



Koop en Verhuur van Belegging Eiendomme

Opdateer 7Sep16

Wat is die Verskil Tussen Goeie en Slegte Skuld

Baie van ons is van vroeg af geleer dat skuld sleg is. Maar dit is nie die volle waarheid nie. 'n Mens kan goeie of slegte skuld maak. Meeste van ons word nie ryk gebore of val met ons boude in 'n bak botter nie. Dit is daarom soms nie moontlik om sekere noodsaaklike dinge in die lewe te koop sonder om skuld te maak nie.

1. Slegte Skuld

Slegte skuld is oor die algemeen dinge ("stuff") wat impulsief, sonder 'n begroting beplanning gekoop word. Slegte skuld het nie die verwagting om 'n **inkomste** te genereer of as 'n **bate te groei nie**. In ander woorde, die dinge wat jy met die slegte skuld koop gaan hulle waarde verloor, gaan op raak, en kan nie 'n inkomste bring nie.

Die terugbetaal terme vir slegte skuld is ook nie goed nie en die rentekoerse waarteen jy terugbetaal is normaalweg baie hoog. Met baie slegte skuld kan jy jou oor tyd **finansiële doodbloei**.



Voorbeelde van slegte skuld:

- **Luukse vakansies** wat ons nie regtig kan bekostig nie.
- 'n **Nuwe motor**. Onthou, 'n motor is nie 'n bate nie (dit verdien nie inkomste of groei in bate waarde nie), elke kilometer wat jy ry las nog kostes/uitgawes by.

Meeste van ons het 'n goeie voertuig nodig om ons daaglikse verpligtinge mee na te kom. Maar dit hoef nie noodwendig 'n splinternuwe 4x4 te wees nie. Vanaf die oomblik dat jy 'n nuwe voertuig koop begin die waarde daarvan vinnig daal. Dit gebeur maar baie min dat jy 'n voertuig vir meer verkoop as wat jy daarvoor betaal het.

Ander nadele van wiewe is dat daar nog versekering en onderhoud kostes soos dienste en bande bykom.



Beleggings: Koop-om-te-Verhuur

Dit is ironies dat Banke nogal baie gewillig is om geld aan jou te leen om 'n R500,000 voertuig te koop, maar jy moet baie mooi motiveer om 'n R500,000 meenthuis of woonstel, wat 'n werklike bate is, te koop.

Om 'n **goeie motor te koop** is een van die min slegte skuld dinge wat meeste van ons verplig is om aan te doen, min van ons kan 'n motor kontant koop. Maar deur 'n 2 of 3 jaar oue voertuig met lae kilo's te koop kan jy baie goedkoper wegkom.

- **Kredietkaart skuld.** Die skuld word baiemaal gemaak vir klere, kos en daaglikse uitgawes soos brandstof, DSTV, uiteet en vermaak. Jy mag nie skuld maak vir die daaglikse uitgawes nie, dit moet uit jou maandelikse inkomste betaal word. Indien jy jou kredietkaart vir daaglikse lewens uitgawes gebruik moet jy jou kaart elke maand kan skoon maak. Indien nie begin jy slegte skuld opbou.



- **Leen geld vir hoe risiko beleggings.** Indien jy geld leen om beleggings soos aandele of self goud te koop neem jy risiko op. Alhoewel aandele 'n inkomste kan verdien (dividend) en in kapitaalwaarde kan groei, kan die waarde van aandele ook kwaai val. Die tipe beleggings mag jy net doen met geld wat jy reeds gemaak het en kan bekostig om te verloor.

Die risiko raak baie groter indien jy in beleggings of "trading" van instrumente betrokke raak wat hefboom (gearing, leverage) het. Dit is dinge soos Forex en CFD's.

2. Goeie skuld:

Goeie skuld se definisie is rofweg dat die skuld wat jy aangaan die vermoë moet hê om teen 'n lae risiko 'n **inkomste** te genereer, of **kapitaal groei**, of **bate groei** tot gevolg te hê.

- 'n **Studente lening** kan goeie skuld wees. Maar dit gebeur ook soms dat die graad of diploma wat jy ten duurste bekom het nie 'n waarborg is dat jy werk gaan kry nie.
- Jy kan **geld leen om 'n besigheid** te begin of te koop. Die risiko hiermee is dat die besigheid dalk nie gaan uitwerk nie. Baie nuwe besighede vou voor 5 jaar. Dit is ook nie maklik om 'n bank te oortuig om vir jou geld te leen om 'n besigheid te koop nie. Jy moet normaalweg 'n





Beleggings: Koop-om-te-Verhuur

baie groot deposito kan neersit. 'n Besigheid se voordeel is dat dit inkomste kan inbring en dat dit as 'n bate kan groei wat in die toekoms verkoopbaar kan wees.

- **Koop eiendom** op skuld (verband).

Jy kan 'n **eiendom koop waar jyself in bly**. Die eiendom behoort oor tyd in waarde te groei, jy sal dit dus waarskynlik eendag teen 'n wins kan verkoop. Die verband tydperk is normaalweg 20 jaar, dan is die eiendom afbetaal.

