

## Rekenbox ten behoeve van noodzaak/wenselijkheid securisatie met Frans residentieel onroerend goed

**UITGANGSPUNTEN**

Koopprijs object	€ 89 000
Risicopremie 2 levens	0,840%
Huur per maand	€ 450
Inflatie per jaar	2,00%
Looptijd in maanden	120
Hypotheekbedrag	€ 78 279

**Kosten van verwerving**

Notariskosten	€ 6 669
Modernisering/ overname	
Afsluitprovisie hypotheek	€ 460
Advieskosten all-in	€ 6 600
<b>Subotaal eenmalig</b>	<b>€ 13 729</b>
Retourfee	€ 4 450
<b>Verwervingskosten</b>	<b>€ 9 279</b>

**Eigen inleg:** € 20 000

**Operationele Indices**

Maandabonnem. Gérance	€ 80
% Marktstijging per jaar	3,65%
% Operationele reserves	1,00%
% Premie all-risk PBE	3,50%
% Stijging basis PBE	3,00%
% Retourfee	5,00%

**Fiscale indices**

% Droits d'enregistrement	5,09006%	Overdrachtsbelasting
% Taxe de Plus Value	19,00%	Winstbelasting bij verkoop
% Taxe Revenu Foncier	20,00%	Inkomstenbelasting uit verhuur

**Overzicht hypotheekrente annuïteit per 5-9-2011 Crédit Foncier**

10 jaar vast	3,80%
15 jaar vast	4,05%
20 jaar vast	4,25%
25 jaar vast	4,35%

**Operationele lasten Per jaar**

Taxe foncière (OZB-Eigen.)	€ 170,00
Bijdrage VvE (Syndic)	€ 392,00
Verhuurderverz. basis (PBE)	€ 40,00
Verhuurderverz. All-risk PBE	€ 189,00
<b>Liquiditeit totaal</b>	<b>€ 791,00</b>
Reservering op R/C	€ 99,00
<b>Totaal operationeel</b>	<b>€ 890,00</b>

**Specificatie Notariskosten incl.BTW**

Overdrachtsbelasting	€ 4 530
Honorarium	€ 1 145
BTW Honorarium 19,6%	€ 225
Salaris conservator hypoth.	€ 89
Kantoorkosten (vast)	€ 330
Uitgaven aan derden (vast)	€ 350
<b>Totaal</b>	<b>€ 6 669</b>

## Looptijd 10 jaar vast; annuïteit

## Vermogensbalans op datum einde looptijd

OPBRENGSTEN		KOSTEN	
Aanschafwaarde	€ 89 000	Eigen inleg / Investering	€ 20 000
Stijging door inflatie	€ 19 687	Risicopremie Leven /AOV	€ 6 575
Stijging door marktwerking	€ 39 135	Rente	€ 15 935
Huuropbrengsten	€ 59 128	Aflossing	€ 78 279
		Operationele lasten	€ 9 745
		Gérance	€ 10 512
		Belasting op revenu foncier	€ 4 587
<b>Totaal</b>	<b>€ 206 950</b>		<b>€ 145 634</b>

**Resultaat: € 61 316**

## Wat dat betekent voor het uitgavenpatroon.

Rente eerste maand	€ 248
Aflossing eerste maand	€ 537
<b>Totaal Rente &amp; aflossing</b>	<b>€ 785</b>

## Netto maandlast = Bruto maandlast - Huuropbrengsten

Negatieve uitgaven/lasten zijn inkomsten!

