

Uit de praktijk van de estate planner  
door Iris Brik van Fine Tuning Personal Finance

## Leven als god in Frankrijk

Zuid-Frankrijk. Het blijft een feest als je langs de wijngaarden rijdt, de dorpswinkeltjes met versgebakken stokbrood passeert en je 's avonds tegoed doet aan de Franse dis. Het is dan ook niet zo gek, dat menig toerist droomt van een huisje in de Provence of aan de Cote d'Azur. Al zal dat laatste vanwege de enorme vraagprijzen vaak bij een droom blijven. Een huis in Frankrijk, wie wil dat niet? Belangrijk is om vooral met beide benen op de grond te blijven staan. Want er komt wel het een en ander bij kijken. In de eerste plaats de financiering van het huis. Banken zullen slechts beperkt een financiering verstrekken, dus eigen geld is noodzakelijk, op de bank of via de eigen woning in Nederland. Sinds het uitbreken van de kredietcrisis zijn ook de verstrekkingsnormen voor financiering van een tweede woning flink aangescherpt. Daarbij is de rente voor de financiering van een vakantiewoning fiscaal niet aftrekbaar. Verder dient u zich te realiseren, dat vanaf het ondertekenen van de koopakte al sprake is van overdrachtsbelasting. Is in Nederland een authentieke akte ingeschreven in het kadaster noodzakelijk om tot een rechtsgeldige levering te komen, in Frankrijk volstaat het ondertekenen van de koopakte. Vaak wordt wel voldoende aandacht besteed aan de financieringsaspecten, maar niet aan de fiscale en juridische aspecten. Aangezien het onroerend goed in Frankrijk is gelegen kan er zowel in Nederland als in Frankrijk erfbelasting verschuldigd zijn. En naar wie wilt u de woning laten erven bij uw overlijden? Een belangrijk verschil met het Nederlands erfrecht is, dat kinderen volgens het Franse erfrecht een legitieme hebben (wettelijk erfdeel) welke direct opeisbaar is in geld. De langstlevende kan zo dus gedwongen worden te woning te verkopen om de wettelijke erfdelen van de kinderen uit te kunnen betalen. Dit is te voorkomen door de kinderen te onterven ingeval zij hun legitieme inroepen danwel hun kinderen op voorhand afstand la-

ten doen van hun legitieme. Een alternatief is om een verblijvingsbeding in de huwelijkse voorwaarden naar Frans recht op te nemen. Op basis daarvan verblijft de woning aan de langstlevende op grond van het huwelijksvermogensrecht. Van vererving is dan geen sprake. Tot slot kunt u de woning ook via een Société Civile Immobilière (SCI) aankopen (vergelijkbaar met een BV in Nederland). Erfbelasting en overdrachtsbelasting zijn dan niet aan de orde. Tevens kunt u via deze constructie de zeggenschap inzake de vakantiewoning regelen en kunnen de aandelen van een SCI eenvoudiger van eigenaar verwisselen dan een aandeel in de vakantiewoning zelf. Niet alleen financiële aspecten maar ook de fiscale en juridische aspecten rondom de aankoop van onroerend goed verdienen dus de nodige aandacht. Maar als u die aspecten goed regelt, kunt u er na leven als god in Frankrijk.

Voor reacties naar aanleiding van bovenstaande column kunt u een e-mail sturen aan [info@finetuning.nl](mailto:info@finetuning.nl) ter attentie van Iris Brik.



Iris Brik (directeur)  
Fine Tuning Personal Finance  
Westersingel 92  
3015 LC Rotterdam  
T: (010) 450 46 76  
I: [www.finetuning.nl](http://www.finetuning.nl)