



Kenniscentrum Vermogensadvies & Beleggen

tweede woning in Frankrijk

Antwoorden op de vragen van nu
over fiscale gevolgen van een
tweede woning in het buitenland

Dit informatieblad is specifiek bedoeld voor inwoners van Nederland met een tweede woning in Frankrijk. Let erop dat afwijkende regels gelden als u (permanent) in Frankrijk woont! De informatie is gebaseerd op fiscale cijfers voor 2014. Bedragen luiden in euro's.

Franse belastingen

Hierna noemen we de belangrijkste Franse belastingen waarmee u te maken krijgt bij aankoop, bezit en overdracht van een tweede woning. Uitgangspunt daarbij is dat u de woning hoofdzakelijk voor eigen gebruik houdt. En niet structureel verhuurt.

Overdrachtsbelasting

Bij aankoop betaalt de koper overdrachtsbelasting ('**droits d'enregistrement**') over de waarde. Het tarief is 5,09%. Maar tot 1 maart 2016 kan door een tijdelijke toeslag in bepaalde regio's een tarief van maximaal 5,8% gelden. Ingeval van nieuwbouw zit 20% BTW ('TVA') in de koopprijs verdisconteerd. Bij overdracht van aandelen in een SCI (zie hierna) bedraagt het tarief 5% over de waarde van de aandelen. Wanneer de SCI het onroerend goed met geleend geld financiert, drukt dat de waarde van de aandelen. Ingeval de Franse woning door schenking of vererving overgaat, hoeft de verkrijger geen overdrachtsbelasting te betalen. Ook niet als door toepassing van vrijstellingen geen schenk- of erfbelasting verschuldigd is.

Inkomstenbelasting

Alleen als u uw vakantiewoning (gedeeltelijk) verhuurt, moet u inkomstenbelasting ('**impôt sur le revenu**') betalen. Niet als u de woning uitsluitend zelf gebruikt. Is sprake van niet-professionele verhuur van een gemeubileerde woning? En blijft de bruto omzet beneden 32.600 euro? Dan geldt het '**régime des micro-entreprises**'. In dat geval betaalt u belasting over de helft van de bruto omzet. Er geldt dan een forfaitaire kostenaf trek van 50% van de omzet. Ongeacht de werkelijke kosten. U kunt ook kiezen voor het '**régime réel**'. Dan komen de werkelijke kosten in verband met de verhuur in mindering op de omzet. Maar dan gelden wel zwaardere administratieve verplichtingen (boekhouding). Let u erop dat renten van schulden in verband met de financiering van de Franse woning niet aftrekbaar zijn.

Frankrijk heft inkomstenbelasting volgens een progressief schijventarief. Het tarief loopt op van 5,5% tot 45%. Maar voor niet-inwoners van Frankrijk geldt een minimumtarief van 20%. In de praktijk komt het erop neer dat u 20% inkomstenbelasting betaalt als het '**régime des micro-entreprises**' voor u van toepassing is. Behalve inkomstenbelasting heft Frankrijk ook nog 15,5% sociale bijdragen over het inkomen. Effectief betaalt u in totaal dan 17,75% over de bruto omzet. Namelijk in totaal 35,5% over 50%.

Deskundigen menen dat Frankrijk in strijd met het EU-recht handelt door sociale bijdragen te heffen van inwoners van andere EU-landen die een vakantiewoning in Frankrijk bezitten. De Europese Commissie is inmiddels een zogenaamde infractieprocedure gestart tegen Frankrijk.



De uitkomst daarvan is nog onzeker. Mogelijk moet Frankrijk zijn wetgeving aanpassen. U kunt dan bezwaar maken tegen de opgelegde aanslag voor de sociale bijdragen.

Vermogenswinstbelasting

Verkoopt u uw Franse woning met winst? Dan moet u over de verkoopwinst (een bijzondere vorm van) inkomstenbelasting betalen: **'taxe sur la plus-value'**. Volgens het door Frankrijk en Nederland gesloten belastingverdrag mag Frankrijk een dergelijke belasting ook heffen van inwoners van Nederland. Het tarief bedraagt 19%. Bedraagt de belastbare winst meer dan 50.000 euro? Dan betaalt u over het gedeelte van de winst boven 50.000 euro extra belasting. Dat begint bij 2% en loopt op tot 6% als de winst meer dan 260.000 euro bedraagt. Behalve inkomstenbelasting betaalt u ook nog 15,5% sociale bijdragen over de verkoopwinst (zie hiervoor).