Looptijd jaar per 31-12	Vermogens- opbouw Door aflossing	Vermogens vermeerdering Door inflatie	Vermogens vermeerdering Door marktwerking	Cumulatief	(Régime du Microfoncier)			Totale inbreng Cumulatief	Rendement ontwikkeling
					Maandlasten Incl. Aanslag RF	Jaarlasten Ex. aanslag RF	Aanslag Revenu Foncier		
0	€ 10 721			€ 10 721				€ 20 000	€ 9 279
1	€ 17 281	€ 1 796	€ 3 303	€ 22 381	€ 556	€ 6 529	€ 138	€ 26 667	€ 4 286
2	€ 24 095	€ 3 629	€ 6 729	€ 34 454	€ 555	€ 6 458	€ 203	€ 33 327	€ 1 126
3	€ 31 173	€ 5 499	€ 10 283	€ 46 954	€ 555	€ 6 386	€ 270	€ 39 983	€ 6 971
4	€ 38 524	€ 7 406	€ 13 968	€ 59 897	€ 554	€ 6 312	€ 339	€ 46 634	€ 13 264
5	€ 46 159	€ 9 352	€ 17 789	€ 73 301	€ 554	€ 6 236	€ 411	€ 53 282	€ 20 019
6	€ 54 090	€ 11 337	€ 21 753	€ 87 180	€ 554	€ 6 159	€ 486	€ 59 927	€ 27 253
7	€ 62 327	€ 13 362	€ 25 864	€ 101 554	€ 554	€ 6 081	€ 563	€ 66 571	€ 34 983
8	€ 70 883	€ 15 429	€ 30 127	€ 116 439	€ 554	€ 6 001	€ 642	€ 73 214	€ 43 225
9	€ 79 770	€ 17 536	€ 34 549	€ 131 855	€ 554	€ 5 920	€ 725	€ 79 859	€ 51 996
10	€ 89 000	€ 19 687	€ 39 135	€ 147 821	€ 554	€ 5 836	€ 810	€ 86 506	€ 61 316
						<b>€ 61 918</b>	<b>€ 4 587</b>		

## TOELICHTING OP DE RENDEMENT ONTWIKKELING 10 JAAR LOOPTIJD

## Winst- en verliesrekening eerste jaar

<b>Revenuen</b>		
Huuropbrengsten	€ 5 400	
Inbreng eigen middelen	€ 6 667	
	€ 12 067	€ 12 067
<i>Operationele lasten</i>		
Bijdrage VvE (Syndic)	€ 392	
Basisverzekering PBE	€ 40	
All-risk verzekering PBE	€ 189	
Gérance	€ 960	
<b>Som der bedrijfskosten</b>	€ 1 581	€ 1 581
<b>Bedrijfsresultaat</b>		€ 10 486
<i>Financiering</i>		
Rente	€ 2 861	
Aflossing	€ 6 560	
Risicopremie twee levens	€ 658	
<b>Som financiële lasten</b>	€ 10 079	€ 10 079
<b>Resultaat vóór belastingen</b>		€ 407
<i>Belastingen</i>		
Taxe Foncière (OZB-eigen.)	€ 170	
Revenu Foncier (verhuurbel.)	€ 138	
	€ 308	€ 308
<b>Resultaat na belastingen</b>		€ 99
Reserving toekomstig onderhoud		€ 99
<b>Eindresultaat</b>		€ 0

## Vermogensbalans

	ACTIVA		PASSIVA	
	Jaar 1	Startbalans	Jaar 1	Startbalans
Materiële vaste activa	€ 89 000	€ 89 000	Eigen vermogen	€ 10 820
Stijging door inflatie	€ 1 796		Toename	€ 11 660
Stijging door marktwerking	€ 3 303		Totaal eigen vermogen	€ 22 480
	€ 94 100			
Liquide middelen	€ 99	€ 0	Hypotheekschuld	€ 71 719
				€ 78 279
	€ 94 199	€ 89 000		€ 94 199
				€ 89 000

## EVALUATIE

<b>Investing</b>		€ 9 279
Vermogenstoename	€ 11 660	
Inbreng / <b>Opbrengsten</b>	€ 6 667	
<b>Resultaat</b>	€ 4 993	€ 4 993
<b>Stand na 1 jaar</b>		€ 4 286

## EVALUATIE OP EINDE LOOPTIJD 10 JAAR

Opgebouwd marktkapitaal	€ 147 821
<b>Prognose bij verkoop:</b>	<b>€ 147 821</b>

<b>Verkoopwaarde Frans onroerend goed:</b>		<b>€ 147 821</b>
Aftrek Taxe plus Value (winstbelasting)		€ 3 631
<b>Verkoopprijs netto:</b>		<b>€ 144 191</b>
Som der operationele kosten		€ 66 506
<b>Winst over de looptijd:</b>		<b>€ 77 685</b>
Ingelegd kapitaal:	€ 20 000	
<b>Gemiddeld jaarrendement ingelegd kapitaal:</b>	<b>13,60%</b>	<b>€ 77 330</b>

## Specificatie Taxe Plus Value (benadering)

Aankoopprijs	€ 89 000
Aankoopkosten forfaitair 7,5%	€ 6 675
Inflatiecorrectie cumulatief	€ 19 687
Verbouwingen forfaitair 15%	€ 13 350
<b>Herrekende aankoopprijs</b>	<b>€ 128 712</b>
Verkoopprijs	€ 147 821
Verschil	€ 19 110
<b>Taxe plus Value 19%</b>	<b>€ 3 631</b>

