

# COLOFON

Uitgeverij Guide Lines  
Cortenbacherdreef 27 - 6367 GG Voerendaal (NL)  
T. + 31 (0)45-5754218 | E. [guidelines@planet.nl](mailto:guidelines@planet.nl) |  
[www.eenhuisinhetbuitenland.nl](http://www.eenhuisinhetbuitenland.nl) | [www.guidelines.nl](http://www.guidelines.nl)

## WONEN EN KOPEN IN GRIEKENLAND

3<sup>e</sup> druk 2025 -2026

### CIP GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, DEN HAAG

**Gillissen, P.L.** /Wonen en kopen in Griekenland; juridische en fiscale vraagbaak voor Nederlanders, die zich in Giekenland willen vestigen en/of in Griekenland onroerend goed willen kopen. P.L. Gillissen - Voerendaal Guide Lines

P.L. Gillissen - Voerendaal; Guide Lines

**ISBN : 978-94-92895-46-2**

Trefwoorden: wonen in Griekenland; aankoop onroerend goed Griekenland; juridische en fiscale aspecten van vestiging en onroerend goed in Griekenland

© **P.L. Gillissen 2025**

*Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch, op geluidsband of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van de uitgever.*

*All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted, in any form, by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording or otherwise without the written permission of the publisher.*

*Hoewel bij de samenstelling van deze uitgave de grootst mogelijke zorg is betracht, kunnen na het ter perse gaan tijdgebonden gegevens, tarieven, adressen, telefoon- en faxnummers veranderen. De uitgever kan hiervoor geen aansprakelijkheid aanvaarden. Natuurlijk is gestreefd naar volledigheid. Maar ook binnen de omvang van dit boek is het onmogelijk om compleet te zijn. De uitgever kan hiervoor geen aansprakelijkheid aanvaarden. De uitgever heeft gebruik gemaakt van diverse informatiebronnen. Hierbij heeft de uitgever er naar gestreefd alle auteursrechtelijke wettelijke bepalingen in acht te nemen. Degenen, die desondanks menen zekere rechten te kunnen doen gelden, kunnen zich alsnog tot de uitgever wenden.*

## **Internationaal Vastgoed & Emigratienieuws**

Juridische, fiscale en financiële gegevens veranderen regelmatig.

*Wilt u op de hoogte blijven ?*

Neem dan een gratis abonnement op deze nieuwsbrief

Mail uw gegevens aan uitgeverij Guide Lines:  
[guidelines@planet.nl](mailto:guidelines@planet.nl)

*o.v.v. Internationaal Vastgoed & Emigratienieuws*

## **Second Home- en Emigratiebeurzen**

Vraag een beursagenda en gratis entreekaarten  
bij uitgeverij Guide Lines

[guidelines@planet.nl](mailto:guidelines@planet.nl)

## **Overige titels:**

- Uw (tweede) huis in het buitenland en de Nederlandse box 3 heffing
- Hoe begin ik een Bed & Breakfast
- Tweede verblijf en de Belgische fiscus
- Het Emigratie-handboek
- Succesvol verkopen van uw (tweede) huis in binnen- of buitenland

[www.eenhuisinhetbuitenland.nl](http://www.eenhuisinhetbuitenland.nl)



# Inhoudsopgave

## 1. Inleiding

## 2. Griekenland in vogelvlucht

Basisgegevens	20
Tijdverschil	21
Risico's	21
Geografie	22
Kerngegevens	22
Belangrijke steden in Griekenland	22
De Eilanden	23
De Bergen	23
Bereikbaarheid	23
Vliegen en Griekse vliegvelden	24
Auto	23
Ferry	25
Trein	26
Het postverkeer	29
Bevolking	29
Bevolkingsdichtheid	29
Stad-Platteland	30
Opbouw bevolking	30
Etniciteit	30
Volksaard	31
Religie	31
Talen	31
Griekse Alfabet	33
Toerisme	34
Bestuur en politiek	34
Bestuurlijke indeling	35
Economie	35
Economie en financiën	36
Werkloosheid	37
Inflatie	37
Vertrek hoger opgeleiden uit Griekenland	37
Groei aantal toeristen	38
Relatieve woonlasten in Nederland vergeleken met andere Landen	38
Populaire zomerbestemmingen ; Griekenland staat hoog	40
Munteenheid	40
Minimumloon vergeleken tussen Nederland, België, Griekenland	41
Cost of Living Index vergeleken tussen Nederland, België en Griekenland	41
Verkeer	41
Spoorwegen	41
Autosnelwegen	42
Rechtswezen	42