Hoe bepaalt u de belastbare verkoopwinst? Om te beginnen berekent u het (positieve) verschil tussen de verkoopopbrengst en de aankoopprijs. Waarbij u op de verkoopprijs en de aankoopprijs bepaalde correcties mag toepassen. Waardoor het verschil tussen de verkoopopbrengst en de aankoopprijs kleiner wordt. En daarmee ook het bedrag waarover uiteindelijk de inkomstenbelasting en de sociale bijdragen worden berekend lager wordt.

Van de verkoopopbrengst mag u de werkelijk gemaakte verkoopkosten aftrekken. De aankoopprijs mag u forfaitair verhogen met 7,5%. Maar als de werkelijke aankoopkosten aantoonbaar hoger waren, mag u dat hogere bedrag nemen.

Ook kosten die u gemaakt hebt voor verbouwingen en verbeteringen aan de Franse woning verhogen de oorspronkelijke aankoopprijs, als hiervan bewijsstukken aanwezig zijn. Maar hebt u de woning ten minste 5 jaar in bezit gehad? Dan hebt u de keuze om een forfaitair bedrag van 15% bij de aankoopprijs op te tellen in plaats van de werkelijke verbouwingkosten.

De aldus berekende verkoopwinst wordt nog verlaagd met een bepaald percentage dat afhankelijk is van de bezitsperiode. Daarvoor geldt de volgende tabel.

VERLAGING HEFFINGSGRONDSLAG PLUS-VALUE

bezitsjaar	t/m	Inkomstenbelasting		Sociale bijdragen	
		per jaar	cumulatief	per jaar	cumulatief
1	5	0%	0%	0%	0%
6	21	6%	96%	1,65%	26,4%
22	22	4%	100%	1,60%	28,0%
23	30	--	100%	9,00%	100%

De heffingsgrondslag voor de inkomstenbelasting daalt in 22 jaar tijd tot nul. Als u de woning langer dan 22 jaar in bezit hebt gehad, hoeft u geen inkomstenbelasting meer te betalen over de verkoopwinst. Maar voor de sociale bijdragen duurt het 30 jaar voordat de heffingsgrondslag nul is geworden. En u effectief niets meer hoeft te betalen.

Bij vererving of schenking van de woning is geen **'taxe sur la plus-value'** verschuldigd over de bestaande meerwaarde. Extra voordeel is dat voor de verkrijger(s) van de woning dan

een nieuwe bezitstermijn gaat lopen. Waarbij de waarde op dat moment als nieuwe verkrijgingsprijs geldt. Als erfgenamen de woning verkopen kort nadat ze deze hebben geërfd, hoeven ze dus geen plus-value-heffing meer te betalen. Gesteld dat de waarde in de periode tussen verkrijging en verkoop niet is gestegen.

Vermogensbelasting

Frankrijk heft een aparte vermogensbelasting: **'impôt de solidarité sur la fortune'** (ISF). Het tussen Nederland en Frankrijk gesloten belastingverdrag staat ook toe dat Frankrijk vermogensbelasting heft van inwoners van Nederland die Frans onroerend goed bezitten. U betaalt de belasting over de waarde in het economische verkeer van uw vakantiewoning per 1 januari. Schulden die u bent aangegaan voor de aankoop, verbouwing of onderhoud van de woning komen op de waarde in mindering ter bepaling van de heffingsgrondslag.

Het Franse vermogen van partners en thuiswonende kinderen wordt samengeteld. Er geldt een drempel van 1.300.000 euro. Is de waarde van uw netto Franse vermogen lager? Dan hoeft u geen ISF te betalen. Komt het vermogen boven de drempel uit? Dan geldt de volgende tabel. Om 'shokeffecten' op te vangen bij beperkte overschrijding van de drempel, geldt een zekere matiging als het netto vermogen tussen 1.300.000 en 1.400.000 euro ligt.

TARIEFTABEL ISF 2014 (VERMOGEN > 1.300.000 EURO)

tussen	en	tot begin tariefschijf	plus over meerdere
0	800.000	0	0,00%
800.000	1.300.000	0	0,50%
1.300.000	2.570.000	2.500	0,70%
2.570.000	5.000.000	11.390	1,00%
5.000.000	10.000.000	35.690	1,25%
10.000.000	meerdere	98.190	1,50%

Ingeval u als inwoner van Nederland de woning houdt via een zogenaamde SCI (zie hierna), heeft Frankrijk op grond van het belastingverdrag tussen Nederland en Frankrijk geen recht om ISF te heffen. Omdat aandelen in een SCI geen onroerende goederen zijn in de zin van het verdrag. Ook in dat geval hoeft u dus geen ISF te betalen.

