

Wonen en kopen in Zuid-Afrika

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

Rob Smulders, directeur Mondi:

“Dit boek is als naslagwerk inderdaad onmisbaar voor Belgen en Nederlanders die een woning in Zuid-Afrika willen kopen. Voorzien van veel praktische achtergrondinformatie kan Mondi het boek 'Wonen en kopen in Zuid-Afrika' 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 aankoop.”

Auteur: P.L. Gillissen

Aantal pagina's: 300

Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Zuid Afrika in vogelvlucht

- Economie
- Ligging en geografie
- Provincies
- Steden
- Klimaat
- Temperatuur
- Neerslag
- Regenval naar regio
- Klimaat per periode / per regio
- Bevolking
- Leeftijdsopbouw
- Bevolkingssamenstelling
- Opleidingsniveau
- Immigratie
- Emigratie
- Zuid-Afrika; bestuurlijke organisatie
- Grondwet & Parlement
- Verkiezingen
- Feestdagen

3. Voor- en nadelen aankoop, vestiging en investering in Zuid-Afrika

- Positief
- Negatief

4. Oriëntatiefase

- Inleiding
- Ontwikkeling Zuid-Afrikaanse onroerendgoedmarkt
- Meest gemaakte fouten door buitenlandse huiseigenaren
- Motieven voor de vestiging of aankoop van onroerend goed in Zuid-Afrika
- Waar kopen ?

- Checklist waar kopen
- Hoe vindt u onroerend goed?
- Bestaand onroerend goed wordt aangeboden door
- Nieuwbouw wordt aangeboden door
- Wat kopen ?
- Soorten onroerend goed in Zuid-Afrika
- Woonoppervlakte
- Wanneer op huizenjacht?
- Oriëntatie-checklist wat kopen?
- Garages & Parkeerplaatsen
- Vraagprijs
- Checklist vraagprijs
- Enkele tips/waarschuwingen

5. Populaire locaties om te wonen

- Wonen en rond Kaapstad
- De belangrijkste locaties en plaatsen
- Wonen en kopen in de wijngebieden rond Kaapstad
- Franschhoek
- Paarl
- Stellenbosch
- Wellington
- De zuidkust
- De oostkust
- Gansbaai

6. Onroerendgoedwetgeving en landhervormingen

- Onroerendgoedwetgeving
- Mineral and Petroleum Resources Act
- Mogen buitenlanders onbeperkt onroerend goed kopen in Z.A.?
- Landhervormingen
- Huidig Regeringsbeleid
- Herverdeling van land
- Teruggave van het land
- Land Tenure reform
- Post Settlement Support
- Is het huidige beleid succesvol?
- Buitenlands grondbezit
- Vrouwen en grondbezit
- Verschil met Zimbabwe

7. De makelaar in Zuid-Afrika

- Inleiding
- Mandate
- Makelaarscommissie
- Bezichtiging (Viewing)
- Wie betaalt de makelaar?

8. Koopproces

- Inleiding

- Voor-onderzoek
- Staat van onderhoud van het huis
- Bouwkundige inspectie/taxatie
- *Beetle Certificate*
- Onderhandelen over de vraagprijs
- Het koopaanbod

9. De koopovereenkomst

- Inleiding
- De koopovereenkomst (*agreement of sale*)
- Inhoud van de koopovereenkomst
- Aanbetaling (*Payment of a deposit*)
- De overdracht (*conveyance*)
- Wie regelt in Zuid-Afrika de overdracht

10. Kopen van een appartement in Zuid-Afrika

- Inleiding
- Managing Agent
- Kosten
- Verzekeringen
- Wat is wel en wat is niet toegestaan?
- Voor- en nadelen van een sectional title unit
- Checklist
- Co-ownership
- Leaseback of sale and Lease Back

11. Aankoopkosten

- Inleiding
- Tarieven overdrachtskosten (*transferduty*)
- Juridische kosten
- Bank- en hypotheekkosten
- Aansluitkosten nutsvoorzieningen
- Overige mogelijke kosten bij aankoop
- Zegelbelasting
- Kosten bij bezit van onroerend goed in Zuid-Afrika
- Gemeentelijke onroerendgoedbelasting
- Regionale heffingen
- Zwart betalen om belastingen te besparen

12. Onderhoud en renovatie

- Zuid-Afrikaanse monumentenzorg
- National Building Regulations
- Aanvraag bouwvergunning
- BTW
- Nieuwbouw vs Resale Homes
- Voordelen Resales

13. Het kopen van bouwgrond in Zuid-Afrika

- Aantal zaken die u moet weten
- Wat niet kopen?

