

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 verhuurt een woning met WOZ-waarde van EUR 363.000 voor EUR 1800 per maand (exclusief service kosten). De huidige huurder huurt dit pand sinds december 2022. De woning heeft volgens de WWS puntentelling die op 1 juli 2024 is ingegaan een puntentotaal van 163. Welk van onderstaande antwoorden is juist, meerdere antwoorden zijn mogelijk?
 - a) De huidige huur van EUR 1800 moeten worden aangepast op basis van het nieuwe puntensysteem van 1 juli 2024
 - b) De huidige huurder kan een lagere huur eisen en krijgen via de huurcommissie
 - c) Als de huidige huurder vertrekt zal de nieuwe huur per maand lager worden dan EUR 1800.

Opgave vastgoedportefeuille

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

Totaal