

Wonen en kopen in Zweden

Met updates 2016/2017

Onmisbaar informatie-handboek met juridische, fiscale, financiële en praktische aspecten bij vestiging, aankoop en bezit van onroerend goed in Zweden.

Rob Smulders, directeur Mondi: "Dit boek is als naslagwerk inderdaad onmisbaar voor Nederlanders en Belgen die een woning in Zweden willen kopen. Voorzien van veel praktische achtergrondinformatie kan Mondi het boek Wonen en kopen in Zweden van harte aanbevelen. Een opmerking is wel op zijn plaats: met het lezen en naslaan van informatie kunt u weliswaar beschikken over een gezonde dosis kennis, maar bent u nog steeds afhankelijk van deskundigen voor, tijdens en na de aankoopbegeleiding. Voor Belgen zijn er voornamelijk fiscaal gezien afwijkingen, maar daarvoor kunt u als lid een beroep doen op Mondi"

Auteur: P.L. Gillissen

Aantal pagina's: 300

Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Voor- en nadelen van emigratie naar Zweden

- Voordelen
- Nadelen

3. Nederlandse fiscale aspecten bij vertrek naar het buitenland

- Inleiding
- Wanneer is er sprake van emigratie ?
- Terug naar Nederland binnen jaar
- Belasting en woonplaats
- Het jaar van vertrek
- Voorlopige teruggaaf
- Gevolgen bij emigratie naar het buitenland
- Bent u na emigratie nog belastingplichtig in Nederland ?
- Verschil binnen- en buitenlandse belastingplicht
- Inkomen uit werk en wonen in Nederland
- Inkomen uit pensioenen en uitkeringen
- Afkoop van een pensioen
- Winst uit aanmerkelijk belang
- Vertrek naar het buitenland en aanmerkelijk belang aandelen
- Inkomen uit een woning in Nederland
- Negatieve inkomsten uit werk en woning
- Inkomen uit sparen en beleggen
- Vermogensbestanddelen die onder de heffing van box 3 vallen
- Binnenlands belastingplichtig en bezittingen in het buitenland
- Buitenlandse belastingplichtigen en hun partner
- Voorkoming van dubbele belasting
- Het tweede huis in het Nederlandse belastingstelsel en
- voorkoming van dubbele belasting in het buitenland
- Berekening Nederlandse vrijstelling

4. Keuzemogelijkheid binnenlandse of buitenlandse belastingplicht

- Keuzeregeling binnenlandse belastingplicht
- Buitenlandse belastingplichtigen
- Terugploegregeling
- Tijdelijk werkzaam in het buitenland

5. Conserverende aanslagen

- Pensioenrechten
- Kapitaalverzekering eigen woning
- Lijfrente-contracten
- Aanmerkelijk belang

6. Emigratie naar Zweden en de Nederlandse sociale verzekeringen

- Gevolgen voor de Nederlandse volksverzekeringen
- Recht op AOW bij vertrek naar het buitenland
- Herziening vrijwillige AOW/ANW
- ANW (Algemene Nabestaanden Wet)
- Sociale (werknemers) uitkeringen
- WW-uitkering
- WAO
- WIA (Wet werk en inkomen naar arbeidsvermogen)

7. De nieuwe Nederlandse zorgverzekeringswet en de AWBZ bij emigratie naar Zweden

- Gevolgen bij emigratie en uw Nederlandse zorgverzekering
- U woont in Zweden en werkt in Nederland
- Rechten in Zweden
- Rechten van uw gezinsleden
- Rechten in Nederland
- Vaste bijdrage per gezinslid
- U woont in Zweden en werkt in Nederland als zelfstandige
- Rechten in Zweden
- U woont in Zweden en u bent zowel in Nederland als in Zweden werkzaam
- U staat ingeschreven bij een Nederlandse hogeschool/universiteit en u woont in Zweden
- De gezinsleden van een verzekerde die zelf niet in Zweden woont
- U woont in Zweden en ontvangt een pensioen uit (uitsluitend) Nederland
- Rechten in Zweden
- U woont in Zweden en ontvangt een pensioen uit Nederland en uit Zweden
- U woont in Zweden en werkt als ambtenaar in Nederland
- Rechten in Zweden
- Medische behandeling buiten Zweden
- Aanvullende zorgverzekering
- Werken in Zweden en wonen in Nederland
- Afgifte EHIC (European Health Insurance Card = Europese verzekeringskaart)