- Waarom kan grond ongeschikt zijn als bouwgrond
- Bestemmingsplannen
- Onderzoek bij aankoop van land

14. Het bouwen van een huis in Zuid-Afrika

- Wetgeving
- National Building Regulations
- Waarop te letten bij de bouw van een huis
- De bouwvergunning
- Aanvraag bouwvergunning
- Hoe vindt u een bouwondernemer?
- Offerte (Quotations)
- Het contact met de architect
- Checklist wat te bespreken met uw architect
- Het kopen van onroerend goed tijdens de bouwfase
- Checklist voor het kopen van een huis tijdens de bouwfase
- Het kopen van nieuw onroerend goed
- Checklist voor de koop van een recent opgeleverd huis
- Het contact met de bouwondernemer
- De keuze van een bouwondernemer
- Advies
- Het bouwcontract
- Een reservering
- Advies
- Een optie
- De inhoud van het bouwcontract
- Checklist inhoud bouwcontract
- Ideaal betalingsschema aan de bouwondernemer/projectontwikkelaar
- Alternatief betalingsschema
- Aanleg zwembad
- Bouwgaranties

15. Emigratie & vestiging in Zuid-Afrika

- Vertrek uit Nederland
- Het bevolkingsregister
- Gevolgen van uitschrijving uit Nederlandse bevolkingsregister
- Paspoort
- Visum voor toeristen
- Verklaring/bewijs van goed gedrag
- Hoe lang is een VOG geldig ?
- Wat moet u regelen voor u naar Zuid-Afrika vertrekt?
- Visumplicht bij vestiging in Zuid-Afrika
- Soorten visa en vergunningen
- Visitors permit (toeristenvisum)
- Study permit
- Business permit
- Relatives permit
- Spousal permit / life partner permit
- Work permit
- Retired persons permit

- U bent financieel onafhankelijk en u wilt zich in Z.A. vestigen
- Corporate Permit
- Echtgenoten en kinderen
- Verloofde
- Nederlandse nationaliteit
- Verlenging Nederlands paspoort
- Trouwen
- Registratie in Nederland van het buitenlandse huwelijk
- Legalisatie van de buitenlandse huwelijksakte
- Geboorte
- Rijbewijs
- Vaccinaties
- Registratie bij de Nederlandse ambassade
- Homohuwelijk in Zuid-Afrika
- Geregistreerd partnerschap in Zuid-Afrika

16. De verhuizing

- Inleiding
- First-time immigrants
- Vrij in te voeren goederen
- Niet-vrij in te voeren goederen/artikelen
- Verboden in te voeren
- Douane-autoriteiten in Zuid-Afrika
- Belastingtelefoon Douane
- Inschakelen van een verhuisbedrijf
- Checklist keuze van & contact met verhuisbedrijf
- De offerte
- De verhuiskosten
- Uw eigen inboedel meenemen of nieuw kopen in Zuid-Afrika
- Tips en opmerkingen
- Opslag
- Huisdieren
- Gevaarlijke ziektes voor huisdieren
- Verplichte documenten voor het vervoer/invoer dieren
- Als de papieren niet in orde zijn

17. Gezondheidszorg in Zuid-Afrika

- Inleiding
- Levensverwachting
- Aanpassing aan Zuid-Afrika
- Vaccinaties
- Gele koorts
- Malaria
- Bilharzia
- Transpireren
- Bescherming tegen UV-stralen
- Teken, gifslangen en scorpioenen
- Aidsproblematiek
- Eten en drinken
- Medische voorzieningen

- Belangrijkste private healthcare providers
- Artsen
- Beleid gezondheidszorg
- Rolstoelgebruikers
- Checklist
- Alarmnummers
- Persoonlijk advies

18. Onderwijs

- Inleiding
- Onderwijs tijdens het apartheidsregime
- Onderwijs tegenwoordig
- Leerplicht
- Onderwijsniveaus
- Kleuteronderwijs
- Het lager onderwijs
- Middelbaar onderwijs
- Hoger onderwijs
- Universiteiten
- Ministerie van onderwijs

19. Telefonie, internet, media, nutsvoorzieningen

- Inleiding
- Telefoon
- Telefoneren
- Mobiel bellen
- Bereik
- Collect bellen
- Telefooncellen en telefoonkaarten
- Daluren
- Telefoonaansluiting
- Kengetallen van de belangrijkste steden
- Betaling van uw telefoonrekening
- Gratis bellen via skype
- Computerbezit en internetgebruik
- Belangrijkste internetproviders
- ADSL
- Business to consumer
- Elektronische marktplaatsen
- Infrastructuur
- Zuid-Afrikaanse zoekmachines
- Wetgeving
- Media
- Radio en televisie
- TV-standaard
- TV-vergunning
- Kabel TV
- Satellite Service Providers
- Radio
- Wereldomroep

