

Jouw (2e) huis in het buitenland

Checklist
2025



Leuk dat je bij ons eerste webinar aanwezig was.

Hierbij een korte checklist om te borgen dat je de mogelijke valkuilen omzeilt. Uiteraard blijft ieder project maatwerk. We voorzien je graag van advies.

Na 27 jaar hebben we veel know-how opgedaan en een groot internationaal netwerk opgebouwd. Ga je binnenkort een huis kopen, of heb je net een huis gekocht in het buitenland, maak via de link een vrijblijvende afspraak voor de nodige tips & tricks. We leggen dan ook uit wat we voor je kunnen betekenen.

Bertel Grote



Grand&Johnson

Droom of doel?

- Doel van het (2e) huis: vakantiewoning, investering of toekomstig woonhuis
- Type vastgoed: appartement, villa, vakantiehuis, nieuwbouw vs bestaande bouw
- Soort gebruik: eigen gebruik, kort of lang verhuur, combinatie van beide
- In geval van verhuur: via eigen kanalen over via verhuurorganisatie/hotelfunctie
- Bepaal je tijdshorizon: korte termijn rendement of lange termijn verblijf
- Kies wat bij jou past

Locatie & landkeuze

- Onderzoek stabiliteit, politiek, regelgeving, bereikbaarheid, klimaat, cultuur, belastingen
- Ga *altijd* zelf kijken
- Denk aan beheerbaarheid (afstand, taal, lokale partners)
- Wat is wenselijk qua bereikbaarheid, omgeving, locatie, uitzicht, voorzieningen

Goede plekken om te investeren

- Populaire Europese bestemmingen: Portugal, Spanje, Italië, Frankrijk, Griekenland, Montenegro, of andere bestemmingen zoals Dubai
- Ontwikkellende markten: Zanzibar en andere opkomende bestemmingen
- Factoren bij keuze: bereikbaarheid, veiligheid, huurpotentieel, toekomstwaarde

Financiën & budget

- Bereken totaalplaatje: aankoopprijs + overdrachtskosten + notaris + verbouwing + inrichting + jaarlijkse lasten
- Check financieringsopties:
 - Overwaarde Nederlandse woning
 - Hypotheek via Nederland of lokale bank
 - Financiering via eigen BV of privé
- Laat je goed adviseren over wisselkoers en renteverschillen

Juridische en fiscale voorbereiding

- Controleer eigendomsrechten (soms erfpacht of beperkte rechten)
- Regel notaris en makelaar die ervaring hebben met buitenlandse partijen
- Check dubbele belasting (Nederland & buitenland) -> belastingverdrag!
- Registreer het huis correct in Box 3 of je BV
- Laat koopcontracten altijd juridisch vertalen

Verbouwen & inrichten

- Werk alleen met betrouwbare aannemers
- Vraag meerdere offertes en referenties
- Plan oplevering en controlemomenten
- Overweeg interieurbegeleiding vanuit Nederland voor consistentie & kwaliteit
- Meer informatie te verkrijgen tijdens gesprek bij Grand&Johnson



Verhuur & beheer

- Check of verhuur is toegestaan (lokale regels, vergunningen)
- Bepaal wie het beheer doet: lokaal bureau of zelf
- Zorg voor verzekering, schoonmaak, onderhoud en belastingafdracht

Beheer op afstand

- Maak duidelijke afspraken met lokale contactpersoon
- Zet online tools in voor toezicht & administratie
- Zorg voor onderhoudscontract en noodcontact

Overdracht & erfopvolging

- Denk aan overdracht bij overlijden of verkoop
- Stel een testament of volmacht op voor buitenlandse bezittingen
- Regel tijdig alle documenten bij notaris/fiscalist



Valkuilen vermijden

- Niet blind vertrouwen op lokale tussenpersonen
- Geen aankoop zonder due diligence
- Houd rekening met bijkomende kosten en tijd
- Laat alle vertalingen en documenten dubbel checken

Slim starten

- Begin met een oriëntatieris
- Spreek met lokale experts en ervaringsdeskundigen
- Laat je goed begeleiden - financieel, juridisch en praktisch

Sprekers



Marcus van der Kloet
Fiscaal jurist

&VanderKloet
vanderkloet.nl



Bertel Grote
Binnenhuisarchitect

Grand&Johnson
grandjohnson.com



Marlies Post
NVM Makelaar | Taxateur

Thoma Post Makelaars
thomapost.nl

Bijlagen

Deze bijlagen zijn bedoeld als rekenvoorbeelden en hulp bij eigen onderzoek. Iedere situatie is uniek. De cijfers zijn gebaseerd op de huidige geldende regels en inzichten, maar die kunnen wijzigen. Grand&Johnson is niet verantwoordelijk voor cijfermatige inhoud van deze bijlagen.

