



STAP OP TIJD IN!

5 redenen om juist nu een huis in Frankrijk te kopen

In tijden van onzekerheid over toekomst en inkomen zijn veel mensen terughoudend om grote uitgaven te doen. Toch is het goed je te realiseren dat er altijd licht aan het einde van de tunnel is en dat de huidige tijd ook kansen biedt. Hieronder 5 redenen om juist nu in Frankrijk te kopen.

1. Van verkopersmarkt naar kopersmarkt

Tijdens corona en ook daarna is er flink gekocht in Frankrijk. De huizenmarkt die eigenlijk al jarenlang vrij stationair draaide, ging opeens in een hogere versnelling en de huisprijzen stegen. Maar inmiddels is de koopwoede in Frankrijk weer wat gaan liggen en stabiliseren de prijzen. De oorzaken hiervan liggen voor de hand en hebben alles te maken met de gevolgen van de oorlog in Oekraïne. Daar waar je begin 2022 snel moest beslissen en je kansloos was met een bod onder de vraagprijs is dat nu wel anders. Inmiddels zie je nauwelijks nog kooptransacties boven de vraagprijs en staan huizen weer langer te koop. Dat is dus een veel gunstigere situatie voor kopers.

2. Het voordeel van het Franse wettelijke renteplafond de 'taux d'usure'

Frankrijk is een zeer gereguleerd land. Zo is er onder andere ook wetgeving die banken verbiedt om woeker-

rentes in rekening te brengen. Die wetgeving bestaat in Nederland ook, maar die is bij lange na niet zo streng en uitgebreid als de Franse. Het Franse wettelijk opgelegde renteplafond (de *taux d'usure*) is namelijk zo laag ingesteld dat banken erover klagen dat deze veel te laag is. Ze geven zelfs aan dat het bijna niet meer winstgevend is om een lening te verstrekken. Dat is ook echt een issue in Frankrijk, zeker wanneer de marktrente een stijgende tendens heeft. Sommige banken wachten zelfs met het verstrekken van nieuwe leningen tot de volgende renteaanpassing van de *taux d'usure* (die elke 3 maanden plaatsvindt).

Hoe dan ook, de *taux d'usure* maakt wel dat de aangeboden rente in Frankrijk zo'n 1,5% à 2% lager is dan in Nederland. En dat scheelt qua maandlasten en leencapaciteit een behoorlijke slok op een borrel.

3. Een goede investering

De zoektocht naar een beetje rendement op je spaargeld zonder al te veel risico is tegenwoordig niet eenvoudig.

Beleggen in aandelen is behoorlijk risicovol, zo is in 2022 weer gebleken. Maar geld op een spaarrekening zetten levert ook nog steeds niks op. Investeren in een tweede huis is om meerdere redenen een interessante optie. Frankrijk is en blijft namelijk een zeer gewild vakantie-land. De markt voor verhuur van vakantiehuizen zal er naar verwachting ook in de toekomst bloeiend blijven en een vakantiehuis kan dus heel interessante verhuuropbrengsten genereren. Bovendien kun je zo af en toe ook zelf genieten van je investering; kom daar maar eens om bij een belegging in aandelen. Bovendien is het een waardevaste belegging met interessant potentieel rendement door een toekomstige waardeverhoging van het huis.

4. Fiscaal voordeel

Uit fiscaal oogpunt is het interessant om spaargelden in een Frans huis te investeren omdat daarmee de heffing over dat vermogen in box 3 in Nederland wordt ontlopen. Immers, wanneer spaargeld in een Frans huis wordt geïnvesteerd komt de heffing over dat deel vermogen bij Frankrijk te liggen, en in Frankrijk is de heffing — tenzij het een zeer duur huis betreft — nihil. Dit is zeker ook interessant omdat de gemiddelde belastingdruk in box 3 de komende jaren alleen maar verder zal stijgen.

5. Het inkomen van de Nederlanders

De economie in Nederland blijft goed presteren en de werkloosheid is nog steeds op een historisch laag niveau. Dat biedt Nederlanders de nodige houvast voor wat betreft een bestendig inkomen en vertrouwen in de toekomst. En nu de Nederlandse overheid op de bres is gesprongen met een prijsplafond voor de energierekening is die probleemfactor ook getackeld. Het risico op een plotselinge uitholling van besteedbaar inkomen is dus bijzonder beperkt. Dat maakt het nu doorpakken voor een koop in Frankrijk opportuun. Bovendien zal de oorlog in Oekraïne ooit afgelopen zijn en zal de vraag naar huizen weer stijgen, evenals de prijzen. Het zou zuur zijn om dan te moeten constateren: was ik maar eerder ingestapt. ■



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