



Wonen en kopen in Frankrijk

Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Frankrijk in vogelvlucht

Land en bevolking
Bevolkingsdichtheid
Bevolkingsopbouw
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
Het klimaat

3. Oriëntatiefase

Motieven
Waarom willen wij een huis in Frankrijk ?
Waar kopen ?
Checklist waar kopen ?
Hoe vindt u Frans onroerend goed ?
Wat kopen ?



Oriëntatie checklist wat kopen ?

Een oud huisje ?

Vraagprijs

Checklist vraagprijs

Staat van onderhoud van het huis

Wanneer op huizenjacht ?

Bereikbaarheid

Nog enkele wetenswaardigheden

Tot slot nog enkele tips/waarschuwingen

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

Inleiding

De Franse notaris

Hoe vindt u een notaris in Frankrijk

De Franse notaris als bemiddelaar van onroerend goed

Welke notaris kiest u ?

Notariskosten

De kosten van een hypotheekakte

Nadelen van een Nederlandse notaris

Franse makelaars

Met wie kunt u te maken krijgen ?

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)

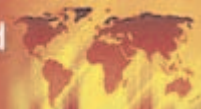
Inleiding

De overeenkomst

De voor-overeenkomst

Vormen van voor-overeenkomsten

Promesse de vente (unilaterale)



Pacte de Préférence

Compromis de vente

Opschortende voorwaarden

Clause de Dedit

Arrhes

Clause Pénale

Informatieplicht & de onderzoeksplicht

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

6. De overdracht

Van overeenkomst naar overdracht

Wie wordt de eigenaar ?

De afrekening

Contant (zwart) betalen

De overdrachtsdatum

Het kadaster

Tips & adviezen bij de ondertekening van de koopakte en 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

Beschermde monumenten

Beschermde en door de overheid gereserveerde zones

SAFER

Voorkeursrechten en erfdiensbaarheden

Droit de Préemption

Déclaration d'intention d'aliéner

Erfdiensbaarheden (*Servitudes*)

De oppervlakte van het perceel

De verkaveling (*Lotissement*)

Aanvraagprocedure

Verkavelingsdocumenten

Afgifte van de verkavelingsvergunning



Zelf een stuk grond kopen en verdelen in verschillende bouwkavels

Aankoop/verkoop van een *lotissement*

Indivision

Fiscale aspecten van lotissement

Erfpacht

Tips en adviezen bij erfpacht

Adviezen en tips voor kopers van (bouw)grond

Wat niet kopen ?

Plan de prévention des risques naturels

8. Aanvraag van een bouwvergunning

Inleiding

Het nieuwe Franse bouwrecht

Certificat d'Urbanisme (CU)

CU informatif

CU opérationnel

Geldigheidsduur *CU opérationnel*

Verlenging van de 18 maanden termijn

Hoe vraagt u een CU aan ?

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*

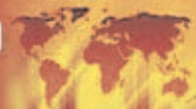
Permis de construire modificatif

Déclaration Préalable

Sta-caravans en mobile homes

Melding van voltooiing van de bouwwerkzaamheden

Certificat de conformité



Problemen, die nog kunnen ontstaan, wanneer de bouwvergunning eenmaal is verstrekt

Bouwen zonder bouwvergunning

Belasting op bouwvergunningen

Taxe locale d'Équipement

Hoogte van de belasting

Taxe Dep. Pour le C.A.U.E.

Hoogte van de belasting

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

Bedenktime 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

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 ?

Checklist inhoud bouwcontract

Subsidies

Voorlopige en definitieve oplevering

Constat de réception des travaux

Déclaration d'achèvement de travaux

Nog enkele opmerkingen, tips en adviezen



Nieuwe Franse regelgeving voor beveiliging van zwembaden

10. Verzekeringen, garanties en aansprakelijkheid bij het bouwen van een huis in Frankrijk

Inleiding

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

Inleiding

Vergunningen

Slopen

Franse of Nederlandse vaklieden ?

