

Wonen & kopen in Zweden

Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Voor- en nadelen van emigratie naar Zweden

Voordelen

Nadelen

3. Nederlandse fiscale aspecten bij vertrek naar het buitenland

Inleiding

Wanneer is er sprake van emigratie ?

Terug naar Nederland binnen jaar

Belasting en woonplaats

Het jaar van vertrek

Voorlopige teruggaaf

Gevolgen bij emigratie naar het buitenland

Bent u na emigratie nog belastingplichtig in Nederland ?

Verschil binnen- en buitenlandse belastingplicht

Inkomen uit werk en wonen in Nederland

Inkomen uit pensioenen en uitkeringen

Afkoop van een pensioen

Winst uit aanmerkelijk belang

Vertrek naar het buitenland en aanmerkelijk belang aandelen

Inkomen uit een woning in Nederland

Negatieve inkomsten uit werk en woning

Inkomen uit sparen en beleggen

Vermogensbestanddelen die onder de heffing van box 3 vallen

Binnenlands belastingplichtig en bezittingen in het buitenland

Buitenlandse belastingplichtigen en hun partner

Voorkoming van dubbele belasting

Het tweede huis in het Nederlandse belastingstelsel en

voorkoming van dubbele belasting in het buitenland

Berekening Nederlandse vrijstelling

4. Keuzemogelijkheid binnenlandse of buitenlandse belastingplicht

Inleiding
Keuzeregeling binnenlandse belastingplicht
Buitenlandse belastingplichtigen
Terugploegregeling
Tijdelijk werkzaam in het buitenland

5. Conserverende aanslagen

Inleiding
Pensioenrechten
Kapitaalverzekering eigen woning
Lijfrente-contracten
Aanmerkelijk belang

6. Emigratie naar Zweden en de Nederlandse sociale verzekeringen

Inleiding
Gevolgen voor de Nederlandse volksverzekeringen
Recht op AOW bij vertrek naar het buitenland
Herziening vrijwillige AOW/ANW
ANW (Algemene Nabestaanden Wet)
Sociale (werknemers) uitkeringen
WW-uitkering
WAO
WIA (Wet werk en inkomen naar arbeidsvermogen)

7. De nieuwe Nederlandse zorgverzekeringswet en de AWBZ bij emigratie naar Zweden

Inleiding
Gevolgen bij emigratie en uw Nederlandse zorgverzekering
U woont in Zweden en werkt in Nederland
Rechten in Zweden
Rechten van uw gezinsleden
Rechten in Nederland
Vaste bijdrage per gezinslid
U woont in Zweden en werkt in Nederland als zelfstandige
Rechten in Zweden
U woont in Zweden en u bent zowel in Nederland als in Zweden werkzaam
U staat ingeschreven bij een Nederlandse hogeschool/universiteit en u woont in Zweden
De gezinsleden van een verzekerde die zelf niet in Zweden woont
U woont in Zweden en ontvangt een pensioen uit (uitsluitend)

Nederland
Rechten in Zweden
U woont in Zweden en ontvangt een pensioen uit Nederland en uit Zweden
U woont in Zweden en werkt als ambtenaar in Nederland
Rechten in Zweden
Medische behandeling buiten Zweden
Aanvullende zorgverzekering
Werken in Zweden en wonen in Nederland
Afgifte EHIC (European Health Insurance Card = Europese verzekeringskaart)

8. Ondernemers en vertrek naar Zweden

Gevolgen van emigratie voor ondernemers
Bijzondere regelingen bij emigratie
Eindafrekening
Conserverende heffingen
Het aanstellen van een fiscaal vertegenwoordiger

9. Zweden in vogelvlucht

Inleiding
Ligging en geografie
Klimaat
Bevolking
Bevolkingsontwikkeling
Spreiding bevolking
Beroepsbevolking
Werkloosheidscijfers
Taal
Religie
Bestuurlijke organisatie
Politiek
Staatsindeling
Economie
Economische ontwikkeling
Inflatie
Particuliere consumptie
Rente
Investerings
Regionale ontwikkeling
Economisch beleid
Deregulering en privatisering van staatsbedrijven
Belasting- en begrotingsbeleid

