

Dure hobby

Sommige mensen maken veel winst met de verhuur of verkoop van hun tweede huis. Maar een tweede huis kan ook een dure hobby zijn.

Voor velen is het een droom: een tweede huis. Hoeveel Nederlanders een tweede huis in het buitenland hebben, is niet bekend. Wel denken makelaars in tweede huizen dat Frankrijk de voornaamste bestemming is; naar schatting hebben zo'n 80.000 Nederlanders er een tweede huis, van wie de helft er min of meer permanent woont. Dat betekent dat 40.000 Nederlanders er een echt vakantiehuis hebben.

Na Frankrijk is Spanje favoriet, zegt makelaar Benjamin Dop uit Lelystad. Hij is gespecialiseerd in buitenlandse huizen. 'In de crisisjaren weken kopers uit naar Oost-Europa en Turkije, omdat de prijzen daar een stuk lager zijn. Maar inmiddels komen veel mensen hiervan terug, mede vanwege de politieke instabiliteit in sommige landen.'

Hoe bevalt dat, een tweede huis? Is het niet vervelend dat je haast gedwongen bent om daarheen naartoe op vakantie te gaan?

'Vroeger, voor we kinderen kregen, reisden we veel', zegt Margreet Uyterlinde. Zij kocht ooit een oude watermolen in Centraal-Frankrijk. 'Ik kon me niet voorstellen hoe dat zou zijn, om ieder jaar naar dezelfde plek te gaan. Maar nu we ons huis hebben, vind ik het heerlijk om er regelmatig heen te gaan.'

Een veel gehoord geluid is dat een tweede huis zo duur zou zijn dat je goedkoper uit bent als je elke vakantie in een duur hotel gaat zitten. Dat de kosten behoorlijk uit de hand kunnen lopen, beaamt Gaston Hendriks, financieel planner bij KapitaalMeester uit Voorburg.

'Iedereen heeft de neiging de kosten door de bekende roze zonnebril te bekijken. Lokale belastingen zijn vaak nog wel ingecalculeerd maar al het overige niet. Denk daarbij aan simpele dingen zoals het normale onderhoud van tuin, zwembad, dak, bestrating, kozijnen en deuren. De meeste mensen willen bij aankomst niet gelijk zelf aan de slag met een poetsdoek of met een verfkwast en schroevendraaier. Veel werk dat ze thuis zelf doen, wordt in het buitenland door derden gedaan. Die kosten moet je niet onderschatten.'

Voor wat betreft de kosten hangt natuurlijk veel af van wat voor huis je koopt. Erica Verdegaal, onder meer FD-columnist, is met haar man eigenaar van een huis in Zuid-Frankrijk. 'Wij hebben niet gekozen voor een romantische, afgelegen boerderij, maar voor een Franse eengezinswoning in een jaren 80-woonwijk. Daarom hebben wij nauwelijks onderhoudskosten.'

Ook een hypotheek kan de kosten flink verhogen. Bedenk daarbij dat de rente die u betaalt over een lening voor een tweede huis nooit aftrekbaar is. Voor zover banken geld willen uitlenen, want sinds de crisis hebben de meeste Nederlandse banken zich van deze markt teruggetrokken. Banken in het land waar de woning staat, zijn vaak wel genegen geld uit te lenen. In landen als Frankrijk en Duitsland is de hypotheekrente bovendien nog lager dan in Nederland. Van de klanten van makelaar Dop financiert een kwart de aankoop met een lening.

Een extra risico bij het onderhoud is dat je als buitenlander een aantrekkelijke prooi bent voor klussers met minder sympathieke intenties. Zeker als je de taal en de lokale gebruiken niet goed kent. Uyterwaal: 'In het begin benaderden we soms op eigen houtje wel eens klusjesmannen. Dan kregen we achteraf een onduidelijke rekening, zonder dat was gedaan

wat we hadden gevraagd. Als we tegenwoordig iemand nodig hebben, regelen we dat altijd via mensen ter plekke die we goed kennen.' En dat gaat prima. Ook andere tweedehuisbezitters benadrukken het belang van goede lokale contacten. Niet alleen om oplichting te voorkomen, maar ook om een oogje in het zeil te houden.