### **3. Geografische oriëntatie en klimaat**

Inleiding	45
Argosaronische Eilanden	45
Cycladen	46
Dodekanesos	46
Evia-Sporaden	46
Evia	46
Noord-Oost Egeïsche Zee	47
Zuid-Egeïsche Eilanden	48
Noord-Egeïsche Eilanden	48
Ionische Eilanden	48
Bestuurlijke indeling van de Ionische Eilanden	49
Kreta	49
Natuur	50
Het vasteland	50
Klimaat en weer	51
De Griekse Berggebieden en invloed op het klimaat	53
Klimaat op de Griekse Eilanden	53
Griekenland als wintersportbestemming	53

### **4. Oriëntatiefase, locatie, soort onroerend goed en vraagprijs**

Emotie en verstand	55
Motieven	56
Wat en waar kopen ?	56
Motieven	56
Uitgangspunten	56
De Blauwe Vlag	57
Locatie en ligging	59
Checklist waar kopen ?	59
Huis in de stad of op het platteland ?	61
Nadelen van de stad	61
Voordelen van een huis op het platteland	62
Nadelen van een huis op het platteland	62
Bereikbaarheid	63
Tips van een aankoopmakelaar	64
Waar kopen ?	64
Aankopen van onroerend goed in de grensgebieden van Griekenland	65
Vereiste documenten om een vergunning te verkrijgen voor aankoop in de Griekse grensgebieden	65
Tijdelijke aankoopbeperkingen in bepaalde gebieden	65

### **5. De Griekse onroerendgoedmarkt**

Bepaling van de vraagprijzen	67
Vraagprijs	68
Vraagprijs biedt onderhandelingsruimte	69
Huis wordt bij meerdere makelaars aangeboden	69
Bepaal de marktwaarde	70

Aanbod	70
De tweede (vakantie)huizenmarkt	71
Soort onroerend goed	71
Appartementen	71
Schakelbungalows	71
Bungalows	72
Villa's	72
Gerestaureerde boerderijen en landhuizen	72
Bouwkavels	72
Grondstukken met vervallen boerderijen	73
Grondstukken waarop niet gebouwd mag worden	73
Een oud huis op het platteland	73
Als kandidaat-koper en keuze onroerend goed	73
Aankoop van een bestaand huis dat eventueel moet worden gerenoveerd	73
Aankoop van een kant-en-klaar huis, gebouwd door een projectontwikkelaar	74
Aankoop van een stuk grond, waarop u zelf een huis laat bouwen	74
Vraag naar Grieks onroerend goed	75
Tips van een aankoopmakelaar bij aankoop van een appartement	75
Stukken land en ruïnes	76
De Nederlandse huizenprijs wordt geheel bepaald door de leencapaciteit	77
Gemiddelde verkoopprijs Amsterdam versus Athene	77

## 6. De voorbereidingsfase

Laat u niet opjagen door de makelaar	79
Het verzamelen van informatie	79
Waarom een huis in Griekenland	80
Hoe vindt u informatie over onroerend goed ?	81
Second Home beurzen in Nederland en België	82
Oriëntatiedagen	82
Adviezen en tips tijdens de voorbereidingsfase	82
Tip bij de voorbereiding	83
Wanneer op huizenjacht ?	84
Staat van onderhoud van het huis	84
Inspectierapport niet verplicht, maar wel sterk aanbevolen	84
Tips van een aankoopmakelaar	85
Verschillende eigendomsvormen	86
Keuzemogelijkheden	86
Horizontaal versus verticaal eigendom	86
Exclusief versus gezamenlijk eigendom	87
Vruchtgebruik versus bloot eigendom	88
Erven van bloot eigendom	88
Stappenplan aankoop woning in Griekenland	89
- Selecteer regio	89
- Selecteer huizen, die passen bij uw voorkeuren	89
- Plan een bezichtigingsreis	89
- Bepaal de marktwaarde	89
- Onderhandel over de vraagprijs	90
- Juridisch onderzoek	90
- Technisch / bouwkundig onderzoek	90

- Teken de onderhandse koopovereenkomst	91
- Bouwen van een woning en lokale bouwvoorschriften	91
- Voorlopig koopcontract	92
- Teken een volmacht	93
- Aanvragen van een Grieks fiscaal nummer	93
- Openen van een Griekse bankrekening	94
- Betaling aanbetsaling/waarborgsom	94
- Financiële transactie	94
- Ondertekening van de definitieve koopakte & de notariële overdracht	94
- Inschrijving in het kadaster / openbare registers	96
- Afronding financiële transactie/betaling koopsom	96
- Registratie van het onroerend goed op het E-9 belastingformulier van de koper	97
- Inschakelen boekhouder / belastingadviseur	97
Opmerking	97
De E-ID voor Grieks onroerend goed	97
Welke gegevens staan er in een E-ID ?	98
Wie regelt de E-ID ?	99
Meest gemaakte fouten door onwetende buitenlandse kopers	99

