

# Bijlagen

## Toelichting

De verhuuropbrengsten zijn prognoses en mede tot stand gekomen in overleg met het management van hotel-congrescentrum De Zeeuwse Stromen. Hierbij is uitgegaan van een situatie zonder eigen gebruik en een exploitatie die kwalificeert als onderneming voor de omzetbelasting. In de opstelling is uitgegaan van toenemende verhuuropbrengsten door uitsluitend stijgende bezettingsgraden. Een aanpassing aan het toekomstig prijspeil is buiten beschouwing gelaten. De opbrengsten uit het eerste jaar zijn gebaseerd op kengetallen van de datum van opmaak. De kosten zijn aannames en eveneens gebaseerd op het prijspeil van de datum van opmaak. Waar van toepassing zijn de bedragen exclusief omzetbelasting. Ook hiervoor geldt dat een aanpassing aan het toekomstig prijspeil buiten beschouwing is gelaten. De verhuurbemiddelingskosten zijn inclusief de beheervergoeding.

Het gehanteerde rentetarief is indicatief en kan wijzigen. Hierdoor kunnen de geprognosticeerde nettorendementen uit exploitatie ook veranderen. De eventuele verstrekking van de financiering is afhankelijk van uw persoonlijke situatie. De rentelasten zijn dalend door een veronderstelde jaarlijkse aflossing van 3% over de initiële hoofdsom van de geldlening. Uitgangspunt is voorts dat de rente per maand betaald wordt.

Buiten beschouwing gelaten zijn de afschrijving op de inventaris en de teruggave van de omzetbelasting.

## Voorbeeld rendementsberekening zónder financiering, prognose (bedragen in euro's)

Koopsom suite	100.000
Inventaris	10.000
Totaal aankoopsom	110.000

Jaar	1	2	3	4	5
Verhuuropbrengsten	16.000	17.000	17.000	17.500	18.500
Verhuurbemiddelingskosten (25%)	4.000	4.250	4.250	4.375	4.625
Bijdrage VvE	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
Elektra, gas, water	800	800	800	800	800
Kosten CAI aansluiting	120	120	120	120	120
Rioolrecht	155	155	155	155	155
Waterschapsheffingen	220	220	220	220	220
Onroerende-zaak belastingen (0,095%)	113	113	113	113	113
<b>Totaal kosten</b>	<b>6.908</b>	<b>7.158</b>	<b>7.158</b>	<b>7.283</b>	<b>7.533</b>
<b>Netto ontvangst uit exploitatie</b>	<b>9.092</b>	<b>9.842</b>	<b>9.842</b>	<b>10.217</b>	<b>10.967</b>
<b>Nettorendement uit exploitatie</b>	<b>8,27%</b>	<b>8,95%</b>	<b>8,95%</b>	<b>9,29%</b>	<b>9,97%</b>

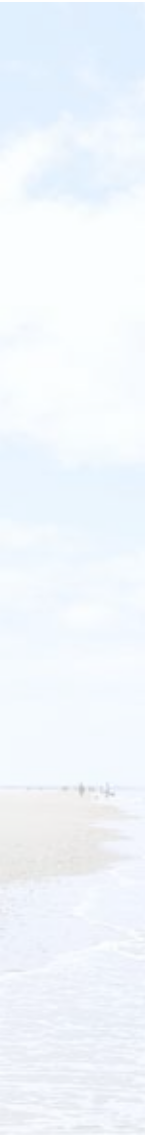
**Voorbeeld rendementsberekening mét financiering, prognose** (bedragen in euro's)

Koopsom suite	100.000		
Inventaris	10.000	Eigen vermogen	35.000
Totaal aankoopsom	110.000	Financiering (stel: 75% koopsom suite)	75.000

Jaar	1	2	3	4	5
Verhuuropbrengsten	16.000	17.000	17.000	17.500	18.500
Verhuurbemiddelingskosten (25%)	4.000	4.250	4.250	4.375	4.625
Bijdrage VvE	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
Elektra, gas, water	800	800	800	800	800
Kosten CAI aansluiting	120	120	120	120	120
Rioolrecht	155	155	155	155	155
Waterschapsheffingen	220	220	220	220	220
Onroerende-zaak belastingen (0,095%)	113	113	113	113	113
Rente (5,3% voor 5 jaar vast)	3.910	3.791	3.672	3.553	3.433
Afsluitprovisie geldlening (1,5%)	1.125				
<b>Totaal kosten</b>	<b>11.943</b>	<b>10.949</b>	<b>10.830</b>	<b>10.836</b>	<b>10.966</b>
<b>Netto ontvangst uit exploitatie</b>	<b>4.057</b>	<b>6.051</b>	<b>6.170</b>	<b>6.664</b>	<b>7.534</b>
<b>Nettorendement uit exploitatie</b>	<b>11,59%</b>	<b>17,29%</b>	<b>17,63%</b>	<b>19,04%</b>	<b>21,52%</b>

**Disclaimer**

Ondanks het feit dat de rendementsberekeningen met de grootste zorgvuldigheid zijn samengesteld, kunnen er géén rechten aan worden ontleend.