Kapé Breukelaar, financieel planner bij Capital Consult uit Amsterdam, zegt dat je er vanuit moet gaan dat een tweede huis jaarlijks al gauw acht procent van de koopsom kost. 'Of eigenlijk: twee keer vier procent. In de eerste plaats mis je rendement, omdat geld dat in een tweede huis gaat zitten, niet wordt belegd. Dat is de eerste vier procent. Verder moet je rekening houden met vier procent lopende kosten. Als je niet minimaal tien weken per jaar in je tweede huis zit, is het goedkoper om te huren.'

Veel eigenaren verhuren hun tweede huis om de kosten te dekken. Tegenover het financiële voordeel staan ook nadelen. Er moet altijd iemand ter plekke zijn om de nieuwe gasten te ontvangen en het huis schoon te maken. Dat is nog wel in te huren, maar een moeilijker in te schatten nadeel is dat door de verhuur slijtage optreedt en dat eigenaren minder snel geneigd zijn persoonlijke of breekbare zaken in hun tweede huis te zetten. Zodat het eigen huis minder 'eigen' is dan ze zouden willen.

Hoe zit het fiscaal?

- U moet een tweede woning in het buitenland voor de Nederlandse fiscus aangeven in box 3. Maar om te voorkomen dat u zowel in Nederland als in het land waar het huis staat belasting betaalt, mag u in diezelfde aangifte gebruik maken van de 'Aftrek om dubbele belasting te voorkomen'. U betaalt dan in Nederland geen belasting in box 3 over de waarde van het vakantiehuis minus een eventuele hypotheek op die woning.
- Als u geld leent voor de aankoop van een tweede huis, is de hypotheekrente niet aftrekbaar.
- U moet altijd wel lokale belastingen betalen en vaak ook nationale belastingen over het bezit en/of de verhuur.
- In veel landen moet u ook belasting betalen over een boekwinst bij verkoop.
- Kortom: raadpleeg altijd een fiscalist of andere deskundige als u overweegt een huis in het buitenland te kopen.

Let hier ook op:

- Makelaarskosten kunnen per land sterk verschillen.
- Bekijk wat de juridische en erfrechtelijke gevolgen zijn als u overlijdt en leg dat vast voor uw erfgenamen.

Rust in Midden-Frankrijk

'Nadat ons vierde kind was geboren, besloten we om een groot vakantiehuis te zoeken. Het moest niet te ver zijn en het moest geen klushuis zijn. Door te googelen hebben we dit huis gevonden. Het is een vroegere watermolen van meer dan tweehonderd jaar oud. Helaas is het waterrad ooit verdwenen.

We hebben maar één keer gekeken en hebben toen besloten dat we het wilden kopen. Vrij impulsief inderdaad. We hebben geen bouwtechnisch onderzoek laten doen. Achteraf bezien hebben we geluk gehad.

Ik verzin altijd wel weer een excuus, om er naartoe te gaan met het gezin, vriendinnen, broer, collega.... Het is iedere keer weer genieten. We ervaren het als een fijne ontmoetingsplaats. Je hebt met elkaar zulke dierbare momenten in zo'n huis. Dat is echt heel anders dan wanneer je in Nederland even bij vrienden of familie langs gaat. Ook onze kinderen nemen er vaak vrienden mee naartoe. Er is geen internet: heerlijk! Een oase van rust.

Het is belangrijk om ter plekke een paar mensen te hebben die je kunt vertrouwen. In de eerste plaats om een oogje in het zeil te houden. Maar ook om de juiste vakmensen te vinden. In het verleden zochten we wel eens op eigen initiatief klusjesmannen. Die stuurden dan een rekening van driehonderd euro zonder dat duidelijk was wat ze hadden gedaan. Als we tegenwoordig iemand nodig hebben, regelen we dat altijd via mensen ter plekke die we goed kennen. Dat gaat altijd goed.

Ook bij de verzekering hebben we soms het idee dat we te veel betalen. De verzekeringspremies worden elk jaar wel heel erg makkelijk verhoogd. Ik heb het idee dat verzekeraars anders omgaan met tweede huizen, dat ze gewoon proberen hoe ver ze kunnen gaan.

