorgen dat er geen box 3-heffing in Nederland hoeft te worden betaald. Daar staat dan wel tegenover dat in het buitenland inkomstenbelasting moet worden betaald, vaak ook over de waardestijging. Dat laatste is in Nederland nog niet het geval. Verder zijn er natuurlijk ook andere belastingen zoals onroerende zaakbelasting en gemeentelijke heffingen. Ook brengt een eigen vakantiehuis veel werk met zich mee, waaronder het onderhoud. De de inrichting van een vakantiewoning slijt over het algemeen sneller dan in de eigen woning, zeker als die ook wordt verhuurd. Bij de verhuur zelf komt meestal ook het nodige kijken. Dat werk kan worden overgenomen door een verhuurder, in Nederland vaak het geval bij een vakantiepark. In zoâ??n park ontstaat dan wel een bijzondere relatie tussen de eigenaar van het huis en de eigenaar van het park. Vaak is er sprake van erfpacht. De eigenaar van het park bepaalt vaak welke huizen als eerst worden verhuurd en omdat een deel van de huizen in handen is van die eigenaar gaan deze huizen voor. Dat kan voorkomen worden door een goede locatie van het vakantiehuis. Zo worden de meeste huizen in het vakantieseizoen wel verhuurd, maar waar het voor het huurrendement om gaat is de verhuur in de voor- en het naseizoen. Nu heeft Nederland een lange kustlijn en huizen aan de kust hebben wat dat betreft een gunstige locatie. Parkbeheerders in het binnenland weten het voor- en naseizoen te vullen met extra faciliteiten zoals een zwemparadijs. Aan een parkbeheerder zitten ook voordelen zoals het onderhoud van het park en de zorg voor bezoekers. Uiteraard moet hiervoor wel worden betaald en de voorwaarden verschillen per park. Verder is de kwaliteit van de eigenaar/beheerder van invloed op de waardeontwikkeling van het vakantiehuis. Mensen die een vakantiehuis kopen om onafhankelijk te worden, blijken in de praktijk toch afhankelijk van het park en de beheerder.



Nu is het kopen van een vakantiehuis deels een vorm van consumptie en deels een echte vastgoedinvestering. Hetzelfde geldt als bij een eigen woning. Naast het woongenot (de huurwaarde) zijn huizen over het algemeen waardevast. Dat betekent dat een vastgoed op lange termijn de inflatie goed kan bijhouden. Wel is het zo dat op vastgoed, zeker vakantiehuizen, moet worden afgeschreven. Er moet van tijd tot tijd wel in worden geÃ¯nvesteerd, al was het maar het noodzakelijke onderhoud. Ook hier geldt dat historische rendementen niet maatgevend zijn voor de toekomst. Er is weliswaar een groeiende behoefte aan vrijetijdsbesteding, maar de rentedaling van de afgelopen decennia heeft de prijzen doen stijgen. Verder is de liquiditeit van een vakantiehuis als belegging beperkt. De regels zijn hetzelfde als bij ander vastgoed. Ook hier kunnen huizen op de beste locaties zelfs in slechte tijden nog worden verkocht tegen acceptabele prijzen, maar een groot deel van de woningen is in slechtere tijden onverkoopbaar. Een te hoog percentage illiquide beleggingen kan een probleem worden, bijvoorbeeld op het moment dat uitgangspunten en doelstellingen wijzigen. Voordeel is wel dat er in de komende decennia waarschijnlijk een tekort is aan woningen en appartementen en dat een deel van dat gat gevuld kan worden met vakantiewoningen.

Abonneer op deze nieuwsbrief via www.aureus.eu/nieuwsbrief

Voor tussentijdse updates, volg AurÃ©us op Linkedin

De besluiten van het MacrocomitÃ© van AurÃ©us worden gebruikt voor de invulling van de Actieve portefeuille. In deze portefeuille worden aandelen, obligaties en alternatieve beleggingen over- of onderwogen en kunnen er actieve keuzes worden gemaakt voor bepaalde sectoren, regioâ??s, obligaties, looptijden ect. Risicobeperking is een belangrijk onderdeel van de Actieve portefeuille. De Markt/Factor portefeuille wijkt slechts beperkt af van de index (MSCI ACWI IMI). Er is sprake van een structurele allocatie naar vijf factoren om de factorpremie op lange termijn te innen. Daarom worden keuzes van het MacrocomitÃ© niet meegenomen. Wel wordt er geherbalanceerd wanneer het portefeuillegewicht 10 procent afwijkt van de neutrale allocatie. De SRI-Impact-portefeuille heeft een focus op duurzame en impactvolle beleggingen/bedrijven, de benchmark voor deze portefeuille is de MSCI ACWI SRI. Om een kern van duurzame SRI-fondsen bevinden zich 6 impactsatellieten. Keuzes gemaakt in het MacrocomitÃ© worden voor zover relevant meegenomen in de SRI-Impact-portefeuille. Voor de Individuele Aandelenportefeuille maken wij gebruik van de research en beleggingsfilosofie van FinanciÃ«le Diensten Amsterdam (FDA). Deze op groei- en kwaliteitsaandelen gerichte research/strategie heeft

een allocatie naar Europese en Amerikaanse aandelen. Het doel is de outperformance van de benchmark (MSCI World). Keuzes gemaakt in het MacrocomitÃ© ten aanzien van over- of onderwegen van aandelen en obligaties worden meegenomen voor de allocatie in de Individuele Aandelenportefeuille, voor de regio- en de sectorverdeling volgen wij de research van FDA.

AurÃ©us streeft er naar om correcte en actuele informatie te verstrekken afkomstig van betrouwbare bronnen, maar kan de juistheid en volledigheid van de informatie in deze publicatie niet garanderen. Aan deze publicatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. AurÃ©us aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enige directe of gevolgschade voortvloeiende uit het gebruik van deze publicatie of de inhoud ervan. Deze publicatie is niet bedoeld als een aanbod of verzoek tot aan- of verkoop van een financieel instrument en moet evenmin worden beschouwd als een persoonlijk beleggingsadvies, aangezien de inhoud van deze publicatie niet is toegesneden op de individuele (financiÃ«le) situatie en doelstellingen van beleggers. PotentiÃ«le beleggers worden er nadrukkelijk op gewezen dat aan beleggen financiÃ«le risicoâ??s zijn verbonden. Zij dienen dan ook goed kennis te nemen van de inhoud van relevante informatie over desbetreffende belegging (prospectus, informatiememorandum, essentiÃ«le beleggersinformatie, essentiÃ«le-informatiedocument etc.) en worden geadviseerd onafhankelijk advies in te winnen om zich een goed oordeel te kunnen vormen over die risicoâ??s en/of deze risicoâ??s passen in/bij hun beleggingsdoelstellingen, financiÃ«le situatie, risicoprofiel en risico acceptatie. De waarde van een belegging kan fluctueren. Het is mogelijk dat beleggers bij verkoop of beÃ«indiging van hun belegging minder terugkrijgen dan hun inleg. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.