



Expertisecentrum Vermogensplanning

Tweede woning in Frankrijk in 2023

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 2023. 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 bedraagt in de meeste departementen circa 5,8%. In geval van nieuwbouw zit 20% BTW ('TVA') in de koopprijs. 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 (gedurende een deel van het jaar) verhuurt, moet u inkomstenbelasting ('impôt sur le revenu') betalen. Niet als u de woning uitsluitend zelf gebruikt. Is sprake van incidentele, niet-professionele verhuur van een gemeubileerde woning? En is de bruto omzet niet hoger dan 77.700 euro per jaar? Dan geldt in principe het 'régime spécial BIC'. In dat geval betaalt u belasting over de helft van de bruto omzet. Er geldt dan een forfaitaire kostenaftrek van 50% van de bruto 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 11% tot 45%. Voor niet-inwoners van Frankrijk geldt een minimumtarief van 20% over de eerste € 27.478, daarboven 30%. In de praktijk komt het erop neer dat u 20% tot 30% inkomstenbelasting betaalt over de helft van de bruto omzet als het 'régime spécial BIC' voor u van toepassing is.

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 die 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.

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 wordt 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 mag u 15% bij de aankoopprijs optellen, in plaats van de werkelijke verbouwingskosten. Zelfs als u geen verbouwingskosten hebt gemaakt.

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	Inkomsten belasting		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 het duurt 30 jaar voordat ook de heffingsgrondslag voor de sociale bijdragen tot nul is gedaald.

Bij vererving of schenking van de woning is geen 'taxe sur la plus-value' verschuldigd over de op dat moment aanwezige 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.

Sociale bijdragen

Frankrijk heft sinds 2012 naast inkomstenbelasting ook nog sociale bijdragen van niet-inwoners met een tweede huis in Frankrijk. Zowel over huurinkomsten als over de gerealiseerde vermogenswinst bij verkoop (plus-value). Al sinds de invoering hiervan in 2012 bestaat hierover discussie.

Het Europese Hof van Justitie oordeelde in februari 2015 dat het heffen van sociale bijdragen door Frankrijk over inkomsten van personen die onderworpen zijn aan het socialezekerheidsstelsel in een andere EU-lidstaat in strijd is met het EU-recht. Frankrijk paste daarop zijn wetgeving aan. Maar ook over de per 2016 gewijzigde heffing van sociale bijdragen werd weer geprocedeerd. Wat in 2017 en 2018 leidde tot uitspraken van lagere rechters in het nadeel van de Franse staat. Per 2019 paste Frankrijk zijn wetgeving opnieuw aan. Voor personen die sociaal verzekerd zijn in een andere lidstaat van de EU, de Europese Economische Ruimte of Zwitserland geldt alleen nog de 'prélèvement de solidarité affecté au budget général de l'Etat', een algemene solidariteitsheffing van 7,5%.

Vermogensbelasting

Frankrijk heft sinds jaar en dag een aparte vermogensbelasting. Het tussen Nederland en Frankrijk gesloten belastingverdrag staat toe dat Frankrijk vermogensbelasting heft van inwoners van Nederland die Frans onroerend goed bezitten. Sinds 2018 vervangt de Impôt sur la fortune Immobilière (IFI) de Impôt de solidarité sur la fortune (ISF).

U betaalt de belasting over de waarde in het economische verkeer van uw vakantiewoning per 1 januari. Schulden in verband met de aankoop, verbouwing of onderhoud van de woning komen onder voorwaarden in mindering op de waarde. En verlagen de heffingsgrondslag, het bedrag waarover de belasting wordt berekend. Maar de IFI kent diverse beperkingen van de aftrekbaarheid van financieringsschulden (zie hierna).

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 IFI te betalen. Komt het netto vermogen boven de drempel uit? Dan geldt onderstaande tabel. Waarbij moet worden opgemerkt dat de belasting – vreemd genoeg – berekend wordt over de waarde boven 800.000 euro. 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 IFI (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 IFI 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 IFI te betalen.