Onroerendezaakbelastingen

Als eigenaar betaalt u aan de gemeente de **'taxe foncière'**. De grondslag voor deze heffing is 50% van de kadastrale huurwaarde. Daarnaast betaalt u als gebruiker van een gemeubilde woning de **'taxe d'habitation'**. Die heffing wordt berekend over 100% van de kadastrale huurwaarde. De tarieven verschillen sterk per gemeente.



Nederlandse aangifte IB (box 3)

Als inwoner van Nederland moet u al uw bezittingen en schulden opgeven in box 3 (voor zover deze niet in box 1 of box 2 worden belast). Dat geldt ook voor uw Franse woning. Echter, Nederland heeft met Frankrijk in een belastingverdrag afgesproken dat Frankrijk over de (inkomsten uit de) Franse woning inkomstenbelasting mag heffen. U kunt daarom in uw Nederlandse aangifte IB in de rubriek 'vrijstellingen en verminderingen' vragen om vermindering van box 3 belasting. De belastingvermindering bedraagt 1,2% van de waarde van de Franse woning na aftrek van schulden in verband met die woning. Is de financieringsschuld groter dan of gelijk aan de waarde? Dan hebt u geen recht op belastingvermindering. Zijn er in het geheel geen financieringsschulden? Dan is de belastingvermindering maximaal. En bedraagt deze 1,2% van de waarde.

Gevolgen bij overlijden

Erfrecht

Als u geen testament hebt gemaakt, bepaalt het wettelijke erfrecht wie uw erfgenamen zijn en voor welk deel. Nederland kent de 'wettelijke verdeling'. Deze heeft tot gevolg dat de langstlevende echtgenoot eigenaar wordt van al het vermogen in de nalatenschap. En dat kinderen slechts een vordering op de langstlevende ouder krijgen. Frans internationaal privaatrecht (IPR) bepaalt dat in Frankrijk gelegen onroerend goed volgens het Franse erfrecht vererft. Het Franse wettelijke erfrecht leidt echter tot een geheel andere verdeling van de nalatenschap dan de Nederlandse wettelijke verdeling.

Dat kan ongewenste gevolgen hebben. Door een (Nederlands) testament te maken kunt u afwijken van het wettelijke erfrecht. Dat wordt zowel door Nederland als door Frankrijk erkend.

Als u de Franse woning houdt via een SCI (zie hierna), voorkomt u dat het Frans erfrecht van toepassing is. De aandelen in een SCI zijn roerend vermogen. In dat geval geldt volgens het Franse IPR het recht van de laatste gewone verblijfplaats van de overledene.

Vanaf 17 augustus 2015 wordt de 'Europese erfrechtverordening' van kracht. Vanaf dat moment zal Frankrijk standaard het erfrecht toepassen van het land waar de overledene zijn gewone verblijfplaats had. Ingeval van een inwoner van Nederland is dat dus het Nederlandse erfrecht. Ook als diegene geen testament heeft gemaakt. Van de hoofdregel kan dan nog wel worden afgeweken door in een testament een rechtskeuze te maken. Die rechtskeuze is beperkt tot het recht van het land waarvan de overledene de nationaliteit had.

Erfbelasting

Frankrijk heft ook erfbelasting als een persoon die geen inwoner van Frankrijk is een in Frankrijk gelegen woning nalaat. Schulden in verband met de Franse woning verlagen de heffingsgrondslag. Nederland heft erfbelasting over alles wat een inwoner van Nederland nalaat, inclusief vermogen in het buitenland. Zo kan dubbele heffing ontstaan. Maar dat levert niet altijd nadelige gevolgen op (zie hierna).

Erft de echtgenoot (een aandeel in) de Franse woning? Dan hoeft die in Frankrijk geen erfbelasting te betalen. Ongeacht de waarde van de woning. Kinderen hebben in Frankrijk een vrijstelling van 100.000 euro per persoon. Erft een kind meer dan het vrijgestelde bedrag? Dan wordt dit meerdere belast volgens onderstaande tabel.

