

FRANCE PRO CONSULT

Voor iedereen

Uitsluitend en overal in Frankrijk

Immonieus

A	LA	UNE
---	----	-----

Magazine

Oktober 2021

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.



Blooteigendom overdragen (schenken / verkopen)

De overdracht van een vermogen kan tijdens het leven voortijdig plaatsvinden. De versnippering van het eigendom is een optie. Hierbij verdeelt u het eigendom van een goed tussen de vruchtgebruiker en blooteigenaar met een optimaal fiscaal voordeel.

Verklaring

Eigendom is een optelsom van enerzijds het gebruik, voordeel en vruchtgebruik (huur-inkomsten) en anderzijds het beschikkingsrecht tot verkoop of schenking.

Dit eigendomsrecht kan opgesplitst worden in vruchtgebruik en blooteigendom. Bij deze splitsing

ontstaat er dus een vruchtgebruiker en een blooteigenaar, die beide verschillende rechten en plichten hebben over het gesplitste goed.

De voordelen van het overdragen (schenken/ verkopen) van blooteigendom

De persoon die een blooteigendom van een woning geeft, behoudt vaak zijn het vruchtgebruik. In dit geval zal de splitsing van zijn eigendom plaatsvinden door middel van het recht van retentie. De schenker van blooteigendom kan zo gebruik blijven maken van de woning door er zelf in te wonen of door de woning te verhuren en de huur te ontvangen. Dit is een veilige investering. Dit stelt hem in staat tijdens zijn leven zijn vermogen over te dragen, zonder in een weerloze positie te raken.

Fiscale voordelen van het schenken of verkopen) van blooteigendom

Op voorwaarde dat de schenker/verkoper van het blooteigendom niet binnen drie maanden na de overdracht overlijdt, is alleen het blooteigendom aan het recht onderworpen.

Wanneer de schenker/verkoper overlijdt, krijgt de blooteigenaar belastingvrij volledig eigendom van het goed. Er heerst voor hem geen belasting op de waarde van het vruchteigendom.

Thierry BIGUET

Neem uw Franssprekende Nederlandse makelaar mee!

France Pro Consult - Boterweg 25 - 7371 GK Loenen (GLD) – Pays Bas

E: info@franceproconsult.comW: www.thierrybiguet.nlW: www.france.nl

T: +31(0)55-5053285

KvK: NL 08125531

Iban: NL89 INGB 0007 5383 25

Bic: INGBNL2A

BTW: NL029234.219B01

In het algemeen geldt dat des te eerder men zijn vermogen overdraagt des te minder deze overdracht kost.

Voorbeeld : de wet schrijft voor dat elke ouder, iedere 15 jaar, 100.000 € belastingvrij aan zijn kinderen kan schenken.

Fiscale rechten en plichten van de vruchtgebruiker

Inkomstenbelasting over huurinkomsten.

De vruchtgebruiker die gebruik maakt van het gesplitste eigendom kan het bewonen of verhuren. Indien het verhuurd wordt is er sprake van huurinkomsten, waar hij de vaste lasten van kan aftrekken die hij werkelijk betaald heeft, zoals menig ander verhuurder. Zoals de administratiekosten, de verzekering, onderhoud...

Betaling van de gemeentebelasting

De vruchtgebruiker betaalt de onroerend goed en gemeentebelasting. Behalve wanneer het goed verhuurd is, wordt de gemeentebelasting door de huurder betaald.



Notarissen en videoconferentie: waarom dit heel goed werkt

Bij de notaris passeren, wat hiervoor ook de reden voor is, is een **verplichte stap** voor alle Fransen. Vanwege de soms lange wachttijden en moeilijkheden om alle partijen bij elkaar te brengen, is het notariaat uitgerust met systemen voor videoconferentie.

Feedback over de dagelijkse voordelen van deze innovatie!

Voordelen van een videoconferentie en de ondertekening van de 'authentieke akte'.

Voor de notarissen zijn het **besparingen** op de reiskosten en vooral op de reistijd.

De cliënt kan voortaan thuisblijven, bij een notaris zijn of bij een andere professional. Bovendien maakt het op afstand ondertekenen het mogelijk om cliënten te ontvangen binnen grotere tijdsblokken dan de standaard tijdschema's. Want ja, dit is voor niemand een geheim; het maken van een afspraak is moeilijk. Met een videoconferentie kunnen cliënten voortaan een afspraak maken bij de notaris zoals hen het beste uitkomt, en niet meer andersom!

We zien ook een **toename van een cijfer**; namelijk dat van de ondertekening genaamd 'in **medewerking**'. Dat wil zeggen in medewerking met een andere notaris, een ambtgenoot. En voor de vele families die op verafgelegen plekken wonen, is een eenvoudige connectie voortaan mogelijk om de hele familie op een doordeweekse avond bijeen te brengen, in plaats van naar het notariskantoor te komen op een zaterdagochtend. Dit levert tijdswinst op van alle kanten.