### **Verhuren met of zonder eigen gebruik**

Passend bij de variabele opzet van de appartementen en suites kunt u ook vrij kiezen tussen een huurovereenkomst met of zonder eigen gebruik.

### **Kiest u puur voor een investering met direct rendement en 100% zekerheid?**

Met een verhuurbemiddelingsovereenkomst zonder eigen gebruik kiest u ervoor uw suite of appartement volledig te laten verhuren via het hotelmanagement. DPP Vastgoed Groep B.V. heeft een dusdanig vertrouwen in het project, de locatie en de hotelexploitatie dat 7% nettorendement wordt gegarandeerd uit exploitatie op de suites, onder bepaalde voorwaarden door middel van een bankgarantie. En dit maar liefst 5 jaar lang (nadere informatie hierover kunt u opvragen bij de makelaar). Voor de berekening van het rendement verwijzen wij graag naar de bijlage op pagina 60.

### **Kiest u voor verhuur in combinatie met beperkt eigen gebruik?**

Bij een verhuurovereenkomst met beperkt eigen gebruik kunt u in overleg met het hotelmanagement op bepaalde momenten beschikken over uw appartement of suite. Hier geniet u de meeste vrijheid. Wel dient u rekening te houden met eventuele fiscale consequenties.

In beide gevallen dient u uw appartement of suite in te richten met de inventaris zoals geselecteerd door het hotelmanagement. Dit om eenheid in stijl te bewaren en uit voorraad te kunnen aanvullen en/of vervangen.

### **Fiscale aspecten van een suite of appartement in Grand Hotel Ter Duin Burgh-Haamstede**

Als toekomstig eigenaar van een suite of appartement wilt u natuurlijk weten met welke fiscale aspecten u te maken krijgt. De fiscale regels verschillen al naar gelang het gebruik van de suite of het appartement. Hier beperken wij ons tot de in Nederland wonende particulier die de suite of het appartement geheel of gedeeltelijk gaat verhuren. Voor meer informatie en andere situaties verwijzen wij u graag naar het uitgebreidere fiscale memorandum.

### **Inkomstenbelasting**

Voor u als particuliere belegger wordt uw suite of appartement aangemerkt als inkomen uit sparen en beleggen in box 3. De inkomsten uit sparen en beleggen bestaan jaarlijks uit een fictief rendement van 4% over het gemiddelde saldo van de waarde en de schuld per 1 januari en 31 december van het betreffende jaar. Als het echte rendement hoger is dan 4%, dan betaalt u over het meerdere geen inkomstenbelasting.

De belastingheffing in box 3 bedraagt 30 procent, waardoor de effectieve jaarlijkse belastingdruk 1,2 % (30% van 4%) bedraagt van de waarde minus de schuld van de suite of appartement.

Bij verkoop van de suite of het appartement is de waardestijging onbelast. Wel is het zo dat als de waarde van de suite of het appartement door de jaren heen stijgt, ook de waardeverandering jaarlijks met 4% fictief rendement wordt belast.

### **Omzetbelasting**

Als u de suite of het appartement minimaal 140 dagen per jaar verhuurt in het kader van het hotel- of vakantiebestedingsbedrijf vormt de exploitatie een onderneming voor de omzetbelasting. Dat betekent dat u in principe van de Belastingdienst alle omzetbelasting kunt terugkrijgen die is inbegrepen in de koopprijs en inventaris van uw suite of appartement. Zo wordt de investering in de suite of het appartement dus 19% lager.

Mits u de woning gedurende 10 jaren blijft verhuren als ondernemer of met omzetbelasting verkoopt, blijft dit voordeel voor u. Ook kunt u later alle omzetbelasting op door u betaalde facturen voor de suite in aftrek brengen. Wel is het zo, dat als u zelf ook gebruik maakt van de suite of het appartement het privé-gebruik gedurende 10 jaren belast is.

Over de verhuuropbrengst dient u 6% omzetbelasting aan de Belastingdienst af te dragen. De afdracht van omzetbelasting en de teruggaaf van op facturen betaalde omzetbelasting vindt plaats door middel van een aangifte omzetbelasting, die in het begin per kwartaal gedaan dient te worden.

Indien de per saldo op jaarbasis af te dragen omzetbelasting minder dan € 1.883,- bedraagt, kan de kleine ondernemersregeling (k.o.r.) worden toegepast. Onder saldo wordt verstaan de af te dragen omzetbelasting over de huur (6%), minus de door u op facturen betaalde omzetbelasting. De kleine ondernemersregeling in de omzetbelasting houdt in, dat u in het geheel geen omzetbelasting af hoeft te dragen als het te betalen saldo op jaarbasis minder is dan € 1.345,-. Indien het saldo ligt tussen € 1.345,- en € 1.883,- vindt een vermindering van af te dragen omzetbelasting plaats.

Het niet hoeven afdragen van omzetbelasting op grond van de kleine ondernemersregeling betekent een direct voordeel voor u. Door de kleine ondernemersregeling kunt u zelfs meerdere suites of appartementen bezitten zonder dat u jaarlijks omzetbelasting hoeft af te dragen.