

Aankoop van een beleggingspand

Wat is een beleggingspand?

Een beleggingspand is een pand met huuropbrengsten; met als doel om er positief rendement op te maken. U kunt het pand verhuren als zelfstandige woonruimte, kantoor-, bedrijfs- of winkelpand. De huurwaarde en waardeontwikkeling zijn afhankelijk van de vastgoedmarkt, de economie maar ook van de locatie. Voor beleggen geldt altijd dat rendement en risico met elkaar verbonden zijn, dus hoe hoger het rendement hoe hoger het risico. Laat u daarom altijd adviseren over de aankoop van vastgoed, bijvoorbeeld door een vastgoed specialist, een makelaar of accountant.

Voordelen van een beleggingspand

- Direct rendement in de vorm van huur.
- Mogelijke waardestijging van uw vastgoed.
- Huurinkomsten onbelast bij vastgoed in box 3.
- Potentiële stijging in rendement indien een jaarlijkse huurverhoging mogelijk is (indexering).

Waar moet u rekening mee houden?

- Het pand vraagt onderhoud.
- Uw vermogen zit "vast" in stenen en is dus niet direct opneembaar.
- U kunt huurinkomsten mislopen door leegstand.
- Het pand kan in waarde dalen.
- Gewijzigde regelgeving door (lokale) overheid.
- Spreiding van beleggingen is nodig om risico te verminderen.

Eigen geld of een deel van de aankoop financieren

Ook met minder vermogen kunt u een beleggingspand kopen. Veel mensen kiezen ervoor om een pand te financieren, met inbreng van deel eigen geld. Zo heeft u minder geld nodig om de investering te kunnen doen. Bij ING kunt u maximaal 65%-70% van de waarde (in verhuurde staat) financieren. Ook als u het geld wel hebt, is het soms handig om gebruik te maken van een financiering. U houdt dan een buffer en de vrijheid om het geld aan andere zaken te besteden.

Beleggingspand financieren

Als u een beleggingspand op het oog hebt, kunt u de aankoop hiervan (deels) financieren. U gaat dan een lening aan voor een deel van de aankoopssom. Bij vastgoedfinancieringen moet u rekening houden met een eigen inbreng van minimaal 30% van de waarde van het beleggingspand of (mede)onderzetting van ander onroerend goed dat u al in bezit hebt. De meest gebruikelijke vorm van een hypotheek op een beleggingspand is de Rentevastlening.

Wanneer is een financiering voor uw beleggingspand de juiste keus?

- Indien u de financiering wilt aangaan, in privé, in uw Personal Holding of in uw onderneming die uitsluitend belegt in vastgoed.
- Indien het beleggingspand verhuurd of te verhuren vastgoed betreft. Bijvoorbeeld een woning of appartement, een bedrijfspand, winkels of kantoren of gecombineerd vastgoed (woon-/winkelpand). Let op: dit product is niet geschikt voor het financieren van een vakantiewoning of een tweede woning.
- Indien het de aankoop of herfinanciering van uw beleggingspand betreft.

Als zekerheid voor de financiering van uw beleggingspand vraagt ING altijd een eerste hypothecaire inschrijving op uw beleggingspand en verpanding van de huurpenningen. Mogelijk vragen wij om meer zekerheden, bijvoorbeeld een borgstelling.

Beleggingspand kopen en financieren

Als u een financiering afsluit, is het belangrijk dat u weet waar u aan toe bent. Dat kunt u op de volgende pagina lezen. Heeft u nog vragen over de financiering van uw beleggingspand, neem dan gerust contact met één van onze regiokantoren op. De contact gegevens vindt u op www.ingref.nl. Wij helpen u graag.

Kenmerken Rentevastlening

De kenmerken van een Rentevastlening zijn als volgt:

- Een maximale looptijd van 10 jaar.
- De rente staat gedurende de looptijd van de lening vast.
- Meerdere rentevast periodes mogelijk.
- Aflossingen per kwartaal en een eindaflossing (op einde looptijd lening).

Wilt u tussentijds extra aflossen? Houdt u er rekening mee dat er kosten in rekening gebracht kunnen worden afhankelijk van de hoogte van de looptijd van de financiering en rentestand. U betaalt voor de rentevast lening voor uw beleggingspand een vaste debetrente aan ING. Deze is afhankelijk van de combinatie van de volgende componenten:

- De hoogte van uw financiering(en).
- Overeengekomen aflosschema.
- Looptijd van de rentevaste periode.
- Actuele inschatting van uw risicoprofiel.
- Waardering van uw hypothecaire en aanvullende zekerheden.

