

AANKOOP
WONING IN
FRANKRIJK
VOOR
VERHUUR EN/
OF RECREATIE



BIJLAGE 1
ONZE SCI+ IN
VOGELVLUCHT



BIJLAGE 2 EN 3
REKENVOORBEEDEN
AANKOOP WONING

AANKOOPBEGELEIDING



Bonjour

In deze brochure bespreken we de mogelijkheden van een SCI ten opzichte van een aankoop in privé. De *Société Civile Immobilière (SCI)* is een Franse rechtsvorm: een beheersvennootschap speciaal bedoeld voor onroerend goed. De brochure geeft een overzicht van de voordelen bij de aankoop van een woning via de SCI; een oplossing die met name interessant is als je het huis (mede) wilt gebruiken voor verhuur en/of recreatie. Voor de belangrijkste verschillen ten opzichte van een privé aankoop: zie bijlage 1.

072 - 21 00 189

contact@frans.nl



disclaimer: deze uitgave is met grote zorgvuldigheid en de laatst bekende fiscaliteit samengesteld. Aan deze opgave kunnen echter geen rechten worden ontleend

Unieke **SCI+** oplossing

Alleen met het oprichten van een SCI ben je er nog niet. Wij voegen extra fiscaliteit aan deze Franse beheersvennootschap toe en dat zorgt voor handige voordelen. Vandaar de + in de merknaam **SCI+**. Wij zijn gespecialiseerd in deze oplossing en kunnen met trots zeggen dat we de enige zijn die dit op deze manier (kunnen) aanbieden.

De twee vereisten

Voordat je verder leest, is het belangrijk om te weten dat er twee vereisten zijn om van deze unieke **SCI+** oplossing gebruik te maken:

1. Op de unieke **SCI+** oplossing is het Franse recht van toepassing en daarom geldt de regeling enkel voor de aankoop van een woning in Frankrijk. Wat ons betreft prima: Frankrijk is immers het mooiste vakantieland van Europa.
2. Je beschikt over eigen geld. Voor belegd vermogen is het investeren in een Franse woning een zeer interessante optie. Naast rendement is het ook mogelijk om er zelf gebruik van te maken.

Voldoe je aan deze twee vereisten? Dan leggen we nu uit waarom onze **SCI+** interessant is en hoeveel eigen geld er nodig is.

Speciaal voor nieuwbouw projecten

Wanneer is de aankoop via onze **SCI+** oplossing aan te bevelen? Denk aan nieuwbouwprojecten, zoals een woning in een vakantiepark. Of bijvoorbeeld de aankoop van een huis of appartement in een skioord of een ander toeristisch gebied. Deze woningen hebben een aantoonbare verhuur capaciteit en dat zorgt ervoor dat de woning goed is te financieren. Bovendien geeft nieuwbouw de mogelijkheid tot een volledige BTW-verrekening. Met het huidige Franse BTW-tarief van 20% levert dit vele tienduizenden euro's voordeel op op de aankoopprijs.

FRANS.nl is hét online platform voor Frankrijk liefhebbers met inspirerende en informerende artikelen en blogs. Maar vooral ook voor advies over alles wat met Frankrijk te maken heeft. Bedoeld dus om jouw route naar Frankrijk zo makkelijk mogelijk te maken.



Heb je vragen? Bel ons gerust, we staan altijd voor je klaar!

Ook als je niet van plan bent nieuwbouw aan te schaffen, is onze **SCI+** interessant. Denk aan bestaande bouw, al dan niet met permanente eigen bewoning, dat nog verbouwd moet worden. Of bij de aankoop van een chambre d'hotes of gîte. Zelfs een woning die al van jou is, kun je naar de **SCI+** omzetten. Bij deze varianten kunnen de haalbaarheid en voorwaarden van geval tot geval verschillen en veelal is ook het BTW-voordeel minder groot.

Geen verplichte verhuur

Voor de **SCI+** is er geen sprake van verplichte verhuur via een verhuurorganisatie. Dit in tegenstelling tot andere oplossingen, waarbij een verplichte verhuurovereenkomst moet worden afgesloten om de BTW terug te kunnen vragen. Je zit dan vast aan een meerjarig contract van minimaal 5 of zelfs 10 jaar, met vaak een beperkt eigen gebruik in het hoogseizoen.