## Specificatie vermogensvermeerdering marktwerking

<b>Lineaire regressie</b>	<b>18-de arr</b>	
4-de kwartaal 2011		124
4-de kwartaal 2021		206
Vermenigvuldigfactor		1,661290323
Marktwaarde verkoop		<b>€ 147 855</b>
Aankoop inflatiegecorr.		€ 108 687
<b>Door marktwerking</b>		<b>€ 39 168</b>
<b>Rendement</b>	<b>3,65%</b>	€ 39 135



Wat dat betekent voor het uitgavenpatroon.

Rente eerste maand	€ 264
Aflossing eerste maand	€ 317
Totaal rente en aflossing	€ 581

**Netto maandlast = Bruto maandlast - Huuropbrengsten**

Negatieve uitgaven/lasten zijn inkomsten!

Looptijd jaar per 31-12	Vermogens- opbouw	Vermogens- opbouw	Vermogens vermeerdering	Cumulatief	Netto Maandlasten	Jaarlasten Ex. Aanslag RF	(Régime du Microfoncier)	Totale inbreng Cumulatief	Rendement ontwikkeling
	Door aflossing	Door inflatie	Door marktwerking				Aanslag Revenu Foncier		
0	€ 10 721			€ 10 721				€ 20 000	€ 9 279
1	€ 14 594	€ 1 796	€ 2 524	€ 18 914	€ 347	€ 4 079	€ 90	€ 24 170	€ 5 255
2	€ 18 626	€ 3 629	€ 5 120	€ 27 376	€ 345	€ 4 008	€ 136	€ 28 314	€ 939
3	€ 22 825	€ 5 499	€ 7 790	€ 36 114	€ 343	€ 3 936	€ 184	€ 32 434	€ 3 679
4	€ 27 198	€ 7 406	€ 10 535	€ 45 139	€ 341	€ 3 862	€ 234	€ 36 530	€ 8 609
5	€ 31 750	€ 9 352	€ 13 358	€ 54 460	€ 339	€ 3 787	€ 285	€ 40 601	€ 13 859
6	€ 36 491	€ 11 337	€ 16 261	€ 64 089	€ 337	€ 3 710	€ 338	€ 44 649	€ 19 440
7	€ 41 427	€ 13 362	€ 19 246	€ 74 036	€ 335	€ 3 631	€ 392	€ 48 673	€ 25 363
8	€ 46 567	€ 15 429	€ 22 316	€ 84 312	€ 333	€ 3 552	€ 449	€ 52 674	€ 31 638
9	€ 51 919	€ 17 536	€ 25 473	€ 94 929	€ 331	€ 3 470	€ 508	€ 56 651	€ 38 277
10	€ 57 492	€ 19 687	€ 28 720	€ 105 899	€ 330	€ 3 387	€ 569	€ 60 607	€ 45 292
11	€ 63 294	€ 21 881	€ 32 059	€ 117 234	€ 328	€ 3 302	€ 632	€ 64 541	€ 52 693
12	€ 69 336	€ 24 119	€ 35 492	€ 128 947	€ 326	€ 3 215	€ 697	€ 68 453	€ 60 495
13	€ 75 628	€ 26 402	€ 39 023	€ 141 053	€ 324	€ 3 127	€ 764	€ 72 344	€ 68 709
14	€ 82 179	€ 28 731	€ 42 654	€ 153 564	€ 323	€ 3 037	€ 834	€ 76 216	€ 77 349
15	€ 89 000	€ 31 107	€ 46 388	€ 166 496	€ 321	€ 2 945	€ 907	€ 80 068	€ 86 428
						€ 53 049	€ 7 019		

