

## Huis in het buitenland

Indien je een huis in het buitenland wilt kopen krijg je met andere (juridische) regels te maken dan die in Nederland gelden. Ook al is dat huis in de EU gelegen, dan nog zijn die regels anders. Soms lijken de termen op de ook in Nederland gehanteerde termen. De gevolgen kunnen geheel anders zijn.

In de meeste Europese landen is een notaris betrokken bij de levering. In de meeste landen is het ook zo dat deze een veel minder actieve rol heeft dan in Nederland. Dat kan betekenen dat hij niet controleert of de verkoper wel eigenaar is. Maar ook dat hij de geldstromen niet begeleidt. Zo kunnen er nog meer zaken zijn. Om die reden is het van belang om je in het desbetreffende land door een expert te laten adviseren, zowel bij de verkoop als bij de aankoop. Wij kunnen je in contact brengen met advocaten en notarissen in het betreffende land die je kunnen helpen met de regels ter plaatse.

Hoewel de overdracht van de woning in het buitenland niet bij een Nederlandse notaris plaats vindt, zijn er ook zaken die je wel bij ons kunt regelen. Wie erft bijvoorbeeld het huis in het buitenland indien je komt te overlijden? Is het Nederlandse testament geldig? En wat als je geen testament hebt, zijn dan de regels van het Nederlandse erfrecht ook van toepassing op de woning in het buitenland?

Elk land heeft zijn eigen regels van erfrecht. Voor die landen waar de Europese erfrechtverordening niet van toepassing is, kan het zijn dat het erfrecht van het desbetreffende land van toepassing is. Sommige landen erkennen een rechtskeuze, weer anderen accepteren de bepalingen in een Nederlands testament niet. Het kan ook zijn dat je in dat andere land een testament moet maken om de zaken ten aanzien van de woning in dat andere land vast te leggen.

Ook kunnen erfgenamen te maken krijgen met buitenlandse erfbelasting. Als dat het geval is, verleent Nederland een korting op de in Nederland verschuldigde erfbelasting. Het is dan wel heel erg afhankelijk hoe de eigendom in het andere land is vormgegeven en hoe de aankoop gefinancierd is. Een goed testament kan veel problemen voorkomen.

Een tweede woning in het buitenland moet in Nederland aangegeven worden voor de inkomstenbelasting in BOX III. In de meeste gevallen wordt er vervolgens niet geheven.

Het is van belang dat dit alles vooraf goed wordt uitgezocht en in kaart gebracht, zodat je een goede keuze kunt maken.

Voor meer informatie over de aankoop van een woning in bijvoorbeeld Frankrijk, Spanje of Italië, kunt u contact opnemen. Wij helpen u graag.