FRANSE ERFBELASTING; TARIEF KINDEREN

tussen	en	tot begin tariefschijf	plus over meerdere
0	8.072	0	5%
8.072	12.109	404	10%
12.109	15.932	807	15%
15.932	552.324	1.381	20%
552.324	902.838	108.659	30%
902.838	1.805.667	213.813	40%
1.805.667	meerdere	574.945	45%

Voor verdere verwanten gelden hogere tarieven en lagere vrijstellingen. Broers en zusters hebben een vrijstelling van 15.932 euro; daarboven geldt een tarief van 35% over de eerste 24.430 euro en 45% over al het meerdere. Neven en nichten betalen 55% over de gehele verkrijging boven een vrijstelling van 7.967 euro. En voor overige verkrijgers geldt een vrijstelling van slechts 1.594 euro en bedraagt het tarief zelfs 60%. Ongehuwd samenwonende partners die een Franse 'PACS' (**Pacte Civil de Solidarité**) hebben gesloten, worden in Frankrijk voor de erfbelasting gelijkgesteld met gehuwden. Nederlandse samenwoners voldoen normaliter niet aan die voorwaarde. En worden in Frankrijk tegen het meest ongunstige tarief van 60% belast. Dit terwijl zij in Nederland in veel gevallen wél gelijkgesteld worden met echtgenoten. En in aanmerking komen voor een vrijstelling

van (maximaal) 627.367 euro en niet meer dan 20% erfbelasting betalen.

Voorkoming dubbele erfbelasting

Nederland en Frankrijk hebben geen verdrag gesloten dat dubbele heffing van erfbelasting voorkomt. Maar als u als inwoner van Nederland overlijdt, kunnen uw erfgenamen wel een beroep doen op het Besluit voorkoming dubbele belasting 2001. Uw erfgenamen mogen de erfbelasting die ze in Frankrijk betalen in principe aftrekken van de erfbelasting die ze in Nederland moeten betalen. Maar als de Nederlandse erfbelasting over de Franse woning lager is dan de Franse aanslag, mogen ze alleen het lagere bedrag aftrekken. Een erfgenaam die vanwege een vrijstelling in Nederland geen erfbelasting hoeft te betalen, kan helemaal geen Franse erfbelasting verrekenen.

Erven uw kinderen (een aandeel in) de Franse woning? Dan kunnen zij de erfbelasting die zij in Frankrijk moeten betalen in de meeste gevallen volledig verrekenen met de Nederlandse erfbelasting. Alleen als de waarde van (het aandeel in) het Franse vermogen zeer hoog is, kunnen situaties ontstaan waarbij kinderen de Franse belasting niet meer volledig kunnen verrekenen met de Nederlandse aanslag erfbelasting. Dat kan ook al gauw het geval zijn als personen buiten de directe familiekring van u erven. De Franse tarieven zijn dan namelijk ongunstiger dan de Nederlandse. Leeft u ongehuwd samen en erft uw partner van u? Dan kan dat zeer nadelig uitpakken. Met name als uw partner in Nederland vanwege de relatief hoge vrijstelling geen erfbelasting betaalt. Terwijl in Frankrijk 60% erfbelasting moet worden betaald. In zo'n geval kan een financieringsschuld – die de heffingsgrondslag verlaagt – het nadeel beperken of zelfs geheel voorkomen.

De financiering van uw woning

De manier waarop u de financiering van uw Franse woning regelt, kan van invloed zijn op de fiscale gevolgen. Zowel in Frankrijk als in Nederland. Beschikt u over eigen vermogen, in privé (box 3) of binnen uw BV? Dan gaat u het rendement op dat vermogen voortaan missen, als u het investeert in de Franse woning. Neemt u een lening? Dan blijft uw eigen vermogen beschikbaar voor belegging. Maar gaat u wel rente betalen over de lening. Lenen is voordelig als de netto rentekosten lager zijn dan het netto rendement dat u op uw eigen vermogen kunt behalen.

De aanwezigheid van een financieringsschuld is direct van invloed op de vermindering van inkomstenbelasting (box 3) in Nederland. Alleen voor zover de waarde van de Franse woning meer bedraagt dan de schulden in verband met die woning, hebt u recht op 1,2% belastingvermindering.



Door te financieren met een lening wordt de heffingsgrondslag voor de Franse vermogensbelasting lager. Maar daarvan hebt u alleen voordeel als de waarde van de woning boven de drempel van 1.300.000 euro uitkomt. Anders betaalt u ook zonder de schuld al geen vermogensbelasting.