## **7. Het Griekse belastingnummer** **(AFM = Αριθμός Φορολογικού Μητρώου)**

Waarvoor is een Grieks fiscaal nummer (AFM) nodig ?	102
Hoe vraagt u een Grieks fiscaal nummer aan ?	103
Welke documenten heeft u nodig voor de aanvraag van een AFM nummer ?	103
Kunt u op afstand een Grieks fiscaal nummer (AFM) aanvragen ?	104
Aanvraag AFM via een volmacht	104
Online aanvragen van een AFM nummer	104
De volgende personen kunnen een verzoek indienen	105
Hoe lang duurt het voordat u uw AFM nummer binnen heeft ?	105
Online contact met de Griekse belastingdienst en overige Griekse overheidsdiensten (Griekse Digid)	106
Aanmelden bij de Griekse belastingdienst (Taxisnet)	106
Vereiste documenten die u of uw vertegenwoordiger moet overleggen	106
Ontvang en beheer uw Taxisnet-inloggegevens	106
Eerste uitgifte van Taxisnet-inloggegevens voor natuurlijke personen	106
Automatische identificatie	108

## **8. De makelaar in Griekenland**

De Griekse makelaar	109
Griekse makelaarsverenigingen	110
Bemiddelaars in Nederland en België	112
Kosten makelaar	112
Overeenkomst met de makelaar	112
Pomida (Hellenic Property Federation)	115

## 9. De Griekse advocaat bij aankoop van onroerend goed in Griekenland

Is een advocaat bij aankoop van een huis in Griekenland verplicht ?	116
Due diligence onderzoek	116
Advocaat ( <i>dikigoros</i> ) en onderzoek naar de eigendomstitel	117
Een Nederlands/Griekse advocaat in Nederland	117
Volmacht	118
Taken van de advocaat tijdens het koopproces	118

## 10. Bankzaken & financiering

Vrij verkeer van kapitaal	120
Reizen met meer dan € 10.000 aan cash	120
Cash betalingen in Griekenland	120
Geld overboeken naar Griekenland	121
Muntsoort	121
IBAN nummer	121
BIC nummer	121
Heeft u een Griekse bankrekening nodig voor de aankoop van een huis in Griekenland ?	122
Voordelen Griekse bankrekening	122
Openen van een Griekse bankrekening	122
In eigen persoon	122
Per volmacht	122
Online openen van een bankrekening in Griekenland	123
In eigen persoon verschijnen bij een Griekse bank	123
Vereiste documenten voor het openen van een Griekse bankrekening	123
Welke bank kiest u ?	124
Anti-witwasmaatregelen	125
Wwft en uitvoeren cliëntonderzoek	125
Wat is een ongebruikelijke transactie ?	126
Voorkomende risico's	126
Melden ongebruikelijke transacties	126
Geheimhoudingsplicht	127
Wetsvoorstel Plan van aanpak witwassen	127
Uitgebreide due diligence	128
Europese Centrale waakhond	128
Financiering van uw huis in Griekenland	128
Financieringsmogelijkheden voor uw huis in Griekenland	129
Hypotheekvoorwaarden	129
Leeftijdseisen	129
Maximaal hypotheekbedrag	129
Looptijd hypotheek	130
Hypotheekrente	130
Achtergrond check	131
Vereiste documenten voor de aanvraag van een hypotheek	131
Belangrijkste Griekse banken, waar niet-residenten terecht kunnen	132

## **11. Energieprestatiecertificaat (EPC)**

De EU en het Energie Prestatie Certificaat (EPC)	133
Griekenland en de EPC	133
Hoe verkrijgt u een EPC voor uw woning ?	134
Bij wie ligt de verantwoordelijkheid ?	134
Oudere Griekse huizen en de EPC	134
Hoe werkt het classificatiesysteem ?	135
Labels	135
Europese richtlijn	136