Eenvoudiger te financieren

Misschien heb je al eens eerder geïnformeerd naar een buitenland hypotheek? Dan ben je er waarschijnlijk achter gekomen dat voor Frankrijk slechts één landelijk werkende geldverstrekker buitenland-hypotheeken verstrekt. Ook is een hypotheek in veel gevallen niet of slechts beperkt mogelijk. Hiermee hebben we meteen het derde en belangrijke voordeel van onze **SCI+** oplossing benoemd. Een SCI betreft een Franse beheersvennootschap, waardoor het op papier niet gaat om een privé, maar een zakelijke aankoop. Voor de hoogte van het hypotheekbedrag kijkt de bank voornamelijk naar de opbrengsten van de verhuur van de woning in plaats van de inkomensgegevens van de aanvrager(s). Het gaat daarbij altijd om een lokale bank, en daarom heb je meer keuzemogelijkheden.

Veel juridische voordelen

In dit onderdeel beschrijven we een aantal wettelijke aspecten van de Franse rechtsvorm SCI.

Koop je met meerdere personen een woning in Frankrijk, dan is een SCI een goede optie: de aandeelhouders zijn fiscaal gezien indirect de eigenaren van het huis.

FRANS.nl is hét online platform voor Frankrijk liefhebbers met inspirerende en informerende artikelen en blogs. Maar vooral ook voor advies over alles wat met Frankrijk te maken heeft. Bedoeld dus om jouw route naar Frankrijk zo makkelijk mogelijk te maken.



Heb je vragen? Bel ons gerust, we staan altijd voor je klaar!

Bij de aankoop van een huis is het altijd goed om na te gaan hoe het eigendom wordt ingericht. Gaat die alleen naar de ouders, of worden kinderen er ook bij betrokken? Dat kan zomaar schelen bij de heffing van successierechten. Ook worden huizen vaak gezamenlijk gekocht door vrienden, familieleden of door partners en echtgenoten, die kinderen uit een eerdere relatie hebben.

De Franse SCI is in deze situaties een prima oplossing. Elke eigenaar krijgt een percentage van de aandelen. In- en uittreden is makkelijk: hiervoor is slechts een (onderhandse) akte van aandelenoverdracht nodig plus een melding bij Kamer van Koophandel. Het kadaster komt er niet aan te pas, omdat de SCI de enige eigenaar van het huis blijft. Kies je niet voor een SCI, dan staat het huis op meerdere namen en moet bij elke wijziging een notariële akte opgemaakt worden. Ook moeten wijzigingen steeds in het kadaster worden ingeschreven. Dat is in Frankrijk een kostbare en ingewikkelde aangelegenheid en een SCI omzeilt deze nadelen.

Een SCI is ook handig als je je huis stukje bij beetje aan de kinderen wilt schenken. Dat gebeurt bijvoorbeeld door bij akte steeds 10% van de aandelen over te dragen. Hiervoor gelden lage schenkingsrechten.

Verder is op het aandelenbezit het Nederlandse erfrecht van toepassing. Zo heeft de langstlevende echtgenoot een betere positie dan in het Franse erfrecht. Met name als sprake is van kinderen uit een eerdere relatie. Dan wordt namelijk vaak gewenst dat de langstlevende als enige het volledige eigendom krijgt. Volgens Nederlands recht kan dat, terwijl bij Frans recht de kinderen mede-eigenaar worden. Nog een goede reden om voor een SCI te kiezen.

Ook kan in de statuten worden opgenomen dat de erfgenamen van een overleden aandeelhouder hun bezit aan de andere aandeelhouders moeten aanbieden, die vervolgens naar bevind van zaken kunnen handelen.

Tenslotte zijn de kosten van de koper lager als je het huis via een aandelenoverdracht verkrijgt. Een voordeel die je bij een eventuele verkoop via de onderhandelingen kunt terugverdienen.

FRANS.nl is hét online platform voor Frankrijk liefhebbers met inspirerende en informerende artikelen en blogs. Maar vooral ook voor advies over alles wat met Frankrijk te maken heeft. Bedoeld dus om jouw route naar Frankrijk zo makkelijk mogelijk te maken.