Hebt u een lening voor uw Franse vakantiewoning met een einddatum waarop u uiterlijk de lening terugbetaalt? Dan loopt het aftrekbare bedrag voor toepassing van de IFI lineair terug. Ook als de feitelijke terugbetalingen volgens een ander schema verlopen. Dat betekent dat elk jaar dat de contractuele looptijd verder verstrijkt een gelijk bedrag van de schuld afgaat (oorspronkelijke schuld gedeeld door de looptijd in jaren). Ingeval van een lening zonder einddatum wordt de lening voor toepassing van de IFI geacht in 20 jaar lineair (jaarlijks 1/20 deel) te worden afgelost.

Schulden die direct of indirect zijn aangegaan bij een eigen BV of soortgelijke entiteit zijn in beginsel volledig van aftrek uitgesloten. Een uitzondering geldt voor schulden waarvoor ‘normale’ leningsvoorwaarden gelden. Naast een zakelijke rentevergoeding is daarbij in het bijzonder van belang dat afspraken zijn gemaakt over de aflossing van de schuld en ook daadwerkelijk aflossingen plaatsvinden.

Bij zeer dure woningen wordt de aftrekbaarheid van schulden nog verder ingeperkt. Bedraagt de waarde van uw Franse onroerend goed meer dan 5.000.000 euro en is het totaal van de aftrekbare schulden meer dan 60% van die waarde? Dan wordt slechts de helft van het gedeelte dat uitkomt boven 60% van de waarde in aftrek toegelaten. Tenzij u kunt rechtvaardigen dat u de schulden niet voornamelijk met een fiscaal doel bent aangegaan.

Onroerendezaakbelasting

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 gemeubileerde 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. Maar Nederland heeft met Frankrijk in een belastingverdrag afgesproken dat Frankrijk over de (inkomsten uit de) Franse woning inkomstenbelasting (IB) mag heffen. U hebt daarom recht op vermindering van box 3-belasting. Dit is het aan de buitenlandse woning en eventuele samenhangende financieringsschulden toe te rekenen gedeelte van de box 3-belasting. De ‘evenredigheidsbreuk’ wordt berekend als: (forfaitair percentage ‘overige bezittingen’ x waarde buitenlandse woning -/ forfaitair percentage ‘schulden’ x financieringsschulden buitenlandse woning) / totaal ‘voordeel uit sparen en beleggen’. De uitkomst van de breuk wordt vermenigvuldigd met de berekende box 3-belasting vóór de vermindering.

Gevolgen bij overlijden

Erfrecht

Erfrecht wordt vaak verward met erfbelasting. Erfrecht is burgerlijk recht en bepaalt onder andere wie van u erft als u geen testament hebt gemaakt. Erfbelasting is de belasting die uw erfgenamen over hun erfdeel moeten betalen. Nederland kent de zogenaamde ‘wettelijke verdeling’. Deze heeft tot gevolg dat de langstlevende echtgenoot eigenaar wordt van al het vermogen in de nalatenschap. En dat kinderen voorlopig slechts een vordering op de langstlevende ouder krijgen.

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

Sinds 17 augustus 2015 is de 'Europese erfrechtverordening' van kracht. Anders dan voorheen zal Frankrijk nu ook op Frans onroerend goed het erfrecht toepassen van het land waar de overledene zijn gewone verblijfplaats had. Bent u inwoner van Nederland, dan is dat dus het Nederlandse erfrecht. Van deze hoofdregel kunt u afwijken door in een testament een rechtskeuze te maken. Maar die keuze is beperkt tot het recht van het land waarvan de u de nationaliteit hebt.

Behalve de Europese erfrechtverordening is er nu ook een Europese verklaring van erfrecht. Deze kan een Nederlandse notaris opstellen. Dit kan de afwikkeling van het Franse deel van uw nalatenschap vergemakkelijken.

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).

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	1.805.677	213.813	40%
1.805.677	of meer	574.945	45%

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 bovenstaande tabel.

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) 723.526 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 netto 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.

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. Fiscaal is de SCI 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 geen vermogensbelasting (IFI) 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 van 5% wordt berekend.

Ingeval van gemeubileerde verhuur verliest de SCI haar fiscale transparantie en wordt zij belastingplichtig voor de Franse vennootschapsbelasting (2023: 25%). 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, merkrechten, 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.