

WONEN EN KOPEN IN GRIEKENLAND

Herziene editie 2019

P.L. Gillissen - Voerendaal; Guide Lines

ISBN : 978-94-92895-09-7

Recensie NBD

Deze handleiding geeft praktische informatie aan hen die er zich willen vestigen en/of er een (tweede) huis willen kopen. Na algemene informatie over het land, klimaat etc. volgt de inleiding op de Griekse onroerend goed markt.

Hoe gaat men te werk ? De rol van de makelaar en de advocaat, het koopproces en het koopcontract en de notariële overdracht, het kadaster en fiscale zaken in Nederland en Griekenland.

Ook het kopen van bouwgrond komt aan de orde, de bouwvergunning, de rol van de bouwondernemer en de architect, renovatie en onderhoud evenals verhuur van Grieks vastgoed.

Tenslotte is er aandacht voor de verhuizing en de Nederlandse zorgverzekering bij vestiging in Griekenland

Deze zeer complete gids is een uitstekende handleiding voor hen die in Griekenland een (tweede) huis willen kopen en/of in Griekenland willen gaan wonen.

Recensent Dr. J. Kroes (NBD)

Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Griekenland in vogelvlucht

Inleiding

Basisgegevens

Tijdverschil

Risico's

Geografie

Kerngegevens

Belangrijke steden in Griekenland

De Eilanden

De Bergen
Bereikbaarheid
Vliegen
Auto
Ferry
Trein
Het postverkeer
Bevolking
Bevolkingsdichtheid
Bevolkingsaantallen in de belangrijkste steden
Opbouw bevolking
Etniciteit
Volksaard
Religie
Talen
Toerisme
Bestuur en politiek
Bestuurlijke indeling
Economie
Economische en financiële crisis
Munteenheid
BNP in €
Minimumloon
Big Mac Index
Financiële crisis
Verkeer
Spoorwegen
Autosnelwegen
Rechtswezen
Gerechten van eerste aanleg
Vredegerechten
Gerechten van tweede aanleg
Hooggerechtshof

3. Geografische oriëntatie en klimaat

Inleiding
Argosaronische Eilanden
Cycladen
Dodekanesos
Evia-Sporaden

Evia
Noord-Oost Egeïsche Zee
Zuid-Egeïsche Eilanden
Noord-Egeïsche Eilanden
Ionische Eilanden
Bestuurlijke indeling van de Ionische Eilanden
Kreta
Natuur
Het vasteland
Klimaat en weer
De Griekse Berggebieden en invloed op het klimaat
Klimaat op de Griekse Eilanden
Griekenland als wintersportbestemming

4. Oriëntatiefase, locatie, soort onroerend goed en vraagprijs

Inleiding
Emotie en verstand
Motieven
Wat en waar kopen ?
Motieven
Uitgangspunten
Checklist waar kopen ?
Bereikbaarheid
Tips van een aankoopmakelaar
Waar kopen ?
Wanneer gaat u naar uw (tweede) huis in Griekenland ?

5. De Griekse onroerendgoedmarkt

Inleiding
De financiële en economische crisis en de Griekse o/g markt
Bepaling van de vraagprijzen
Vraagprijs
Aanbod
De tweede (vakantie)huizenmarkt
Soort onroerend goed
Appartementen
Schakelbungalows
Bungalows
Villa's

Gerestaureerde boerderijen en landhuizen
Bouwkavels
Grondstukken met vervallen boerderijen
Grondstukken waarop niet gebouwd mag worden
Een oud huis op het platteland
Als kandidaat-koper en keuze onroerend goed
Aankoop van een bestaand huis dat eventueel moet worden gerenoveerd
Aankoop van een kant-en-klaar huis, gebouwd door een projectontwikkelaar
Aankoop van een stuk grond, waarop u zelf een huis laat bouwen
Tips van een aankoopmakelaar bij aankoop van een appartement
Stukken land en ruïnes

6. De voorbereidingsfase

Inleiding
Laat u niet opjagen door de makelaar
Het verzamelen van informatie
Waarom een huis in Griekenland
Hoe vindt u informatie over onroerend goed ?
Onroerendgoedbeurzen in Nederland en België
Oriëntatiedagen
Adviezen en tips tijdens de voorbereidingsfase
Tip bij de voorbereiding
Wanneer op huizenjacht ?
Staat van onderhoud van het huis
Tips van een aankoopmakelaar
Openen van een Grieks Banknummer

