

FRANCE PRO CONSULT

Voor iedereen

Uitsluitend en overal in Frankrijk

Immonieus

A LA UNE

Magazine

Juli 2022

**Advies en begeleiding bij aan-/verkoop van uw Franse huis – Overdracht, aan-/verkoop van aandelen SCI (Frans vennootschap) – Afhandelen van erfenis – Afhandelen van scheiding**

Nieuws voor iedereen die erover denkt om een Franse woning aan te schaffen. Ook voor diegene die al in het bezit zijn van een Franse woning. Nieuws op juridisch en praktisch gebied, educatief en interessant maar vooral zeer actueel.



### Hoe taxeer je een huis in het kader van een erfenis?

Tijdens een nalatenschap bestaat een deel van de erfenis vaak uit een of meerdere huizen. Hoe wordt een onroerend goed in het kader van een nalatenschap getaxeerd en wat zijn de risico's van onderwaardering?

**Let bij de waardebeoordeling van een huis in het kader van een erfenis goed op de markt**

Zodra de nalatenschap is opengevallen, moeten de erfgenamen de onroerende goederen in de nalatenschap taxeren. Deze moeten worden aangegeven tegen hun verkoopwaarde, dat wil zeggen de marktprijs op de dag van overlijden.

Er kunnen echter verschillende belastingaftrekken van toepassing zijn. Zo kan in het geval van een hoofdverblijfplaats een vermindering van 20% worden toegepast, als de woning nog wordt bewoond door de langstlevende echtgenoot, de geregistreerde partner of minderjarige kinderen. Deze aftrek is niet van toepassing als het huis bij schenking is overgedragen en door de schenker werd bewoond.

Een vrijstelling van belasting kan ook worden toegestaan als het goed wordt verhuurd: deze vrijstelling is afhankelijk van de duur van het lopende huurcontract.

Er wordt opgemerkt dat de in de aangifte van nalatenschap vermelde waarde naar boven kan worden bijgesteld, als het huis binnen twee jaar op een veiling tegen een hogere prijs wordt verkocht.

Thierry BIGUET

Neem uw Franssprekende Nederlandse makelaar mee!

**France Pro Consult** - Boterweg 25 - 7371 GK Loenen (GLD) - Pays Bas  
**E:** [info@franceproconsult.com](mailto:info@franceproconsult.com) **W:** [www.thierrybiguet.nl](http://www.thierrybiguet.nl)  
**Iban:** NL89 INGB 0007 5383 25 **Bic:** INGBNL2A

**T:** +31(0)55-5053285  
**KvK:** NL 08125531  
**BTW:** NL029234.219B01

Ook wordt opgemerkt dat de erfgenamen in sommige gevallen alleen het blote eigendom van een goed erven, met name in het geval van een langstlevende echtgenoot (het vruchtgebruik wordt vaak aan hem of haar toegekend). Dit blote eigendom wordt geschat volgens de administratieve schaal van vruchtgebruik, gebaseerd op de levensverwachting van de vruchtgebruiker.

### Wat zijn de risico's van een onderwaardering?

Bij een erfenis is de verleiding groot om een huis te onderwaarderen, vooral met het oog op het betalen van minder (belasting)rechten. Dit kan echter tot zeer zware sancties leiden. Afgezien van de naheffing waaraan de erfgenamen worden blootgesteld, kan de onderwaardering van een huis zeer nadelig zijn in geval van een snelle doorverkoop.

Als de erfgenamen het huis daadwerkelijk verkopen tegen een hogere prijs dan de prijs die in de aangifte van nalatenschap is vermeld, zullen zij inkomstenbelasting moeten betalen over de gerealiseerde overwaarde.

Als zij daarentegen besluiten een gewijzigde aangifte in te dienen om erfbelasting te betalen, lopen zij het risico te worden veroordeeld. Als de erfgenamen bijvoorbeeld het geërfde huis willen verkopen tegen een hogere prijs dan die van de taxatie, dan moeten zij een gewijzigde aangifte van nalatenschap indienen, voordat zij de verkoopbelofte hebben ondertekend.

### ERFBELASTING: IS DE LANGSTLEVENDE ECHTGENOOT VRIJGESTELD?

Als de overledene gehuwd was of een geregistreerd partnerschap had, is de langstlevende echtgenoot vrijgesteld van erfbelasting.