## TOELICHTING OP DE RENDEMENT ONTWIKKELING 15 JAAR LOOPTIJD

## Winst- en verliesrekening eerste jaar

<b>Revenuen</b>		
Huuropbrengsten	€ 5 400	
Inbreng eigen middelen	€ 4 170	
	<u>€ 9 570</u>	€ 9 570
<i>Operationele lasten</i>		
Bijdrage VvE (Syndic)	€ 392	
Basisverzekering PBE	€ 40	
All-risk verzekering PBE	€ 189	
Gérance	€ 960	
<b>Som der bedrijfskosten</b>	<u>€ 1 581</u>	€ 1 581
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<u>€ 7 989</u>
<i>Financiering</i>		
Rente	€ 3 099	
Aflossing	€ 3 873	
Risicopremie twee levens	€ 658	
<b>Som financiële lasten</b>	<u>€ 7 629</u>	€ 7 629
<b>Resultaat vóór belastingen</b>		<u>€ 359</u>
<i>Belastingen</i>		
Taxe Foncière (OZB-eigen.)	€ 170	
Revenu Foncier (verhuurbel.)	€ 90	
	<u>€ 260</u>	€ 260
<b>Resultaat na belastingen</b>		<u>€ 99</u>
Reserving toekomstig onderhoud	€ 99	
<b>Eindresultaat</b>		<u>€ 0</u>

## Vermogensbalans

	ACTIVA		PASSIVA	
	Jaar 1	Startbalans	Jaar 1	Startbalans
Materiële vaste activa	€ 89 000	€ 89 000	Eigen vermogen	€ 10 820
Stijging door inflatie	€ 1 796		Toename	€ 8 194
Stijging door marktwerking	€ 2 524		Totaal eigen vermogen	€ 19 013
	<u>€ 93 321</u>			
Liquide middelen	€ 99	€ 0	Hypotheekschuld	€ 74 406
	<u>€ 93 420</u>	€ 89 000		€ 78 279
				<u>€ 93 420</u>
				€ 89 000

## EVALUATIE

<b>Investering</b>		<b>€ 9 279</b>
Vermogenstoename	€ 8 194	
Inbreng / <b>Opbrengsten</b>	€ 4 170	
<b>Resultaat</b>	<u>€ 4 024</u>	€ 4 024
<b>Stand na 1 jaar</b>		<u><b>€ 5 255</b></u>

## EVALUATIE OP EINDE LOOPTIJD 15 JAAR

Opgebouwd marktkapitaal	€ 166 496
<b>Prognose bij verkoop:</b>	<b>€ 166 496</b>

<b>Verkoopwaarde Frans onroerend goed:</b>		<b>€ 166 496</b>
Aftrek Taxe plus Value (winstbelasting)		€ 5 009
<b>Verkoopprijs netto:</b>		<b>€ 161 487</b>
Som der operationele kosten		€ 60 068
<b>Winst over de looptijd:</b>		<b>€ 101 419</b>
Ingelegd kapitaal:	€ 20 000	
<b>Gemiddeld jaarrendement ingelegd kapitaal:</b>	<b>10,90%</b>	<b>€ 101 835</b>

## Specificatie Taxe Plus Value (benadering)

Aankoopprijs	€ 89 000
Aankoopkosten forfaitair 7,5%	€ 6 675
Inflatiecorrectie cumulatief	€ 31 107
Verbouwingen forfaitair 15%	€ 13 350
<b>Herrekende aankoopprijs</b>	<b>€ 140 132</b>
Verkoopprijs	€ 166 496
Vershil	€ 26 363
<b>Taxe plus Value 19%</b>	<b>€ 5 009</b>

## Specificatie vermogensvermeerdering marktwerking

	Lineaire regressie	Index 18-de arr
4-de kwartaal 2011		119,07
4-de kwartaal 2026		223
Vermenigvuldigfactor		1,872847905
Marktwaarde verkoop		€ 166 683
Aankoop inflatiegecorr.		€ 120 107
<b>Door marktwerking</b>		<b>€ 46 576</b>
<b>Rendement</b>	<b>2,80%</b>	€ 46 388

**Looptijd 20 jaar vast; annuïteit****UITGANGSPUNTEN**

€ 89 000	Koopprijs object
4,25%	Hypotheekrente
0,840%	Risicopremie 2 levens
€ 78 279	Hypotheekbedrag
2,00%	Inflatie per jaar
1,65%	Marktstijging per jaar
240	Looptijd in maanden
€ 450	Huur per maand
€ 890	Operationele lasten

**Looptijd 10 jaar vast; annuïteit****Vermogensbalans op datum einde looptijd**

<b>OPBRENGSTEN</b>		<b>KOSTEN</b>	
Aanschafwaarde	€ 89 000	Eigen inleg / investering	€ 20 000
Stijging door inflatie	€ 43 728	Risicopremie leven /AOV	€ 13 151
Stijging door marktwerking	€ 34 768	Rente	€ 38 056
Huuropbrengsten	€ 131 206	Aflossing	€ 78 279
		Operationele lasten	€ 21 625
		Gérance	€ 23 325
		Belasting op revenu foncier	€ 9 640
	€ 298 702	Totaal	€ 204 076

**Resultaat:****€ 94 626**

**Wat dat betekent voor het uitgavenpatroon.**

Rente eerste maand	€ 277
Aflossing eerste maand	€ 207
<b>Totaal rente en aflossing</b>	<b>€ 485</b>

**Netto maandlast = Bruto maandlast - Huuropbrengsten**

Negatieve uitgaven/lasten zijn inkomsten!