Nog enkele tips

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. Appartementsrecht / Copropriété

Rechten en plichten van een *copropriété*

Cahier des charges

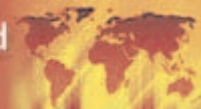
Servicekosten

Wat is wel en wat is niet toegestaan

Verzekeringen

Het beheer van het complex

Copropriété horizontale bij bungalow- of villaparken



Vergaderingen
Nog enkele tips

13. Nutsvoorzieningen

Water

Aansluiting op de waterleiding

Warm water

De belangrijkste waterleveranciers

Riolering en septic tank

Het verwarmen van uw huis

Open haard en hout

Tegelkachel

(Centrale) verwarming

Olie

Olietanks

Elektriciteit

Op uw naam zetten

Aansluiting (bestaand en nieuw)

Elektriciteitsabonnements

Elektriciteitsrekening

Gas

Aardgas

Butaan/propaan

Huren van een gastank

Het vullen van de gastank

Gasflessen

Airconditioning

Telefoon

Aanvraag telefoonaansluiting

Keuzemogelijkheden

Telefoondiensten

De telefoonrekening

Internet

14. Fiscale aspecten bij de aankoop van bestaand en nieuw onroerend goed

Belasting bij aankoop van bestaand onroerend goed

Wanneer is er sprake van bestaand onroerend goed ?

Registratierecht bij aankoop bestaand onroerend goed

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 onroerend goed

15. 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

16. Vertrek uit Nederland en vestiging in Frankrijk

Inleiding

Vertrek uit Nederland

Het bevolkingsregister

Verklaring/bewijs van goed gedrag

Wat moet u regelen voordat u naar Frankrijk vertrekt ?

Vertrek naar Frankrijk en de (belasting)schulden in Nederland

Schuld aan de Nederlandse staat en verlenging van uw paspoort

BKR

Internationale uitwisseling kredietgegevens

Nederlandse nationaliteit/Nederlanderschap

Rijkswet op het Nederlanderschap

Nederlanders met dubbele nationaliteit

Verkrijgen van de Franse nationaliteit

Het vrije verkeer binnen de EU

Wel of geen verblijfsvergunning



Waar dient u een verblijfsvergunning aan te vragen ?

Vrijwillige aanvraag *permis de séjour*

Juridisch en/of fiscaal resident

Nog enkele aspecten van verblijf in Frankrijk

Aanvragen Frans fiscaal nummer

De AVF

Trouwen in Frankrijk

Legalisatie van het huwelijk in Nederland

PACS

Homohuwelijk

Geboorte

Registratie van buitenlandse geboorteakte in Nederland

Verlenging Nederlands paspoort

Met een partner van buiten de EU naar Frankrijk

17. 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

Dierenpaspoort voor gezelschapsdieren

Algemene regels

Het oude paspoort/vaccinatieboekje

Vecht- en waakhonden

Knaagdieren

Paarden

18. Invoer van de auto

Uitvoer van de auto uit Nederland



Aanvraag schorsing van uw Nederlands kentekenbewijs
Het uitvoerteken
Achteraf uitvoeren van uw auto
Homologatiepapieren
Waar kunt u een CVO krijgen ?
Doorhaling van uw Nederlandse registratie
Aankoop van een Franse auto in Frankrijk
Het Franse kentekenbewijs
Kosten van een *carte grise*
Uit welk departement komt de auto ?
Verhuizing binnen Frankrijk en uw registratienummer
Nummerplaten
Technische autokeuring
Aankoop nieuwe auto in Nederland, voor emigratie naar Frankrijk
Aankoop nieuwe auto in Frankrijk
Aankoop van een gebruikte auto in Frankrijk
Met een Franse auto naar Nederland
Verkoop van een auto in Frankrijk
Nog enkele aandachtspunten bij de verkoop van uw auto
Invoer caravans
Invoer aanhangers
Het Rijbewijs
Aanvraagprocedure Frans rijbewijs
Verkeersovertredingen
De autoverzekering
Soorten verzekeringen
Nog enige aandachtspunten bij de Franse verzekeringen
Autopechverzekering
Nederlandse ANWB
De Franse wegenbelasting
Benzine
Autodiefstal

19. Bankzaken

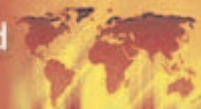
Het Franse bankwezen
Checklist keuze van een Franse bank
Het openen van een Franse bankrekening
Openingstijden van de Franse banken
Een ingezetene vs. een niet-ingezetene rekening
Een niet-ingezetene rekening in Nederland
Kenmerken niet-ingezetenen rekening