Monetair beleid
Staatsschuld

10. Zweedse etiquette, omgangsvormen en arbeidscultuur

Enkele do's en dont's
Kom op tijd
Dossieraanmaak
Betalingen, levertijden en prijzen
Giften
Lunches
Kledij
Roken, introductie en gedrag

11. Media in Zweden

Geschreven pers
Televisie & radio
Nederlandse media in Zweden

12. Aankoop Zweeds onroerend goed; de oriëntatiefase

Inleiding
Motieven voor de vestiging of aankoop van onroerend goed in Zweden
Waarom een huis in Zweden ?
Waar kopen ?
Checklist waar kopen ?
Hoe vindt u onroerend goed ?
Wat kopen ?
Soorten onroerend goed in Zweden
Oriëntatie-checklist wat kopen ?
Vraagprijs
Checklist vraagprijs
Staat van onderhoud van het huis
Wanneer op huizenjacht ?
De Zweedse onroerendgoedmarkt
Tips en waarschuwingen

13. Aankoop Zweeds onroerend goed; het koopproces

Inleiding
Zweedse makelaars
Overkoepelende vereniging van Zweedse makelaars
Makelaarsvolmacht

Wat kan er misgaan in de contacten tussen u en de makelaar ?
Zweedse makelaarssites
De Zweedse notaris
Onderzoeksplicht van de koper (*Koparens undersökningsplikt*)
Zaken waar de koper op moet letten bij de inspectie van een woning
Keuring van het huis (*Besiktning*)
Onroerend en roerend goed (*Fast och lös egendom*)
Woonlasten (*Boendekostnad*)
Overnemen van lopende lening (Lån på fastigheten) van vorige eigenaren
De voor-overeenkomsten
Koopcontract (Köpekontrakt)
De koopbrief (Köpebrev)
Aanbetaling & financiële afwikkeling
Eindafrekening (Likvidavräkning)
Pandbrieven (Pantbrev)
Sleuteloverdracht
Geschillen bij een onroerend goed transactie
Omzetten elektra, waterleiding en verzekering
Kosten bij aankoop van Zweeds onroerend goed
Zweedse overdrachtsbelasting (Lagfart)
Jaarlijks terugkerende kosten

14. Het kopen van (bouw)grond

Inleiding
Erfpacht (Tomträtt)
Juridische aspecten van erfpacht
Wie verleent een recht van opstal ?
Vergoeding van de pachter aan de verpachter
Canon
Rechten en plichten van de pachter
Wat zijn de voor- en nadelen van recht van opstal ?
Nadelen
Wanneer vervalt het recht van opstal ?
Duur van het erfpacht
Opzeggen erfpachtrecht
Checklist erfpacht
Tips en adviezen bij erfpacht
Adviezen en tips voor kopers van (bouw)grond
Wat niet kopen ?
Waarom kan grond ongeschikt zijn als bouwgrond ?
Een bouwkaavel
Waarop u bij het kopen van een kavel moet letten ?

Overige zaken waar u op moet letten ?
Soorten bestemmingsplannen
Översiktsplan
Planbestämmelser
De dienst bouw- en woningtoezicht
Hoe het perceel bebouwd mag worden
Toegestane wijze van het gebruik van de bouwgrond
Toegestane mate van het gebruik van de bouwgrond
Grondvlakfactor
Gebruiksfactor
Bouwgrens
Bouwlijn
Voorgescreven afstand tussen een gebouw en de grens van het perceel
Geschiktheid voor bewoning
Kosten voor de ontsluiting
Grensafstand
Oplevering van de ruwbouw
Ontsluiting van het perceel
(Bouw)grond
Landbouwgrond
Aankoop van een stuk grond: de oriëntatiefase
Agrarisch voorkeursrecht
Aansluiting op de nutsvoorzieningen
Checklist aankoop (bouw)grond
Slopen

15. Het bouwen en verbouwen van een huis; oriëntatie- en voorbereiding

Inleiding
Bouw en bouwmaterialen
Bij de bouw van een huis dient u op 4 verschillende zaken te letten
Voor- en nadelen van het laten bouwen van een huis
De bouwvergunning (Byggnadslov)
Aanvragen van een bouwvergunning
Contact met een architect
Checklist keuze van een architect
Zoeken naar een architect
Wat vast te leggen in het contract met de architect
Kosten van een architect
Soort opdracht architect
Volledige opdracht
Beperkte opdracht