Kenmerken lening met variabele rente

Deze lening kenmerkt zich door een variabel rentetarief. De rente bestaat uit de gekozen 3-maands Euribor en een individuele opslag. Daarnaast vinden de aflossingen per kwartaal plaats en is er een eindaflossing (alleen bij een restant op einde looptijd). Het 3-maands Euribor tarief wijzigt dagelijks. Dit betekent dus ook dat uw rente ieder kwartaal wijzigt. Uw opslag boven het 3- maands Euribor tarief is vast gedurende de rente/lening looptijd. De hoogte van de "individuele" opslag is onder andere afhankelijk van de combinatie van de volgende componenten:

- De hoogte van uw financiering(en).
- Overeengekomen aflosschema.
- Looptijd van de rentevaste periode.
- Actuele inschatting van uw risicoprofiel.
- Waardering van uw hypothecaire en aanvullende zekerheden.

Goed om te weten

Het aangaan van een financiering brengt risico's met zich mee. Houdt u in ieder geval rekening met onderstaande mogelijkheden. Tijdens het adviesgesprek zullen we deze met u doornemen:

- **Inkomensterugval:** Zorg ervoor dat u voldoende vermogen/overige inkomsten heeft om inkomensterugval op te vangen.
- **Leegstand:** Houdt er rekening mee dat uw pand tijdelijk niet verhuurd kan zijn en de lasten doorlopen.
- **Schade aan uw beleggingspand:** Houdt er rekening mee dat u schade aan uw beleggingspand verzekert.
- **Waardeverlies:** Door marktomstandigheden kan de waarde van uw beleggingspand afnemen.

- **Onderhoud van het beleggingspand:** Reserveer voldoende tijd en of vermogen voor het onderhoud aan uw beleggingspand.
- **Renterisico gedurende de looptijd:** Bij variabele rente kunnen uw rentelasten gedurende de looptijd van de lening in korte tijd sterk stijgen of dalen. Als uw maandlasten stijgen moet u de rentelasten kunnen blijven voldoen.
- **Risico bij bereiken einde looptijd:** Wanneer de looptijd van de lening eindigt gaan wij ervan uit dat de lening volledig wordt afgelost. Bij een eventuele herfinanciering beoordelen wij uw situatie opnieuw. Dit kan als gevolg hebben dat wij geen herfinanciering verstrekken, of alleen tegen andere voorwaarden, zoals een andere rente, of andere periodieke aflossingen.
- **Huurbescherming:** Het kan zijn dat uw huurders huurbescherming hebben.
- **Verkooprisico:** Het kan langere tijd duren voordat u uw beleggingspand kan verkopen.
- **Wetgevingsrisico:** Het kan zijn dat de (belasting)wetgeving op termijn verandert en dat daardoor uw risico of rendement verandert.

Vinger aan de pols

Ook na het afsluiten van de financiering voor uw beleggingspand houden wij contact met u. Periodiek vragen wij de volgende zaken op:

- Uw jaarcijfers/inkomens- en vermogensgegevens.
- Een overzicht van de actuele huursituatie.
- Het verloop op uw betaalrekening.

Deze gegevens combineren wij met de actuele ontwikkelingen in de vastgoed- en de financieringsmarkt. Op basis hiervan nemen wij uw financiële situatie door.

Indien zich signalen voordoen die lijken op een mogelijke inkomensterugval, dan vormt dat een directe aanleiding om contact met u op te nemen en deze signalen te bespreken. Indien blijkt dat er inderdaad een inkomensterugval is en u moeite heeft met de betalingsverplichtingen, proberen wij samen met u te zoeken naar een werkbare oplossing. Bijvoorbeeld het tijdelijk opschorten van de aflossingen.

Ons advies aan u is om zélf contact op te nemen met ING bij gewijzigde situaties of dreigende betalingsproblemen. U bent in de regel beter en eerder in staat eventuele problemen te signaleren, dan de bank. Hoe eerder het probleem bij de bank bekend is, des te groter is de kans dat we gezamenlijk tot een goede oplossing komen.