

# DE KOOP VAN EEN FRANS HUIS (4)



Ton Steinz

Bij de aankoop van een tweede huis is het altijd goed om na te gaan hoe de eigendom zal worden ingericht. Gaat die alleen naar de man of de vrouw of worden ook de kinderen er alvast bij betrokken. Dat kan bijvoorbeeld schelen bij de heffing van successierechten die, met een verrekeningsmethode, in principe in beide landen verschuldigd zijn. Ook worden huizen vaak gezamenlijk gekocht door vrienden, familieleden, door samenwonende partners en door partners of echtgenoten die kinderen uit een eerdere relatie hebben.

Voor deze situaties heeft Frankrijk een eigen oplossing waarvoor kan worden gekozen, te weten de SCI, de Société Civile Immobilière. Dit is een rechtspersoon die gericht is op het bezit en het beheer van onroerend goed. Hij wordt vooral gebruikt wanneer meerdere personen eigenaar worden, waaronder partners en echtparen. Hierbij verkrijgt men afhankelijk van ieders storting, een percentage van de aandelen. In- en uittreden gaat gemakkelijk omdat daarvoor slechts een (onderhandse) akte van aandelenoverdracht nodig is. Het kadaster komt er niet aan te pas omdat de SCI de enige eigenaar van het huis blijft. Zou het huis zelf op meerdere namen staan dan moet er bij een wijziging steeds een notariële akte worden opgemaakt en in het kadaster worden ingeschreven. Dat is in Frankrijk altijd een kostbare en ingewikkelde aangelegenheid.

Een SCI geeft ook een gemakkelijke mogelijkheid om een huis beetje bij beetje aan de kinderen te schenken. Dat gebeurt door bij akte steeds bijvoorbeeld 10% van de aandelen over te dragen. Hierbij gelden lage schenkingsrechten. Verder geldt dat op het aandelenbezit het Nederlandse erfrecht van toepassing is, dat aan de langstlevende echtgenoot een betere positie geeft dan het Franse erfrecht. Met name wanneer er kinderen uit een eerdere relatie zijn, wordt vaak gewenst dat de langstlevende als enige de volledige eigendom krijgt. Volgens Nederlands recht kan dat, terwijl volgens Frans recht de kinderen steeds mede-eigenaar worden. Vaak wordt dan ook alleen al om deze reden voor een SCI gekozen. Ook kan in de statuten worden opgenomen dat de erfgenamen van een overleden aandeelhouder, hun bezit aan de andere aandeelhouders moeten aanbieden, die vervolgens naar bevind van zaken kunnen handelen. Verdere voordelen zijn dat Frankrijk geen vermogensbelasting kan heffen bij ingezetenen van Nederland die een huis via een SCI bezitten, al hebt u daaraan alleen wat wanneer het huis een hogere nettowaarde heeft dan 790.000. Ten slotte zijn de kosten koper lager wanneer een koper het huis via een aandelenoverdracht verkrijgt. In de onderhandelingen kunt u dit voordeel (deels) naar u toehalen.

Bij een SCI moet u wel op een paar dingen letten. De hoogte van het aandelenkapitaal moet nauwkeurig worden vastgesteld, mede om ongewenste effecten van het successierecht te vermijden. Indien u het huis niet verhuurt kunt u er met een paar acties voor zorgen dat u vrijgesteld wordt van de jaarlijkse aangifteplicht voor de Franse belastingen, maar bij gemeubileerde verhuur van het huis moet u oppassen omdat een SCI dan als een commerciële onderneming wordt gezien. Fiscaal is dat zeer nadelig. Er is echter een oplossing om het huis gemeubileerd te verhuren zonder deze nadelen. Overigens is een financiering via een hypotheek geen probleem, omdat de meeste banken ook een lening aan een SCI geven. De oprichting van een SCI kan gewoon in Nederland worden verzorgd met ook een Nederlandse versie van de statuten en een (fiscale) nazorg die alles soepel zal laten verlopen. Ten slotte heeft een SCI zijn aantrekkelijke kanten maar is het zeker niet zo dat hij bij iedere koop nodig of nuttig is. Laat u dit punt dus eerst even nagaan.

Ton Steinz  
Steinz & Dijkstra Advocaten  
Eemnesserweg 11-07  
1251 NA Laren  
[www.steinz-dijkstra.nl](http://www.steinz-dijkstra.nl)  
[info@steinz-dijkstra.nl](mailto:info@steinz-dijkstra.nl)

**Steinz & Dijkstra Advocaten**

[www.steinz-dijkstra.nl](http://www.steinz-dijkstra.nl)