Land	Max. financiering	Rente-indicatie	Looptijd	Belangrijkste voorwaarden	Benodigde documenten	Gemiddelde rente (%)
Spanje	60–70%	3–5%	20–30 jaar	NIE-nummer, inkomensbewijs, bankafschriften, overlijdensrisicoverzekering	Paspoort, NIE-nummer, inkomensbewijzen, bankafschriften, overlijdensrisicoverzekering	4
Portugal	70–80%	3–4%	15–25 jaar	Min. gezinsinkomen ± €50.000, inkomensdocumenten, geen financiering achteraf	Paspoort, inkomensbewijzen, belastingaangifte, bankafschriften	3,5
Frankrijk	70–80%	3–4%	15–25 jaar	Inkomensbewijs, Franse bankrekening vaak vereist	Paspoort, inkomensbewijzen, Franse bankrekening, belastingaangifte	3,8
Italië	60–70%	3–4,5%	15–25 jaar	Inkomensdocumenten, lokale notaris verplicht	Paspoort, inkomensbewijzen, lokale notarisdocumenten	4,2
Duitsland	60–70%	3–4%	15–30 jaar	Strenge inkomenseisen, Duitse bankrekening vaak nodig	Paspoort, inkomensbewijzen, Duitse bankrekening, belastingaangifte	3,8
Oostenrijk	60–70%	3–4%	15–25 jaar	Inkomensbewijs, soms extra borg	Paspoort, inkomensbewijzen, borgstelling indien vereist	3,9
Kroatië	50–60%	4–5%	10–20 jaar	Complexe documentatie, vaak hogere eigen inbreng	Paspoort, inkomensbewijzen, uitgebreide documentatie, bankafschriften	4,5
België	60–75%	3–4,5%	10–30 jaar	20–30% eigen inbreng, strenge documentatie, vaak lokale rekening	Paspoort/ID, inkomensbewijzen, belastingaangifte, bankafschriften, (vaak) lokale bankrekening	4
Griekenland	60–65%	3–5%	10–15 jaar	AFM vereist, conservatieve LTV, niet-residenten kortere looptijd	Paspoort/ID, Grieks AFM (TIN), inkomensbewijzen, 2–3 jaar belastingaangifte, bankafschriften	4

Land	OZB (naam)	Vermogensbelasting	Verhuurbelasting
België	Onroerende voorheffing	Nee	Fictief kadastraal inkomen
Bulgarije	Gemeentelijke vastgoedbelasting	Nee	10%
Cyprus	Municipal Property Tax	Nee	Progressief (tot 35%)
Denemarken	Ejendomsværdiskat	Nee	Tot 55% (inkomstenbelasting)
Duitsland	Grundsteuer	Nee	Progressief
Estland	Alleen grondbelasting	Nee	20%
Finland	Kiinteistövero	Nee	Tot 55% (inkomstenbelasting)
Frankrijk	Taxe foncière	Ja (IFI > €1,3 mln)	19% + sociale heffingen
Griekenland	ENFIA	Nee	15–45%
Hongarije	Helyi építmenyadó	Nee	15%
Ierland	Local Property Tax	Nee	Tot 40%
Italië	IMU	Nee	IRPEF-tarieven
Kroatië	Porez na nekretnine	Nee	Tot 35%
Letland	Nekustamā īpašuma nodoklis	Nee	20%
Litouwen	Nekilnojamojo turto mokesčiai	Nee	15%
Luxemburg	Impôt foncier	Nee	42% (inkomstenbelasting)
Malta	Geen jaarlijkse OZB	Nee	Tot 35%
Nederland	Gemeentelijke OZB	Box 3	Geen (box 3)
Oostenrijk	Grundsteuer	Nee	Progressief
Polen	Podatek od nieruchomości	Nee	19%
Portugal	IMI	Ja (> €600k)	28%
Roemenië	Impozit pe clădiri	Nee	10%
Slovenië	Davek na nepremičnine	Nee	Tot 50%
Slowakije	Daň z nehnuteľností	Nee	25%
Spanje	IBI	Nee	19–24%
Tsjechië	Daň z nemovitostí	Nee	23%
Zweden	Fastighetsavgift	Nee	30%