Schulden hebben geen invloed op de Franse inkomstenbelasting die u betaalt over eventuele huurinkomsten. Normaliter komt een forfaitaire kostenaf trek van 50% in mindering op de huuropbrengsten. Maar ook als u kiest voor het 'régime réel', mag u rente van schulden niet aftrekken.

Een financieringsschuld verlaagt wel het bedrag waarover uw erfgenamen in Frankrijk erfbelasting moeten betalen. Maar als erfgenamen de Franse erfbelasting anders ook wel volledig kunnen verrekenen met hun Nederlandse aanslag erfbelasting, levert een schuld geen voordeel op.

Société Civile Immobilière (SCI)

Een SCI is een soort maatschap met een in aandelen verdeeld kapitaal. Er moeten minstens twee aandeelhouders zijn. Aandelen in een SCI zijn roerende goederen. Bij overlijden van een inwoner van Nederland zal Frankrijk – ook nu

al – het Nederlandse erfrecht toepassen. Na het in werking treden van de Europese erfrechtverordening per 17 augustus 2015 zal Frankrijk standaard het Nederlandse recht toepassen. En is het niet meer nodig om een SCI te gebruiken als men dat doel wil bereiken.

Fiscaal is de SCI – ook voor box 3 – normaliter transparant. Uw erfgenamen moeten gewoon erfbelasting betalen in Frankrijk over de waarde van de aandelen in de SCI. Volgens het belastingverdrag tussen Nederland en Frankrijk mag Frankrijk echter geen vermogensbelasting (ISF) heffen over aandelen in een SCI. Maar dat is alleen een voordeel als u anders wél vermogensbelasting zou moeten betalen. Dus als de waarde van de Franse woning minus eventuele financieringsschuld boven de drempel van 1.300.000 euro uitkomt. Voor de overdrachtsbelasting verlaagt een schuld binnen de SCI de waarde van de aandelen. En daarmee ook de waarde waarover de belasting wordt berekend.

Ingeval van gemeubileerde verhuur verliest de SCI haar fiscale transparantie en wordt zij belastingplichtig voor de Franse vennootschapsbelasting. Het tarief bedraagt 15% over de eerste 38.120 euro, daarboven 33,33%. Ook de verkoopwinst die de SCI maakt, valt hieronder.

Disclaimer

De in dit document aangeboden informatie is opgesteld door ABN AMRO Bank N.V. en is bedoeld als informatie in algemene zin en is niet toegespitst op uw persoonlijke situatie. De informatie mag daarom nadrukkelijk niet beschouwd worden als een advies of als een voorstel of aanbod tot 1) het aankopen of verhandelen van financiële instrumenten en/of 2) het afnemen van beleggingsdiensten noch als een beleggingsadvies. Beslissingen op basis van de informatie uit dit document zijn voor uw eigen rekening en risico. De informatie en de voorwaarden die van toepassing zijn op door ABN AMRO aangeboden financiële instrumenten en beleggingsdiensten verleend door ABN AMRO kunt u vinden in de Voorwaarden Effectendienstverlening ABN AMRO en het Informatieblad Effectendienstverlening ABN AMRO die verkrijgbaar zijn via www.abnamro.nl/beleggen.

Hoewel ABN AMRO tracht juiste, volledige en actuele informatie uit betrouwbaar geachte bronnen aan te bieden, verstrekt ABN AMRO expliciet noch impliciet enige garantie dat de aangeboden informatie in dit document juist, volledig of actueel is. ABN AMRO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor druk- en zetfouten. De in dit document opgenomen informatie kan worden gewijzigd zonder voorafgaand bericht. ABN AMRO is niet verplicht de hierin opgenomen informatie te actualiseren of te wijzigen.

ABN AMRO en/of haar agenten of onderaannemers aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van enige schade (met inbegrip van gederfde winst), die op enigerlei wijze voortvloeit uit de informatie die u in dit document wordt aangeboden of het gebruik daarvan.

ABN AMRO, of de rechthebbende, behoudt alle rechten (waaronder auteursrechten, merk-rechten, octrooien en andere intellectuele eigendomsrechten) met betrekking tot alle in dit document aangeboden informatie (waaronder alle teksten, grafisch materiaal en logo's). Het is niet toegestaan de informatie uit dit document te kopiëren of op enigerlei wijze openbaar te maken, te verspreiden of te vermenigvuldigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ABN AMRO of rechtmatige toestemming van de rechthebbende. U mag de informatie in dit document wel afdrukken voor uw eigen persoonlijk gebruik.

www.abnamromeespierson.nl



ABN·AMRO MeesPierson