

# Trefwoorden Wonen en kopen in Frankrijk voor CB

Frankrijk in vogelvlucht, Oriëntatiefase, Het koopproces en het contact met de makelaar en de notaris, Het Franse koopcontract, De overdracht, Het kopen van (bouwgrond), Aanvraag van een bouwvergunning, Het bouwproces; contact met architect en aannemer, Verzekeringen, garanties en aansprakelijkheid bij het bouwen van een huis in Frankrijk, Renovatie en onderhoud, Nutsvoorzieningen, Appartementsrecht / Copropriété, Fiscale aspecten bij de aankoop van bestaand en nieuw onroerend goed, Fiscale aspecten bij het bezit van een huis in Frankrijk, Het huren van een huis in Frankrijk, Verhuur, Vestigen in Frankrijk, De verhuizing, Verzekeringen, AOW, ANW en AWBZ bij vestiging in Frankrijk, Bankzaken, Aankoop Frans onroerendgoed middels een SCI, Verkoop van Frans onroerendgoed, Het Franse belastingstelsel, Nederlandse fiscale aspecten

## Inhoudsopgave

### 1. Inleiding

### 2. Frankrijk in vogelvlucht

Land en bevolking / Bevolkingsdichtheid

De belangrijkste steden met hun inwoneraantal

Leeftijdsopbouw / Levensverwachting / Immigratie

Taal / Religie

Verkeer / Bussen / Vliegvelden

Bestuur en samenleving / Decentralisatie / Politieke partijen / Stemrecht

Het rechtswezen / Civiele zaken / Strafrechtelijke zaken

Administratieve rechtspraak

Pers en omroep / TV en radio / TV-ontvangst in Frankrijk

Het klimaat / Temperatuurtablel

### 3. Oriëntatiefase

Motieven / Waarom willen wij een huis in Frankrijk ?

Waar kopen ? / Checklist waar kopen ?

Hoe vindt U onroerendgoed ? / Wat kopen ? / Oriëntatie-checklist wat kopen ?

Vraagprijs / Checklist vraagprijs / Staat van onderhoud van het huis

Wanneer op huizenjacht ?

Ontwikkeling van de onroerendgoedprijzen

Nog enkele wetenswaardigheden /Tips/waarschuwingen

#### **4. Het koopproces en het contact met de makelaar en de notaris**

De Franse notaris / De Franse notaris als bemiddelaar van onroerendgoed

Welke notaris kiest U ? / Notariskosten / De kosten van een hypotheekakte

Een notaris in Nederland / Nadelen van een Nederlandse notaris

Franse makelaars

Waarom dient de Franse makelaar te voldoen ? / Makelaarsorganisaties

Het Mandat

Betalingen aan de makelaar/Makelaarscommissie/Wie betaalt de commissie

Gebruikte termen/afkortingen

De aansprakelijkheid van de makelaar

Zoekopdracht / Buitenlandse makelaars in Frankrijk / Bezichtigingen

Marchand de biens

#### **5. Het Franse koopcontract (de voor-overeenkomst)**

De overeenkomst / De voor-overeenkomst / Vormen van voor-overeenkomsten

Promesse de vente (unilaterale) / Promesse d`achat / Pacte de Préférence

Compromis de vente / Opschortende voorwaarden / Arrhes / Clause Pénale

Informatieplicht van de verkoper & de onderzoeksplicht van de kopers

Recente wetgeving omtrent voor-overeenkomsten m.b.t. bestaande bouw

#### **6. De overdracht**

Van overeenkomst naar overdracht / Wie wordt de eigenaar ?

De afrekening / Contant (zwart) betalen / De overdrachtsdatum

Het kadaster

Tips en adviezen bij de ondertekening van de koopakte en de overdracht

#### **7. Het kopen van (bouwgrond)**

Ruimtelijke ordening en bestemmingsplannen / Bevoegde instanties

De SRU / De SCOT

Met welke bestemmingsplannen kunt U te maken krijgen

Plan de zoning / Plan d`urbanisme (PLU)

Carte Communale / Beschermde gebieden/zones / Zone d`aménagement

Zone d`aménagement concerté

Zone à protéger en raison de la qualité des paysages

Zone de protection du patrimoine architectural et urbain

Zone de richesses naturelles

Zone partiellement desservie par les équipements

Beschermde monumenten

Beschermde en door de overheid gereserveerde zones / SAFER

Voorkeursrechten en erfdienstbaarheden / Droit de Préemption

Déclaration d`intention d`aliéner

Erfdienstbaarheden (Servitudes)

De oppervlakte van het perceel / De verkaveling (Lotissement)

Aanvraagprocedure

Verkavelingsdocumenten / Afgifte van de verkavelingsvergunning

Zelf een stuk grond kopen en verdelen in verschillende bouwkwavels

Aankoop/verkoop van een lotissement

Erfpacht / Tips en adviezen bij erfpacht

Adviezen en tips voor kopers van (bouw)grond / Wat niet kopen ?

