



FAQ

6 veelgestelde vragen over
investeren in hotelkamers

VRAAG 1

Hoe verloopt een investering in een hotelkamer?

Een hotelinvestering moet zowat één van de makkelijkste vastgoedinvesteringen zijn die er bestaat. U koopt, net zoals bij de aankoop van een appartement, een hotelkamer via notariële akte. Beter nog, **u koopt meer dan alleen een kamer**. De ontbijtruimte, bar, vergaderzalen, wellness en parkeerplaatsen van het hotel zorgen allen voor het resultaat in het hotel, waarin u meedeelt.

Dat brengt ons meteen bij het grootste verschil tussen hotelvastgoed en een huis of appartement verhuren. Bij een huis of appartement bent u afhankelijk van de opbrengsten van 1 specifieke unit. Is deze niet verhuurd of betaalt de huurder niet? Dan heeft u geen rendement. **Een hotel heeft dit risico niet**, het haalt namelijk opbrengsten uit alle hotelkamers, gecombineerd met de verkoop van ontbijt, eten, drank, vergaderzalen en parkeerplaatsen. **U deelt als eigenaar mee in alle inkomsten** wat zorgt voor een constanter en stabiel inkomen.

Een tweede troef van het hotelvastgoed is voornamelijk te danken aan de hoteluitbater en zijn personeel. Deze staan dag en nacht ter beschikking van de hotelgasten en begeleiden hen gedurende hun verblijf, vaak al van voor hun aankomst in het hotel. Dit verstevigt het **zorgeloze karakter** van deze vorm van investeren. U komt als investeerder nooit in contact met uw huurders en hoeft er dusdanig ook geen tijd en moeite in te steken. **Alles wordt voor u geregeld.**



“Investeren in een hotel is eigenlijk even makkelijk als geld op mijn spaarboekje plaatsen, maar dan met opbrengsten...”

VRAAG 2

Op welke manier wordt het hotelvastgoed beheerd, verhuurd en onderhouden?

Fjord RED staat in voor de ontwikkeling en uitbating van uw hotel van A tot Z. Voor de uitbating werken we samen met wereldbekende en vooral betrouwbare partners met veel ervaring in de hotelserie. Denk daarbij aan internationale hotelmerken van **Accor** zoals **Ibis**, **Mercure**, **Mövenpick**, ... Een professioneel en bekend hotelmerk zorgt voor extra cliënteel en de kwaliteit van de uitbating. Tevreden hotelbezoekers uit een andere vestiging zullen niet twijfelen als ze een hotel vinden met dezelfde naam.

Gaat u vaak op hotel? Dan bent u hoogstwaarschijnlijk op de hoogte van wat het personeel allemaal voor u doet, toch gaat het iets verder dan alleen hotelgasten blij maken. Door de know how van de professionele uitbater en de naamsbekenheid van het hotel kan u als investeerder gerust op 2 oren slapen. Niet alleen het beheer, onderhoud en verhuur worden volledig voor u geregeld. Ook zorgt de uitbater voor **reclame op boekingswebsites en verhuur aan bedrijven** voor bijvoorbeeld team-buildings of bedrijfsfeestjes.

Investeren in hotelvastgoed wijkt enigszins af van de klassieke vastgoedinvesteringen. Bij aankoop en onderverhuur van een klassiek appartement moet u **zelf instaan voor reparatiekosten, onderhoud en renovaties**. Bij hotelvastgoed wordt 5% van de omzet in een **renovatiefonds** gestopt. Dit fonds wordt aangesproken bij kleine reparaties, zoals een kapotte boiler of lekkende kraan maar ook om grote renovaties uit te voeren. Zo wordt om de 8 jaar het tapijt in het hotel vervangen, om de 16 jaar krijgt elke hotelkamer een nieuwe badkamer en indien nodig wordt **vanaf 32 jaar het gehele hotel gerenoveerd**.



VRAAG 3

Op welke locatie investeer ik best?

Bij een vastgoedinvestering zijn drie zaken belangrijk: Locatie, locatie, locatie. Uiteraard doen Fjord RED en Accor hun marktonderzoek. Een hotel bouwt u natuurlijk niet op eender welke locatie. Neemt u een hotelinvestering in overweging? Dan is het opportuun om te onderzoeken waar de meeste vraag naar hotelovernachtingen zich voordoet. Volgens de studies van Toerisme Vlaanderen, visit Brussels en Bisa Brussels is onze hoofdstad aan het heropleven. Zo telt **Brussel jaarlijks 5.017.260 overnachtingen** waarvan bijna de helft voor congressen, seminaries en conferenties. Een hotel op wandelafstand van Brussels Airport lijkt daarom bijna een evidentie.