Streng gesproke is dit nie 'n bate nie, dit kos jou elke maand geld en bring nie 'n inkomste ins nie. Dit is eintlik die Bank se bate want dit bring elke maand vir hulle 'n rente inkomste in.

Onthou net dat jou **rente verpligting** oor 'n twintig jaar periode is reusagtig. Byvoorbeeld, indien jy 'n eiendom vir R1 miljoen koop en oor 240 maande (20 jaar) afbetaal teen 10,5% rente is jou totale terugbetaling R2,396 miljoen. **Jy betaal dus R1,396 miljoen in rente.**



Deur elke maand 'n bietjie ekstra te betaal kan jy baie op rente spaar. Byvoorbeeld, indien jy R200 per maand ekstra betaal gaan jy die lening nou in 226 maande afbetaal en R104,423 rente spaar. Die R200 per maand gaan jou net R48,000 ekstra kos. Meer hieroor later.

- **Koop om te verhuur:**

Die beste goeie skuld wat jy kan aangaan is om **eiendom te koop en te verhuur**. Indien jy dit reg doen kan jy jou finansiële situasie oor die langtermyn **Turbo Boost**. Die voordeel hiermee is dat dit 'n **inkomste verdien (huur)** en dat die **bate oor tyd groei**.

Aangesien 'n goeie eiendom 'n bate waarde (sekuriteit, collateral) het is dit redelik maklik om geld by 'n bank te leen. Afhangend van die ekonomiese omstandighede, en jou eie finansiële situasie kan dit moontlik wees om 'n eiendom selfs sonder 'n deposito te koop, of met 'n redelik klein deposito te koop.

Indien jy jou huiswerk goed doen en 'n "goeie" eiendom koop is jou risiko om geld te verloor laag. Rente verhogings is een van jou risiko's waarvoor jy kan begroot.

Hoe maklik is dit om geld te leen vir die koop van 'n eiendom



Beleggings: Koop-om-te-Verhuur

Die gemak waarmee 'n lenings instansie, gewoonlik 'n bank (maar daar is ander plekke ook), geld aan jou gaan leen teen 'n verband om 'n eiendom te koop word deur 'n hele paar faktore beïnvloed.

- **Ekonomiese omstandighede.** In 2008, net voor die sub-prime huis borrel wat in die VSA gebars het, was banke meer as gewillig om vir jou die volle koopprys as 'n verband toe te staan, sonder 'n deposito, en hulle het jou nog die oordrag en prokureurs kostes ook geleen. Eiendom was redelik duur op daardie stadium en niemand het gedink dinge kan sleg gaan nie.

Die ekonomiese klimaat het oornag dramaties verswak en banke was vir die eerste paar jaar daarna baie versigtig om geld vir enige iets uit te leen.

- **Waarde van die eiendom.** 'n Bank gaan jou nie meer leen as wat hulle glo die eiendom werd is volgens hulle waardasie nie. Maak dus seker jy koop 'n eiendom wat billik geprys is.
- **Jou eie finansiële situasie.** Die verband gewer gaan geld aan jou leen op grond van wat hulle glo jy maandeliks sal kan terugbetaal. Die riglyn was altyd dat hulle jou 30% van jou bruto maandelikse salaris sal kan leen. Dit het beteken dat indien jou bruto salaris R20,000 per maand was jou maksimum terugbetaal vermoë omtrent R6,000 sou wees.

Onder die Nasionale Krediet Wet wat in 2005 in werking gekom het word daar nou gekyk na jou maandelikse besteebare inkomste. Jou Bruto maandelikse inkomste minus jou SARS en UIF gee jou Netto inkomste. Dan word jou totale maandelikse uitgawes soos kruideniersware, voertuig finansiering, versekering, lone vir huiswerkers ens. van die Netto inkomste afgetrek. Dit wat oorbly, in ander woorde jou maandelikse surplus, kan dan aangewend word om 'n huis verband af te betaal.

Indien jy baie ander skuld het, veral slegte skuld wat maandeliks afbetaal moet word, kan dit jou kapasiteit om 'n huislening aan te gaan baie kleiner maak. Banke is versigtig om geld nie roekeloos uit te leen nie.

Daar is verskillende riglyne wat gebruik word indien jy byvoorbeeld kommissie verdien, ander inkomste buiten 'n salaris het, of 'n besigheid het.

Dit is belangrik dat jy voordat jy jou hand op 'n koopkontrak sit eers gaan uitvind hoeveel jy sal kan leen. Ons kan jou daarmee help.

Daar is verskillende "bond calculators" op die banke se webwerwe beskikbaar wat jou met berekenings kan help.



Beleggings: Koop-om-te-Verhuur

- Onthou dat daar ook **ander kostes** is wat jy voor voorsiening moet maak, soos 'n maontlike deposito wat 10% of meer kan wees, asook die verskillende oordrag en registrasie kostes wat aan 'n koop verbonde is. Meer hieroor later.