In welke situaties wordt een videoconferentie gebruikt?

Het voordeel van de videoconferentie is dat het cliënten de mogelijkheid biedt om dit te gebruiken voor verkopen op afstand of zelfs op verafgelegen plekken. Maar in andere meer concrete gevallen, zoals in zaken die betrekking hebben op het familierecht door wat aktes 'met meerdere partijen' worden genoemd. Deze aktes vereisen de ondertekening van meerdere partijen.

Laten we een bijzonder voorbeeld nemen: **de ouderlijke boedelscheiding bij notariële akte**. Terwijl het in het verleden noodzakelijk was om een volmacht te verkrijgen, is het voortaan mogelijk om te tekenen dankzij de videoconferentie (hetgeen in het recht een "akte op afstand" wordt genoemd).

Een nog ingewikkelder punt: **scheidingen**. Sommige cliënten komen reeds gescheiden bij notariskantoren aan. Zij beschikken dus al over een andere notaris. Voor hen is het voortaan mogelijk om via een videoconferentie de documenten te delen die noodzakelijk zijn voor de scheiding.

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

W: www.france.nl

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

Wat is de perceptie van en de feedback over de videoconferentie voor notarissen?

Naast een gemoderniseerd beeld van het notariskantoor is het een vernieuwend beeld die aan de cliënten wordt gegeven. In tegenstelling tot de soms bedekte kantoren van het notariaat, verloopt de procedure voor de cliënt in alle eenvoudigheid. Op termijn betekent het ook **minder handtekeningen zetten** voor de cliënt. Voor sommige aktes is het afgelopen met de langdradige paragrafen; sinds mei 2018 zijn het slechts een of twee handtekeningen afhankelijk van het geval.

Ten slotte blijft de elektronische handtekening een erg eenvoudige handeling. Dichtbij hetgeen notarissen kunnen weten in hun kantoren. Bovendien verhindert het digitaliseren niet dat er een bepaalde **nabijheid** is tussen notarissen en cliënten, in tegenstelling tot de heersende opvattingen, met een zeer hoge kwaliteit videoconferentie.

Sinds bijna een jaar is, als gevolg van de verspreiding van Covid-19 en de bijbehorende gevolgen, de videoconferentie (of de "visio" zoals deze in de notariële wereld genoemd wordt) een gebruikelijke praktijk geworden binnen de notariskantoren.

In de praktijk is de "visio" tussen particuliere cliënten en de notaris veel minder gangbaar, hoewel dit afhankelijk van het type akte wel steeds vaker voorkomt.

Aanbeveling van onze klanten



Promotie en begeleiding bij verkoop

Duidelijk en eerlijk zo kwalificeer ik de succesvolle samenwerking met France Pro Consult in de persoon van Thierry Biguet. Bij het intakegesprek was meteen duidelijk wat ik mocht verwachten en wat van mij werd verwacht. Kort daarna begonnen de

Thierry BIGUET

aanvragen binnen te komen! Uit België, Nederland, Duitsland en Frankrijk.

Inmiddels is de verkoop naar volle tevredenheid afgerond. Huis in het buitenland kopen of verkopen? France Pro Consult, wie anders....?!!

Dick



Promotie en begeleiding bij verkoop

France pro consult heeft mij door een hele moeilijke tijd heen geholpen. Na het overlijden van mijn man moest onze vakantiebungalow in Frankrijk op mijn naam overgezet worden. Omdat ik geen woord Frans spreek en ook niet op de hoogte ben van wat precies de Franse regeltjes zijn, was dat voor mij een hele zware klus.

Nadat ik op Internet het een en ander had opgezocht, kwamen we via via bij France Pro Consult terecht. De eerste kennismaking was heel vriendelijk en begripvol. Het ging allemaal heel gemoedelijk en toch professioneel. Ik was daar zo blij mee dat ik daarna gelijk besloten heb om het huisje via hen te verkopen. Er werd een vaste prijs afgesproken, dus ik wist gelijk wat het allemaal ging kosten. Ondanks dat het niet altijd mee zat bleven zij mij toch steunen en is het uiteindelijk toch gelukt. Dus van mij niets dan lof. Ik ben hen heel dankbaar.

Ik heb geen seconde spijt gehad dat ik met Thierry en zijn team in zee ben gegaan. Als je er nog over twijfelt om het wel of niet te doen zeg ik DOEN!!!

Thierry en medewerkers,

Namens mij heel hartelijk dank, ik was heel blij en tevreden met jullie hulp en steun. Ik hoop dat jullie nog heel veel mensen op deze manier kunnen en mogen helpen.

Met vriendelijke groet,

Rieky

Neem uw Franssprekende Nederlandse makelaar mee!

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
Iban: NL89 INGB 0007 5383 25

W: www.thierrybiguet.nl
Bic: INGBNL2A

W: www.france.nl

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