Jaarlijkse heffingen op vakantiehuis

Netto rendement met lokale belastingen – model (aanpasbaar)

Invoer (globaal)	
Aankoopprijs (€)	300000
Bruto huurrendement (%)	5,00%
Exploitatiekosten (% van bruto huur)	25,00%

Land	Belastinggrondslag (huur)	Huurbelasting tarief (%)	Lokale tarief (%)	Kadastraal/VPT ratio (% v markt)	Vaste lokale belasting (€)	Bruto huur (€)	Kosten (€)	Belasting huur (€)	Lokale belasting (€)	Netto (€)	Netto rendement (%)
Spanje	Netto	19,00%	0,60%	50,00%	EUR 0,00	EUR 15.000,00	EUR 3.750,00		EUR 900,00	EUR 10.350,00	3,45%
Portugal	Bruto	28,00%	0,35%	70,00%	EUR 0,00	EUR 15.000,00	EUR 3.750,00		EUR 735,00	EUR 10.515,00	3,51%
Frankrijk	Bruto (eff)	19,25%	0,00%	0,00%	EUR 1.000,00	EUR 15.000,00	EUR 3.750,00		EUR 1.000,00	EUR 10.250,00	3,42%
Italië	Bruto	21,00%	0,86%	40,00%	EUR 0,00	EUR 15.000,00	EUR 3.750,00		EUR 1.032,00	EUR 10.218,00	3,41%
België	Bruto (eff)	0,00%	0,00%	0,00%	EUR 700,00	EUR 15.000,00	EUR 3.750,00		EUR 700,00	EUR 10.550,00	3,52%
Griekenland	Netto	15,00%	0,00%	0,00%	EUR 600,00	EUR 15.000,00	EUR 3.750,00		EUR 600,00	EUR 10.650,00	3,55%

Notities & aannames

- Spanje IBI: 0,4%–1,3% van valor catastral; model 0,6% op 50% markt.
- Portugal IMI: 0,3%–0,45% van VPT; model 0,35% op 70% markt.
- Frankrijk: micro-foncier 30% forfait; min. 20% IR + 7,5% solidariteit (EU/EEA) ⇒ ~19,25% effectief op bruto; lokale taxe foncière als vast bedrag.
- Italië IMU: lokale bandbreedte ~0,4%–1,06% op (herrekende) kadastrale waarde; model 0,86% op 40% markt.

Land	Tarief	Bijzonderheden
Nederland	10.4%	2% hoofdverblijf; nieuwbouw 21% BTW
België	12-12.5%	Regionaal verschil; geen korting tweede woning
Frankrijk	~5.8%	Plus notariskosten; nieuwbouw 20% BTW
Spanje	6-10%	Afhankelijk van regio; Andalusië 7%, Catalonië 10%
Italië	9%	Hoofdverblijf lager tarief
Portugal	6-8%	Plus IMT; nieuwbouw 23% BTW
Duitsland	3.5-6.5%	Afhankelijk van deelstaat
Oostenrijk	3.5%	Plus notariskosten
Griekenland	3%	Nieuwbouw 24% BTW
Bulgarije	~3%	Laagste in EU
Zweden	~8%	Hoog tarief
Cyprus	3-8%	Afhankelijk van waarde
Kroatië	3%	Standaardtarief
Tsjechië	4%	Sinds 2020 koper betaalt
Estland	0.1-0.3%	Registratiekosten, geen klassieke overdrachtsbelasting
Finland	4%	2% voor appartementen
Hongarije	4%	Verlaagd tarief bij familie
Ierland	1-2%	Progressief tot 2%
Letland	2%	Registratierechten
Litouwen	0.5-2%	Registratiekosten
Luxemburg	7%	Plus registratiekosten
Malta	5%	Verlaagd tarief voor eerste woning
Polen	2%	Standaardtarief
Roemenië	3%	Afhankelijk van waarde
Slovenië	2%	Standaardtarief
Slowakije	0.5%	Registratiekosten
Denemarken	0.6%	Registratiekosten, geen klassieke overdrachtsbelasting

