

# VASTGOEDONDERNEMEN IN FRANKRIJK

Op de vlucht voor de Nederlandse fiscus



Het is in Nederland de laatste jaren een soort nationale sport geworden: zelf beleggen in vastgoed. Fiscaal is het hartstikke aantrekkelijk, de huizenprijzen rijzen de pan uit en het huurinkomen is zowat gegarandeerd. En de laatste jaren was de rente ook nog eens extreem laag. Maar aan elk feestje komt een einde. Het gesternte is op meerdere vlakken dusdanig aan het wijzigen dat Nederland plotseling veel minder aantrekkelijk is voor vastgoedbeleggers. En dus richten vele vastgoedkopers hun pijlen nu ook op het buitenland, en dus op ook Frankrijk.

**E**r is in Nederland een hele bedrijfstak ontstaan die zich op dit type beleggers richt. Met gespecialiseerde financiers en cursussen hoe vastgoedondernemer te worden. Aangestoken door succesverhalen en het voorgespiegelde vooruitzicht van 'financiële vrijheid' hebben vele Nederlanders zich inmiddels al in een vastgoedavontuur gestort. Maar de (aangekondigde) fiscale aanpassingen en de veranderde marktomstandigheden in Nederland maken dat Nederlandse vastgoedbeleggers hun pijlen nu ook op het buitenland richten. En daar is in zekere zin ook wat voor te zeggen, maar het is de vraag of het 'vastgoedspelletje' in Frankrijk op dezelfde wijze gespeeld kan worden als in Nederland.

## Voorwaarden voor vastgoedbeleggers

De vele jaren van sterke stijging van de prijzen van huizen in Nederland hebben de voorwaarden geschapen voor vele Nederlanders om vastgoedbelegger te worden, ook wanneer ze niet over voldoende vrij spaargeld beschikten. Namelijk door het vrijmaken van overwaarde op het hoofdverblijf kon de basis worden gelegd voor deelname aan het Nederlandse 'vastgoedspel'. Door de inbreng van dit vrijgemaakte 'eigen geld' wordt namelijk voldaan aan de voorwaarde van gespecialiseerde financiers van beleggingsvastgoed om

behandeld te worden als ondernemer in vastgoed. En die financiers kijken naar toekomstige huuropbrengsten in plaats van privé-inkomen om een financiering op te baseren.

## Het Nederlandse 'vastgoedspel': flippen of een 'buy-to-let' portefeuille

En met de die bijzondere financieringsmogelijkheden is het vastgoedspel op de wagen. Eén route daarbij is het 'flippen' van een huis. Oftewel een huis kopen, opknappen en voor een hogere prijs doorverkopen. Hier is zelfs een tv-programma over. Een andere route is een huis kopen, het opknappen en vervolgens met een hogere taxatiewaarde in de hand, herfinancieren waarbij er (opnieuw) overwaarde wordt vrijgemaakt. En met die overwaarde wordt dus opnieuw geld vrijgespeeld om dit rondje nogmaals te doen. En al het opgeknapte vastgoed wordt ondertussen voor goed geld verhuurd en voilà de 'buy-to-let' vastgoedportefeuille is een feit.

## Zand in de motor

De fiscale regels rondom het bezit van vastgoed in box drie waren jarenlang ronduit gunstig voor bezitters van verhuurd vastgoed. Huuropbrengsten waren onbelast en het vermogen waarop in box 3 de belasting werd gebaseerd vloeide voort uit de nettowaarde

van de portefeuille die door de lage WOZ-waarden niet zelden op nul uitkwam. Maar dit alles is in Den Haag niet onopgemerkt gebleven en er zijn recent aanpassingen gemaakt die geen goed nieuws zijn voor de vastgoedbeleggers. Zo is de overdrachtsbelasting voor huizen die niet het hoofdverblijf zijn verhoogd naar 10,4% en ook de WOZ-waarden zijn verhoogd. Maar de belangrijkste verandering is die van

Het is de vraag of het 'vastgoedspelletje' in Frankrijk op dezelfde wijze gespeeld kan worden als in Nederland

het box 3-stelsel. Die verandering komt erop neer dat box 3-vastgoed veel hoger wordt belast door een andere berekeningswijziging van de vermogensrendementsheffing. In 2025 wil men zelfs overstappen naar een heffing over het werkelijk behaalde rendement.

## Box 3-geld naar Frankrijk verhuizen

Bij de koop van een huis in Frankrijk verandert er het één en ander qua belastingheffing. Bij het indienen van de belastingaangifte in Nederland zal de waarde van het Franse huis wel moeten worden opgevoerd in box 3, maar wordt deze uiteindelijk niet als te belasten vermogen aangemerkt. Dat komt doordat het belastingverdrag tussen Nederland en Frankrijk bepaalt dat Frankrijk over dit deel van het vermogen mag heffen en niet Nederland.

## Frankrijk mag heffen

Zo wordt dus, indien er sprake is van vastgoed dat in Frankrijk is gelegen, de hele box 3 heffing in Nederland ontlopen over het Franse deel van het vermogen. Daarvoor in de plaats komt dan de 'Franse box 3': de vermogensbelasting 'IFI', maar die heffing begint pas vanaf vermogens van (netto) € 1,3 miljoen. Wel zijn de daadwerkelijke huuropbrengsten belast in Frankrijk. En alhoewel die heffing in de praktijk vaak relatief meevalt ben je dus in Frankrijk niet helemaal verlost van belastingheffing.

## Financieringsmogelijkheden

'So far so good' voor wat betreft het beleggen in Frans vastgoed. Maar de vastgoedbelegger wil het natuurlijk

niet bij één pandje laten; die wil een hele vastgoedportefeuille opbouwen. Die wil net als in Nederland, kopen opknappen en de waarde verhogen en vervolgens herfinancieren om daarmee opnieuw eigen geld vrij te maken voor een nieuw koopproject. Hier wringt echter de schoen; dergelijke financieringsconstructies en -mogelijkheden bestaan helemaal niet in Frankrijk. Het vrijmaken van overwaarde zit niet in de financieringscultuur van de Fransen banken en beleggingsfinancieringen, waarbij alleen naar toekomstige huuropbrengsten wordt gekeken bestaan ook niet voor de privébeleggers. Bij aankoop van één huis willen ze je (ook als niet-resident van Frankrijk) best helpen met een hypotheek, mits het inkomen voldoende is. Maar daarna houdt het vaak wel op. En daarmee is het dus bijzonder lastig om hetzelfde 'vastgoedspelletje' te spelen in Frankrijk als in Nederland.

## Risico's van vastgoed beleggen in Frankrijk

Daarnaast is het goed te realiseren, dat het in Frankrijk wat betreft de huurmarkt niet allemaal hetzelfde is als in Nederland. Er is een andere werkwijze, wetgeving en moraliteit. Het zou zomaar kunnen dat je met leegstand van je pand(en) te maken krijgt of met een huurder die zijn huur niet betaalt en die je door Franse wetgeving niet uit je pand krijgt. En als het dan toch lukt om meerdere panden te kopen en te verhuren dat kan het zijn dat je op een gegeven moment alsnog met de IFI te maken krijgt.

En mocht je het na een paar jaar voor gezien willen houden in Frankrijk en al je bezit willen verkopen, dan krijg je ook nog eens te maken met de Franse 'plus-value' belasting. Kortom, het is niet alles goud wat er blinkt over de Franse grens voor de Nederlandse vastgoedondernemer. ■



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