



# DE SCI

## HANDIG VEHIKEL OF BLOK AAN HET BEEN?

Een SCI, je hebt er vast al ooit van gehoord. Maar wat is dat precies? Is het zinvol en wat zijn de consequenties? Financieel adviseur Albertjan Massier vertelt ons er alles over.

**B**ij de aankoop van een huis in Frankrijk heb je de mogelijkheid om het huis in een zogenaamde SCI te kopen – een *Société civile immobilière*. Dat is een Franse vennootschap speciaal bedoeld voor onroerend goed. In sommige gevallen kan het zinvol zijn om van een SCI gebruik te maken, maar het is van belang de voordelen en de nadelen goed tegen elkaar af te wegen. Wat zijn in de praktijk de consequenties van het eigenaarschap van een Frans huis in een SCI, en wat zijn de gevolgen wanneer je een hypothecaire lening nodig hebt?

### Meerdere eigenaren

Wanneer je een huis in Frankrijk koopt kun je natuurlijk op persoonlijke titel eigenaar worden, maar het kan ook via de Franse rechtsvorm SCI. In dat geval word je zelf niet direct eigenaar van de woning, maar wordt de SCI dat. Het eigendom van de SCI wordt in aandelen opgesplitst, die je naar rato verdeelt. Zo is het mogelijk om bijvoorbeeld met familieleden en vrienden een huis te kopen, waarbij ieders deel niet per se even groot hoeft te zijn.

Gezamenlijk onroerend goed kopen met meerdere eigenaren – zoals dat heet *en indivision* ('in onverdeeldheid') – kan zonder SCI. In- en uitstappen wordt echter veel eenvoudiger met een SCI-constructie. Bij verkoop is in dat geval namelijk geen tussenkomst van de notaris nodig: met een onderhandse akte kunnen de aandelen van de SCI worden overgedragen. Je bent dan wel overdrachtsbelasting schuldig, maar alleen over de waarde van de aandelen, dus de waarde van het huis minus de erop rustende hypotheek.

Bovendien is het voordeel van een SCI dat er in de statuten duidelijke spelregels afgesproken kunnen worden over het in- en uitstappen van eigenaren, die onverhoopte onenigheden kunnen vermijden. Iedereen weet waar hij of zij aan toe is.

### Erfrecht en fiscus

Het voorkomen van erfbelasting of het vergemakkelijken van vererving van onroerend goed wordt vaak aangedragen als reden om in een SCI te kopen. Het kan nogal een verschil zijn: bij 'onverdeeld' bezit van een huis is het Franse

erfrecht van toepassing, bij bezit via een SCI het Nederlandse erfrecht. Daarnaast is geleidelijke schenking van het huis mogelijk door jaarlijks SCI-aandelen te schenken, waarbij je rekening kunt houden met de fiscale vrijstellingen in het kader van de schenkbelasting.

De SCI is zoals dat heet fiscaal transparant: de Nederlandse fiscus zal eigenaren van een SCI – mits de statuten correct zijn opgesteld – hetzelfde behandelen als in het geval van een direct eigenaarschap. Het Franse huis wordt dus gewoon in box 3 belast. Bij een SCI is het Nederlands-Franse belastingverdrag voor onroerende bezitting van toepassing: de Franse fiscus mag over het Franse onroerende goed belasting heffen, en de Nederlandse belastingdienst past een verrekening toe ter voorkoming van dubbele belastingheffing.

### Waar een SCI niet bij helpt

Je hoort vaak dat een SCI zinvol zou zijn om de positie van de langstlevende partner te beschermen, maar door de veranderde wetgeving is dat steeds minder waar. Het beschermen van de langstlevende partner kan tegenwoordig ook prima op andere, mindere omslachtige manieren geregeld worden, bijvoorbeeld door het sluiten van een Franse samenlevingsovereenkomst (PACS) of door het huis *en tontine* te kopen. Voor aspirant-

huiseigenaren die in gemeenschap van goederen getrouwd zijn, kan men de bescherming van de langstlevend ook regelen in een Frans testament.