Slopen

## **8. Aanvraag van een bouwvergunning**

Certificate d`urbanisme (=CU)

Wat staat er in het CU ? / Hoe vraagt U een CU aan ?

Hoe lang duurt het voordat U een CU in bezit heeft ? / Het CU en de koopakte

Certificat d`urbanisme pré-opérationnel

Het permis de construire ( = de bouwvergunning)

Voor welke bouwwerken is een bouwvergunning verplicht ?

Wanneer heeft U geen bouwvergunning nodig ?

Wie kunnen er een bouwvergunning aanvragen ?

Wanneer dient men een bouwvergunning aan te vragen ?

Hoe dient men de aanvraag in ?

Is een architect vereist bij de aanvraag van een bouwvergunning ?

Wanneer is een bouwtekening niet verplicht ?

De architect en de bouwvergunning / Afgifte van de bouwvergunning

Binnen welke termijn wordt een bouwvergunning afgegeven ?

Le permis tacite / Publicatie bouwvergunning

Binnen welke termijn moet met de bouw zijn begonnen ?

Déclaration d`ouverture de chantier / Overdracht van een bouwvergunning

Aanvraag bouwvergunning bij co-propriété

Permis de construire modificatif / Déclaration Préalable

Sta-caravans en mobile homes

Melding van voltooiing van de bouwwerkzaamheden / Certificat de conformité

Problemen die kunnen ontstaan, wanneer de bouwvergunning eenmaal is verstrekt

Bouwen zonder bouwvergunning

Belasting op bouwvergunningen / Taxe locale d`Equipement

Taxe Dep. Pour le C.A.U.E. / Taxe des Espaces Naturels Sensibles

Taxe Spécifiques Départementale ou Régionale

## **9. Het bouwproces; contact met architect en aannemer**

Bouwmethoden

Code de construction et de l`Habitation (de bouwwet)

Réservation, vente en état futur d`achèvement & vente à terme

Bedenktijd van 7 dagen bij aankoop nieuwbouw

Van contrat de réservation naar een koopovereenkomst

Vente à terme / Vente en état futur d`achèvement

De architect / Wanneer heeft U een architect nodig ?

Checklist wat te bespreken met Uw architect

Soort opdracht

Volledige opdracht / Enkele aandachtspunten bij een volledige opdracht

Beperkte opdracht

De aannemer (= le maçon) / De keuze van een aannemer

Vente d`immeuble à construire

Verschillende soorten bouwcontracten / Contrat de promotion immobilière

Contrat de construction de maison individuelle

Het bouwcontract en de Franse bouwwet

Wat moet er in een bouwcontract verplicht vermeld worden

Wanneer wordt het nog te bouwen huis Uw eigendom ?

Wanneer betaalt U welk deel van de bouwsom ?

Wettelijke betalingstermijnen / Checklist inhoud bouwcontract / Subsidies

Voorlopige en definitieve oplevering

Constat de réception des travaux

Déclaration d`achèvement de travaux

Nog enkele opmerkingen, tips en adviezen

## **10. Verzekeringen, garanties en aansprakelijkheid**

### **bij het bouwen van een huis in Frankrijk**

Overzicht garanties, verzekeringen en aansprakelijkheden bij een contrat de promotion immobilière

Garanties bij een contrat de promotion immobilière

Verzekeringen bij een contract de promotion immobilière

Overzicht garanties & verzekeringen voor de bouw van een individuele woning

Verplichte garanties bij een contrat de construction de maisons individuelles

Verplichte verzekeringen bij een contrat de construction de maisons individuelles