Het ontwerpen van een huis
Checklist ontwerp
Checklist wat te bespreken met uw architect
Tips
Ontwerp fases
Programma van eisen
Controle op bouwbepalingen
Schetsen
Ontwerp ten behoeve van de bouwvergunning
Bouwbestek
Bouwtoezicht door de ontwerper c.q. architect

16. Het bouwen van een huis; de bouwfase

Inleiding
Welke bouwvormen worden in Zweden gehanteerd ?
Mogelijkheden om in Zweden een huis te bouwen
Via een projectontwikkelaar
Via een aannemer/bouwondernemer
Voordelen van bouwen met één aannemer
Nadelen van bouwen met één aannemer
Keuze van de aannemer/bouwondernemer
Checklist keuze aannemer/bouwondernemer
De bouwopzichter
Offerte
Checklist inhoud offerte
Het bouwcontract
Plichten en rechten van de opdrachtgever en de bouwondernemer
Checklist inhoud bouwcontract
Wanneer betaalt u welk deel van de bouwsom ?
Nieuw- en verbouw en de BTW
Bouwfase
Het bouwboek
Bijlagen van het bouwboek
Toezicht op de bouwwerkzaamheden
Bewoonbaarheidsverklaring
Specifieke gevallen
Grond kopen van een bouwondernemer
Reservering bij een nieuwbouwproject
Het kopen van onroerend goed tijdens de bouwfase
Checklist voor het kopen van een huis tijdens de bouwfase
Het kopen van een recent opgeleverd huis
Checklist voor de koop van een recent opgeleverd huis
Checklist oud pand

Septic-Tanks
Verzekering tijdens de bouw
Opstalverzekering
Bouwverzekering
Aansprakelijkheidsverzekering
Bouwsubsidies

17. Renovatie & onderhoud

Inleiding
Vergunning
Zweedse of niet-Zweedse vaklieden
Offertes
Bouw- en doe-het-zelf pakketten
Een opzichter
Onderhoud

18. Huur en verhuur van Zweeds onroerend goed

Inleiding
Hoe vindt u een huurhuis/appartement ?
Het huurcontract
Inventaris
Borg
Zweedse huurbescherming
Vaststellen en aanpassen van de huurprijs
Verhuurde woonoppervlakte
Betaling van de huur
Bijkomende kosten
Onderhoudskosten
Wie is verantwoordelijk voor de betaling van de huursom
Opzeggen huur
Rechten en plichten van de huurder
Overige verplichtingen van de huurder
Het huurcontract en huisdieren
Huren en de verzekering
Verkoop verhuurde woning
Huurdersvereniging
Verhuur van een vakantiewoning
Vakantieverhuur/seizoenverhuur
Wanneer wordt men als professionele verhuurder beschouwd ?
Aanbetalingen/garanties bij seizoenverhuur
Huursom seizoenverhuur/classificatie
De verhuurorganisatie
Checklist: Het contact met de verhuurorganisatie

Langere termijn verhuur
Nog enkele aandachtspunten bij verhuur
Voorbeeld werkwijze voor particulieren, die zelf hun huis willen verhuren

19. Vestigen in Zweden

Inleiding
Vertrek uit Nederland
Het bevolkingsregister
Verklaring/bewijs van goed gedrag
Hoe lang is een VOG geldig ?
Wat moet u regelen voordat u naar Zweden vertrekt ?
EU-onderdanen en vestiging in Zweden
Legitimatie
Welke documenten zijn er nodig ?
Werknemer
Zelfstandig ondernemer
Dienstverlener of dienstontvanger
Studenten
Ontvangers van een periodieke uitkering
Gezinsleden die ook Europees staatsburger zijn
Registratie en permanent verblijfsrecht
Registratie via internet
Geldigheid van het registratiebewijs
Vertrek naar Zweden en de (belasting)schulden in Nederland
Bureau Krediet Registratie
Internationale uitwisseling kredietgegevens
Nederlandse nationaliteit
Verlenging Nederlands paspoort