Heb je vragen? Bel ons gerust, we staan altijd voor je klaar!

Grote fiscale besparingen

Indien je zonder SCI een Franse woning aanschaft, is bij directe gemeubileerde verhuur veelal over de helft van de bruto opbrengsten tot € 27.519 (2023) 27,2% belasting verschuldigd, en over het meerdere een percentage van 46,2%. Beide percentages zijn inclusief 17,2% solidariteitsheffing.

Bij verkoop van de woning binnen 5 jaar is 36,2% (2023) belasting verschuldigd over de waardestijging. Daarna loopt het verschuldigde tarief langzaam af tot 0% na 30 jaar.

Daarnaast is in Nederland over de waarde van de woning (minus schulden), door de zogeheten evenredigheidsmethode, veelal nog een bedrag aan box 3 heffing verschuldigd. Tevens telt de volledige woningwaarde mee voor de Franse eigendomsbelasting. Hiervoor geldt echter een ruime vrijstelling van € 1.300.000,-.

Bij een aankoop via een SCI, hebben we het eerste grote voordeel van de **SCI+** al benoemd: een volledige BTW-verrekening bij de aankoop van een nieuwbouw woning.

Ook zijn alle kosten (inclusief afschrijvingen) binnen de SCI aftrekbaar. Daarbij betaal je met een SCI over de netto opbrengsten minder belasting. Afhankelijk van de hoogte van de winst is dat in 2023 tot € 42.500,- een percentage van 15%, en 25% vanaf € 42.500,-. Bij verkoop gelden dezelfde percentages over de netto boekwinst.

Met een SCI-oplossing is op het bezit geen Nederlandse box 3 heffing van toepassing. Wel telt de nettowaarde van de woning mee voor de Franse eigendomsbelasting. Hiervoor geldt echter een ruime vrijstelling van € 1.300.000,-.

Verder is het goed om te weten dat in sommige gevallen het BTW-tarief over de opbrengsten van de verhuur kan worden verlaagd van 20% naar 10%. Dat is het geval indien er aantoonbaar sprake is van minimaal drie van de volgende vier situaties:

- 1.sleutelbeheer door een lokale verhuurorganisatie
- 2.verhuur inclusief beddengoed
- 3.verhuur inclusief schoonmaak
- 4.verhuur inclusief ontbijt

Voordeel van dit lagere BTW-tarief: 10% meer marge op de verhuur opbrengst.

FRANS.nl is hét online platform voor Frankrijk liefhebbers met inspirerende en informerende artikelen en blogs. Maar vooral ook voor advies over alles wat met Frankrijk te maken heeft. Bedoeld dus om jouw route naar Frankrijk zo makkelijk mogelijk te maken.



Heb je vragen? Bel ons gerust, we staan altijd voor je klaar!

Kosten koper

Goed om te weten: de gemiddelde advieskosten in Frankrijk zijn hoger dan in Nederland. De adviesdiensten in ons land worden meer centraal geregeld en vaker online verwerkt. In Frankrijk bedragen de gemiddelde makelaarskosten voor het verkopen van een huis al snel meer dan 5%, tegen slechts zo'n 1,5% in Nederland.

Indien de aankoop een nieuwbouwobject betreft, is dat in elk geval voordelig. De overdrachtsbelasting is namelijk lager dan bij bestaande bouw.

Toch zijn er uiteraard ook kosten voor rekening van de koper. Zoals bijvoorbeeld de begeleiding van de aankoop, de op te richten SCI, het onderzoek voor het regelen van een financiering, en notariskosten voor de leverings- en hypotheekakte. Afhankelijk van de hoogte van het aankoopbedrag, variëren deze kosten uiteindelijk veelal tussen de 5% en 10% van de koopsom, exclusief BTW. In bijlage 2 worden deze kosten nog wat verder uitgewerkt met rekenvoorbeelden.