7. De makelaar in Griekenland

Inleiding
De Griekse makelaar
Vestigingseisen Griekse makelaar
Bemiddelaars in Nederland en België
Kosten makelaar
Overeenkomst met de makelaar
Pomida (Hellenic Property Federation)

8. De Griekse advocaat bij aankoop van onroerend goed in Griekenland

Inleiding

Een Nederlands/Griekse advocaat in Nederland

Volmacht

Taken van de advocaat tijdens het koopproces

Kosten van een advocaat in Griekenland

9. Het voorlopig koopcontract

Inleiding

Het vóóronderzoek

Wat dient u uw advocaat te laten onderzoeken ?

Titel- en kadastraal onderzoek

In een kadastraal uittreksel vindt u de volgende gegevens terug

Belastingonderzoek

De grond

Onderzoek naar bestemmingsplannen

Onderzoek naar de bewoonbaarheid/woonvergunning

Gas-, water- en elektriciteitsnota's

Inhoud voorlopig koopcontract

De partijen

Het object

Roerende goederen

De prijs

Aanbetaling en boeteclausules

Overdrachtsdatum

Aanvullende en/of ontbindende voorwaarden

Contractbreuk door de verkoper

Contractbreuk door de koper

Opmerking

Meest gemaakte fouten door onwetende buitenlandse kopers

Energie Prestatie Certificaat

10. Koopproces; van voorlopig koopcontract naar notariële overdracht

Inleiding

Manieren waarop u in Griekenland onroerend goed kunt verwerven

Van overeenkomst naar notariële overdracht

De Griekse notaris

Notariskosten

11. Het Griekse kadaster

Inleiding

In Griekenland bestaan twee verschillende registratiesystemen

Het land Registratiesysteem

Het Griekse nationale kadaster

Het nieuwe Griekse Kadaster

Kadastrale registratie-code

De voordelen van het nieuwe Griekse Kadaster

In de volgende gevallen moet er inschrijving/wijziging in het kadaster plaatsvinden

Kosten inschrijving

Samenvatting aankoopprocedure in Griekenland

12. Fiscale aspecten bij aankoop, bezit, verhuur en verkoop van onroerend goed in Griekenland

Fiscaal nummer

Overdrachtsbelasting

Overdrachtsbelasting of BTW

Vrijstelling overdrachtsbelasting

Fiscale waarde van het onroerend goed in Griekenland

BTW op nieuwbouw

Jaarlijks terugkerende lokale belastingen en heffingen voor huiseigenaren

Inkomen uit verhuur

Zegelbelasting

Belasting op woningen met elektriciteit (buitengewone elektriciteitsheffing/belasting)

Vermogenswinstbelasting voor de verkoper

13. Nederlandse fiscale aspecten bij bezit van een tweede huis in Griekenland

Uw tweede huis in Griekenland en het Nederlandse belastingstelsel

Hoofdverblijf

Het tweede huis in het huidige Nederlandse belastingstelsel en voorkoming van dubbele belasting in het buitenland

Griekse heffing op in Griekenland gelegen onroerend goed

Berekening Nederlandse vrijstelling

Rekenvoorbeeld vermindering ter voorkoming van dubbele belasting

Buitenlandse belastingplicht en box 3

Emigratie en box 3

Immigratie en box 3

Verhuur vakantiewoningen als bedrijfsactiviteit

14. Het kopen van (bouw)grond

Inleiding

Informatie inwinnen op het gemeentehuis

Bestemmingsplannen

Grensregio's

Bosrijke gebieden

Restricties bij uitbreiding stedenbouwkundige gebieden

Archeologische gebieden

Omgevingsrestricties

Kust en stranden

Natura 2000 gebieden

Soorten bouwgrond

Landelijke bouw kavels zonder bebouwing buiten de bebouwde kom

Landelijke kavels met bebouwing/project

Kavels binnen de bebouwde kom bestemd voor bebouwing

Kavels met bouwvallen

De oppervlakte van het perceel

De eigendomsakte van het land

Erfdienstbaarheden

Erfpacht

Aansluiting op de nutsvoorzieningen

Adviezen en tips voor kopers van (bouw)grond

Wat niet kopen ?

Slopen

15. Bouwen van een huis in Griekenland en de bouwvergunning

Regels voor het bouwen van een huis in Griekenland

Welke (bouw)fases moet u doorlopen ?