### De fasen van de afwikkeling van een nalatenschap en erfbelasting

De afwikkeling van een nalatenschap verloopt in verschillende fasen, vanaf het opmaken van de akte van bekendheid tot de eventuele verdeling van de goederen. Afhankelijk van de situatie varieert de termijn van de afwikkeling van een nalatenschap.

De afwikkeling van een nalatenschap verloopt in verschillende fasen, vanaf het opstellen van de akte van bekendheid tot een eventuele verdeling van de goederen. De termijn voor de afwikkeling van een nalatenschap varieert afhankelijk van de situatie. Bovendien beschikken de erfgenamen over een termijn van zes maanden om de erfbelasting (successierechten) te betalen. Een jaar voor niet-ingezetenen.

### Wat zijn de fasen in de afwikkeling van een nalatenschap?

In de eerste plaats moet de notaris nagaan of de overledene een **testament** heeft opgesteld, dat hij aan zijn familie of aan een notaris heeft toevertrouwd. De notaris moet dus het centrale bestand van testamenten en laatste wilsbeschikkingen raadplegen. Als er een testament wordt ontdekt, dan maakt de notaris bij de overlegging daarvan een **proces-verbaal op van de opening en de beschrijving van het testament**.

Thierry BIGUET

Neem uw Franssprekende Nederlandse makelaar mee!

De notaris moet daarna een **akte van bekendheid** opmaken, waarin de erfgenamen en legatarissen van de overledene worden vermeld, alsmede hun respectievelijke rechten. Vervolgens zal hij een **volledige boedelbeschrijving van de bezittingen van de overledene** moeten opmaken. Deze inventaris zal hem in staat stellen de activa en passiva van de nalatenschap te evalueren en te weten of de nalatenschap al dan niet rendabel is. De goederen zullen worden getaxeerd tegen hun verkoopwaarde, dat wil zeggen tegen de marktprijs.

Het is met het oog op de boedelbeschrijving dat de erfgenamen hun **erfrechtelijke voorkeursrecht** kunnen uitoefenen, dat wil zeggen overeenkomstig hun rechten de nalatenschap aanvaarden onder voorbehoud van boedelbeschrijving. De notaris zal vervolgens de eigendomsoverdracht aan de erfgenamen of legatarissen certificeren met behulp van een **certificaat van eigendom** voor de roerende waarden en een **certificaat van eigendom van onroerend goed** voor de onroerende goederen.

Voor het fiscale gedeelte van de nalatenschap geven de erfgenamen zeer regelmatig de notaris volmacht om de aangifte van nalatenschap op te stellen, hetgeen de betaling van erfbelasting/successierechten tot gevolg kan hebben.

Ten slotte kunnen de erfgenamen besluiten de **goederen te verdelen** of in de onverdeeldheid (mede-eigendom) te blijven.

### Hoe wordt de erfbelasting (successierechten) berekend?

Als de inventarisatie van de goederen van de overledene eenmaal is uitgevoerd, bepaalt de notaris het **erfdeel** van elke erfgenaam afhankelijk van de volgorde van de erfgenamen, van een

testament en van eventuele schenkingen aan de erfgenamen voorafgaand aan het overlijden.

**Let op:** Sommige schenkingen van minder dan 15 jaar worden opgeteld bij het erfdeel van elke erfgenaam.

De volgorde van de erfgenamen is als volgt:

1. De kinderen en hun nakomelingen,
2. De ouders, de broers en de zussen en hun nakomelingen,
3. Het voorgeslacht, anders dan de ouders,
4. De bloedverwanten in de zijlijn (ooms, tantes, neven en nichten).

In de aanwezigheid van een langstlevende echtgenoot, wordt de nalatenschap verdeeld tussen de langstlevende echtgenoot en de kinderen. Als er geen kinderen zijn, deelt de echtgenoot de nalatenschap met de ouders van de overledene.

Goed om te weten: In het geval van een testament mag de uitvoering ervan niet tot gevolg hebben dat het erfdeel van de legitimarissen wordt benadeeld. Een legitimaris is een erfgenaam die niet van de nalatenschap kan worden uitgesloten. Een deel van het vermogen van de overledene is voor hem gereserveerd.