Omzetten van uw rekening in een niet-ingezetenen rekeningen
De Franse rekening courant, de carte bleue en cheques
Blokkeren van de rekening
Overige wetenswaardigheden
Sparrekeningen
Automatische overschrijvingen
De Franse postbank
Elektronisch- en internetbankieren
Bewaartermijnen
De Franse chipknip
Deviezencontrole
Kosten betalingsverkeer
BIC/IBAN Code

20. Financiering van Frans onroerend goed

Inleiding
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 (buitenland bank)
Een hypotheek bij een Franse bank
Een hypotheek via een hypotheekbemiddelaar in Frankrijk
Een hypotheek via een Nederlandse hypotheekbemiddelaar
Welke financieringswijze ?
Privilège du Prêteur des Deniers
Annuïteitenhypotheek versus aflossingsvrije hypotheek
Opeethypotheek
Hypotheekregelgeving in Frankrijk
Een hypotheekaanbieding
De hoogte van de rente
Looptijd van de hypotheek
Aflossing van de hypotheek
Bespreek de volgende mogelijkheden met uw hypotheekadviseur
Wat moet u aan Franse banken overleggen ter verkrijging van een hypotheek
Hypotheek bij nieuwbouw
Nog enkele wetenswaardigheden
Hypotheekkosten
Juridische en notariële aspecten
Clause de Réévaluation



Bescherming hypotheekgever
Hypothecaire lening via een SCI/
Hypotheekrente-aftrek

21. Verzekeringen

Verzekeringsagenten
Aandachtspunten bij Franse verzekeringscontracten
Inboedel- en opstalverzekeringen
Verzekering bij huren van onroerend goed
Multirisque immeuble
Aansprakelijkheid voortkomende uit onroerend goed
Inboedelverzekering
Verzekering van vakantiewoningen
Hoogte van de premies
Indicatie tarieven
Betaling van de premies
Verplichte verzekering tegen natuurgeweld
Verzekeringen bij een Nederlandse maatschappij
Aansprakelijkheidsverzekering voor uw gezin

22. De Nederlandse zorgverzekering & de AWBZ

Situatie vanuit Nederland
Het CVZ (College voor Zorgverzekeringen)
Uw woonstatus
Tijdelijk verblijf in het buitenland
Wanneer bent u wettelijk verzekerd in uw woonland ?
Acceptatieplicht Franse verzekeraar
Enkele situaties belicht
Bijdrage Zorgverzekeringswet 2008
Invoering van de ZVW en de gevolgen voor de vrijwillige AWBZ
Belangrijke adressen i.v.m. de nieuwe ZVW
European Health Insurance Card

23. De Franse sociale zekerheid

Het Franse ziekenfonds
Verschillen met Nederland
Inschrijving bij de CPAM
De CMU
Zorg via het Franse ziekenfonds



Carte vitale & Feuille de soins

Aanvullende ziektekostenverzekering in Frankrijk

Tandartsverzekering

Apothekers

Particuliere verzekering in Frankrijk

Ingeschreven bij het Franse ziekenfonds en verblijf buiten Frankrijk

Checklist keuze verzekeringsmaatschappij

24. Emigratie naar Frankrijk en de Nederlandse sociale verzekeringen

Inleiding

Gevolgen voor de Nederlandse volksverzekeringen

Recht op AOW bij vertrek naar het buitenland

Herziening vrijwillige AOW/ANW

Kosten vrijwillige AOW

Ontvangst AOW-uitkering in het buitenland

Vrijwillige ANW-verzekering

Wanneer heeft u recht op een ANW-uitkering

25. Aankoop Frans onroerend goed middels een SCI

Redenen om voor een SCI te kiezen

Kenmerken van een SCI

Het bestuur van een SCI

Administratieve verplichtingen

Het bestuur van een SCI

Aankoop/bezit van Frans onroerend goed middels een

SCI en de fiscale aspecten

Vermogenswinst bij verkoop onroerend goed middels overdracht aandelen SCI Tarieven

