



Eiendomsbelegging kan jou byt

Effekttrustfondse in dié bateklas gee minder kopseer

Nico van Gijsen



Raad met jou rande

'N Leser wil weet wat dink ek van beleggings in eiendom. Sy por haar kinders aan om in eiendom te belê. As sy geweet het wat sy nou weet, skryf sy, sou sy meer in eiendom belê het. Regtig?

Kom ons kyk na 'n paar waarhede oor eiendomsbeleggings. Mense sien soms net wat hulle wil sien.

Nêrens is dit duideliker as in persoonlike finansiële beplanning nie. Dit is hoe-kom ek my nooit laat intrek by versoek om 'n "tweede opinie" nie. Dié mense soek nie 'n tweede opinie nie, hulle soek iemand wat vir hulle gaan vertel wat hulle wil hoor.

En goeie finansiële advies gaan oor die waarheid. Net dit.

Goed, my punt is hopelik gemaak. Hoe lyk dit met eiendomsbeleggings?

Daar is talle maniere om in eiendom te belê. Direk of indirek. Hoë risiko of minder risiko. Daar is vaste-eiendomstrusts (die sogenaamde REIT's), eiendomsin-deksfondse, deelnemingsverbande, ensovoorts.

Maar ek dink die algemeenste vraag vir "gewone mense" (soos ons leser) gaan oor direkte eiendomsbeleggings. Jy koop die eiendom, dit behoort aan jou en jy verhuur dit vir inkomste. Ek plaas dus maar my klem hierop.

Eiendom werk maar soos enige ander bateklas. Jy belê (koop) daarin om beleggingsgroeï (opbrengs) te kry. Anders maak dit tog nie sin nie.

En as jy opbrengs wil hê, moet jy kyk

Inkomste uit verhuur: Só werk die belasting

As jy in eiendom belê om te verhuur (soos residensiële eiendom, waarna in die rubriek verwys word) is die huurinkomste belasbaar.

Daardie huurgeld wat jy ontvang word gereken as inkomste en is belasbaar tesame met jou ander inkomste, as jy het.

Belasting word dan volgens die heersende belastingstelsel gehêf. Die belasting is betaalbaar in die jaar waarin die inkomste verdien word.

'n Deposito wat jy ontvang is uitgesluit hiervan, mits dit gehou word om later weer terugbetaal te word aan die huurder. Indien nie, moet dit ingebring word by jou inkomste vir die jaar en is dit belasbaar.

Waar in die meeste verhuurders van residensiële eiendom seker belangstel, is wat is die toelaatbare belastingaftrekkings.

Die sleutel tot enige inkomstebelastingaftrekking is dat slegs uitgawes aangegaan in die verdien van inkomste toegelaat word as 'n aftrekking. Die uitgawes moet aangegaan word in die tyd dat die eiendom verhuur word.

Die volgende kan afgetrek word:

- diensgeld en erfbelasting;
- verbandrente;
- advertensies; en
- agentskaps-geld of eiendomsagente.

Die koste van huisverbeterings of aanbouings is nie aftrekbaar vir inkomstebelasting nie. Dit mag wel bygetel word by die basiskoste van die eiendom vir die berekening van kapitaalwinstbelasting met die verkoop van die eiendom.

na dié risiko's. En eiendomsrisiko is hoog. Sommige sal sê dit is nie so hoog soos met direkte aandeelbeleggings nie, maar dit is ook relatief. Dit hang tog af in watter aandeel jy belê is. Net so hang dit af in watter eiendom jy belê is.

Was al jou geld byvoorbeeld in genoteerde eiendomsaandele belê voor Covid

was jy nou bankrot. Suid-Afrikaanse eiendomsaandele was in 2019 die swaks presterende bateklas ter wêreld.

Residensiële eiendom, om te verhuur, is baie gewild onder sommige. Maar dit is nie sonder risiko nie.