Minimaal te bouwen oppervlakte

Bouwvergunning en project management

Geldigheidstermijn bouwvergunning

Bouwvergunning voor verbouwingen

Aanvraag bouwvergunning bij mede-eigendom

Kopen van een huis tijdens de bouwfase

Bouwen/verbouwen in eigen beheer

Zelf een stuk grond kopen en zelf bouwen

Wijzigen tijdens de bouw

16. Aandachtspunten bij het contact met de bouwondernemer en de architect

Inleiding

De keuze van een aannemer/bouwondernemer

Bouwmanagementburo

Voor-overeenkomst met de bouwer/projectontwikkelaar

Laat eerst de grond op uw naam zetten

Het bouwcontract

Garanties

Checklist inhoud bouwcontract

Nog enkele aandachtspunten

Wanneer wordt het nog te bouwen huis uw eigendom ?

Wanneer betaalt u welk deel van de bouwsom ?

De architect

De architect en de bouwvergunning

Kosten van een architect

Checklist wat te bespreken met uw architect

Voorlopige en definitieve oplevering

Kopen van een projectontwikkelaar

Boeteclausule bij te late oplevering

De constructieverzekering

BTW

17. Renovatie en onderhoud

Inleiding

Vergunningen

Griekse of Nederlandse vaklieden ?

Zwart werkers

Offertes

Aftrek van verbouwings- en renovatiekosten

18. Huurwetgeving

Inleiding

Griekse huurwetgeving

Hoe vindt u een huurhuis/appartement

Onderverhuur

Huurprijzen

De borg

Inventaris

Verzekering
Het onderhoud
De onderhoudskosten
Commerciële verhuur
Huurverhoging

19. Verhuur van Grieks onroerend goed; juridische aspecten

Inleiding
Vakantieverhuur
Adviezen voor huiseigenaren die hun huis verhuren in
Griekenland
Gemeubileerde vs. ongemeubileerde verhuur
De verhuurorganisatie
Villa management
Verhuurbepenkende clausules in het koopcontract
Verhuren via een touroperator
Lange termijn verhuur
Nog enkele aandachtspunten bij verhuur
Checklist: Het contact met de verhuurorganisatie
Vereiste vergunning voor de verhuur van een vakantiewoning in Griekenland
Gemeubileerde vakantieverhuur
Appartement of woning op een gedeelde kavel
Vereenvoudigde EOT voor villas
Vergunning, nummer en registratie als ondernemer bij de
belastingdienst
Grote zwembad
Overige opmerkingen
Te overleggen documenten
KEP/Ermis
Afgave van de vergunning
Kosten
Optimaal profiteren van een tweede huis
Verdiene aan uw tweede huis
Fiscale aspecten bij verhuur

20. Vestiging in Griekenland

Inleiding
Voorwaarden om langer dan 3 maanden in Griekenland te mogen verblijven zijn
Vertrek uit Nederland

Uitschrijving bij vertrek uit Nederland

Inschrijven in de BRP

Legalisatie

Reisdocumenten

Schengenlanden

Europese Identiteitskaart

Paspoort

Eigen paspoort / ID kaart voor kinderen

Nog enkele tips

ANWB Digikluis

Wat zijn de gevolgen van uitschrijving uit de Basisregistratie

Personen ?

Wat zijn de gevolgen van uw uitschrijving voor uw verzekeringen ?

Wat zijn de gevolgen van uw uitschrijving voor uw Nederlanderschap

Is er controle op uw uitschrijving bij de Basisregistratie

Personen (BRP)

Gevolgen van onterechte uitschrijving/inschrijving

Uitschrijving en de gevolgen richting de belastingdienst

Wanneer kunt u een briefadres of postadres in Nederland opgeven ?

Waar kunt u een postadres aanvragen ?

Vestiging in een ander EU-land

Kan iemand maar op één plaats in de EU ingeschreven staan in het GBA/bevolkingsregister van een land ?