Benodigde financiering

Mocht het aankoopbedrag, inclusief kosten koper, niet volledig via eigen middelen beschikbaar zijn, dan kun je hiervoor een financiering aanvragen. Een bedrag dat met name wordt vastgesteld op basis van de klantsituatie en de door de bank geschatte verhuur opbrengst. Bij een goed te verhuren object, resulteert dit veelal in een minimaal benodigd bedrag aan eigen middelen, vanaf zo'n 25% van de aankoopprijs (excl. BTW). Bij een aankoopbedrag van bijvoorbeeld € 350.000,- (excl. BTW) gaat het dan om een bedrag van zo'n € 85.000,- aan eigen geld. Een bedrag inclusief € 8.000,- kapitaalstorting in de SCI, waarbij tevens een bedrag aan inrichtingskosten van de woning is meegenomen.

Belangrijkste uitgangspunt voor de financiering is een annuïtaire lening met een duur van 15 jaar. Aan deze lening zal ook een overlijdensrisicoverzekering moeten worden verbonden.

Het BTW-bedrag wordt met een overbruggingskrediet gefinancierd en ingelost nadat de Franse Belastingdienst dit heeft terugbetaald.

FRANS.nl is hét online platform voor Frankrijk liefhebbers met inspirerende en informerende artikelen en blogs. Maar vooral ook voor advies over alles wat met Frankrijk te maken heeft. Bedoeld dus om jouw route naar Frankrijk zo makkelijk mogelijk te maken.



Heb je vragen? Bel ons gerust, we staan altijd voor je klaar!

Zijn er dan echt geen nadelen?

Om eerlijk te zijn, niet echt. Het enige nadeel dat we kunnen verzinnen, is dat de kosten van de SCI-boekhouding en het verzorgen van de BTW-aangifte (netto € 787,50 of € 892,50 per jaar, afhankelijk van de tariefschijf) iets hoger zijn dan de kosten van een fiscale aangifte bij een privé aankoop (jaarlijks zo'n € 300 netto). Daar staan echter de vele eerdergenoemde voordelen en besparingen tegenover.

In 10 stappen samengevat

1. Je hebt interesse in het prachtige Frankrijk;
2. Gaat op zoek naar een geschikt nieuwbouwobject als investering en/of voor eigen gebruik;
3. Je start een **SCI+** adviestraject op door het accepteren van een opdrachtbevestiging;
4. Je krijgt een financiële analyse van bruto en netto huuropbrengsten, bepalend voor de maximale financiering;
5. Je tekent een voorlopig koopcontract (reserveringsovereenkomst) met ontbindende voorwaarde financiering. Bij aankoop via SCI moet je 'faculté de substitution' opnemen ('in de rechten treden van' door middel van subrogatie);
6. Je regelt een financiering bij de lokale bank;
7. Je start een overlijdensrisicoverzekering;
8. Je richt een SCI op;
9. Je bevestigt de definitieve koop via de SCI;
10. Je geniet volop van je aangekochte woning.

FRANS.nl is hét online platform voor Frankrijk liefhebbers met inspirerende en informerende artikelen en blogs. Maar vooral ook voor advies over alles wat met Frankrijk te maken heeft. Bedoeld dus om jouw route naar Frankrijk zo makkelijk mogelijk te maken.



Heb je vragen? Bel ons gerust, we staan altijd voor je klaar!