Ook helpt het kopen in een SCI niet om de Franse vermogenswinstbelasting (*taxe sur la plus-value*) te voorkomen. Zelfs bij verkoop van de aandelen van een SCI is deze belasting verschuldigd.

### Verhuur

Een SCI mag geen zakelijke activiteiten ontplooiën: alleen koop, verkoop en instandhouding van het onroerend goed zijn toegestaan. Indien de woning verhuurd wordt met de SCI als exploitant, dan zal de Franse belastingdienst de SCI behandelen als een SARL (het Franse equivalent van de BV), met alle daaraan gekoppelde administratieve en fiscale verplichtingen.

Om toch te kunnen verhuren moet je een constructie creëren waarbij de SCI het huis gratis of tegen een beperkte vergoeding ter beschikking stelt aan de aandeelhouders. Die mogen – op persoonlijke titel – de woning verhuren via bijvoorbeeld een Franse eenmanszaak (*entreprise individuelle*).

### Oprichting en instandhouding

Hoewel een SCI ook zonder hulp van de Franse notaris kan worden opgericht, is er altijd professionele hulp nodig voor het op de goede manier inrichten van een SCI. Daarnaast moet de SCI worden ingeschreven bij de Franse Kamer van Koophandel en worden aangemeld bij de Franse belastingdienst. Bovendien moet de SCI een Franse bankrekening bezitten.

Als niet-resident krijg je ook te maken met de verplichting om elk jaar opgaf te doen van de financiële status

van de SCI en de verificatie van de aandeelhouders. Doe je dit niet, dan moet je jaarlijks 3% van de waarde van SCI afdragen.

### Hypotheek

Bij aankoop van een huis in een SCI kunnen Franse banken ook hypotheek verstrekken. De bank zal de haalbaarheid van de hypotheek beoordelen door deze te toetsen op de ratio inkomsten/lasten van de individuele aandeelhouders.

De aandeelhouders worden hoofdelijk aansprakelijk en de bank neemt een hypothecaire waarborg op de woning. Je bent verplicht alle veranderingen in eigendomsverhoudingen aan de bank door te geven.

Dan kan ertoe leiden dat de bank bij elke aandelenoverdracht opnieuw wil toetsen of er nog aan de verstrekkingsnormen voldaan wordt.


De aanvraag van een hypotheek voor een SCI is relatief makkelijk, maar latere aanpassingen in de hypotheek liggen meestal bijzonder moeilijk. Franse banken blijken zeer terughoudend bij verzoeken tot herfinanciering of zelfs financiering van de verkoop van een huis aan de aandeelhouders in privé, wanneer deze de SCI op willen heffen.

### Afweging van kosten en baten

Er zijn zeker voordelen, maar er kleven dus flink wat nadelen aan het kopen en bezitten van Frans onroerend goed in een SCI.

Het is nagenoeg onmogelijk om zonder professionele hulp een SCI op te richten en in stand te houden. Dat brengt flinke opstart- en jaarlijks terug-

kerende kosten met zich mee en het is dan ook maar de vraag of, indien er met een hypotheek wordt gekocht, de voordelen – met name het makkelijk kunnen vervreemden van aandelen – ook daadwerkelijk kunnen worden verzilverd.

Het aanprijzen van een SCI gebeurt veelal door partijen die dienstverlening om de SCI heen leveren – bekijk dit altijd met de nodige scepsis. Mijn belangrijkste advies: kwantificeer baten en lasten en kijk of het geld op zal leveren of zal kosten. En vergeet vooral niet mee te wegen of die extra verplichtingen en zorgen die het bezit van zo'n Franse vennootschap met zich meebrengt, het allemaal wel waard zijn. 

Er kleven flink wat nadelen aan koop en bezit in SCI



**Drs. Albertjan Massier**  
is adviseur van Hypotheek & Buitenland  
telefoon: +31 (0)20 33 00 139  
[www.hypotheekenbuitenland.nl](http://www.hypotheekenbuitenland.nl)