Overzicht bestaande garanties bij de bouw in Frankrijk

Aansprakelijkheid / Constatering van gebreken

## **11. Renovatie en onderhoud**

Vergunningen

Franse of Nederlandse vaklieden ? / Offertes / Bouw- en doe-het-zelf-pakketten

Aftrek van verbouwings- en renovatiekosten

Een opzichter / Aanleg zwembad / Onderhoud

Verlaagde TVA bij verbouwen

Voorwaarden om in aanmerking te komen voor het verlaagde tarief

## **12. Nutsvoorzieningen**

Water / De belangrijkste waterleveranciers

(Centrale) verwarming / Hout / Olie / Olie tanks / Electriciteit / Aansluiting

Electriciteitstarieven / Gas / Aardgas / Butaan/propan / Het vullen van de gastank

Gasflessen / Electriciteit/gasrekening / Alternatieve energie

Telefoon/Enkele telefoonvoorzieningen/Doorschakelen naar Uw mobiele nummer

Telefoonblokkeringsysteem / De telefoonrekening

De riolering

## **13. Appartementsrecht / Copropriété**

Rechten en plichten van copropriété / Cahier des charges / Servicekosten

Wat is wel en wat is niet toegestaan

Verzekeringen / Het beheer van het complex

Copropriété horizontale bij bungalow- of villaparken

Vergaderingen / Nog enkele tips

## **14. Fiscale aspecten bij de aankoop van bestaand en nieuw onroerendgoed**

Belasting bij aankoop van bestaand onroerendgoed

Wanneer is er sprake van bestaand onroerendgoed ?

Registratierecht bij aankoop bestaand onroerendgoed

Binnen welke termijn dient U registratierecht te betalen

Aankoop van nieuwbouw / Wat wordt er als nieuwbouw beschouwd ?

Wanneer is BTW (= TVA) verschuldigd ? / Combinatie van diverse tarieven

Teruggaaf TVA / Overige belastingen/heffingen bij aankoop onroerendgoed

## **15. Fiscale aspecten bij het bezit van een huis in Frankrijk**

De Franse onroerendgoed belasting / Taxe foncière / Vrijstelling taxe foncière

Taxe d`habitation / Taxe assimilée / Vermogensbelasting

## **16. Het huren van een huis in Frankrijk**

Hoe vindt U een huurhuis/appartement ?

Franse huurbescherming / Het huurcontract / Huurprijzen / De borg / Inventaris

Verkoop van het huis tijdens of na de huurperiode

Opzeggen huurcontract door de verhuurder/eigenaar / Opzeggen door de huurder

Verzekering / Het onderhoud / De onderhoudskosten / Onderverhuur

Huurbelasting (droit de bail) / Wanneer is men vrijgesteld van huurbelasting

## **17. Verhuur**

Vakantieverhuur/seizoenverhuur

Wanneer wordt men als professionele verhuurder beschouwd

Aanbetalingen/garanties bij seizoenverhuur / Huursom seizoenverhuur/classificatie

De verhuurorganisatie / Checklist: Het contact met de verhuurorganisatie

Vakantie-verhuurdatabank

Langere termijn verhuur / Loi Mermaz

Beëindiging huurcontract door de huurder/verhuurder

Huursom en huurverhoging / Huurverhoging

Voorkeursrecht huurder / Nog enkele aandachtspunten bij de verhuur

Franse fiscale aspecten bij bezit en verhuur van Frans o/g

Drie regimes voor particuliere verhuur in Frankrijk

Regime microfoncier / Revenus fonciers

Gemeubileerde verhuur / Professionele gemeubileerde verhuur

Gemeubileerde verhuur en Franse BTW (=TVA)

Negatieve inkomsten uit de verhuur / Taxe professionnelle

Huurbelasting / Wanneer is men vrijgesteld van huurbelasting ?

Ongemeubileerde verhuur / Forfaitaire aftrek / Negatieve opbrengsten

## **18. Vestigen in Frankrijk**

Wanneer moet U een verblijfsvergunning aanvragen ?

Waar dient U een verblijfsvergunning aan te vragen ?

Tijdelijke verblijfsvergunning / Een voorlopige verblijfsvergunning

Permanente verblijfsvergunning / Soorten verblijfsvergunningen

Welke papieren heeft U nodig voor de aanvraag van een verblijfsvergunning

Aanvraag verblijfsvergunning door werknemers/zelfstandigen/studenten

Aanvraag verblijfsvergunning door gepensioneerden en renteniers

Kosten van een verblijfsvergunning

Hoe lang duurt het voordat U een verblijfsvergunning krijgt ?