## **12. Het voorlopig koopcontract**

De belangrijkste fases bij de aankoop van onroerend goed in Griekenland	137
Het vóóronderzoek	138
Wat dient u uw advocaat te laten onderzoeken ?	138
Titel- en kadastraal onderzoek	138
Welke gegevens vindt u in een kadastraal uittreksel terug ?	139
Belastingonderzoek	139
Onderzoek naar bestemmingsplannen	139
Gas-, water- en elektriciteitsnota's	140
Juridische gevolgen voorlopig koopcontract	140
Inhoud voorlopig koopcontract	140
De partijen	142
Het object	142
Roerende goederen	142
De prijs	143
Aanbetaling en boeteclausules	143
Overdrachtsdatum	144
Aanvullende en/of ontbindende voorwaarden	144
Overige opschortende en ontbindende voorwaarden	144
Contractbreuk door de verkoper	145
Contractbreuk door de koper	145
Opmerking	145
Bedenkijd en herroepingsrecht	145
Nadelen en risico's ondertekening van het voorlopig koopcontract	145
Wat als de verkoper schulden heeft bij EFKA ?	146

## **13. Van voorlopig koopcontract naar notariële Overdracht & de Financiële transactie**

Manieren waarop u in Griekenland onroerend goed kunt verwerven	148
Van overeenkomst naar notariële overdracht	149
Welke documenten dient de verkoper bij verkoop te overleggen	149
De Griekse notaris	150
Afrekening belastingen en inschrijving in het hypotheekregister	151
Teken van een volmacht (power of attorney = POA)	151
Legalisatie en apostille	151
Hoe vindt de legalisatie plaats ?	152



Apostille	152
De financiële transactie / voltooiing van de betaling	152

#### **14. Het Griekse kadaster**

Inleiding: Het oude Griekse kadaster	154
Invoering nieuw kadaster	154
(Her)registreren van uw aktes in het nieuwe kadaster ( <i>Ktimatologio</i> )	154
Waar is het Grieks kadaster verantwoordelijk voor ?	156
Correctie van kadastrale gegevens	156
Termijn voor het aangeven / (her)registreren van uw aktes in het kadaster	157
De voordelen van het nieuwe Griekse kadaster	158
In welke gevallen moet er inschrijving/wijziging in het kadaster plaatsvinden ?	159
Kosten inschrijving	160

#### **15. Het kopen van (bouw)grond**

Informatie inwinnen op het gemeentehuis	161
Bestemmingsplannen	162
Grensregio's	162
Bosrijke gebieden	162
Restricties bij uitbreiding stedenbouwkundige gebieden	163
Archeologische gebieden	163
Omgevingsrestricties	163
Kust en stranden	164
Natura 2000 gebieden	164
Soorten bouwgrond	165
Landelijke bouw kavels zonder bebouwing buiten de bebouwde kom	165
Landelijke kavels met bebouwing/project	165
Kavels binnen de bebouwde kom bestemd voor bebouwing	165
Kavels met bouwvallen	165
De oppervlakte van het perceel	166
De eigendomsakte van het land	166
Erfdienstbaarheden	167
Erfpacht	167
Aansluiting op de nutsvoorzieningen	168
Adviezen en tips voor kopers van (bouw)grond	169
Wat niet kopen ?	170
Slopen	171

#### **16. Bouwen van een huis in Griekenland en de bouwvergunning**

Regels voor het bouwen van een huis in Griekenland	172
Welke (bouw)fases moet u doorlopen ?	172
Minimaal te bouwen oppervlakte	173
Bouwvergunning en project management	174
Geldigheidstermijn bouwvergunning	175
Bouwvergunning voor verbouwingen	175
Aanvraag bouwvergunning bij mede-eigendom	175

Kopen van een huis tijdens de bouwfase	176
Bouwen/verbouwen in eigen beheer	177
Zelf een stuk grond kopen en zelf bouwen	177
Wijzigen tijdens de bouw	177

## **17. Aandachtspunten bij het contact met de bouwondernemer en de architect**

De keuze van een aannemer/bouwondernemer	178
Bouwmanagementburo	178
Voor-overeenkomst met de bouwer/projectontwikkelaar	179
Laat eerst de grond op uw naam zetten	180
Het bouwcontract	181
Garanties	181
Checklist inhoud bouwcontract	182
Nog enkele aandachtspunten	183
Wanneer wordt het nog te bouwen huis uw eigendom ?	184
Wanneer betaalt u welk deel van de bouwsom ?	184
De architect	185
De architect en de bouwvergunning	185
Kosten van een architect	186
Checklist wat te bespreken met uw architect	186
Voorlopige en definitieve oplevering	188
Kopen van een projectontwikkelaar	189
Boeteclausule bij te late oplevering	189
De constructieverzekering	189
BTW	189