Looptijd jaar per 31-12	Vermogens- opbouw	Vermogens- opbouw	Vermogens vermeerdering	Totaal	Netto Maandlasten	Jaarlasten Ex. Aanslag RF	(Régime du Microfoncier) Aanslag Revenu Foncier	Totale inbreng Cumulatief	Rendement ontwikkeling
	Door aflossing	Door Inflatie	Door marktwerking						
0	€ 10 721			€ 10 721				€ 20 000	€ 9 279
1	€ 13 260	€ 1 796	€ 1 480	€ 16 536	€ 248	€ 2 924	€ 54	€ 22 979	€ 6 443
2	€ 15 909	€ 3 629	€ 2 984	€ 22 522	€ 245	€ 2 853	€ 91	€ 25 923	€ 3 401
3	€ 18 673	€ 5 499	€ 4 513	€ 28 685	€ 242	€ 2 781	€ 128	€ 28 832	€ 147
4	€ 21 556	€ 7 406	€ 6 068	€ 35 030	€ 239	€ 2 707	€ 167	€ 31 706	€ 3 325
5	€ 24 565	€ 9 352	€ 7 648	€ 41 565	€ 237	€ 2 632	€ 207	€ 34 544	€ 7 021
6	€ 27 704	€ 11 337	€ 9 255	€ 48 296	€ 234	€ 2 555	€ 248	€ 37 347	€ 10 949
7	€ 30 979	€ 13 362	€ 10 889	€ 55 230	€ 231	€ 2 476	€ 291	€ 40 115	€ 15 115
8	€ 34 396	€ 15 429	€ 12 549	€ 62 374	€ 228	€ 2 396	€ 336	€ 42 847	€ 19 527
9	€ 37 961	€ 17 536	€ 14 238	€ 69 735	€ 225	€ 2 315	€ 382	€ 45 544	€ 24 191
10	€ 41 680	€ 19 687	€ 15 954	€ 77 321	€ 222	€ 2 232	€ 429	€ 48 204	€ 29 117
11	€ 45 561	€ 21 881	€ 17 699	€ 85 140	€ 219	€ 2 147	€ 478	€ 50 830	€ 34 311
12	€ 49 610	€ 24 119	€ 19 473	€ 93 201	€ 216	€ 2 060	€ 529	€ 53 419	€ 39 782
13	€ 53 834	€ 26 402	€ 21 276	€ 101 512	€ 213	€ 1 972	€ 582	€ 55 973	€ 45 539
14	€ 58 242	€ 28 731	€ 23 110	€ 110 082	€ 210	€ 1 882	€ 637	€ 58 492	€ 51 591
15	€ 62 840	€ 31 107	€ 24 974	€ 118 921	€ 207	€ 1 790	€ 693	€ 60 975	€ 57 946
16	€ 67 638	€ 33 532	€ 26 868	€ 128 038	€ 204	€ 1 696	€ 752	€ 63 423	€ 64 615
17	€ 72 643	€ 36 005	€ 28 795	€ 137 443	€ 201	€ 1 601	€ 812	€ 65 837	€ 71 606
18	€ 77 866	€ 38 528	€ 30 753	€ 147 147	€ 198	€ 1 503	€ 875	€ 68 215	€ 78 932
19	€ 83 315	€ 41 102	€ 32 744	€ 157 161	€ 195	€ 1 404	€ 940	€ 70 560	€ 86 601
20	€ 89 000	€ 43 728	€ 34 768	€ 167 496	€ 193	€ 1 303	€ 1 008	€ 72 871	€ 94 626
						<b>€ 43 231</b>	<b>€ 9 640</b>		