Overdrachtsbelastingen op vakantiehuis EU

Positie	Land	Score
1	Portugal	8,5
2	Frankrijk	7,2
3	België	6,5
4	Spanje	6
5	Italië	5,8
6	Duitsland	5,2
7	Oostenrijk	5,1
8	Griekenland	4,8
9	Kroatië	2,5

Land	Capital Gains Tarief	Sociale lasten	Dubbelbelastingverdrag NL	Voorkoming	Vrijstelling na bezitduur
Portugal	28%	Geen	Ja	Vrijstelling NL	Geen standaard vrijstelling (herinvestering mogelijk)
Spanje	19% - 26%	Geen	Ja	Vrijstelling NL	Geen automatische vrijstelling
Frankrijk	19% + 17,2%	Ja	Ja	Vrijstelling NL	22 jaar (gedeeltelijk vanaf 5 jaar)
Italië	26%	Geen	Ja	Vrijstelling NL	5 jaar
België	16,5% (binnen 5 jaar)	Geen	Ja	Vrijstelling NL	Geen belasting na 5 jaar
Cyprus	20%	Geen	Ja	Vrijstelling NL	Geen vaste termijn, wel vrijstelling tot €85.430
Nederland	Geen CGT	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Duitsland	Geen CGT na 10 jaar	Geen	Ja	Vrijstelling NL	10 jaar
Griekenland	15% - 44%	Geen	Ja	Vrijstelling NL	Geen vaste termijn
Kroatië	10%	Geen	Ja	Vrijstelling NL	Geen duidelijke termijn
Oostenrijk	30%	Geen	Ja	Vrijstelling NL	10 jaar
Zweden	22%	Geen	Ja	Vrijstelling NL	Geen vaste termijn
Denemarken	22%	Geen	Ja	Vrijstelling NL	Geen vaste termijn
Finland	30% - 34%	Geen	Ja	Vrijstelling NL	Geen vaste termijn
Noorwegen	22%	Geen	Ja	Vrijstelling NL	Geen vaste termijn

Samenvatting vakantiewoning-hypotheken (EU)

Top 3 landen op gemak Positie

Land	Score
1 Portugal	8,5
2 Frankrijk	7,2
3 België	6,5

Gemiddelde rente per land (%)

Land	Gem. rente (%)
Portugal	3,5
Frankrijk	3,8
Duitsland	3,8
Oostenrijk	3,9
Spanje	4
België	4
Griekenland	4
Italië	4,2
Kroatië	4,5

Indicatieve maximale financiering (LTV)

Land	Max. financiering
Spanje	60–70%
Portugal	70–80%
Frankrijk	70–80%
Italië	60–70%
Duitsland	60–70%
Oostenrijk	60–70%
Kroatië	50–60%
België	60–75%
Griekenland	60–65%

Algemene documentenchecklist

- Geldig paspoort/ID (beide aanvragers)
- Inkomensbewijzen (loonstroken/jaaropgaven; ondernemers: jaarcijfers)
- Laatste 3–6 maanden bankafschriften
- Belastingaangiften (meestal 2–3 jaar)
- Lokale fiscale ID indien vereist (bijv. NIE in ES, AFM in GR)
- Voorlopig koopcontract en/of taxatierapport
- Bewijs eigen middelen (downpayment en kosten)
- (Soms) overlijdensrisico- en opstalverzekering

Notities

- Rentes zijn indicatief en per bank/product verschillend; niet-residenten betalen vaak hogere marges.
- LTV's voor niet-residenten liggen doorgaans 60–70% (soms 80% in PT/FR). Extra eigen geld vereist voor kosten.
- In NL is rente voor een buitenlandse vakantiewoning niet aftrekbaar; check lokale fiscale regels.