## **18. Aankoopkosten Grieks onroerend goed**

Overzicht aankoopkosten Grieks onroerend goed	190
Bij een bestaande woning	190
Fiscale waarde van het onroerend goed in Griekenland	191
Overzicht aankoopkosten bij nieuwbouw + BTW	192
Rekenvoorbeelden	192
Vrijstellingen en opschortingen overdrachtsbelasting & BTW	193
Vrijstellingsvoorwaarden	193
De hoogte van de vrijstelling	193
Aankoopsom boven vrijstellingsbedragen	194
Vrijstelling aankoop parkeerplaats en een berging	194
Vrijstelling vervalt bij verkoop binnen 5 jaar	194
Verzoek om vrijstelling overdrachtsbelasting	194
Vrijstelling BTW bij nieuwbouw	195
Kosten volmacht	195
Wie betaalt wat ?	196

## **19. Jaarlijks terugkerende kosten, belastingen en heffingen voor huiseigenaren van Grieks onroerend goed**

De Griekse OZB Belasting	197
Tarief bestaat uit 2 grondslagen	197
ENFIA en tarieven	198
ENFIA en oude gebouwen	198
ENFIA en de verhuur van uw woning	198
Betaling onroerende zaak belasting in Griekenland	199
Overige gemeentelijke heffingen : <i>Telos Akinitis Periousias (= TAP)</i>	199
Belasting vanwege aansluiting op het elektriciteitsnet	200
Overige terugkerende kosten voor het bezit van een huis in Griekenland	200
Internet	200
Nutsvoorzieningen	200
Opstalverzekering	200
SRET	201

## **20. Huurwetgeving**

Griekse huurwetgeving	203
Hoe vindt u een huurhuis/appartement	203
Onderverhuur	203
Huurprijzen	204
De borg	205
Inventaris	205
Verzekering	206
Het onderhoud	206
De onderhoudskosten	207
Commerciële verhuur	207
Huurverhoging	207
Lange termijn verhuur	207
Nog enkele aandachtspunten bij (lange termijn) verhuur	208

## **21. Verhuren van uw Griekse (vakantie)woning**

Vakantieverhuur	210
Nieuwe regels korte termijn (vakantie) verhuur	210
Doelstelling regelwijziging voor korte termijn verhuur	211
Klimaatheffing	211
Wie betaalt de klimaatheffing ?	211
Verblijfsbelasting	211
Beperkingen voor kort verblijf	212
EOT-vergunning voor vakantieverhuur	212
Nieuwe regels voor het adverteren van Griekse vakantieverhuur en het MHTE nummer	213
Het verkrijgen van een EOT-licentie	213
Welke categorieën vakantieverhuur bestaan er ?	214
Zwembad en de EOT-vergunning	216
Vereiste documenten voor de aanvraag van een EOT-licentie	216

Afgifte EOT-vergunning	217
Ontbrekende of onjuiste documenten	217
Kosten aanvraag EOT-licentie	218
KEP / ERMIS	218
Wijzigingen vergunningen korte termijn verhuur centrum Athene vanaf 2025	219
Adviezen voor huiseigenaren die hun huis verhuren in Griekenland	220
Gemeubileerde versus ongemeubileerde verhuur	221
De verhuurorganisatie	221
Vastgoed Beheer	222
Verhuur beperkende clausules in het koopcontract	222
Verhuren via een touroperator	222
Checklist: Het contract met de verhuurorganisatie	223

## **22. Hoe kiest u de beste online verhuurplatform & verhuurorganisaties**

Keuze vakantieverhuurplatform	226
Airbnb	227
Abritel (Vrbo Groep, voormalig Home Away)	228
Booking.com	229
Uitspraak Hof van Justitie van de EU	230

## **23. Verhuur Grieks onroerend goed en de belastingen**

Inkomen uit verhuur	231
Tarieven (inkomsten)belasting over bruto verhuuropbrengsten	232
Fiscale voordelen van mede-eigenaarschap	232
Zegelbelasting vervangen door Digital Transaction Duty (DTD)	232
Tarief Digital Transaction Duty (DTD)	233
Tarief over verhuurinkomsten	234
Vrijstelling inkomstenbelasting over huuropbrengsten	234
Voorwaarden voor vrijstelling inkomstenbelasting	234
Verhuur van onroerend goed als bedrijf	235
Tarief vennootschapsbelasting	235
Korte termijn verhuur en BTW	235
BTW tarief korte termijn verhuur	235
Korte termijn verhuur door rechtspersonen	236
BTW tarief	236
Termijn korte termijn verhuur	236

## **24. Fiscale en juridische aspecten van de verkoop van uw huis in Griekenland**

Standaard situatie (vóór opschorting vermogenswinstbelasting)	237
Tarief vermogenswinstbelasting	237
Rekenvoorbeeld	238
Vrijstelling in de oude situatie	238
Verbeteringen en renovaties	238
Tijdelijke opschorting vermogenswinstbelasting (nieuwe situatie)	238
Niet-ingezetene natuurlijke personen	239

