

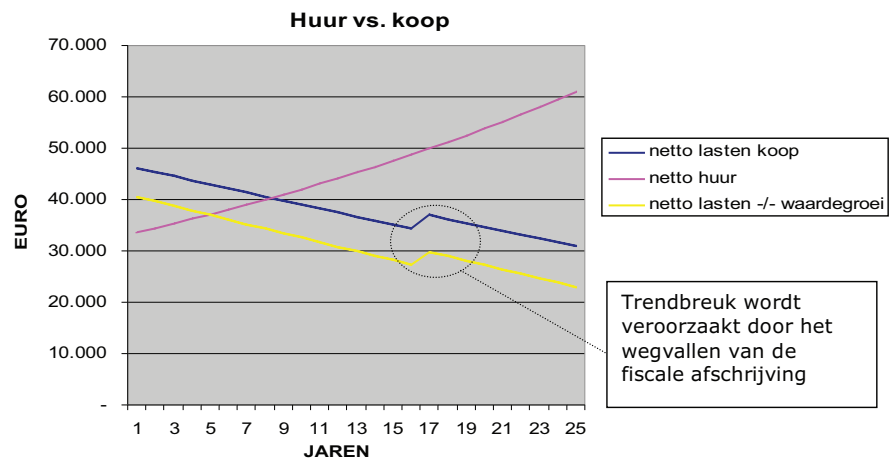
Bedrijfshuisvesting is, op personeelskosten na, de grootste kostenpost op de exploitatierekening. In mijn praktijk krijg ik vaak de vraag van ondernemers of het verstandig is om een bedrijfspand te kopen. Deze vraag is niet alleen een bedrijfseconomisch en fiscaal vraagstuk. Wat altijd voorop moet staan zijn de fysieke eisen aan bedrijfshuisvesting zoals grootte, ligging, bereikbaarheid, etc. Ook eventuele groeiwensen moeten worden meegewogen. Als deze factoren goed in beeld zijn is het een kwestie van vraag en aanbod op elkaar afstemmen.

# HUISVESTING, HOGE KOSTEN-POST OF SLIMME INVESTERING?

**O**nlangs heb ik de berekening gemaakt voor een klant uit mijn praktijk. De ondernemer kocht een kantoorpand van € 500.000, de kosten koper bedroegen € 45.000. Voor het aankoopbedrag en de kosten koper sloot de ondernemer een financiering af bij een bank. De financiering had een looptijd van 25 jaar en een rente van 5,7% voor 5 jaar vast. Voor de bijkomende kosten voor onderhoud, OZB en opstalverzekering berekenden we 1,3% van de waarde van het pand. Deze bijkomende kosten indexeren we jaarlijks met 2,5%. De ondernemer kon hetzelfde pand ook huren. De huurprijs bedroeg € 44.888 per jaar. De grafiek hiernaast maakt het verschil in lasten inzichtelijk. We gaan uit van de huidige fiscale wetgeving en een belastingtarief van 25%.



GAST COLUMN



Zijn aanvankelijk de lasten voor een pand in eigendom wat hoger, in jaar acht blijkt dat de huurlasten hoger uitpakken. Als we rekening houden met de waardestijging van het pand met 1,5% per jaar, dan ligt het omslagpunt zelfs op vier jaar. Al gebiedt de eerlijkheid te zeggen dat in het tweede geval de waardestijging pas bij verkoop geïnd kan worden waardoor de werkelijke uitgaven wel hoger zijn. Als u de totale periode van 25 jaar beschouwt dan ziet u onderstaand het voordeel.

Totale netto huurlasten	€ 1.149.942
Totale netto lasten bij aankoop	€ 949.753
Voordeel	€ 200.189

Reken hierbij dat de waarde van het pand na 25 jaar circa € 725.473 bedraagt en het is duidelijk dat u niet alleen aanzienlijk lagere huisvestingslasten hebt gehad, maar ook tegelijkertijd flink wat vermogen hebt opgebouwd.

Banken zijn over het algemeen graag bereid om een financiering te verstrekken voor de aankoop van een bedrijfspand. Een bedrijfspand is een uitstekend waardevast onderpand. Bij het verkrijgen van een financiering bent u echter nog niet klaar. Het is zaak om een financiering op maat te krijgen. Het op maat maken van een financiering is het kiezen van de juiste looptijd, de rentevastperiode en de keuze of u het pand in privé koopt of in de onderneming. Deze keuze kan vervolgens niet los gezien worden van uw persoonlijke fiscale situatie en financiële (oudedag-) planning. Immers een bedrijfspand biedt u niet alleen huisvesting, het is ook een uitstekende oudedagsvoorziening.

Chris Denneboom  
bedrijfsadviseur/partner

De Hooge Waerder  
Haarlem, Beverwijk, e.a.