## TOELICHTING OP DE RENDEMENT ONTWIKKELING 20 JAAR LOOPTIJD

## Winst- en verliesrekening eerste jaar

<b>Revenuen</b>		
Huuropbrengsten	€ 5 400	
Inbreng eigen middelen	€ 2 979	
	€ 8 379	€ 8 379
<i>Operationele lasten</i>		
Bijdrage VvE (Syndic)	€ 392	
Basisverzekering PBE	€ 40	
All-risk verzekering PBE	€ 189	
Gérance	€ 960	
<b>Som der bedrijfskosten</b>	€ 1 581	€ 1 581
<b>Bedrijfsresultaat</b>		€ 6 798
<i>Financiering</i>		
Rente	€ 3 278	
Aflossing	€ 2 539	
Risicopremie twee levens	€ 658	
<b>Som financiële lasten</b>	€ 6 474	€ 6 474
<b>Resultaat vóór belastingen</b>		€ 323
<i>Belastingen</i>		
Taxe Foncière (OZB-eigen.)	€ 170	
Revenu Foncier (verhuurbel.)	€ 54	
	€ 224	€ 224
<b>Resultaat na belastingen</b>		€ 99
Reserving toekomstig onderhoud	€ 99	
<b>Eindresultaat</b>		€ 0

## Vermogensbalans

	ACTIVA		PASSIVA	
	Jaar 1	Startbalans	Jaar 1	Startbalans
Materiële vaste activa	€ 89 000	€ 89 000	Eigen vermogen	€ 10 820
Stijging door inflatie	€ 1 796		Toename	€ 5 815
Stijging door marktwerking	€ 1 480		Totaal eigen vermogen	€ 16 635
	€ 92 276			
Liquide middelen	€ 99	€ 0	Hypotheekschuld	€ 75 740
				€ 78 279
	€ 92 375	€ 89 000		€ 92 375
				€ 89 000

## EVALUATIE

Investering		€ 9 279
Vermogenstoename	€ 5 815	
Inbreng / Opbrengsten	€ 2 979	
<b>Resultaat</b>	€ 2 836	€ 2 836
<b>Stand na 1 jaar</b>		€ 6 443

## EVALUATIE OP EINDE LOOPTIJD 20 JAAR

Opgebouwd marktkapitaal	€ 167 496
<b>Prognose bij verkoop:</b>	<b>€ 167 496</b>

<b>Verkoopwaarde Frans onroerend goed:</b>		<b>€ 167 496</b>
Aftrek Taxe plus Value (winstbelasting)		€ 2 801
<b>Verkoopprijs netto:</b>		<b>€ 164 695</b>
Som der operationele kosten		€ 52 871
<b>Winst over de looptijd:</b>		<b>€ 111 824</b>
Ingelegd kapitaal:	€ 20 000	
<b>Gemiddeld jaarrendement ingelegd kapitaal:</b>	<b>8,60%</b>	<b>€ 111 008</b>

## Specificatie Taxe Plus Value (benadering)

Aankoopprijs	€ 89 000
Aankoopkosten forfaitair 7,5%	€ 6 675
Inflatiecorrectie cumulatief	€ 43 728
Verbouwingen forfaitair 15%	€ 13 350
<b>Herrekende aankoopprijs</b>	<b>€ 152 753</b>
Verkoopprijs	€ 167 496
Verschil	€ 14 743
<b>Taxe plus Value 19%</b>	<b>€ 2 801</b>

## Specificatie vermogensvermeerdering marktwerking

	Lineaire regressie	Index 18-de arr
4-de kwartaal 2011		105,9
4-de kwartaal 2031		199
Vermenigvuldigfactor		1,879131256
Marktwaarde verkoop	€ 167 243	
Aankoop inflatiegecorr.	€ 132 728	
<b>Door marktwerking</b>	<b>€ 34 514</b>	
<b>Rendement</b>	<b>1,65%</b>	€ 34 768

**Looptijd 25 jaar vast; annuïteit****UITGANGSPUNTEN**

€ 89 000	Koopprijs object
4,35%	Hypotheekrente
0,840%	Risicopremie 2 levens
€ 78 279	Hypotheekbedrag
2,00%	Inflatie per jaar
1,34%	Marktstijging per jaar
300	Looptijd in maanden
€ 450	Huur per maand
€ 890	Operationele lasten

**Looptijd 25 jaar vast; annuïteit****Vermogensbalans op datum einde looptijd**

<b>OPBRENGSTEN</b>		<b>KOSTEN</b>	
Aanschafwaarde	€ 89 000	Eigen inleg / investering	€ 20 000
Stijging door inflatie	€ 57 675	Risicopremie leven /AOV	€ 16 439
Stijging door marktwerking	€ 35 393	Rente	€ 50 260
Huuropbrengsten	€ 172 964	Aflossing	€ 78 279
		Operationele lasten	€ 28 507
		Gérance	€ 30 749
		Belasting op revenu foncier	€ 12 690
	€ 355 032	Totaal	€ 236 923

**Resultaat:****€ 118 109**

Wat dat betekent voor het uitgavenpatroon.