Verliezen bij verkoop van onroerend goed door een in Griekenland gevestigde vennootschap	239
Niet-ingezetene vennootschap	240
Indirecte overdracht Intra Concert (Grieks onroerend goed naar Grieks bedrijf)	240
BTW / overdrachtsbelasting	240
Verliezen	240
Indirecte overdracht (verkoop Grieks onroerend goed aan Grieks bedrijf)	240
BTW / overdrachtsbelasting	240
Verliezen	240
Directe overdracht intra concern (Grieks onroerend goed naar buitenlands bedrijf)	241
Verkoop van onroerend goed aan een vennootschap gevestigd in een ander EU-land	241
Juridische aspecten van de verkoop van uw huis in Griekenland	242
Akte van eigendom	242
Eigendom E-ID	242
Topografische plattegrond van het pand	243
Het Energieprestatiecertificaat (EPC)	243
Bouwvergunning	243
Persoonlijke identificatie	244
E-9 belastingformulier	244

## **25. Aankoop Grieks onroerend goed als bedrijf**

Verschillende soorten bedrijven/vennootschappen	245
Griekse bedrijfsvormen	245
Etería Periorisménis Euthínis (E.P.E.)	245
Anónimi Etería (A.E.)	245
Omóritimi Etería (O.E.)	245
Eteróritimi Etería (E.E.)	245
Welke Griekse bedrijfsvorm past bij u?	245
Voordelen aankoop Grieks onroerend goed als bedrijf	246
Nadelen aankoop Grieks onroerend goed al bedrijf	246
Advies	246
Overzicht particulier bezit/verhuur versus bezit/verhuur door Rechtspersoon	248
De belangrijkste bedrijfsvormen in Griekenland	249
Online oprichten van een bedrijf in Griekenland	249
Wat u moet doen ?	

## **26. Renovatie en onderhoud**

Vergunningen	252
Griekse of Nederlandse vaklieden ?	252
Zwart werkers	253
Offertes	253
Overige bijkomende kosten	253
Renovaties en/of aanbouw en de E-ID	254
Onderhoudskosten	254

Onderhoud zwembad en tuin	255
---------------------------	-----

## **27. Vestiging in Griekenland**

Voorwaarden om langer dan 3 maanden in Griekenland te mogen verblijven zijn	256
Vertrek uit Nederland	257
Uitschrijving bij vertrek uit Nederland	257
Inschrijven in de BRP	257
Legalisatie	258
Reisdocumenten	258
Schengenlanden	258
Europese Identiteitskaart	258
Paspoort	258
Eigen paspoort / ID kaart voor kinderen	259
Nog enkele tips	259
Gevolgen van uitschrijving uit de Basisregistratie Personen ?	260
Wat zijn de gevolgen van uw uitschrijving voor uw verzekeringen ?	260
Wat zijn de gevolgen van uw uitschrijving voor uw Nederlanderschap	260
Een briefadres in Nederland	261
Briefadres aanvragen voor een bijstandsuitkering	261
Voorwaarden briefadres	262
Geldigheid	263
Briefadres als u niet meer in Nederland staat ingeschreven ?	263
Kosten	263
Verplichtingen hoofdbewoner	263
Een briefadres als u naar het buitenland vertrekt	264
Vestiging in een ander EU-land	265
Kunt u ingeschreven staan in meerdere landen ?	265
Vestiging in Griekenland en de verblijfsvergunning	266
Werknemers	266
Werkloos / ziekte	267
Zelfstandigen	267
Gepensioneerden	267
Studenten	267
Gezinsleden	268
Aanvraag verblijfscertificaat	268
Registratie	269
Permanent verblijfscertificaat	269
Geregistreerd partnerschap & homohuwelijk in Griekenland	269
Verhuizen naar het buitenland met uw geregistreerde partner	270
Homohuwelijk in Griekenland	270
Vertrek naar Griekenland en de (belasting)schulden in Nederland	270
Schuld aan de Nederlandse staat en verlenging van uw paspoort	271
Schulden en Bureau Krediet Registratie (BKR) in Tiel & emigratie	271
Internationale uitwisseling kredietgegevens	273
Het Nederlandse paspoort in het buitenland	273
Verlenging paspoort bij Nederlandse ambassade in het buitenland	273
Juridisch en/of fiscaal resident	273
Verhuizen binnen Griekenland en uw verblijfscertificaat	274

