



VOORBEELDPAGINA'S

Vier pagina's uit de Master Blauwdruk

U koopt geen digitaal product op basis van een belofte. Hierna staan vier onbewerkte pagina's uit de Master Blauwdruk, precies zoals ze in het volledige document van 57 pagina's staan. Geen samenvatting en geen reclametekst: de pagina's zelf.

- | | | |
|----|--|---------------|
| 01 | Inhoudsopgave, beide pagina's. Zodat u ziet wat er in de overige 53 pagina's staat, tot op paragraafniveau. | pagina 2 en 3 |
| 02 | De Schulden-Straf. Waarom uw werkelijke rente in box 3 niet aftrekbaar is, en wat het forfait van 2,70% daarvoor in de plaats geeft. | pagina 9 |
| 03 | De Rendements-Wiskunde en de exit. De kengetallen waarmee een CFO een object beoordeelt, tot en met het totaalrendement over de volledige looptijd. | pagina 38 |

Waarom juist deze pagina's

De eerste twee laten de omvang zien. De derde en de vierde horen bij elkaar: de Schulden-Straf bepaalt wat de fiscus jaarlijks van uw vermogen neemt, en de Rendements-Wiskunde bepaalt of er na twintig jaar nog iets van uw inleg over is. Wie alleen naar het jaarrendement kijkt, mist ze allebei. Vindt u deze pagina's niet nuttig, koop het geheel dan niet.

DE RENDEMENTS VESTING, EDITIE RECREATIEVASTGOED

Master Blauwdruk 2026, Editie 2026.1, 57 pagina's. Fragment voor inzage vooraf. Geen financieel, fiscaal of juridisch advies: uitsluitend een educatief rekenmodel. Het Rekenschild, KVK 91018935, btw-identificatienummer NL004859995B37. derendementsvesting.nl

De Rendements Vesting (Editie Recreatievastgoed)

Inhoudsopgave

Juridisch Schild & Disclaimer	4
Waar u begint	6
De CFO-Focus: waarom dit systeem niet in details verzandt	7
1 De Fiscale Slachtvelden (De Box 3 Klem)	8
De Huidige Status (Tot 2028): De Schulden-Straf	9
De Transitie (Vanaf 2028): Het Werkelijke Rendement	10
2 De Anatomie van het Object (Wat koopt u écht?)	18
De Grond: Eigendom versus de Pacht-Tijdbom	18
Het Object: Het materiële afschrijvingsverschil	19
3 De Park-Brochure Ontmaskerd (Verborgen Lekkages)	21
De Bezetting-Mythe: waar het percentage vandaan komt	21
De Lekkages bij Reguliere Parken en Verenigingen van Eigenaren	22
De Contracten van de Commerciële Ketens: wat er van uw omzet af gaat	22
4 De Financiering: hoeveel eigen geld u werkelijk nodig heeft	24
De Harde Limiet: wat de bank maximaal financiert	24
5 Juridische Due Diligence (De Papieren Werkelijkheid)	27
1. Het Kadaster (De Eigendoms-Analyse)	27
2. De Pacht- en Erfpachtvoorwaarden (De Tijdbom)	28
3. De Splitsingsakte: de valstrik van de Vereniging van Eigenaren	29
4. Het Gemeentelijke Bestemmingsplan (De Dwangsom-Klem)	30

6 De Grenzeloze Illusie (Buitenlands Vastgoed & De Emotie-Valstrik)	31
7 Operationeel Management: boekingsplatformen en eigen gebruik	34
Human Capital (De Tijd-Lekkage & Automatisering)	34
8 De Rendements-Wiskunde & Exit-Strategie	38
9 Als u de woning al heeft	41
Wat vastligt, en dat is de eerlijke opening	41
Wat u nog wel verandert: vijf posten	42
Wat elk van die posten oplevert, in euro's per jaar	43
De jaarlijkse rekensom: wat het object werkelijk heeft opgebracht	44
Wat dit hoofdstuk niet doet	45
10 De BTW-Klem (De 21% Illusie)	46
11 De Praktijk (Drie Genadeloze Case Studies)	51
Case Study 1: De Brochure Dromer (Failliet door Sloopwaarde)	51
Case Study 2: De Geautomatiseerde CFO (Schaal & Optimalisatie)	52
Case Study 3: De DGA met de Holding (Fiscale Arbitrage)	53
Van Theorie naar Executie (Uw Nulmeting)	55