Rente eerste maand	€ 284
Aflossing eerste maand	€ 145
Totaal rente en aflossing	€ 428

**Netto maandlast = Bruto maandlast - Huuropbrengsten**

Negatieve uitgaven/lasten zijn inkomsten!

Looptijd jaar per 31-12	Vermogens- opbouw	Vermogens- opbouw	Vermogens vermeerdering	Cumulatief	Netto Maandlasten	Jaarlasten Ex. Aanslag RF	(Régime du Microfoncier)	Totale inbreng Cumulatief	Rendement ontwikkeling
	Door aflossing	Door inflatie	Door marktwerking				Jaaraanslag Revenu Foncier		
0	€ 10 721			€ 10 721				€ 20 000	€ 9 279
1	€ 12 492	€ 1 796	€ 1 200	€ 15 489	€ 190	€ 2 249	€ 36	€ 22 285	€ 6 796
2	€ 14 342	€ 3 629	€ 2 416	€ 20 388	€ 187	€ 2 178	€ 66	€ 24 529	€ 4 142
3	€ 15 947	€ 5 185	€ 3 649	€ 24 780	€ 184	€ 2 106	€ 97	€ 26 732	€ 1 952
4	€ 18 292	€ 7 406	€ 4 898	€ 30 596	€ 180	€ 2 032	€ 129	€ 28 892	€ 1 704
5	€ 20 400	€ 9 352	€ 6 164	€ 35 916	€ 177	€ 1 956	€ 162	€ 31 010	€ 4 905
6	€ 22 601	€ 11 337	€ 7 447	€ 41 385	€ 173	€ 1 880	€ 196	€ 33 086	€ 8 299
7	€ 24 900	€ 13 362	€ 8 856	€ 47 118	€ 169	€ 1 801	€ 231	€ 35 118	€ 12 000
8	€ 27 300	€ 15 429	€ 10 065	€ 52 794	€ 166	€ 1 721	€ 267	€ 37 107	€ 15 687
9	€ 29 807	€ 17 536	€ 11 401	€ 58 745	€ 162	€ 1 640	€ 305	€ 39 051	€ 19 693
10	€ 32 426	€ 19 687	€ 12 754	€ 64 867	€ 158	€ 1 557	€ 344	€ 40 952	€ 23 915
11	€ 35 161	€ 21 881	€ 14 126	€ 71 167	€ 155	€ 1 472	€ 384	€ 42 808	€ 28 360
12	€ 38 017	€ 24 119	€ 15 517	€ 77 652	€ 151	€ 1 385	€ 426	€ 44 618	€ 33 034
13	€ 40 999	€ 26 402	€ 16 926	€ 84 327	€ 147	€ 1 297	€ 469	€ 46 384	€ 37 943
14	€ 44 115	€ 28 731	€ 18 354	€ 91 200	€ 143	€ 1 207	€ 513	€ 48 104	€ 43 096
15	€ 47 368	€ 31 107	€ 19 801	€ 98 277	€ 140	€ 1 115	€ 559	€ 49 778	€ 48 499
16	€ 50 766	€ 33 532	€ 21 268	€ 105 566	€ 136	€ 1 021	€ 607	€ 51 406	€ 54 160
17	€ 54 314	€ 36 005	€ 22 755	€ 113 074	€ 132	€ 926	€ 656	€ 52 988	€ 60 086
18	€ 58 020	€ 38 528	€ 24 262	€ 120 810	€ 128	€ 828	€ 707	€ 54 523	€ 66 287
19	€ 61 891	€ 41 102	€ 25 789	€ 128 782	€ 124	€ 729	€ 760	€ 56 012	€ 72 770
20	€ 65 933	€ 43 728	€ 27 336	€ 136 998	€ 120	€ 627	€ 814	€ 57 454	€ 79 544
21	€ 70 155	€ 46 407	€ 28 905	€ 145 467	€ 116	€ 524	€ 871	€ 58 849	€ 86 618
22	€ 74 564	€ 49 140	€ 30 495	€ 154 199	€ 112	€ 418	€ 930	€ 60 197	€ 94 002
23	€ 79 169	€ 51 929	€ 32 106	€ 163 203	€ 108	€ 311	€ 990	€ 61 498	€ 101 705
24	€ 83 978	€ 54 773	€ 33 739	€ 172 489	€ 105	€ 201	€ 1 053	€ 62 752	€ 109 737
25	€ 89 000	€ 57 675	€ 35 393	€ 182 069	€ 101	€ 89	€ 1 118	€ 63 960	€ 118 109
						€ 31 270	€ 12 690		