Stemmen in het buitenland voor Nederlandse verkiezingen	274
Nederlandse nationaliteit/Nederlanderschap	274
Rijkswet op het Nederlanderschap	274
Nederlanders met een dubbele nationaliteit	275
Kinderen van een Nederlandse moeder en vader	276
Geboorte van een Nederlands kind in het buitenland	276
Kinderen uit huwelijk met een niet-Nederlandse man	277
Erkenning van minderjarige buitenlandse kinderen	277
Europees Dierenpaspoort & het vaccinatieboekje	277

## **28. De verhuizing**

Verhuizing en invoer van uw inboedel binnen de EU	280
Vrijstelling van invoerrechten	281
Zelf verhuizen	281
Trouwen en verhuizen	282
Verhuizing naar uw tweede woning	282
Verkoop van uw tweede woning	283
Verhuizing bij erfenis	283
Vervreemdingsverbod	283
Belastingtelefoon Douane	283
Het inschakelen van een verhuisbedrijf en de BTW	283
De offerte	284
De verhuiskosten	285
Uw eigen inboedel meenemen of nieuw kopen in het buitenland ?	286
Nog enkele tips en opmerkingen	286
Opslag	287
Tax-free shoppen voor uw verhuizing	288

## **29. De Nederlandse Zorgverzekeringswet bij emigratie naar Griekenland**

Zorgverzekering en wonen in het buitenland	289
U heeft een uitkering of pensioen uit Nederland	289
Welke stappen moet u nemen voordat u gaat verhuizen?	290
Uw specifieke situatie	290
Uw meeverhuizende gezinsleden	291
Hoe kunt u zich registreren voor de gezondheidszorg in Griekenland ?	293
Waar heeft u recht op in uw woonland ?	293
Waar heeft u recht op in Nederland ?	294
Woonlandfactor en heffingskortingen	295
ZVW en WLZ bijdragen	295
Bijdragen Zvw, woonlandfactoren en heffingskortingen	296
Nominale bijdrage Nederlandse zorgverzekeringswet	296
Woonlandfactor Griekenland	297
Rekenvoorbeelden met toepassing woonlandfactor in verschillende situaties Zorgtoeslag als u in het buitenland woont	297
European Health Insurance Card (EHIC)	303
Keuzevrijheid zorg als u buiten Nederland woont	304
Gemaakte kosten declareren bij het CAK	304
Welke kosten kunt u <u>niet</u> declareren bij het CAK ?	305

Verzekerd in een ander EU-land en de medische behandeling in Nederland	306
U woont in het buitenland en u wilt terug naar Nederland om in Nederland Wlz zorg te krijgen ?	306
Wlz-zorg in een land binnen de EU/EER en Zwitserland	307
Persoonsgebonden budget (PGB)	309
In Griekenland wonen en toch ingeschreven blijven in de Nederlandse BRP	309
Het Griekse ziekenfonds EFKA	310

### **30. De Griekse gezondheidszorg en de sociale zekerheid**

EFKA	310
Wat dekt EFKA ?	310
Waar heeft u met EFKA recht op ?	310
Premiekosten EFKA	312
Wanneer komt u in aanmerking voor de EFKA dekking ?	312
Het AMKA nummer	312
Waarom heeft u AMKA nodig ?	313
Vereiste documenten om een AMKA nummer te verkrijgen	313
Vervolgstappen	314
Indienen AMKA aanvraag	314
Het Griekse zorgstelsel	315
Primaire gezondheidszorg in Griekenland	316
Algemene ziekenhuizen	316
Particuliere gezondheidszorg in Griekenland	316
Medicijnen en apotheken in Griekenland	317
Nooddiensten	317
Vaccinatie van kinderen en volwassenen	318
Moet u nog steeds EFKA premies betalen als u een particuliere verzekering heeft ?	319
Wijziging formulieren sociale zekerheid. Van E-naar A-formulieren	320

### **31. Verzekeringen**

De Griekse woningverzekeringen	321
Lokale versus internationale verzekeringsaanbieders	321
Wat moet er verzekerd worden ?	321
Hoogte premie	322
Betaling van de premies	322
Opmerking Griekse opstalverzekering	322
Aandachtspunten bij het afsluiten van een (Griekse) woningverzekering	322
Verzekering bij huren van onroerend goed	324
Verzekering van vakantiewoningen, bij verhuur of tijdelijke afwezigheid	324

### **32. De Griekse belastingen**

Griekse Inkomstenbelasting	326
Het woonplaatsbeginsel	326
Welke inkomsten worden onderworpen aan de Griekse inkomstenbelasting ?	327
Tarieven Griekse inkomstenbelasting	328