De Huidige Status (Tot 2028): De Schulden–Straf

Tot de geplande stelselwijziging in 2028 werkt Box 3 met een forfaitair (fictief) rendement. Dit is een overbruggingsstelsel, ontstaan na harde uitspraken van de Hoge Raad, maar het is verre van eerlijk. Het vertrekpunt van de fiscus is een forfait dat volledig buiten uw exploitatie om rekent: uw daadwerkelijke huurinkomsten, uw leegstand of uw torenhoge parkkosten komen in die eerste som niet voor. Maar dat forfait is het uitgangspunt, niet het eindstation. Blijft uw werkelijke rendement aantoonbaar onder het forfait, dan betaalt u over het lagere bedrag. De echte vraag is dus niet of de fiscus uw cijfers wil zien, maar of u ze hard genoeg kunt maken om ze te laten meetellen. Er wordt gerekend met vaste, meedogenloze percentages over uw bezittingen en schulden op peildatum 1 januari.

- **De Bezitting:** U wordt zwaar belast puur op basis van eigendom. De fiscus rekent een fictief rendement van 6,00% over de WOZ-waarde (of getaxeerde waarde) van het recreatievastgoed (het definitief vastgestelde 2026-percentage).
- **De Schuld (De Illusie van de Aftrekpost):** In theorie mag u een lopende lening of hypotheek voor het object als aftrekpost gebruiken, maar in de praktijk is dit een fiscale illusie. De fiscus werkt namelijk met fictieve percentages, niet met uw werkelijke kosten. U mag niet uw werkelijke rente aftrekken, maar een forfaitair percentage van 2,70% over uw schuld (het voorlopige 2026-percentage; de definitieve vaststelling volgt begin 2027).
- **De Schuldendrempel:** de eerste € 3.800 aan schuld per persoon (€ 7.600 met een fiscale partner) telt niet mee als aftrekpost. Dit drempelbedrag is voor 2026 definitief vastgesteld.
- **De Bankrekening (Voor de Volledigheid):** over banktegoeden rekent de fiscus met een eigen, veel lager forfait van 1,28% (het voorlopige 2026-percentage; de definitieve vaststelling volgt begin 2027). Dit product rekent uitsluitend met het object en de bijbehorende schuld; uw spaargeld telt in uw totale Box 3-plaatje wel mee.

HOOFDSTUK 8

De Rendements-Wiskunde & Exit-Strategie

Pijler 2: Het Object. Grond en bouw materiaal bepalen of er over twintig jaar nog iets staat, en of het dan nog iets waard is.

Een CFO analyseert de volledige levenscyclus, van aankoop tot liquidatie.

- **1. BAR (Bruto Aanvangsrendement):** Bruto huur gedeeld door de aankoopsom, of gedeeld door de totale investering. (Nutteloos op zichzelf, negeert kosten. En let op welke van de twee noemers u ziet: over de aankoopsom valt hij hoger uit.)
- **2. NAR (Netto Aanvangsrendement):** Netto huur gedeeld door de aankoopsom, of gedeeld door de totale investering. (De operationele waarheid, en ook hier bepaalt de noemer de helft van het antwoord.)
- **3. Rendement op eigen vermogen (ROE), ook cash-on-cash genoemd:** Netto winst / ingelegde eigen euro's. (Bewijst de kracht van uw hefboom).

De laatste toets: het totale rendement en de sloopwaarde

Een houten chalet zonder eigen grond bereikt doorgaans na 15 tot 25 jaar het einde van zijn economische levensduur en is dan wiskundig nagenoeg niets meer waard (zie Hoofdstuk 2); ter illustratie rekenen we hieronder met 20 jaar. U bent dan verplicht het af te breken (kosten: € 7.500). We introduceren de Total Return on Investment (TROI). Dit is de opgetelde vrije cashflow over 20 jaar, onherroepelijk verminderd met uw originele aankoopsom én de sloopkosten.

Twee objecten met dezelfde koopsom en dezelfde netto operationele winst, en met maar één verschil: de economische levensduur, en daarmee de afschrijving per jaar. Alle andere posten zijn gelijk gehouden, want een vergelijking waarin twee dingen tegelijk veranderen is geen vergelijking maar twee voorbeelden. De rekenregel is die van Tab 5 van de Engine: de opgetelde vrije cashflow over de