



EEN EIGEN HUIS IN FRANKRIJK INZICHT IN DE KOSTEN EN BATEN

Leuk zo'n huis in Frankrijk, maar velen roepen dat het veel te duur is. Hebben deze zwartkijkers gelijk? Om dat te beoordelen, helpt het om te weten welke kostenoverwegingen er spelen.

MIJN OPA RIEP HET AL: 'HET BEZIT van de zaak is het einde van het vermaak.' En hij had nog zo'n wijsheid: 'Nooit een vakantiehuis kopen! Huren is veel voordeliger.' Klopt dat? Laten we de zaken eens duidelijk op een rijtje zetten; een kosten-batenanalyse van het bezit van een Frans huis, zullen we maar zeggen. In die analyse gaat het om de vaste lasten en de vaste opbrengsten. De aankoopkosten laten we hier buiten beschouwing.

Uitgangssituatie

Geen huis is natuurlijk hetzelfde. Het ene huis is duurder en groter dan het andere. Sommige huizen zijn onderhoudsarm, en anderen niet. Om een zinvolle analyse te maken is het van belang om een uitgangssituatie te definiëren en daarbij zo dicht mogelijk in de buurt te komen van een gemiddeld Frans vakantiehuis.

In deze analyse is sprake van een vakantiehuis in de regio Provence-Alpes-Côte d'Azur met een woonoppervlakte van 150 vierkante meter, een zwembad en een alarmsysteem. Het huis verkeert in goede staat van onderhoud en is, inclusief inrichting, gekocht voor 450.000 euro. De koopsom is volledig met eigen geld betaald. De eigenaren zijn fiscale partners van elkaar en wonen en werken in Nederland. Ze besteden zwembad- en tuinonderhoud voor het grootste deel

uit. In de weken dat ze zelf niet in het huis verblijven, verhuren ze het huis.

Operationele kosten

Er zijn een aantal vaste maandelijks of jaarlijks terugkerende kosten die verband houden met het bezit van het huis. Daarbij gaat het om de brand- en opstalverzekering (500 euro per jaar) en de *taxe foncière*. Deze 'grondbelasting' verschilt van gemeente tot gemeente maar hier is uitgegaan van een voor een dergelijk huis vrij gangbare belasting van 1.000 euro per jaar.

Alhoewel niet helemaal onafhankelijk van het gebruik van het huis worden hier ook de kosten van de nutsvoorzieningen als operationele kosten beschouwd. Energiekosten worden vastgesteld op 25 euro per vierkante meter woonoppervlakte per jaar (3.750 euro). Aangezien het huis in de regio Provence-Alpes-Côte d'Azur ligt, is het gedurende het grootste deel van het jaar aangenaam warm en is geen rekening gehouden met kosten van het verwarmen van het zwembad. De kosten voor een telefoon- en internet-aansluiting, bijvoorbeeld van aanbieder

Orange, bedragen 26 euro per maand (dus 312 euro per jaar). Voor zwembad- en tuinonderhoud wordt 2.000 euro per jaar gerekend. De kosten van een abonnement bij een meldkamer waarop het alarmsysteem is aangesloten zijn 360 euro per jaar.

Voorzieningen en vermogenskosten

Verkeert een huis in goede staat, dan is het noodzakelijk om te zorgen dat dit zo blijft. Een maandelijkse voorziening van 300 euro per maand (3.600 euro per jaar) zou daarvoor voldoende moeten zijn. Daarnaast is het verstandig om ook een voorziening voor de vervanging van meubels in te calculeren. Een bedrag van 600 euro per jaar is een goed idee.

Het geld dat besteed is aan de aankoop van het huis en de inrichting kan niet meer worden aangewend voor een andere belegging. Daardoor wordt er een jaarlijks rendement misgelopen. De 'investering' in een huis in Frankrijk kan worden gezien als een belegging met een laag risico. Gesteld dat een dergelijke investering vergeleken wordt met een defensieve beleggingsportefeuille is de aanname van een misgelopen rendement van 2% realistisch. Jaarlijks wordt – op die wijze geredeneerd – dus 9.000 euro aan rendement misgelopen.