In het algemeen zijn de legitimarissen de kinderen van de overledene. Als er geen kinderen zijn, dan is de langstlevende echtgenoot een legitimaris.

Zodra de erfdelen voor elk van de erfgenamen of legatarissen zijn vastgesteld, zal elk van hen profiteren van een aftrek op zijn deel van de nalatenschap, vóór de taxatie van de erfbelasting/successierechten, afhankelijk van zijn familieband met de overledene en naargelang de toepassing of niet van het geheel of een deel van deze aftrek eerder tijdens schenkingen:

Thierry BIGUET

Neem uw Franssprekende Nederlandse makelaar mee!

Familieband	Bedrag van de aftrek in euro's
In directe lijn (kind of ouder)	100 000 €
Tussen broers en zussen	15 392 €
Tussen neven en nichten	7 967 €
Cumuleerbare aftrek voor één persoon	159 325 €
Andere	1 594 €

**Opmerking:** Sinds 2007 is de langstlevende echtgenoot vrijgesteld van het betalen van erfbelasting/successierechten.

Dit is ook het geval voor de geregistreerde partner. Om te kunnen erven, moet de partner echter legataris zijn. Een testament is dus noodzakelijk. De erfbelasting (successierechten) wordt berekend volgens een geleidelijk oplopende schaal die afhankelijk is van de familieband met de overledene.

## Aanbeveling(en) van onze klanten



## Verkavelen en verkoop van kavels

Alweer meer dan tien jaar geleden hielp Thierry ons bij de oprichting van onze SCI. Sindsdien zorgt hij dat we jaarlijks voldoen aan onze 'papierwerkplicht' voor de Franse fiscus.

Het was voor ons dan ook logisch om hem te vragen voor het begeleiden van de verkoop van een aantal percelen van ons domein. Hierbij moest ook nog een aantal percelen gesplitst worden.

Toen daarbij ook nog Corona om de hoek kwam kijken, waren we maar wat blij met zijn geduld, ervaring en uitstekende communicatie met o.a. de koper en de notaris.

Betrokken, bekwaam en erg prettig in de communicatie: het is een geruststellende gedachte om hem aan onze zijde te hebben bij onze Franse avonturen.

## Jasper, Ernst en hun dames

Thierry BIGUET

Neem uw Franssprekende Nederlandse makelaar mee!

**France Pro Consult** - Boterweg 25 - 7371 GK Loenen (GLD) - Pays Bas  
**E:** [info@franceproconsult.com](mailto:info@franceproconsult.com) **W:** [www.thierrybiquet.nl](http://www.thierrybiquet.nl)  
**Iban:** NL89 INGB 0007 5383 25 **Bic:** INGBNL2A

**T:** +31(0)55-5053285  
**KvK:** NL 08125531  
**BTW:** NL029234.219B01



Dan ben je er zeker van dat alles goed gaat en je niet voor verrassingen komt te staan. Het is een ander land met andere regels en wetten waar je als leek geen inzicht in hebt.

**John Buijsman en Janny Vos**

## Begeleiding bij verkoop

In het jaar 2000 vonden wij ons huis in Frankrijk. Daar wij graag hulp wilden hebben bij de aankoop, we waren de Franse taal niet zo machtig voor een belangrijke aankoop als een huis, zochten wij contact met Thierry Biguet.

Hij heeft ons toen geadviseerd en hij heeft het hele proces begeleid tot aan het tekenen van de akte toe. Ook nog daarna bij het contacten van de nutsbedrijven bijvoorbeeld. En hij stond altijd klaar met een antwoord bij andere praktische vragen die we die eerste periode hadden.

Kortom, wij waren zeer tevreden met Thierry en zijn team.

In 2021 besloten we ons huis te verkopen. We zochten weer contact met Thierry en na een eerste gesprek over de verkoop werd het proces in gang gezet.

Corona gooide roet in het eten waardoor een en ander werd vertraagd maar eind 2021 werd ons huis verkocht. We zagen er tegenop om iets wat ons lief was te verkopen en alles wat erbij zou komen kijken. Maar door de initiatieven die Thierry nam werd het een soepel proces dat we zonder problemen hebben doorlopen.

Wij zouden iedereen die met onroerend goed in Frankrijk te maken heeft, aankoop of verkoop, willen adviseren neem Thierry Biguet in dienst om je zaken te regelen.

