

Adres beleggingsobject Maasboulevard 287, Den Bosch

Waarde	€	490.000,00	k.k.
WOZ	€	573.000,00	
Bruto maandhuur	€	1.500,00	
Maandelijkse VvE	€	229,00	
Gemeentelijke belastingen	€	1.470,00	per jaar
Gedeelte te financieren met hypotheek		70%	aanschafwaarde
Rentepercentage hypotheek		3,00%	
Vermogensrendementheffing		1,26%	marginaal tarief
Rente bank		-0,25%	Schatting. Minteken geeft negatieve rente aan
Verwachte waardestijging		4%	Schatting o.b.v. afgelopen 5 jaar

	Scenario 1		Scenario 2		Scenario 3		Scenario 4		Toelichting
	Niet investeren, hele bedrag op bank laten staan.		Bedrag investeren in vastgoed zonder hypotheek		Financieren met 50% hypotheek		Financiering met 70% hypotheek		
Prijs k.k.	€	-	€	490.000	€	490.000	€	490.000	8% over aanschaf pand 1.815%, minimaal €4.235
overdrachtsbelasting	€	-	€	39.200	€	39.200	€	39.200	
Makelaarskosten	€	-	€	8.894	€	8.894	€	8.894	
Taxatiekosten	€	-	€	750	€	750	€	750	
Notariskosten	€	-	€	1.200	€	1.200	€	1.200	
1. Prijs incl. aankoopkosten, belasting/courtage	€	-	€	540.044	€	540.044	€	540.044	
Waarvan met hypotheek	€	-	€	-	€	270.022	€	378.030	
Eigen geld			€	540.044	€	270.022	€	162.013	
2. Netto jaarlijkse huuropbrengst	€	-	€	13.782	€	13.782	€	13.782	
Jaarhuur als % van WOZ		0,00%		3,14%		3,14%		3,14%	Op de bank is de waarde box 3 gelijk aan het bedrag, bij hypotheek is het afhankelijk d
Waarde box 3	€	-	€	336.390	€	336.390	€	336.390	
Hypotheekschuld	€	-	€	-	€	270.022	€	378.030	
netto vermogensrendementheffing	€	-6.174	€	-4.239	€	-836	€	525	
Bankkosten	€	-1.225	€	-	€	-			
3. Totale vermogenskosten	€	-7.399	€	-4.239	€	-836	€	-	De hypotheekschuld mag in mindering gebracht worden op de waarde van de bezitting. In scenario 1 is er sprake van een negatieve rente.
4. Rentekosten hypotheek	€	-	€	-	€	-8.101	€	-11.341	
5a. Rendement op EV jaar 1	€	-7.399	€	9.543	€	4.845	€	2.441	
5b. Rendement op EV (%) jaar 1		-1,51%		1,77%		1,79%		1,51%	
6a. Verwachte waardestijging in jaar 1 (€)	€	-	€	19.600,00	€	19.600,00	€	19.600,00	Door de afname van het eigen geld zal de waardestijging zwaarder meetellen voor panden die gefinancierd zijn met vreemd vermogen.
6b. Verwachte waardestijging in jaar 1 als % EV		-		4,00%		8,00%		13,33%	
7a. Rendement op EV jaar 1 inclusief waardestijging	€	-7.399	€	29.143	€	24.445	€	22.041	
7a. Rendement op EV jaar 1 inclusief waardestijging		-1,37%		5,77%		9,79%		14,84%	

Deze berekening berust op schattingen. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. In het verleden bepaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