Inkomsten in natura	328
Welke vergoedingen of voordelen die uitgezonden werknemers van de werkgever ontvangen zijn belastbaar ?	329
Groepspensioenplannen (TEA)	329
Afschaffing speciale solidariteitsbelasting	330
Niet-residenten	330
Griekse (bron)belasting over kapitaal-inkomsten	331
Inkomsten uit korte termijn verhuur	331
Limiet korte termijn verhuur	332
Individuele aftrekposten	332
Standaard-aftrek	332
Belangrijke aftrekposten / belastingverminderingen	333
Het maximale bedrag aan belastingvermindering	333
Het belastingjaar	333
Inkomsten uit onroerend goed en de belastingtarieven	334
Vennootschapsbelasting	334
BTW tarieven	334
Verlaagde BTW tarieven	335
Vermogensbelasting	336
Vermogenswinstbelasting	336
Speciaal belastingprogramma voor vermogende particulieren (HNWI = High-Net-Worth-Individuals) - Non-Dom Regime	336
Diverse categorieën HNWI's	337
Voorwaarden per categorie	340
Overzicht standaard belastingregime versus non-dom tax regime	343
Luxe belasting / bijtelling toegerekend inkomen	344

### **33. Erven, schenken, testamenten en erfbelasting**

Het Griekse erfrecht en onroerend goed in Griekenland	345
Erfenis aanvaarden of verwerpen	346
Verklaring afleggen in Nederland	346
Europese Verklaring van Erfrecht overleggen	346
Europese Verklaring van Erfrecht aanvragen	346
Praktische voordelen van de Europese Erfrechtverordening	346
Welk erfrecht geldt als u als Nederlander in het buitenland woont ?	347
Europese regels	347
Landen die niet zijn aangesloten	347
Zelf kiezen welk erfrecht geldt & rechtskeuze maken	347
Wel of geen twee testamenten voor uw (tweede) huis in Griekenland	348
Wat is toepasselijk recht ?	348
Moet u naar Griekenland om uw erfenis te aanvaarden ?	349
De Griekse erfbelasting (successierechten)	350
Schenkbelasting en ouderschapsbijdrage	350
Griekse categorieën erfgenamen en verkrijgers	351
Tarieven Griekse erf- en schenkbelasting bij diverse categorieën erfgenamen en verkrijgers	351
Vrijstelling Griekse erfbelasting	352
Het indienen van de aangifte Griekse erfbelasting	352
Vereiste bewijsstukken bij indienen aangifte Griekse erfbelasting	353

Bij welk kantoor moet u aangifte Griekse erf- en schenkbelasting doen ?	354
Betaling Griekse erfbelasting	354
Controle op de aangifte	355
Indienen initiële en gewijzigde aangifte voor de erfbelasting	355
Opstelling uiterste wilsbeschikking in Griekenland / soorten testamenten	356
Registratie wilsbeschikking/testamenten	358
Wie erft er en hoeveel, wanneer er geen uiterste wilsbeschikking is ?	359
Nederlandse erfbelasting en schenkbelasting en de Nederlandse woonplaatsfictie tot 10 jaar na emigratie	362

### **34. De Griekse nutsvoorzieningen**

Inleiding	363
Elektriciteit	363
Online aanvragen	363
Griekse elektriciteitsaanbieders	363
Vereiste documenten om een elektriciteitsrekening op uw naam te zetten	364
Op naam zetten van het waterleidingcontract	364
Wateraansluiting in landelijke gebieden	365
Controleer (openstaande) rekeningen van de vorige eigenaar	365
Internet- en (mobiele) telefoonaansluiting	365
Internet- en telefoonaanbieders in Griekenland	365
Check toegankelijkheid snel en betrouwbaar internet in uw regio	366
5 G	366
WIFI dekking	366
De Griekse Post	366
Postbezorging in de landelijke gebieden	367

### **35. Emigratie naar Griekenland en de Nederlandse sociale verzekeringen**

Inleiding	368
Gevolgen voor de Nederlandse volksverzekeringen als u emigreert	368
Recht op AOW bij vertrek naar het buitenland	369
Vrijwillige AOW- en ANW verzekering als u emigreert	370
Voorkom een lagere AOW als u voor uw AOW leeftijd emigreert	370
Zorg dat uw nabestaanden toch ANW krijgen	370
Wat kost de vrijwillige AOW verzekering ?	371
Wat kost de vrijwillige ANW verzekering ?	372
Wat wordt als inkomen beschouwd ?	372
Wat mag u van uw inkomen aftrekken ?	372
Kunt u zich nog vrijwillig verzekeren als u al in Griekenland woont ?	373
Voorwaarden vrijwillige verzekering	373
Nederlandse sociale (werknemers) uitkeringen als u emigreert naar Griekenland	375
Emigratie naar Griekenland en uw WAO & WIA uitkering	376

### **Bijlagen en bronnen**