Thierry BIGUET

Neem uw Franssprekende Nederlandse makelaar mee!

**France Pro Consult** - Boterweg 25 - 7371 GK Loenen (GLD) – Pays Bas  
**E:** [info@franceproconsult.com](mailto:info@franceproconsult.com) **W:** [www.thierrybiquet.nl](http://www.thierrybiquet.nl)  
**Iban:** NL89 INGB 0007 5383 25 **Bic:** INGBNL2A

**T:** +31(0)55-5053285  
**KvK:** NL 08125531  
**BTW:** NL029234.219B01



# France Pro Consult

Uitsluitend en overal in Frankrijk

De werkzaamheden concentreren zich op alle cliënten (zowel privé als zakelijk) die belangstelling hebben voor onroerend goed in Frankrijk.

Ons kantoor verbindt de traditionele waarden van dienstverlening en begeleiding aan de eisen die de huidige, kritische cliënt stelt.

Gedegenheid en flexibiliteit, grondige vakkennis en een persoonlijke relatie met de cliënt vormen het visitekaartje van France Pro Consult.

Dankzij onze jarenlange ervaring op deze specifieke terreinen, zowel in Frankrijk als in Nederland, bieden wij u een optimale samenwerking, begeleiding en steun. Het resultaat – een tevreden cliënt heeft de hoogste prioriteit. Een snelle en adequate werkwijze is daarom noodzakelijk.

Duidelijke afspraken vooraf maken de relatie tussen onze cliënten en ons kantoor open en helder. Het persoonlijk contact tussen de cliënt en France Pro Consult staat voorop.

## Een beknopt overzicht van onze toegevoegde waarde

**Taal:** Iedereen weet dus precies wat hij/zij tekent. Ondersteuning bij afhandeling van de notariële akten. Gevoelige en gecompliceerde clausules van de definitieve akten zullen door ons vertaalbureau worden vertaald. Alles in duidelijke taal, dus u weet en begrijpt alles wat u tekent. Afspraken, zowel schriftelijk als verbaal, met alle betrokken partijen (notaris, verkoper), zullen door ons bureau geregeld/behandeld worden.

**Besparende kosten:** Niemand hoeft naar Frankrijk te reizen om het voorlopige koopcontract, volmachten etc. te ondertekenen. Het voorlopige koopcontract, volmachten etc. zullen in Nederland ondertekend worden in onze aanwezigheid.

**Vraagbaak:** Geen gebrek aan communicatie, u kunt ons gebruiken als klankbord. Wij zijn de vraagbaak en maken u wegwijs in het oerwoud van alle Franse regeltjes. Wij maken ze begrijpelijk en toegankelijk, wij hebben antwoorden op uw vragen. U kunt ons te allen tijde bellen, om welke reden dan ook.

**Waarom France Pro Consult & Thierry BIGUET?** De beheersing van de Franse taal is zonder twijfel in ons voordeel. Andere factoren zijn ook belangrijk zoals onze visie, deskundigheid, beschikbaarheid, betrokkenheid en onze lange ervaring en kennis van de juridische en fiscale aspecten betreffende vastgoed in Frankrijk.

De afhandeling van de aankoop/verkoop, erfenis, scheiding en alle andere notariële en administratieve formaliteiten, kan zonder een goede beheersing van de Franse taal en regelgeving een tamelijk ingewikkelde zaak worden.

In het Nederlands is de taal op Juridisch en notarieel gebied niet eenvoudig, maar in het Frans is het voor de gewone Nederlander nauwelijks te volgen. Voorbereiding en begeleiding is derhalve niet alleen nuttig, maar van wezenlijk belang.

Thierry BIGUET

Neem uw Franssprekende Nederlandse makelaar mee!

**France Pro Consult** - Boterweg 25 - 7371 GK Loenen (GLD) - Pays Bas  
**E:** [info@franceproconsult.com](mailto:info@franceproconsult.com) **W:** [www.thierrybiguet.nl](http://www.thierrybiguet.nl)  
**Iban:** NL89 INGB 0007 5383 25 **Bic:** INGBNL2A

**T:** +31(0)55-5053285  
**KvK:** NL 08125531  
**BTW:** NL029234.219B01