Juridisch en/of fiscaal resident

Verhuizen binnen Frankrijk en Uw verblijfsvergunning

Vernieuwen/verlengen van Uw verblijfsvergunning / De Franse nationaliteit

Nog enkele aspecten van verblijf in Frankrijk / De AVF

Trouwen in Frankrijk / Geboorte / Overlijden

## **19. De verhuizing**



Verhuizing en invoer van Uw inboedel binnen de EU

Vrijstelling van invoerrechten / Zelf verhuizen / Trouwen en verhuizen

Verhuizing naar Uw tweede woning / Verkoop van Uw tweede woning

Verhuizing bij een erfenis / Vervreemdingsverbod

Belastingtelefoon douane

Het inschakelen van een verhuisbedrijf en de BTW

Checklist keuze van & contact met het verhuisbedrijf

De offerte / De verhuiskosten

Uw eigen inboedel meenemen of nieuw kopen in Frankrijk ?

Nog enkele tips en opmerkingen / Meenemen van huisdieren

## **20. Invoer van de auto**

Uitvoer van de auto uit Nederland / Het uitvoerteken

Achteraf uitvoeren van Uw auto / Homologatiepapieren

Invoer van Uw Nederlandse auto in Frankrijk

Het verkrijgen van een Frans kentekenbewijs

Globale kosten van omzetting naar een Frans kenteken

Registratie van Uw auto

Hoe vraagt U de carte grise aan ? / Kosten van een carte grise

Uit welk departement komt de auto ?

Verhuizing binnen Frankrijk en Uw registratienummer / Nummerplaten

Technische auto-keuring

Het kopen van een auto in Nederland, voordat U naar Frankrijk emigreert

Het kopen van een nieuwe/gebruikte auto in Frankrijk

Checklist bij de aankoop van een gebruikte auto in Frankrijk

Verkoop van een auto in Frankrijk

Nog enkele aandachtspunten bij de verkoop van Uw auto

Rijbewijzen / Verkeersovertredingen

De auto-verzekering / Soorten verzekeringen

Nog enige aandachtspunten bij de Franse verzekeringen

Auto-pechverzekering / Nederlandse ANWB / De Franse wegenbelasting / Benzine

## **21. Verzekeringen**

Verzekeringsagenten / Aandachtspunten bij Franse verzekeringscontracten

Inboedel- en opstalverzekeringen

Verzekering bij huren van onroerendgoed

Multirisque immeuble / Aansprakelijkheid voortkomende uit onroerendgoed

Inboedelverzekering

Verzekering van vakantiewoningen

Hoogte van de premies / Indicatie-tarieven / Betaling van de premies

Verzekeringen bij een Nederlandse maatschappij

Verschil tussen het Nederlandse en het Franse verzekeringsstelsel

De Nederlandse second home polis

Woonhuisverzekering / Inboedelverzekering / Levensverzekeringen

Sécurité social / Nederlanders en het Franse ziekenfonds

Vergoeding via het sécurité social

Particuliere ziektekostenverzekering in Frankrijk / Tandartsverzekering

Apothekers

Uw Nederlandse ziektekostenverzekering in het buitenland

Checklist keuze verzekeringsmaatschappij

Aansprakelijkheidsverzekering voor Uw gezin

## **22. AOW, ANW en AWBZ bij vestiging in Frankrijk**

Herziening vrijwillige AOW/ANW / Verandering in de AWBZ

Voorwaarden vrijwillige AWBZ-verzekering

## **23. Bankzaken**

Het Franse bankwezen / Checklist keuze van een Franse bank

Het openen van een Franse bankrekening / Openingstijden van de Franse banken

Een ingezetenen vs. een niet-ingezetenen rekening

Een niet-ingezetenen rekening in Nederland

Kenmerken niet-ingezetenen rekening

Welke documenten moet U in Nederland overleggen om Uw

rekeningen in niet-ingezetenen rekeningen om te zetten

De Franse rekening courant, de carte bleue en cheques

Blokkeren van de rekening

Spaarrekeningen / Automatische overschrijvingen

De Franse postbank / Deviezencontrole

## **24. Financiering van Frans onroerendgoed**

Een aantal financieringsmogelijkheden/Financiering uit eigen middelen/liquiditeiten

Een tweede hypotheek op Uw huis in Nederland /

Een persoonlijke lening in Nederland / Een financiering via een projectontwikkelaar