8. Ondernemers en vertrek naar Zweden

- Gevolgen van emigratie voor ondernemers
- Bijzondere regelingen bij emigratie
- Eindafrekening
- Conserverende heffingen
- Het aanstellen van een fiscaal vertegenwoordiger

9. Zweden in vogelvlucht

- Ligging en geografie
- Klimaat
- Bevolking
- Bevolkingsontwikkeling
- Spreiding bevolking
- Beroepsbevolking
- Werkloosheidscijfers
- Taal
- Religie
- Bestuurlijke organisatie
- Politiek
- Staatsindeling
- Economie
- Economische ontwikkeling
- Inflatie
- Particuliere consumptie
- Rente
- Investerings
- Regionale ontwikkeling
- Economisch beleid
- Deregulering en privatisering van staatsbedrijven
- Belasting- en begrotingsbeleid
- Monetair beleid
- Staatsschuld

10. Zweedse etiquette, omgangsvormen en arbeidscultuur

- Enkele do's en dont's
- Kom op tijd
- Dossieraanmaak
- Betalingen, levertijden en prijzen
- Giften
- Lunches
- Kledij
- Roken, introductie en gedrag

11. Media in Zweden

- Geschreven pers
- Televisie & radio
- Nederlandse media in Zweden

12. Aankoop Zweeds onroerend goed; de oriëntatiefase

- Motieven voor de vestiging of aankoop van onroerend goed in Zweden
- Waarom een huis in Zweden ?

- Waar kopen ?
- Checklist waar kopen ?
- Hoe vindt u onroerend goed ?
- Wat kopen ?
- Soorten onroerend goed in Zweden
- Oriëntatie-checklist wat kopen ?
- Vraagprijs
- Checklist vraagprijs
- Staat van onderhoud van het huis
- Wanneer op huizenjacht ?
- De Zweedse onroerendgoedmarkt
- Tips en waarschuwingen

13. Aankoop Zweeds onroerend goed; het koopproces

- Zweedse makelaars
- Overkoepelende vereniging van Zweedse makelaars
- Makelaarsvolmacht
- Wat kan er misgaan in de contacten tussen u en de makelaar ?
- Zweedse makelaarssites
- De Zweedse notaris
- Onderzoeksplicht van de koper (*Koparens undersökningsplikt*)
- Zaken waar de koper op moet letten bij de inspectie van een woning
- Keuring van het huis (*Besiktning*)
- Onroerend en roerend goed (*Fast och lös egendom*)
- Woonlasten (*Boendekostnad*)
- Overnemen van lopende lening (*Lån på fastigheten*) van vorige eigenaren
- De voor-overeenkomsten
- Koopcontract (*Köpekontrakt*)
- De koopbrief (*Köpebrev*)
- Aanbetaling & financiële afwikkeling
- Eindafrekening (*Likvidavräkning*)
- Pandbrieven (*Pantbrev*)
- Sleuteloverdracht
- Geschillen bij een onroerend goed transactie
- Omzetten elektra, waterleiding en verzekering
- Kosten bij aankoop van Zweeds onroerend goed
- Zweedse overdrachtsbelasting (*Lagfart*)
- Jaarlijks terugkerende kosten

14. Het kopen van (bouw)grond

- Erfpacht (*Tomträtt*)
- Juridische aspecten van erfpacht
- Wie verleent een recht van opstal ?
- Vergoeding van de pachter aan de verpachter
- Canon
- Rechten en plichten van de pachter
- Wat zijn de voor- en nadelen van recht van opstal ?
- Nadelen
- Wanneer vervalt het recht van opstal ?
- Duur van het erfpacht
- Opzeggen erfpachtrecht