Die opbrengs op eiendom as 'n belegging bevat twee elemente. Jy verdien huurinkomste enersyds en andersyds is daar die kapitaalwaarde van eiendom wat (hopelik) toeneem. Jou verwagte beleggingsgroeï moet dus albei in ag neem.

Jou koste vir so 'n belegging moet in ag geneem word. Nie net die koopprys nie.

Daar is hererogte en die koste vir die oordrag. Hoe hoër die koopprys hoe meer die koste.

En daar is geld vir die huuragentskap wat vir jou 'n huurder moet kry, herstelwerk, verskering, belasting en hef-fings. Dit alles gaan die netto inkomste op verhuur beïnvloed.

Ons het ook al gesien hoe voorheen goeie woonbuurte agteruit kan gaan. Veral as misdadigheid daar toeneem. Dit verlaag nie net jou huurinkomste nie (huurders wat dit kan bekostig gaan bly liewer elders), maar ook jou kapitaalwaarde begin tuimel.

Jy verloor dus twee keer.

Maar as jy in 'n goeie buurt koop en goeie huurders kry, kan jy 'n sinvolle inkomste verdien met kapitaalgroeï.

Ek sal egter steeds sê dit moenie jou enigste belegging wees nie. Jy sit eenvoudig nie al jou eiers in een mandjie nie. Of dit nou in eiendom is en of dit in buitelandse beleggings is, wat ek al in 'n hele aantal rubrieke aangeraak het.

Diversifisering van jou beleggings is die sleutel tot risikoverspreiding en uiteinde-like sinvolle beleggingsgroeï.

En dit bring my by eiendoms-effekttrustfondse, as jy dan nou in eiendom wil belê.

Dit is geneoteer op die JSE en dit word gereuleer deur die Wet op Kollektiewe Beleggingskemas (Wet 45 van 2002). Dit is die eerste vlak van risikobeperking - jy is

nie uitgelewer aan kansvatters nie.

Jy verdien eweneens inkomste by wyse van dividende wat uitbetaal word en ook kapitaalgroeï oor tyd. Jy sukkel nie met huurders nie en jou koste is baie, baie laer.

Maar die grootste voordeel, myns insiens, is dat jy vir 'n relatief klein belegging kan deel in 'n baie groot en diverse eiendomsportefeulje. Met die voordeel dat spesialisportefeuljebestuurders met 'n span navorsers agter hulle dag ná dag markbewegings dophou en soek na geleenthede wat jy op jou beste dag nie gaan raaksien nie.

Dit is ook 'n baie meer likiede (die vermoë om jou belegging in kontant om te skakel) belegging. Dit kan baie lank neem om jou eiendom te verkoop, veral as die buurt begin agteruitgaan.

Met 'n effekttrustfonds verkoop jy eenvoudig jou onderaandele.

Ek glo die vraag wat teen hierdie tyd op lesers se lippe hang, is of dit nou 'n goeie tyd is om in eiendomsaandelefondse te belê.

Die eerste deel van die antwoord het ek reeds hierbo aangeraak. Eiendomsaandele het skerp gedaal met Covid. Nie net gedaal nie; daar was in die algemeen 'n negatiewe groei.

En die eerste reël van beleggings?

Koop as die mark laag is.

So, ja, dit is nou 'n goeie tyd om in eiendomsaandele te belê. Ek dink nie baie sal luister hierna nie, want teen alles wat sin maak, is mense mos maar geneig om te koop as die aandeel naby hul hoogtepunt is (en dit is een rede hoekom baie mense hulself arm spaar).

Maar net nie "alles" in eiendomsaandele nie. Kry kundige raad om jou beleggingsportefeulje, of dit nou residensiële eiendom insluit of nie, vir jou te struktureer. Jy het beskerming teen risiko net so nodig soos groei.

■ Nico van Gijsen, 'n gesertifiseerde finansiële planner en belastingpraktisyn, is besturende direkteur van Finlac en 'n lid van Fisa. Lesers kan navrae aan hom stuur deur te skryf aan nico@finlac.com.

Jy sukkel nie met huurders en jou koste is baie laer.