Bijlage 1: Onze SCI+ in vogelvlucht

	Aankoop privé	Aankoop middels SCI+
Aankoop	Vanaf 1 persoon mogelijk	Vanaf 2 personen mogelijk
Begeleiding	Bij voorkeur beheersing Franse taal gewenst	Nederlands sprekende contactpersoon in Frankrijk
Belasting over bezit (2023)	Door evenredigheidsmethode kan in Nederland een box 3 heffing van toepassing zijn In Frankrijk is de woningwaarde vrijgesteld tot 1,3 miljoen euro	Waarde telt niet mee voor box 3 in Nederland In Frankrijk is de netto waarde vrijgesteld tot 1,3 miljoen euro
Belasting over verhuur opbrengst (2023)	Over de helft van de bruto verhuur opbrengst 27,2% tot 27.519 46,2% vanaf 27.519	Over de netto verhuur opbrengst: 15% tot 42.500 euro 25% vanaf 42.500 euro
Belasting over verkoop opbrengst (2023)	Eerste 5 jaar 36,2% over de waardeverhoging, daarna aflopend tot 0% na 30 jaar	Percentage over de netto boekwinst: 15% tot 42.500 euro 25% vanaf 42.500 euro
BTW verrekening bij nieuwbouw (2023)	Geen	Volledige 20%
Extra kosten	Lagere jaarlijkse kosten van enkel de fiscale aangifte	Jaarlijkse kosten voor opstellen jaarrekening en BTW aangifte
Hypotheekverstrekking / financiering	Minder eenvoudig te regelen Slechts één hypotheekaanbieder Huidig en toekomstig inkomen bepalend	Eenvoudiger te regelen Meerdere lokale banken die aanbieder financiering kunnen doen Verwachte verhuur opbrengst met name bepalend
Scheiding	Hogere kosten omdat het huis bij verdeling verkocht moet worden via de notaris	Onverwachte en onbedoelde juridische en fiscale problemen worden voorkomen omdat alleen de aandelen van de SCI overgedragen behoeven te worden
Schenken	Geen mogelijkheden zonder overdracht van het huis	Diverse mogelijkheden door overdracht aandelen van de SCI
Overlijden	Hogere kosten omdat bij een overlijden de woning verkocht moet worden	Andere aandeelhouder krijgt volledig vruchtgebruik zonder successieheffing te betalen
Vererving	Frans erfrecht van toepassing waardoor er zonder testament geen mogelijkheden zijn voor overdracht aan de langstlevende	Nederlands erfrecht van toepassing op de aandelen waardoor er meer mogelijkheden zijn voor overdracht aan de langstlevende
Verkoop of gedeeltelijke verkoop	Hogere kosten omdat het huis verkocht moet worden via de notaris	Minder hoge kosten omdat bij verkoop alleen de aandelen van de SCI worden overgedragen

Bijlage 2: Rekenvoorbeeld aankoop middels SCI+

Aankoop	Bedrag exclusief BTW	Bedrag BTW	Bedrag inclusief BTW
Koopprijs	€ 350.000,00	€ 70.000,00	€ 420.000,00
Kosten koper ¹	€ 25.000,00	€ 3.000,00	€ 28.000,00
Kosten voor inrichting ²	€ 10.000,00 +	€ 2.000,00 +	€ 12.000,00 +
Totaal ³	€ 385.000,00	€ 75.000,00	€ 460.000,00
Financiering			
Bedrag			
Te financieren bedrag ⁴	€ 300.000,00		
Eigen geld			
Bedrag			
Beschikbaar voor inrichting	€ 10.000,00		
Storting kapitaal in SCI ⁵	€ 8.000,00		
Overige inbreng eigen geld	€ 67.000,00 +		
Eigen geld bij aanvang	€ 85.000,00		
Verlies & Winst	Jaarlijks bedrag	Liquiditeit	Jaarlijks bedrag
Opbrengsten verhuur ⁶	€ 32.500,00	Opbrengsten verhuur ⁶	€ 32.500,00
Kosten bezit, verhuur en boekhouding ⁷	-€ 12.000,00	Kosten bezit, verhuur en boekhouding ⁷	-€ 12.000,00
Rentekosten financiering ⁸ + overlijdenrisicoverzekering	-€ 15.500,00	Rentekosten financiering ⁸ + overlijdenrisicoverzekering	-€ 15.500,00
Afschrijvingen	-€ 12.750,00	Aflossing financiering ⁸	-€ 13.500,00
		Winstbelasting SCI	€ 0,00 +
Verlies SCI ⁹	-€ 7.750,00	Jaarlijkse kosten	-€ 8.500,00

¹ betreft een inschatting / gebaseerd op nieuwbouw / kan per regio sterk verschillen

² ter beoordeling van de bank

³ BTW wordt middels overbruggingskrediet meegefinancierd, aflossing na ontvangst verrekening

⁴ mede afhankelijk van persoonlijke situatie en verhuur capaciteit

⁵ komt na het opstarten van de SCI weer beschikbaar om kosten mee te betalen

⁶ betreft een inschatting / verlaagd BTW tarief van 10% / afhankelijk van object, locatie en eigen gebruik