Een hypotheek bij een Nederlandse bank / De Frankrijk-hypotheek

Een hypotheek bij een Franse/Nederlandse bank in Frankrijk

Een hypotheek via een hypotheekbemiddelaar in Frankrijk

Een hypotheek bij een internationale bank in Frankrijk

Een hypotheek via een Nederlandse hypotheekbemiddelaar

Hypotheekregelgeving in Frankrijk

Een hypotheekofferte / De hoogte van de rente / Looptijd van de hypotheek

Wat te overleggen aan een Franse bank ter verkrijging van een hypotheek

Hypotheek bij nieuwbouw / Nog enkele wetenswaardigheden / Hypotheekkosten

Juridische en notariële aspecten

Clause de Réévaluation / Bescherming hypotheekgever

Hypothécaire lening via een SCI

Hypotheekrente-aftrek / Hypotheekadviseurs/verstrekkers

## **25. Aankoop Frans onroerendgoed middels een SCI**

Waarom een SCI te kiezen / Kenmerken van een SCI / Het bestuur van een SCI

Bouwkundige verplichtingen

Aankoop/bezit van Frans onroerendgoed middels een SCI en de fiscale aspecten

Vermogenswinst bij verkoop o/g middels overdracht aandelen SCI

De SCI en de hypotheek / Overdracht van aandelen

SCI-constructie / De Nederlandse fiscus en de SCI

## **26. Verkoop van Frans onroerendgoed**

Verkoop via een makelaar / Keuze van de makelaar

Verkoop van onroerendgoed en het madat

Een mandat simple of een mandat exclusif

Hoe lang loopt het mandat ? / Wat staat er in het mandat ?

De bemiddelingscommissie / De notaris als verkoopbemiddelaar

Fiscale aspecten bij de verkoop van onroerendgoed (de laatste ontwikkelingen in de plus value)

La taxe sur la plus value (vermogenswinstbelasting)

Voorbeeld bij verkoop van o/g binnen 2 jaar na aankoop

Voorbeeld bij verkoop van o/g 2 jaar na aankoop

Prijsafspraken / Moins-value / Wanneer is men geen plus-value verschuldigd ?

Plus-value bij schenken of erven / Hoe wordt de plus-value geheven ?

Fiscaal vertegenwoordiger/Verzoek om ontheffing fiscaal vertegenwoordiger

De voltooiing van de verkoop

## **27. Het Franse belastingstelsel**

Fiscaal resident en fiscale woonplaats

Waar moet U zich als fiscaal resident laten registreren

De persoonlijke inkomstenbelasting/Welke inkomsten blijven in Nederland belast ?

De eigen woning in Frankrijk / Het belastbaar inkomen / Aftrekposten

Belastingeenheid / Samenwonen of getrouwd ? / De Pacs

Wat heeft U nodig om een Pacs af te sluiten

Het familie quotiënt / Berekening / Tarieven individuele inkomstenbelasting

Belastingberekening / Belastingvermindering en credits

Pensioeninkomen

Aangifte inkomstenbelasting / Aangifteformulieren

Wanneer moet Uw aangiftebiljet bij de belastingdienst binnen zijn ?

De belastingaanslag / Niet-ingezetenen

Belasting bij arbeid in Frankrijk door niet-ingezetenen

De Franse vermogensbelasting / Tarieven vermogensbelasting

Wat is de netto-waarde van het onroerendgoed

Wanneer dient U aangifte vermogensbelasting te doen

Vermogenswinstbelasting

BTW (TVA) / BTW-tarieven

Vertrek uit Frankrijk en de afrekening met de Franse fiscus

## **28. Nederlandse fiscale aspecten**

Verschil binnenlandse en buitenlandse belastingplicht

Keuzemogelijkheid in het nieuwe Nederlandse belastingstelsel afgeschaft

Uw pensioen bij emigratie na de belastingherziening

Uw tweede huis in het nieuwe Nederlandse belastingstelsel

Hoofdverblijf / Uw tweede huis in box 3

Belastingverdrag ter voorkoming van dubbele belastingheffing in het nieuwe

Nederlandse belastingstelsel

Franse belastingheffing op in Frankrijk gelegen onroerendgoed

Berekening van het bedrag van de belastingvrijstelling

Verhuur vakantiewoningen als bedrijfsactiviteit

Bijlagen

Bronnen