

Kopen, huren of leasen

Beslismodel kopen, huren of leasen bedrijfs-onroerend goed

	HUUR	KOOP	LEASE
Algemene kenmerken	<p>Voordeel</p> <p>Wanneer u flexibel wilt zijn en in principe na een paar jaar wilt kunnen verhuizen, bv. omdat het pand verouderd of te klein geworden is, is huren gunstiger. Houdt er echter wel rekening mee, dat bij nieuwbouw tegenwoordig vaak met langdurige huurcontracten wordt gewerkt (10 tot 15 jaar) wat de flexibiliteit beperkt.</p> <p>Wanneer u huurt, is uw beslissing om te verhuizen niet afhankelijk van de onroerendgoedmarkt. U hoeft u niet druk te maken of u wel een goede prijs krijgt voor uw bedrijfspand!</p> <p>Nadeel</p> <p>Een huurpand is niet altijd aan te passen.</p>	<p>Voordeel</p> <p>Als u van plan bent om u voor langere termijn ergens te vestigen, is koop meestal voordeliger.</p> <p>U weet precies vanaf het begin wat uw maandelijkse lasten zullen zijn, en wordt niet geconfronteerd met jaarlijkse – soms forse – huurverhogingen.</p> <p>Waardestijging pand.</p> <p>Nadeel</p> <p>Een minder gunstige bedrijfs-onroerend goed markt kan u blokkeren als u uw pand wilt verkopen. Van een verouderd pand kunt u heel moeilijk afkomen.</p>	<p>Voordeel</p> <p>U weet precies vanaf het begin wat uw maandelijkse lasten zullen zijn en wordt niet geconfronteerd met jaarlijkse – soms forse – huurverhogingen. Tevens is er de mogelijkheid voor operationele lease; met de mogelijkheid om het pand tegen een vooraf gestelde prijs terug te kopen.</p> <p>Nadeel</p> <p>Aanpassing of modificatie van het leasepand is niet altijd mogelijk en/of relatief dure financieringsvorm.</p>

	HUUR	KOOP	LEASE
Financiering	<p>Voordeel Als u over onvoldoende kasgeld beschikt en/of niet wilt investeren in een bedrijfsruimte, is huur een goede keuze. U kunt de huur dan uit uw inkomsten betalen, zonder dat dit een beslag legt op uw kasgeld.</p> <p>Nadeel U bouwt niets op en u kunt niet afschrijven.</p>	<p>Voordeel Als u voldoende kasgeld hebt, of met vreemd vermogen wilt investeren, is koop vaak de juiste keuze. U profiteert van de jaarlijkse waardestijging van uw pand (zeker in de afgelopen jaren is de waarde van onroerend goed enorm gestegen) en kunt u – bij financiering met vreemd vermogen – de rente van de belasting aftrekken. Bovendien kunt u afschrijven.</p> <p>Nadeel U loopt natuurlijk het risico dat de waarde van het pand vermindert.</p>	<p>Voordeel U hebt als eigenaar/gebruiker ruimte voor groei en investeringen; u kunt uw werkkapitaal gebruiken voor uw bedrijfsvoering.</p> <p>Nadeel Het object moet altijd multi-functioneel zijn en dat kan betekenen dat de bouwkosten relatief hoog zijn.</p>
Fiscaliteit	<p>Voordeel Uw onroerend goed prijkt niet op uw balans, waardoor uw rendement op geïnvesteerd vermogen aantrekkelijker oogt (met name van belang voor beursgenoteerde ondernemingen).</p> <p>Nadeel Fiscaal minder aantrekkelijk</p>	<p>Voordeel Fiscaal aantrekkelijker, groot onderhoud en alle lasten van het onroerend goed kunnen afgetrokken worden van de belasting.</p> <p>Nadeel</p>	<p>Voordeel Uw onroerend goed prijkt niet op uw balans, waardoor uw rendement op geïnvesteerd vermogen aantrekkelijker oogt (met name van belang voor beursgenoteerde ondernemingen).</p> <p>Fiscale voordelen: u bespaart overdrachtsbelasting en kunt onbelast boekwinst realiseren.</p>

	HUUR	KOOP	LEASE
Onderhoud	<p>Voordeel Groot onderhoud komt voor rekening van de eigenaar. U bent als huurder slechts verantwoordelijk voor het zogenaamde klein onderhoud. Bent u bang voor hoge, veelal (deels) onvoorziene kosten, of wilt u liever niet al te veel voorzieningen op uw balans hebben, dan kunt u beter huren en uzelf zo in elk geval de onderhoudskosten en eventueel te treffen voorzieningen besparen.</p> <p>Nadeel -</p>	<p>Voordeel Verbeteringen aan het gebouw zijn direct in uw voordeel. Bovendien kunt u als eigenaar alle veranderingen aanbrengen (mits wettelijk toegestaan) die u wilt. U bent baas in eigen huis!</p> <p>Nadeel Als eigenaar wordt u geconfronteerd met groot onderhoud, waarvoor u tijdig middelen dient te reserveren of financieren.</p>	<p>Voordeel Groot onderhoud komt voor rekening van de leasemaatschappij. Eventueel ook klein onderhoud, maar dat hangt af van de gesloten overeenkomst. U kunt hierover afspraken maken.</p> <p>Nadeel</p>