



Immonieus

A LA UNE

Magazine

Maart 2024

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.



U hebt uw eigen huis gebouwd of laten bouwen, hoe wordt de meerwaarde (plus-value) berekend?

Als je een huis verkoopt dat je zelf hebt gebouwd of hebt laten bouwen, moet je het deel van de meerwaarde dat betrekking heeft op de grond en het deel dat betrekking heeft op het huis afzonderlijk bepalen.

In de praktijk moet de verkoopprijs daarom worden opgesplitst in het deel dat betrekking heeft op de grond en het deel dat betrekking heeft op het huis.

Het beginpunt van de bezitsperiode voor de berekening van de aftrek wordt afzonderlijk bepaald:

Thierry BIGUET

- voor de grond: op de datum van aankoop;
- voor het huis: op de datum waarop de bouwwerkzaamheden beginnen.

Meerwaarde met betrekking tot de grond

Het deel van de meerwaarde met betrekking tot de grond wordt bepaald op basis van de aankoopprijs of, als jullie de grond hebben verkregen door schenking of erfenis, de waarde die in de akte is vastgelegd.

Meerwaarde met betrekking tot de bouw

Het deel van de meerwaarde met betrekking tot de bouw wordt berekend op basis van de kosten van de bouwwerkzaamheden; dit is alleen van toepassing op werkzaamheden die zijn uitgevoerd vóór de oplevering van het gebouw.

De kosten van de werkzaamheden omvatten de honoraria van de architect, belastingen en premies met betrekking tot de bouw, facturen en gespecificeerde nota's van aannemers, de aankoopprijs van materialen en de lonen en sociale premies van de werknemers die jullie rechtstreeks in dienst hebben genomen.

Daarentegen worden de uren die jullie zelf hebben gewerkt, niet meegerekend.

Neem uw Franssprekende Nederlandse makelaar mee!

Werkzaamheden die na de oplevering worden uitgevoerd, worden op een beperkte manier in aanmerking genomen: de aankoopprijs wordt alleen verhoogd met de kosten voor bouw, verbouwing, uitbreiding of verbetering die door de verkoper zijn gemaakt en door een bedrijf zijn uitgevoerd.

Bovendien mogen deze kosten niet al in aanmerking zijn genomen voor de bepaling van de inkomstenbelasting (in het bijzonder voor inkomsten uit onroerend goed, als het huis wordt verhuurd); het mogen ook geen verhuurkosten zijn.

Wanneer **het onroerend goed meer dan vijf jaar na oplevering wordt verkocht**, mogen belastingbetalers die geen bewijs van deze kosten kunnen overleggen, deze kosten forfaitair schatten op 15% van de totale aankoopprijs (grond en bouwwerkzaamheden).



Wees voorzichtig met gratis online taxatiewebsites!

Gespecialiseerde websites kunnen een eerste idee geven van de marktprijzen.

Als zodanig **is deze eerste benadering relevant**.

Echter, als u het hierbij laat, loopt u het risico dat u de prijs van uw onroerend goed niet nauwkeurig kunt schatten. Deze eerste benadering kan zelfs misleidend zijn als u niet in staat bent om de factoren die leiden tot afwijkingen, te interpreteren, te analyseren en vooral te corrigeren.

Daarom vertellen deze websites u altijd dat u een professional moet inschakelen om bij u thuis te komen om uw woning te laten taxeren.

Thierry BIGUET

Bovendien is een online taxatiewebsite beperkt in zijn vermogen om:

- de staat van het gebouw, inclusief eventuele verslechtingen of structurele afwijkingen, in te schatten.
- de kwaliteit van de uitgevoerde werkzaamheden en de gebruikte bouwmaterialen te beoordelen.
- de ligging van het pand in relatie tot de omgeving, inclusief de nabijheid van burens, wegen, enz. te evalueren.
- het aspect van het onroerend goed te beoordelen in relatie tot de specifieke geografische locatie, zoals het omringende landschap, de mogelijkheden van het gebied voor toekomstige ontwikkeling, enz.

Dit werk kan alleen gedaan worden via een bezoek ter plaatse door een deskundige.

Doe de test. Selecteer 3 verschillende online taxatiewebsites. Voer het adres in van het onroerend goed dat u wilt taxeren en vergelijk de resultaten. U zult al snel merken dat de gemiddelde, maximale en minimale prijzen voor een bepaald adres per website erg kunnen verschillen. Maar waarom zijn er zulke prijsverschillen?

Ten eerste **gebruiken sommige websites de prijzen van onroerende goed dat daadwerkelijk verkocht is**, terwijl andere websites een marktprijs bepalen op basis van **prijzen van onroerend goed dat momenteel te koop staat**. Aangezien de subjectieve waarde van eigendommen erg hoog kan zijn, kunnen de verkregen resultaten snel misleidend zijn.

Daarnaast, om de prijzen te bepalen, **heeft elke website zijn eigen algoritme** waarmee het, volgens zijn methodologie, zijn eigen marktprijs kan bepalen. Nu is het moeilijk om te bepalen welke website het juiste algoritme heeft en in hoeverre deze cijfers verder bewerkt zijn.

Tot slot geven sommige websites een nettoverkoopprijs (wat de verkoper daadwerkelijk in zijn zak steekt) en andere een prijs inclusief makelaarskosten (nettoverkoopprijs + kosten voor het op de markt brengen van het onroerend goed). Makelaarskosten variëren gemiddeld van 2 tot 5%, afhankelijk van de specifieke aard van het onroerend goed in kwestie.

Als u niet corrigeert voor deze verschillen kunt u snel een aanzienlijke fout maken in de verkoop- of aankoopprijs van uw onroerend goed.

Neem uw Franssprekende Nederlandse makelaar mee!

Een onroerendgoedprofessional beschikt over de vaardigheden om deze gegevens opnieuw te verwerken om de echte marktprijs van uw onroerend goed te bepalen.

Advies: Laat u niet misleiden door de taxaties die websites online leveren, ook al zijn deze goed bedoeld. Ze kunnen u vaak op een dwaalspoor brengen in plaats van u accurate informatie te geven.

Aanbeveling(en) van onze klanten



Promotie en begeleiding bij verkoop

Afgelopen zomer heeft France Pro Consult; Thierry Biguet, mij begeleid bij de verkoop van mijn Franse huis.

Een prettige begeleiding waardoor, in een voor mij stressvolle periode, met hun deskundigheid en rust het verkoopproces voortvarend en positief is afgerond. Dank je wel; jullie maken het verschil!

Thierry, nogmaals dank voor je inzet en ondersteuning. Het ga je goed.

Maryann



Begeleiding bij aankoop van een appartement in de Franse Alpen

Ik zou iedereen die in Frankrijk vastgoed koopt, France pro Consult willen aanraden. Thierry helpt gedurende het gehele aankoopproces en heeft daar ook heel veel kennis over.

France pro Consult is makkelijk te benaderen, super behulpzaam en er wordt op een constructieve wijze meegedacht.

Mij heeft het veel ellende en geld bespaard. Ik gun iedereen France pro Consult. Doen!

Nienke Endenburg

Thierry BIGUET

Neem uw Franssprekende Nederlandse makelaar mee!

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

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