Plus Value bij verkoop van onroerend goed via een SCI

Verkoop SCI-aandelen

Aanstellen fiscaal vertegenwoordiger

De SCI en de hypotheek

SCI en gemeubileerde en ongemeubileerde verhuur

SCI zonder verhuur

SCI-constructie

De Nederlandse fiscus en de SCI

Belastbare inkomsten

26. Verhuur



Loi Mermaz

Gewone verhuur van onroerend goed

Minimale huurperiode

Opzeggen van het huurcontract door de huurder

Opzeggen huurcontract door de verhuurder

Huursom en huurverhoging

Voorkeursrecht huurder

Gemeubileerde verhuur

Vakantieverhuur (*location saisonnière*)

Wanneer wordt men als professionele verhuurder beschouwd

Aanbetalingen/garanties bij seizoenverhuur

Huursom seizoenverhuur/classificatie

De verhuurorganisatie

Checklist: Het contact met de verhuurorganisatie

Nog enkele aandachtspunten bij de verhuur

Franse fiscale aspecten bij bezit en verhuur van Frans onroerend goed

Regimes voor particuliere verhuur in Frankrijk

Keuze voor *Micro BIC*

Rekenvoorbeeld

Negatieve inkomsten uit de verhuur

Professionele gemeubileerde verhuur

Voorwaarden vrijstelling Franse vermogenswinstbelasting

Winstregels bij professionele verhuur

Gemeubileerde verhuur en de Franse BTW

Résidence de Tourisme Classée

Taxe professionnelle

Huurbelasting

Negatieve opbrengsten

Verdiene aan uw tweede huis

27. Verkoop van Frans onroerend goed

Verkoop via een makelaar

Keuze van de makelaar

Verkoop van onroerend goed en het *mandat*

Een *mandat simple* of een *mandat exclusif*

Hoe lang loopt het *mandat* ?

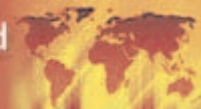
Wat staat er in het *mandat* ?

De bemiddelingscommissie

De notaris als verkoopbemiddelaar

Fiscale aspecten bij de verkoop van Frans onroerend goed

La taxe sur la plus value (vermogenswinstbelasting)



Vrijstelling

Hoe wordt plus value berekend ?

Afrekening van de *plus value*

Tarieven

Vaststelling van de aankoopprijs

Kosten verbouwings- en andere werkzaamheden

Aftrekbare kosten van de verkoopprijs

Rekenvoorbeeld

Belastbare *plus value*

Plus value bij verkoop van een SCI

Prijsafspraken

Fiscaal vertegenwoordiger

Vrijstelling voor het aanstellen van een fiscaal vertegenwoordiger

De voltooiing van de verkoop

28. 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

Sociale premies

Rekenvoorbeeld

Loonbelasting

Het belastbaar inkomen

Algemene belastingverminderingen en forfaitaire aftrekposten

Belastingeenheid

Samenwonen of getrouwd ?

De *Pacs*

Wat heeft u nodig om een *Pacs* af te sluiten

Inkomstenbelasting en het belastbare inkomen

Het familie quotiënt

Berekening

Tarieven inkomstenbelasting

Rekenvoorbeeld

Persoonsgebonden aftrekposten

Nederlandse lijfrente en de Franse fiscus

Belastingaftrek op energiebesparende investeringen voor het eigen huis

Giften

Aangifte inkomstenbelasting

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
Maximale belastingdruk
Wat is de netto waarde van het onroerend goed
Wanneer dient u aangifte vermogensbelasting te doen
BTW (TVA)
BTW-tarieven
Vertrek uit Frankrijk en de afrekening met de Franse fiscus
Franse onroerend goed belasting
Taxe Foncière
Vrijstelling *taxe foncière*
Taxe d'habitation
Waardebepaling van het onroerend goed
Taxe Assimilée

29. Nederlandse fiscale aspecten

Verschil binnenlandse en buitenlandse belastingplicht
De situatie vóór 2001
Keuzemogelijkheid in het nieuwe Nederlandse belastingstelsel
Voor wie kan de keuze voor binnenlandse belastingplicht interessant zijn ?
Nog enkele opmerkingen omtrent de keuzeregeling
Wijziging van binnenlandse in buitenlandse belastingplicht
Terugploegregeling
Uw tweede huis in het nieuwe Nederlandse belastingstelsel
Belastingverdrag ter voorkoming van dubbele belastingheffing
Franse belastingheffing op in Frankrijk gelegen onroerend goed
Rekenvoorbeeld ter voorkoming van dubbele belasting

Bijlagen
Bronnen