Wie spaargelden in een Frans huis belegt, ontloopt in Nederland een interessant bedrag aan belastingheffing

Netto verhuuropbrengsten

Het huis ligt in een bij vakantiegangers populair deel van Frankrijk en zal dus goed te verhuren zijn voor seizoenverhuur. Bij een verhuurrendement van 5,5% per jaar (vergelijkbaar met twaalf weken verhuur voor gemiddeld 2.085 euro per week) is er dan sprake van circa 25.000 euro verhuuropbrengst per jaar. Dit is de opbrengst na aftrek van de kosten die verband houden met de marketing van de verhuur van het huis. En de schoonmaak van het huis en het zwembad worden separaat in rekening gebracht bij de huurders.

Voor het huis- en sleutelmanagement tijdens verhuur wordt gebruik gemaakt van een lokale partij die deze diensten aanbiedt. Daarbij gaat het om management van de schoonmaak, controle na verhuur en het in- en uitchecken van de huurders. Kosten: 1.500 euro per jaar. De in Frankrijk te betalen belasting voor dergelijke verhuur (*micro regime*) bedraagt circa 4.375 euro. De aangifte van deze belastingen doet de eigenaar zelf.

Vermogenswinsten en kostenvoordelen

Door het bezit van een vakantiehuis worden de kosten uitgespaard van de huur van een huis wanneer de eigenaars zelf op vakantie gaan. Rekenend met één week verblijf in het hoogseizoen en twee weken in het voorseizoen worden kosten van ongeveer 4.500 euro uitgespaard.

Door het huis ook eens te ruilen met andere bezitters van een vakantiehuis, bijvoorbeeld via huizenruil.com, hoeven de eigenaars ook niet altijd naar hun eigen huis toe, maar de verblijfkosten van een vakantiehuis worden wel uitgespaard.

Doordat de spaargelden in een Frans huis worden belegt, wordt een interessant bedrag aan belastingheffing in Box 3 in Nederland ontlopen. Immers komt dan de heffing over dat deel van het vermogen bij Frankrijk te liggen, en in Frankrijk is de heffing nihil. Dat voordeel in deze casus komt neer om zo'n 5.100 euro per jaar.

Uitkomst kosten-batenanalyse

Zo beschouwd heeft mijn opa dus onge-

lijk. De baten van een Frans vakantiehuis overstijgen dus wel degelijk de lasten. Maar enige nuanceringen zijn wel op zijn plaats. In bovenstaande opstelling zitten een aantal aannames waar ook best op een andere wijze naar gekeken zou kunnen worden. Zo is de impact van het hanteren van een hoger percentage van het rendement op ingebracht vermogen erg groot. En tevens is er hier uitgegaan van een koop zonder hypotheek. Ook dat zou de kostenopstelling doen wijzigen. Geen enkele analyse is perfect, want er zitten altijd vooronderstellingen in die arbitrair zijn. En dan zijn nog niet eens de niet in geld uit te drukken kosten en baten in beschouwing genomen. Zoals het geluk en genot dat wordt beleefd van een eigen Frans huis, en anderzijds de zorgen die de eigenaren ervan kunnen hebben. 🇫🇷



Albertjan Massier is sinds 2003 adviseur op het gebied van hypothecaire financiering bij de aankoop van een huis over de grens. [Hypotheek & Buitenland, Amsterdam](http://Hypotheek&Buitenland,Amsterdam) +31 (0)20 33 00 139 massier@hypotheekenbuitenland.nl www.hypotheekenbuitenland.nl

Op een rijtje:

	Alles in €	Credit	Debet
Operationele kosten			7.922
Voorzieningen en vermogenskosten			13.200
Netto verhuuropbrengsten		19.125	
Kosten- en belastingvoordelen		9.600	
Resultaat		7.603	