- Checklist erfpacht
- Tips en adviezen bij erfpacht
- Adviezen en tips voor kopers van (bouw)grond
- Wat niet kopen ?
- Waarom kan grond ongeschikt zijn als bouwgrond ?
- Een bouwkael
- Waarop u bij het kopen van een kael moet letten ?
- Overige zaken waar u op moet letten ?
- Soorten bestemmingsplannen
- Översiktsplan
- Planbestämmelser
- De dienst bouw- en woningtoezicht
- Hoe het perceel bebouwd mag worden
- Toegestane wijze van het gebruik van de bouwgrond
- Toegestane mate van het gebruik van de bouwgrond
- Grondvlakfactor
- Gebruiksfactor
- Bouwrens
- Bouwlijn
- Voorgescreven afstand tussen een gebouw en de rens van het perceel
- Geschiktheid voor bewoning
- Kosten voor de ontsluiting
- Grensafstand
- Oplevering van de ruwbouw
- Ontsluiting van het perceel
- (Bouw)grond
- Landbouwgrond
- Aankoop van een stuk grond: de oriëntatiefase
- Agrarisch voorkeursrecht
- Aansluiting op de nutsvoorzieningen
- Checklist aankoop (bouw)grond
- Slopen

15. Het bouwen en verbouwen van een huis; oriëntatie- en voorbereiding

- Bouw en bouwmaterialen
- Bij de bouw van een huis dient u op 4 verschillende zaken te letten
- Voor- en nadelen van het laten bouwen van een huis
- De bouwvergunning (Byggnadslov)
- Aanvragen van een bouwvergunning
- Contact met een architect
- Checklist keuze van een architect
- Zoeken naar een architect
- Wat vast te leggen in het contract met de architect
- Kosten van een architect
- Soort opdracht architect
- Volledige opdracht
- Beperkte opdracht
- Het ontwerpen van een huis
- Checklist ontwerp
- Checklist wat te bespreken met uw architect

- Tips
- Ontwerp fases
- Programma van eisen
- Controle op bouwbepalingsen
- Schetsen
- Ontwerp ten behoeve van de bouwvergunning
- Bouwbestek
- Bouwtoezicht door de ontwerper c.q. architect

16. Het bouwen van een huis; de bouwfase

- Welke bouwvormen worden in Zweden gehanteerd ?
- Mogelijkheden om in Zweden een huis te bouwen
- Via een projectontwikkelaar
- Via een aannemer/bouwondernemer
- Voordelen van bouwen met één aannemer
- Nadelen van bouwen met één aannemer
- Keuze van de aannemer/bouwondernemer
- Checklist keuze aannemer/bouwondernemer
- De bouwopzichter
- Offerte
- Checklist inhoud offerte
- Het bouwcontract
- Plichten en rechten van de opdrachtgever en de bouwondernemer
- Checklist inhoud bouwcontract
- Wanneer betaalt u welk deel van de bouwsom ?
- Nieuw- en verbouw en de BTW
- Bouwfase
- Het bouwboek
- Bijlagen van het bouwboek
- Toezicht op de bouwwerkzaamheden
- Bewoonbaarheidsverklaring
- Specifieke gevallen
- Grond kopen van een bouwondernemer
- Reservering bij een nieuwbouwproject
- Het kopen van onroerend goed tijdens de bouwphase
- Checklist voor het kopen van een huis tijdens de bouwphase
- Het kopen van een recent opgeleverd huis
- Checklist voor de koop van een recent opgeleverd huis
- Checklist oud pand
- Septic-Tanks
- Verzekering tijdens de bouw
- Opstalverzekering
- Bouwverzekering
- Aansprakelijkheidsverzekering
- Bouwsubsidies

17. Renovatie & onderhoud

- Vergunning
- Zweedse of niet-Zweedse vaklieden
- Offertes
- Bouw- en doe-het-zelf pakketten
- Een opzichter