20. 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 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 Zweden ?
Nog enkele tips en opmerkingen
Meenemen van uw huisdier
Meenemen van huisdieren en het EU-paspoort
Algemene regels

21. Uw auto en rijbewijs bij vestiging in Zweden

Inleiding
Uitvoer van de auto uit Nederland
Het uitvoerteken
Achteraf uitvoeren van uw auto
Homologatiepapieren
Uw Nederlandse auto bij vestiging in Zweden
Het rijbewijs

22. Het onderwijs in Zweden

Nederlands onderwijs in Zweden
IVIO Wereldschool afstandsonderwijs
Hemspråksundervisning
Structuur van het Zweedse onderwijs
Kleuteronderwijs/kinderopvang
Kleuter- en basisschool
Structuur en duur
Schoolgeld
Schooljaar
Schoolplicht en toelatingseisen
Schooltijden
Talen
Overgaan naar het volgende jaar
Getuigschriften
Kinderbijslag en studiebeurs
De Zweedse middelbare school
Structuur en duur
Schooljaar
Toelatingseisen
Schoolgeld
Talen
Overgaan naar het volgende jaar
Getuigschriften
Financiële bijstand
Hoger onderwijs (wetenschappelijk, hbo)
Structuur en duur

Duur van de opleiding
Academisch jaar
Toelatingseisen
Kwalificaties
Toelating
Taal
Collegegeld
Academische erkenning
Eindkwalificaties
Academische graden
Financiële bijstand
Nederlandse taal voor kinderen van emigranten
Nederlandse taal, luxe of noodzaak ?
Stimulans om Nederland te leren
Betrokkenheid van de ouders
Nederlands via de Wereldschool
Vorbereiding op vertrek naar het buitenland
Nederlandse studiefinanciering in het buitenland
Bologna-proces
OV-studentenkaart voor studenten in het buitenland

23. De Zweedse gezondheidszorg

Inleiding
Hoe is de gezondheidszorg in Zweden georganiseerd ?
Gezondheidszorg op landelijk niveau
Gezondheidszorg op regionaal niveau
Gezondheidszorg op lokaal niveau
Basiszorg en eigen risico
De huisarts in Zweden
De tandarts in Zweden
Tandartsverzekering
Chronisch ziek of gehandicapt

24. De Zweedse sociale zekerheid

Inleiding
Gezondheidszorg
De Zweedse werkloosheidsuitkeringen
Doorbetaling salaris of ziekengeld bij ziekte
Zwangerschap & ouderschapsverlof
Zweedse kinderbijslag
Alleenstaande ouders
Sociale bijdrage/Zweedse bijstand
Hoogte bijstandsuitkering

Pensioengerechtigde leeftijd

25. Werken in Zweden

Werk zoeken in Zweden

Het Zweedse arbeidsbureau

Zweedse arbeidswetgeving

European Employment Services

Solliciteren in Zweden

Sollicitatiebrief

Sollicitatiegesprek

De Zweedse arbeidsmarkt

De verblijfsvergunning als u in Zweden werk heeft gevonden

Sociale verzekeringen

Werkloosheidsverzekering

Wanneer heeft u recht op een Zweedse WW-uitkering ?

Hoogte van de WW-uitkering

26. Het Zweedse belastingstelsel

Inleiding

Zweedse inkomstenbelasting

Tarieven inkomstenbelasting

Sociale verzekeringspremies

Zelfstandigen

Vermogensbelasting

Tarief vermogensbelasting

Onroerend goed belasting

Tarief onroerendgoedbelasting

Vermogenswinstbelasting

BTW tarieven

Vennootschapsbelasting

Successie- en schenkingsrecht

Niet-residenten die in Zweden onroerend goed bezitten

Onroerendgoedbelasting

Vermogensbelasting

Inkomstenbelasting bij verhuur van Zweeds onroerend goed

Vermogenswinstbelasting

Consequenties van het niet betalen van Zweedse belastingen

Adressenbijlagen

Bijlagen

Bronnen

U kunt dit boek bestellen via: <http://www.huisenaanbod.nl/index.php?p=zoekprodukt&sLand=Zweden>