

KENNIS EN ERVARINGSTEST (invullen indien <3 panden in bezit)

Met deze vragenlijst toetsen wij of u bekend bent met enkele gebruikelijke begrippen en informatie in het kader van commercieel verhuurd vastgoed. Deze vragenlijst helpt ons vast te stellen of u de financiering met een zakelijk doel aangaat.

1. Stel dat u vastgoed heeft dat € 400.000,- waard is en de jaarlijkse kale huur is € 40.000,-. De exploitatiekosten bedragen 10% van de kale huur. De lening die voor de aankoop van het vastgoed is aangegaan heeft een resterende hoofdsom van € 300.000,-. Voor deze lening bedragen de jaarlijkse rentelasten € 20.000,- en de jaarlijkse aflossingen € 5.000,-. Hoeveel bedraagt in dit geval de DSCR (Debt Service Coverage Ratio)?
 - a) De DSCR bedraagt 1,6 omdat de huur wordt gedeeld door de jaarlijkse financieringslasten, DCMF houdt in haar berekening geen rekening met exploitatiekosten;
 - b) De DSCR bedraagt 0,69 omdat de jaarlijkse financieringslasten worden gedeeld door de huur verminderd met 10% exploitatiekosten;
 - c) De DSCR bedraagt 2,0 omdat voor de berekening van de DSCR enkel de rente van belang is.

Ja	Nee
----	-----

2. Is het mogelijk om een huurder uit te zetten middels een brief? —

3. Kun je als verhuurder ieder jaar de huur ongelimiteerd verhogen? —

4. Is de rente van een vastgoedfinanciering fiscaal aftrekbaar? —

5. Kan groot onderhoud doorbelast worden aan de huurder? —

6. U koopt een woning voor € 150.000,- k.k. en sluit hiervoor een lening af van € 100.000,-. Hiernaast voorziet u de nieuwe woning van een nieuwe badkamer en keuken ter waarde van € 20.000,-. Uiteindelijk wordt de woning gedwongen verkocht voor € 140.000,-. Hoeveel is in dit geval uw verlies?
 - a) Het verlies bedraagt € 30.000,- want dit is het verschil tussen de totale investering van € 170.000,- en de verkoopopbrengst van € 140.000,-;
 - b) Het verlies bedraagt € 45.600,- want er moet naast het verschil van € 30.000,- ook rekening worden gehouden met € 15.600,- overdrachtsbelasting;
 - c) Het verlies bedraagt meer dan € 45.600,- omdat er naast het verschil van € 30.000,- en de overdrachtsbelasting van € 15.600,- ook rekening moet worden gehouden met veilingkosten en andere kosten gerelateerd aan de uitwinning.

7. U koopt een woning voor € 180.000,- in een gemeente zonder opkoopbescherming. De woning heeft een WOZ-waarde van € 160.000,-. Het betreft een bestaande woning en u gaat deze woning verhuren. De oppervlakte van de woning bedraagt 55 m² en de woning heeft energielabel C. Tevens is er sprake van een gedateerde badkamer en keuken. Voor welk bedrag schat u in de woning te kunnen verhuren op basis van bovenstaande informatie?
 - a) Maximaal € 808,06 per maand
 - b) Maximaal € 953,10 per maand
 - c) Minimaal € 808,06 per maand

Opgave vastgoedportefeuille

Adres	Datum aankoop	Object type	Hoofdsom	Financier	Marktwaaarde verhuurd	Huur
-------	------------------	-------------	----------	-----------	--------------------------	------

Totaal