## TOELICHTING OP DE RENDEMENT ONTWIKKELING 25 JAAR LOOPTIJD

## Winst- en verliesrekening eerste jaar

<b>Revenuen</b>		
Huuropbrengsten	€ 5 400	
Inbreng eigen middelen	€ 2 285	
	<u>€ 7 685</u>	€ 7 685
<i>Operationele lasten</i>		
Bijdrage VvE (Syndic)	€ 392	
Basisverzekering PBE	€ 40	
All-risk verzekering PBE	€ 189	
Gérance	€ 960	
<b>Som der bedrijfskosten</b>	<u>€ 1 581</u>	€ 1 581
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<u>€ 6 104</u>
<i>Financiering</i>		
Rente	€ 3 370	
Aflossing	€ 1 771	
Risicopremie twee levens	€ 658	
<b>Som financiële lasten</b>	<u>€ 5 799</u>	€ 5 799
<b>Resultaat vóór belastingen</b>		<u>€ 305</u>
<i>Belastingen</i>		
Taxe Foncière (OZB-eigen.)	€ 170	
Revenu Foncier (verhuurbel.)	€ 36	
	<u>€ 206</u>	€ 206
<b>Resultaat na belastingen</b>		<u>€ 99</u>
Reserving toekomstig onderhoud	€ 99	
<b>Eindresultaat</b>		<u>€ 0</u>

## Vermogensbalans

	ACTIVA		PASSIVA	
	Jaar 1	Startbalans	Jaar 1	Startbalans
Materiële vaste activa	€ 89 000	€ 89 000	Eigen vermogen	€ 10 820
Stijging door inflatie	€ 1 796		Toename	€ 4 768
Stijging door marktwerking	€ 1 200		Totaal eigen vermogen	€ 15 588
	<u>€ 91 996</u>			
Liquide middelen	€ 99	€ 0	Hypotheekschuld	€ 76 508
	<u>€ 92 095</u>	€ 89 000		<u>€ 92 095</u>
				€ 89 000

## EVALUATIE

Investering		€ 9 279
Vermogenstoename	€ 4 768	
Inbreng / Opbrengsten	€ 2 285	
<b>Resultaat</b>	<u>€ 2 483</u>	€ 2 483
<b>Stand na 1 jaar</b>		<u>€ 6 796</u>

## EVALUATIE OP EINDE LOOPTIJD 25 JAAR

Opgebouwd marktkapitaal	€ 182 069
<b>Prognose bij verkoop:</b>	<b>€ 182 069</b>

<b>Verkoopwaarde Frans onroerend goed:</b>		<b>€ 182 069</b>
Aftrek Taxe plus Value (winstbelasting)		€ 2 920
<b>Verkoopprijs netto:</b>		<b>€ 179 149</b>
Som der operationele kosten		€ 43 960
<b>Winst over de looptijd:</b>		<b>€ 135 189</b>
Ingelegd kapitaal:	€ 20 000	
<b>Gemiddeld jaarrendement ingelegd kapitaal:</b>	<b>7,67%</b>	<b>€ 135 251</b>

## Specificatie Taxe Plus Value (benadering)

Aankoopprijs	€ 89 000
Aankoopkosten forfaitair 7,5%	€ 6 675
Inflatiecorrectie cumulatief	€ 57 675
Verbouwingen forfaitair 15%	€ 13 350
<b>Herrekende aankoopprijs</b>	<b>€ 166 700</b>
Verkoopprijs	€ 182 069
Vershil	€ 15 368
<b>Taxe plus Value 19%</b>	<b>€ 2 920</b>

## Specificatie vermogensvermeerdering marktwerking

	Lineaire regressie	Index 18-de arr
4-de kwartaal 2011		103,87
4-de kwartaal 2036		212,58
Vermenigvuldigfactor		2,046596707
Marktwaarde verkoop		€ 182 147
Aankoop inflatiegecorr.		€ 146 675
<b>Door marktwerking</b>		<b>€ 35 472</b>
<b>Rendement</b>	<b>1,34%</b>	€ 35 393