- Onderhoud

18. Huur en verhuur van Zweeds onroerend goed

- Hoe vindt u een huurhuis/appartement ?
- Het huurcontract
- Inventaris
- Borg
- Zweedse huurbescherming
- Vaststellen en aanpassen van de huurprijs
- Verhuurde woonoppervlakte
- Betaling van de huur
- Bijkomende kosten
- Onderhoudskosten
- Wie is verantwoordelijk voor de betaling van de huursom
- Opzeggen huur
- Rechten en plichten van de huurder
- Overige verplichtingen van de huurder
- Het huurcontract en huisdieren
- Huren en de verzekering
- Verkoop verhuurde woning
- Huurdersvereniging
- Verhuur van een vakantiewoning
- Vakantieverhuur/seizoenverhuur
- Wanneer wordt men als professionele verhuurder beschouwd ?
- Aanbetalingen/garanties bij seizoenverhuur
- Huursom seizoenverhuur/classificatie
- De verhuurorganisatie
- Checklist: Het contact met de verhuurorganisatie
- Langere termijn verhuur
- Nog enkele aandachtspunten bij verhuur
- Voorbeeld werkwijze voor particulieren, die zelf hun huis willen verhuren

19. Vestigen in Zweden

- Vertrek uit Nederland
- Het bevolkingsregister
- Verklaring/bewijs van goed gedrag
- Hoe lang is een VOG geldig ?
- Wat moet u regelen voordat u naar Zweden vertrekt ?
- EU-onderdanen en vestiging in Zweden
- Legitimatie
- Welke documenten zijn er nodig ?
- Werknemer
- Zelfstandig ondernemer
- Dienstverlener of dienstontvanger
- Studenten
- Ontvangers van een periodieke uitkering
- Gezinsleden die ook Europees staatsburger zijn
- Registratie en permanent verblijfsrecht
- Registratie via internet
- Geldigheid van het registratiebewijs
- Vertrek naar Zweden en de (belasting)schulden in Nederland

- Bureau Krediet Registratie
- Internationale uitwisseling kredietgegevens
- Nederlandse nationaliteit
- Verlenging Nederlands paspoort

20. De verhuizing

- Verhuizing en invoer van uw inboedel binnen de EU
- Vrijstelling van invoerrechten
- Zelf verhuizen
- Trouwen en verhuizen
- Verhuizing naar uw tweede woning
- Verkoop van uw tweede woning
- Verhuizing bij erfenis
- Vervreemdingsverbod
- Belastingtelefoon Douane
- Het inschakelen van een verhuisbedrijf en de BTW
- Checklist keuze van & contact met het verhuisbedrijf
- De offerte
- De verhuiskosten
- Uw eigen inboedel meenemen of nieuw kopen in Zweden ?
- Nog enkele tips en opmerkingen
- Meenemen van uw huisdier
- Meenemen van huisdieren en het EU-paspoort
- Algemene regels

21. Uw auto en rijbewijs bij vestiging in Zweden

- Uitvoer van de auto uit Nederland
- Het uitvoerteken
- Achteraf uitvoeren van uw auto
- Homologatiepapieren
- Uw Nederlandse auto bij vestiging in Zweden
- Het rijbewijs

22. Het onderwijs in Zweden

- Nederlands onderwijs in Zweden
- IVIO Wereldschool afstandsonderwijs
- Hemspråksundervisning
- Structuur van het Zweedse onderwijs
- Kleuteronderwijs/kinderopvang
- Kleuter- en basisschool
- Structuur en duur
- Schoolgeld
- Schooljaar
- Schoolplicht en toelatingseisen
- Schooltijden
- Talen
- Overgaan naar het volgende jaar
- Getuigschriften
- Kinderbijslag en studiebeurs
- De Zweedse middelbare school
- Structuur en duur
- Schooljaar

- Toelatingseisen
- Schoolgeld
- Talen
- Overgaan naar het volgende jaar
- Getuigschriften
- Financiële bijstand
- Hoger onderwijs (wetenschappelijk, hbo)
- Structuur en duur
- Duur van de opleiding
- Academisch jaar
- Toelatingseisen
- Kwalificaties
- Toelating
- Taal
- Collegegeld
- Academische erkenning
- Eindkwalificaties
- Academische graden
- Financiële bijstand
- Nederlandse taal voor kinderen van emigranten
- Nederlandse taal, luxe of noodzaak ?
- Stimulans om Nederland te leren
- Betrokkenheid van de ouders
- Nederlands via de Wereldschool
- Voorbereiding op vertrek naar het buitenland
- Nederlandse studiefinanciering in het buitenland
- Bologna-proces
- OV-studentenkaart voor studenten in het buitenland