Vestiging in Griekenland en de verblijfsvergunning

Werknemers

Werkloos/ziekte

Zelfstandigen

Gepensioneerden

Studenten

Gezinsleden

Aanvraag verblijfscertificaat bij het Griekse politiekantoor

Registratie

Permanent verblijfscertificaat

Geregistreerd partnerschap & homohuwelijk in Griekenland

Homohuwelijk in Griekenland

Vertrek naar Griekenland en de (belasting)schulden in Nederland

Schuld aan de Nederlandse Staat en verlenging van uw paspoort

Bureau Krediet Registratie (BKR) in Tiel

Wonen in het buitenland met BKR

Schulden gelden ook in het buitenland

Conclusie

Internationale uitwisseling kredietgegevens
Het Nederlandse paspoort in het buitenland
Verlenging paspoort bij Nederlandse ambassade in het buitenland
Juridisch en/of fiscaal resident
Verhuizen binnen Griekenland en uw verblijfscertificaat
Stemmen in het buitenland
Nederlandse nationaliteit/Nederlandschap
Rijkswet op het Nederlandschap
Nederlanders met een dubbele nationaliteit
Europees Dierenpaspoort

21. De verhuizing

Inleiding
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 erfenis
Vervreemdingsverbod
Belastingtelefoon Douane
Het inschakelen van een verhuisbedrijf en de BTW
De offerte
De verhuiskosten
Uw eigen inboedel meenemen of nieuw kopen in het buitenland ?
Nog enkele tips en opmerkingen
Opslag
Tax-free shoppen voor uw verhuizing

22. De Nederlandse zorgverzekering & WLZ bij vestiging in Griekenland

Inleiding
Gevolgen bij emigratie en de Nederlandse zorgverzekering
Waar bent u verzekerd tegen ziektekosten als u in
Griekenland woont
U heeft een uitkering of pensioen uit Nederland
U werkt in Nederland
Hoe werkt de zorgverzekering in Nederland ?
Welke zorg krijgt u vergoed ?

Zorgtoeslag

WLZ

Gezinsleden niet verzekerd voor de WLZ

WLZ-zorg aanvragen

Verzekering van uw partner & kinderen voor de

Nederlandse zorgverzekering

Zorg in Griekenland en in Nederland

Aanvullende verzekering

Uw zorgverzekering als u in Nederland woont

Uitkering of pensioen uit Griekenland en uw zorgverzekering

Pensioen of uitkering uit Griekenland en Nederland

U werkt in Griekenland

Zorg uit Nederland

Ziektekostenverzekering in Griekenland

U woont in Griekenland en werkt in Nederland als zelfstandige

U werkt in Griekenland en in Nederland

Verzekering van uw partner en kinderen voor de

Griekse zorgverzekering

U woont in Griekenland en bent zowel in Nederland als in Griekenland werkzaam

De gezinsleden van een verzekerde die zelf niet in Griekenland woont

Nieuwe E/S formulieren

U woont in Griekenland en werkt in Nederland (in loondienst)

Premie/bijdrage

Rechten van uw gezinsleden

Rechten in Nederland

U woont in Griekenland en werkt als ambtenaar in Nederland

U staat ingeschreven bij een Nederlandse hogeschool/universiteit en u woont in Griekenland

U heeft een Nederlandse en Griekse uitkering of pensioen

U woont in Griekenland en ontvangt uitsluitend een

Nederlands pensioen of uitkering

Rechten in Griekenland

Wat betaalt u in Nederland aan premies ?

ZVW en WLZ bijdragen

Bijdragen Zvw, woonlandfactoren en heffingskortingen

Rekenvoorbeeld toepassing woonlandfactor

Zorgtoeslag in het buitenland

Invoering van de nieuwe Zvw en de gevolgen voor de vrijwillige AWBZ

Nieuwe regelgeving vanaf 1 mei 2010

Overgangsregeling

Keuzevrijheid zorg voor Nederlanders met pensioen of uitkering

Zorg in Nederland zonder EHIC

Eigen risico
Nederlandse of Griekse zorgpas
Aanvullende verzekering
Europese sociale zekerheidsverordening
Medische behandeling buiten Griekenland
Indicatiestelling AWBZ in het buitenland
Wijziging formulieren sociale zekerheid.
E formulieren zijn A-formulieren geworden

23. De Griekse belastingen

Inleiding
Vennootschapsbelasting
Tarieven vennootschapsbelasting
BTW Tarieven
Tarieven vaste land
Overdrachtsbelasting
Onroerendgoedbelasting / OZB
Zegelbelasting
Vermogenswinstbelasting
Vermogensbelasting
Erf- en schenkbelasting
Tarieven
Inkomstenbelasting
Het woonplaatsbeginsel
Bijlagen en bronnen