We verhuren het huis regelmatig. Dat levert extra inkomsten op, maar het is ook fijn dat het regelmatig bewoond is. Af en toe zitten er klussers. Die betalen dan niet in geld, maar die gaan dan dingen repareren, schilderen en andere klussen doen. Dat is fijn, want er zit best veel werk aan zo'n oud huis. Het is toch een beetje een klushuis geworden.'

Margreet Uyterlinde (51), ondernemer

www.huisjefrankrijk.com

Villa op Bali

'We hebben ons huis sinds 1999. Toen heeft mijn man, die projectontwikkelaar was, een stuk grond aan zee op Bali gekocht en heeft met hulp van een architect vijf villa's laten bouwen. Van die vijf villa's zijn er vier verkocht. De grootste hebben we zelf gehouden. We zijn er heel vaak geweest, we gingen zeker twee keer per jaar voor een week of twee, drie. De vier andere huiseigenaren waren hier ook een aantal keren per jaar. Er was onder leiding van een Franse vrouwelijke manager permanent personeel aanwezig – een man of tien – om alles te onderhouden.

We hebben het in 2014 uiteindelijk toch verkocht, hoewel we er altijd met veel plezier heen gingen. We hebben het huis nooit te koop gezet, maar er diende zich een koper aan. Die bood er ruim driekwart miljoen dollar voor (destijds ruim 600.000 euro, PvdK). De bouwkosten bedroegen 350.000 gulden (160.000 euro), dus dat was een goed bod.

We vonden het aan de ene kant jammer om het te verkopen, maar aan de andere kant viel er ook een last van ons af. Dat we het huis niet meer bezitten, is wel een zorg minder. Het is erg ver en het werd een verplichting om altijd daarheen te gaan. Aan de andere kant: sinds de verkoop van ons vakantiehuis zijn we toch alweer een paar keer op Bali geweest. Wel in een hotel, we gaan niet meer in een huis zitten, dan gaan we maar vergelijken met ons vroegere vakantiehuis.

In het begin wilden we het niet verhuren, maar de laatste jaren hebben we dat wel gedaan. De verhuur leverde ons ongeveer 20.000 euro per jaar aan inkomsten op en was daarmee kostendekkend. We hebben met de verhuur altijd goede ervaringen gehad.'

Mieke de Jong (55), klinisch chemisch analiste (in ruste)

'Ons tweede huis is niet duur'

'Wij hebben ons huis in Frankrijk in 2000 gekocht. Het ligt in Zuid-Frankrijk in de buurt van Narbonne. Niet te ver van de kust. Wij hebben niet gekozen voor een romantische, afgelegen boerderij, maar voor een Franse eengezinswoning in een jaren 80-woonwijk.

Daarom hebben we nauwelijks onderhoudskosten. Het enige grote onderhoud dat we elk jaar moeten doen, is het lakken van de luiken.

We hebben het met 90.000 euro eigen geld gekocht. Over dat geld betalen we nu geen vermogensrendementsheffing. Als we geen eigen geld hadden gehad, was het niet doorgedaan. Ik zou nooit voor een tweede huis een hypotheek hebben genomen.

Mijn man kende de regio al goed toen we het huis kochten. Dat is volgens mij ook wel een voorwaarde als je een tweede huis koopt. Ik zou alleen een tweede huis kopen in een gebied dat ik goed zou kennen.

Ik vind ons huis niet duur. Het duurste is de lokale belasting. In totaal betalen we daarvoor iets van 1.500 euro per jaar. Energie, water en verzekeringen kosten jaarlijks rond de 1.000 euro. Telefoon een paar honderd euro, maar de vaste lijn gaat er binnenkort aan. Internet hebben we bewust niet. Als je per se wilt internetten, kan dat ook mobiel.

We verhuren het niet. Dat lijkt mij gedoe. Dat moet je alleen doen als je het geld echt nodig hebt. We zitten er zelf trouwens vaak en lenen het huis ook regelmatig uit.

We hebben absoluut geen plannen om het te verkopen, maar als we dat zouden doen, kunnen we het nu denk ik wel voor twee keer de aankoopprijs verkopen. Het ligt dan ook absoluut niet in een krimpregio (zoals veel Franse tweede huizen, PvdK). 'Ons' dorp is de afgelopen vijftien jaar in omvang verdubbeld. Het was een goede aankoop, we hebben er nooit spijt van gehad.'

Erica Verdegaal (55), financieel journalist en publicist