

Foutje, bedankt ...

VERKEERD ADVIES FRANSE NOTARIS KOST VERKOPER HANDENVOL GELD



Door voorafgaand aan de verkoop het hoofdverblijf te verleggen van Nederland naar de Franse woning voorkom je belastingheffing

De leeftijd en gezondheid van Robbert-Jan* doen hem besluiten zijn riante villa nabij Toulouse te verkopen. Bij het doornemen van de Franse koopakte, stuiten we echter op een bijzondere eigenaar. Niet Robbert-Jan, maar een BV is de verkopende partij. Even staan we voor een raadsel.

ER STAAT EEN BV ALS VERKOPER vermeld?' vraagt Robbert-Jan. 'Dat moet een fout zijn, ik verkoop de villa namelijk zelf.' Samen spreiden we alle administratie rond de Franse woning op tafel uit. En dan vinden we het antwoord in de koopakte van zo'n twintig jaar geleden. Het blijkt dat een Nederlandse besloten vennootschap destijds de verkrijger van de villa in Toulouse is geworden. Robbert-Jan graaft in zijn geheugen. 'Dat is een BV uit een ver verleden,' zegt hij. 'Ik ben enig aandeelhouder en ik vermoed dat de Franse notaris die de koopakte destijds heeft opgesteld, mij dat geadviseerd heeft. Heeft dit consequenties voor de verkoop?'

Taxe sur la plus value

Ik knik. Als bij de verkoop winst wordt

gemaakt ten opzichte van het aankoopbedrag, ben je vermogenswinstbelasting (*taxe sur la plus value*) verschuldigd. Daar mag je dan wel kosten die betrekking hebben op verbouwing, renovatie en dergelijke van aftrekken. Deze werkzaamheden moeten dan door een aannemer zijn verricht, en met bewijslast zijn aan te tonen. Voor een privépersoon, maar bijvoorbeeld ook voor een aandeelhouder van een SCI, geldt daarnaast dat de vrijstelling toeneemt naarmate de woning langer in het bezit is. Op die manier heb je de hoogte van de heffing min of meer zelf in de hand. Dit laatste geldt echter niet voor een vennootschap. Het tarief voor een verkopende rechtspersoon is en blijft 33,33% en valt onder de vennootschapsbelasting. Dit maakt een BV als eigenaar van een Franse woning niet

aantrekkelijk. Nog los van de verplichte jaarlijkse afschrijving en de bijtelling vanwege gebruik van de woning door de directeur-grootaandeelhouder.

Belasting vermijden

Robbert-Jan trekt wit weg. Hij heeft hier overduidelijk geen rekening mee gehouden. De winst was in zijn geheel bedoeld voor de bouw van een woning in zijn achtertuin, bestemd voor een mantelzorg die hij vanwege zijn verslechterde gezondheid nodig heeft. Er wordt weleens gezegd dat het een goed teken is als men vermogenswinstbelasting verschuldigd is, omdat je in dat geval winst gemaakt hebt. Maar Robbert-Jan heeft de winst op voorhand al uitgegeven aan een verbouwing. Dit is dus een fikse streep door de rekening.

Robbert-Jan is echter niet voor een gat te vangen. 'Is het mogelijk de koopsom te splitsen in roerende en onroerende zaken (meubels versus woning)?' vraagt hij. 'De *plus value* wordt immers enkel berekend over de waarde van de woning.' 'Dat is zeker een reële optie,' antwoordt ik

hem, 'alleen als de roerende zaken ook daadwerkelijk in de woning aanwezig zijn en door de koper overgenomen worden. De Franse notaris is namelijk degene die de aangifte *plus value* opstelt en indient, en deze hanteert het adagium: bij twijfel niet inhalen.'

Ruim twee weken later overhandigt Robbert-Jan mij een waslijst aan meubels, waaronder antiek en schilderijen. Het is aan de notaris of hij hiermee in zal stemmen.

De schilderijen blijken van eigen hand. 'Nooit geweten dat mijn eigen werk een belastingvoordeel zou kunnen opleveren,' grapt hij. De koper wil maar al te graag de roerende zaken overnemen en over de prijs is men het gauw eens. De Franse notaris legt beide partijen geen strobreed in de weg. Het scheelt Robbert-Jan een slordige twintigduizend euro.

Hoofdverblijf verleggen

Naast het opvoeren van diverse kosten, de splitsing in roerende en onroerende zaken

en het gebruikmaken van een vrijstelling naarmate het bezit langer vordert, bestaat er nog een manier om de vermogenswinstbelasting terug te dringen. De *taxe sur la plus value* geldt ten aanzien van de verkoop van een tweede woning, en niet als het een hoofdverblijf (*résidence principale*) betreft. Door voorafgaand aan de verkoop het hoofdverblijf te verleggen van Nederland naar de Franse woning voorkom je belastingheffing. Een simpele maar doeltreffende manier. Wanneer je echter zakelijke belangen in Nederland hebt, is het minder eenvoudig het hoofdverblijf naar Frankrijk te verschuiven.

Als je een woning in Frankrijk wilt verkopen, is het daarom raadzaam om nog voor het verkooptraject naar een deskundige te gaan. Dat kan een hoop geld en moeite schelen. In het geval van Robbert-Jan was hij ervan overtuigd dat

hij zelf verkoper was, en niet een BV. Nu rest hem weinig anders dan de verschuldigde vermogenswinstbelasting te voldoen. Dat zijn zelfgemaakte schilderijen zijn

oude villa in Toulouse nog opvrolijkten, is daarbij een schrale troost. Gelukkig hebben we daarmee wel de schade iets weten te beperken. ■

* de naam uit dit artikel is gefingeerd.



Mr. Mireille Bosscher is kandidaat-notaris en eigenaar van Juridische Adviespraktijk Bosscher in Den Haag. In deze rubriek belicht zij juridische en notariële praktijkvoorbeelden waar u niet direct bij stilstaat. info@bosscher-advies.nl
www.bosscher-advies.nl