23. De Zweedse gezondheidszorg

- Hoe is de gezondheidszorg in Zweden georganiseerd ?
- Gezondheidszorg op landelijk niveau
- Gezondheidszorg op regionaal niveau
- Gezondheidszorg op lokaal niveau
- Basiszorg en eigen risico
- De huisarts in Zweden
- De tandarts in Zweden
- Tandartsverzekering
- Chronisch ziek of gehandicapt

24. De Zweedse sociale zekerheid

- Gezondheidszorg
- De Zweedse werkloosheidsuitkeringen
- Doorbetaling salaris of ziekengeld bij ziekte
- Zwangerschap & ouderschapsverlof
- Zweedse kinderbijslag
- Alleenstaande ouders
- Sociale bijdrage/Zweedse bijstand
- Hoogte bijstandsuitkering
- Pensioengerechtigde leeftijd

25. Werken in Zweden

- Werk zoeken in Zweden
- Het Zweedse arbeidsbureau
- Zweedse arbeidswetgeving
- European Employment Services
- Solliciteren in Zweden
- Sollicitatiebrief
- Sollicitatiegesprek
- De Zweedse arbeidsmarkt
- De verblijfsvergunning als u in Zweden werk heeft gevonden
- Sociale verzekeringen
- Werkloosheidsverzekering
- Wanneer heeft u recht op een Zweedse WW-uitkering ?
- Hoogte van de WW-uitkering

26. Het Zweedse belastingstelsel

- Zweedse inkomstenbelasting
- Tarieven inkomstenbelasting
- Sociale verzekeringspremies
- Zelfstandigen
- Vermogensbelasting
- Tarief vermogensbelasting
- Onroerend goed belasting
- Tarief onroerendgoedbelasting
- Vermogenswinstbelasting
- BTW tarieven
- Vennootschapsbelasting
- Successie- en schenkingsrecht
- Niet-residenten die in Zweden onroerend goed bezitten
- Onroerendgoedbelasting
- Vermogensbelasting
- Inkomstenbelasting bij verhuur van Zweeds onroerend goed
- Vermogenswinstbelasting
- Consequenties van het niet betalen van Zweedse belastingen

Adressenbijlagen

Bijlagen

Bronnen

Updates Zweden

- Nationale tarieven inkomstenbelasting in Zweden 2016
- Gemeentelijke tarieven inkomstenbelasting in Zweden 2016
- Zweedse Sociale verzekeringsbijdragen voor werknemers
- Zweedse Sociale verzekeringsbijdragen voor zelfstandigen
- Aftrekposten
- Inkomen uit Zweeds vermogen
- Zweedse vermogensbelasting
- Zweedse successie- en schenkingsrecht
- Zweedse onroerendgoedbelasting
- Zweedse overdrachtsbelasting
- Zegelbelasting bij overdracht onroerend goed
- Vermogenswinstbelasting
- Vermogenswinstbelasting bij verkoop van Zweeds onroerend goed

- Hypotheekrente-aftrek in Zweden
- BTW-tarieven in Zweden (2016)
- Ontwikkeling onroerend goed prijzen in Zweden
- Zweedse economie (werkloosheid, groei, inflatie, BBP)
- Wat te regelen bij aankomst in Zweden ?
- Gereguleerde beroepen in Zweden
- Certificeren en vertalen van uw documenten en diploma's
- Meest gevraagde beroepen in Zweden (Sweden's labor shortage list)
- Uw tweede huis in het buitenland. Nieuw boxenstelsel 2017
- Afschaffing Partnertoeslag en verhoging AOW-leeftijd
- Einde aan keuze voor binnenlandse Nederlandse belastingplicht
- Regeling voor kwalificerende buitenlandse belastingplicht
- Vertrek uit Nederland | Verplichte uitschrijving bij vertrek uit Nederland
- Nederlandse registratie niet-ingezetenen (RNI)
- Digikluis
- Europese Erfrechtverordening vanaf 17-08-2015
- Recht van overgang afgeschaft
- Single Euro Payments Area geldt ook voor Zweden
- Wereldomroep stopt met uitzendingen
- Kinderen en paspoort
- College voor Zorgverzekeringen vervangen door Zorginstituut Nederland
- Info-service