⁷ uitgangspunt is uitbesteden verhuur aan een verhuurorganisatie / inclusief kosten voor de boekhouding

⁸ annuïtaire lening met een duur van 15 jaar / rente 5% op basis van 15 jaar rentevast

⁹ alle eventuele verliezen blijven staan en zullen met toekomstige winsten worden verrekend

Bijlage 3: Rekenvoorbeeld verschil privé versus SCI+

<i>Aankoop privé</i>	Bedrag inclusief BTW	<i>Aankoop SCI+</i>	Bedrag exclusief BTW
Koopprijs	€ 420.000,00	Koopprijs	€ 350.000,00
Kosten koper	€ 28.000,00	Kosten koper	€ 25.000,00
Kosten voor inrichting	€ 12.000,00 +	Kosten voor inrichting	€ 10.000,00 +
Totaal	€ 460.000,00	Totaal	€ 385.000,00
<i>Hypotheek</i>	Bedrag	<i>Financiering</i>	Bedrag
Benodigde hypotheek ¹	€ 300.000,00	Te financieren bedrag	€ 300.000,00
<i>Eigen geld</i>	Bedrag	<i>Eigen geld</i>	Bedrag
Beschikbaar voor inrichting	€ 12.000,00	Beschikbaar voor inrichting	€ 10.000,00
Overige inbreng eigen geld	€ 148.000,00	Storting kapitaal in SCI	€ 8.000,00
	+	Overige inbreng eigen geld	€ 67.000,00 +
Eigen geld bij aanvang	€ 160.000,00	Eigen geld bij aanvang	€ 85.000,00
<i>Liquiditeit</i>	Jaarlijks bedrag	<i>Liquiditeit</i>	Jaarlijks bedrag
Opbrengsten verhuur	€ 35.750,00	Opbrengsten verhuur ²	€ 32.500,00
Kosten bezit, verhuur én fiscale aangifte	-€ 14.000,00	Kosten bezit, verhuur én boekhouding	-€ 12.000,00
Rentekosten financiering + overlijdenrisicoverzekering	-€ 15.500,00	Rentekosten financiering + overlijdenrisicoverzekering	-€ 15.500,00
Aflossing financiering	-€ 13.500,00	Aflossing financiering	-€ 13.500,00
Belasting over verhuur	-€ 4.862,00 +	Winstbelasting SCI	€ 0,00 +
Jaarlijkse kosten	-€ 12.112,00	Jaarlijkse kosten	-€ 8.500,00
Voorbeeld verkoop na 15 jaar	Bedrag	Voorbeeld verkoop na 15 jaar ³	Bedrag
Woningwaarde over 15 jaar ⁴	€ 525.000,00	Woningwaarde over 15 jaar ⁴	€ 525.000,00
		Terug te betalen BTW	-€ 15.000,00
Belasting overwaarde	-€ 20.685,00	Belasting netto boekwinst	€ 0,00
Eigen geld bij aanvang	-€ 160.000,00	Eigen geld bij aanvang ⁵	-€ 77.000,00
Totale jaarlijkse kosten (15 jaar x € 12.112)	-€ 181.680,00 +	Totale jaarlijkse kosten (15 jaar x € 8.500)	-€ 127.500,00 +
Netto rendement in euro	€ 162.635,00	Netto rendement in euro	€ 305.500,00
Netto rendement % ⁶	+ 3,69%	Netto rendement in % ⁶	+ 8,41%

¹ gelijk gesteld aan financieringsbedrag van de SCI+ maar veelal niet voor deze hoogte verkrijgbaar

² gerekend met verlaagd BTW tarief van 10%

³ alleen bij verkoop van de woning, geen belasting verschuldigd bij overdracht van de aandelen!

⁴ betreft een aanname en gaat uit van een waardestijging van 25% (=1,5% per jaar) over € 420.000,00

⁵ eigen geld bij aanvang (€ 85.000) minus storting kapitaal in SCI (€ 8.000) welke na het opstarten weer beschikbaar komt

⁶ bij een woningwaarde van € 420.000 (zonder waardestijging) is het rendement 1,84% om 6,53%