VRAAG 4

Hoe wordt het rendement berekend bij hotelkamers?

Een niet onbelangrijke vraag. Dit hangt vooral af van de manier waarop uw rendement geïndexeerd wordt. Bij sommige ontwikkelaars wordt u enkel een vast geïndexeerd rendement aangeboden. Dan blijft dit rendement 'vast' hangen en verliest het op lange termijn aan koopkracht. Een betere manier is om te kiezen voor een groeirendement, waarbij u als investeerder meeprofiteert van de inflatie en het stijgen van de kamerprijzen door de jaren heen. Dankzij het groeirendement is het mogelijk om op lange en middellange termijn een hoger rendement te behalen.



VRAAG 5

Koop ik beter privé of met een vennootschap?

Of u al dan niet vastgoed via een vennootschap of als natuurlijk persoon aankoopt is iets wat u in overweging dient te nemen. Aankopen in privé heeft momenteel het voordeel dat het belastbare deel van de ontvangen huurinkomsten kleiner is, al zal deze wetgeving in de nabije toekomst verdwijnen. Het staat momenteel erg onder druk door de Europese Unie dat België zelf dwangsommen laat betalen voor de ongelijke belasting.

Aankopen via een vennootschap is interessant omdat u de investering kan afschrijven en de interesten op leningen, notariskosten, BTW, enz. kan aftrekken als beroepskosten. Dit zorgt ervoor dat u een **belastingvoordeel van enkele duizenden euro's** kan verkrijgen. Verder is het voordelig om het overschot aan liquiditeit van uw vennootschap te investeren en op een veilige manier extra rendement uit te halen. Een extra voordeel is dat u de BTW volledig kan recupereren wat leidt tot **21% korting op het kopen van nieuwbouw** en een besparing van tientallen duizenden euro's.

Laat u bijstaan door één van onze experts en leer hoe u het meest voordeel haalt uit uw aankoop in vastgoed.

VRAAG 6

Wat bij schenken of doorverkoop?

Hotelkamers worden **eigendom van de investeerder via een notariële akte**. De hotelkamer kan u dus later op verschillende manieren doorgeven aan uw kinderen: verkopen, schenken of doorgeven via successie na overlijden. Hierop moet u wel schenkingsrechten of successierechten betalen. U kan rekenen op de expertise van onze adviseurs om dit bedrag zo laag mogelijk te houden, bijvoorbeeld door te werken met een gesplitste aankoop.

Wenst u het vastgoed door te verkopen, dan kan dit **wanneer u maar wil, aan wie u maar wil en aan welke prijs u wil**. U bent notarieel eigenaar van uw vastgoed net zoals bij een klassieke vastgoedinvestering. U kan zelf een nieuwe koper aanbrengen, maar in geval van tijdsnood, helpen wij u graag verder via een partner-vastgoedkantoor.



Laat u vrijblijvend bijstaan door experts van Fjord RED

Heeft u nog vragen of bent u klaar om te starten met investeren in hotelvastgoed? Neem contact op met één van onze medewerkers en wordt vandaag nog geholpen:



+32 50 19 00 02



info@fjordred.be



www.fjordred.be

De voorgestelde informatie in deze whitepaper zijn geen aanbiedingen, maar een eerste kennismaking met wat wij voor u kunnen betekenen. Indien u wel een aanbieding wenst te ontvangen, zijn wij graag bereid u een gepersonaliseerd aanbod te doen. Dit kan telefonisch, via email of via een eerste kennismakingsgesprek.

Een investering in nieuwbouwwastgoed moet benaderd worden vanuit het perspectief dat dit een lange termijn investering betreft. Bij een snelle doorverkoop binnen de tien jaar kan men zelden de investering, aankoop- en inrichtingskosten volledig recupereren. Als men de vastgoedinvestering op lange termijn bekijkt is het een zekere investering die kapitaal beschermt en rendement biedt door het eigen gebruik, opbrengstmogelijkheden en eventuele fiscale voordelen.