- BVN
- Kranten
- Tijdschriften
- Water
- Marktontwikkeling
- Watertekort
- Waterleidingmaatschappijen
- Websites watervoorziening
- Kraanwater
- Aansluiting op de waterleiding
- Watercontract
- Afrekening
- Warm water
- Indicaties voor de grootte van een boiler
- Waterput
- Checklist watervoorziening
- Energievoorziening
- Ontwikkelingen
- Elektriciteit
- Eskom; Elektriciteitsmaatschappij van Z.A.
- Stekkers
- Elektriciteitsmeter en hoofdzekering
- Op naam zetten van elektriciteitscontract
- Nieuwe aansluiting
- Bestaande aansluiting
- Elektriciteitsrekening
- Betalingssystemen
- Stroomstoringen
- Het verwarmen van uw huis
- (Open)haard en hout
- Elektrische verwarming
- Zonne-energie (*solar power*)
- Stoken op olie
- Gas
- Centrale verwarming
- LPG
- Gastank
- Gasflessen
- Overige energiebronnen
- Belangrijke websites
- Riolering en septic-tanks
- Post
- Beveiliging
- Bekendste beveiligingsmaatschappijen in Z.A.

20. Bankzaken

- Geldzaken in het kort
- Munteenheid
- Credit cards
- Travellercheques

- Geldautomaten
- Geld wisselen
- Monetair beleid
- Het Zuid-Afrikaanse bankwezen
- Websites belangrijkste Zuid-Afrikaanse banken
- Openingstijden banken
- Openen van een bankrekening
- Klachten
- Uw Nederlandse bankrekening bij vestiging in Zuid-Afrika
- Checklist keuze Zuid-Afrikaanse bank

21. Financiering

- Inleiding
- Wie zijn er in Z.A. betrokken bij het vestigen van een hypotheek?
- Onafhankelijke kredietbemiddelaars
- Proces van de hypotheekaanvraag
- Goedkeuring
- Bewijs van inkomen
- Wat kan de hypotheekregistratie vertragen?
- Versnellen van de hypotheek-aanvraag
- Hoogte van de financiering
- Looptijd hypotheek
- Variabele of vaste rente
- In welke valuta sluit u de hypotheek af?
- Hypotheek bij nieuwbouw
- Hypotheekkosten
- Overige financieringsmogelijkheden
- Financiering uit eigen middelen/liquiditeiten/beleggingsportefeuille
- Een tweede hypotheek op uw huis in Nederland
- Een persoonlijke lening in Nederland
- Financiering op basis van een effectenbevoorschotting
- Financiering via een projectontwikkelaar
- Kiezen van de juiste financieringsvorm
- De hypotheekaanbieding

22. Verzekeringen

- Verzekeringswezen
- Verzekeringsmaatschappijen in Zuid-Afrika
- Websites met informatie over de financiële sector in Z.A.
- Inboedel- en opstalverzekering
- Opstalverzekering
- Een appartement en de opstalverzekering
- Verzekering bij huren van onroerend goed
- Aansprakelijkheid voortkomend uit onroerend goed
- Inboedelverzekering
- Verzekering van vakantiewoningen
- Risico op waterschade
- Aansprakelijkheidsverzekering voor uw gezin
- Aandachtspunten bij Zuid-Afrikaanse verzekeringscontracten
- Websites *insurance brokers* e.a.

23. Uw zorgverzekering

- Situatie vanuit Nederland
- Het CVZ (College voor Zorgverzekering)
- Landen die EU-regels hanteren + overige verdragslanden
- Zuid-Afrika behoort niet tot de verdragslanden als het gaat om ZVW + AWBZ
- Vergoeding medische zorg in niet-verdragslanden
- Voordelen om niet verzekerd te zijn voor de Nederlandse AWBZ + de ZVW
- Werken in het buitenland
- Studeren of stagelopen in het buitenland
- Belangrijke adressen inzake de Nederlandse ZVW
- Uw ziektekostenverzekering bij vestiging in Zuid-Afrika
- Particuliere gezondheidsverzekering
- Indicatie premie zorgverzekering in Zuid-Afrika
- Verzekeringsmaatschappijen in Zuid-Afrika
- Klachten
- Medische regelingen
- Verzekeringswebsites in Z.A.
- Een buitenlandverzekering via een Nederlandse maatschappij
- OOM Verzekeringen
- OOM Alarmcentrale
- Checklist keuze Zuid-Afrikaanse verzekeringmaatschappij

24. Het Belastingstelsel in Zuid-Afrika

- Inleiding
- Fiscaal ingezetene in Zuid-Afrika
- Wanneer wordt u in Z.A. als fiscaal ingezetene beschouwd
- Belastingen in Zuid-Afrika
- Inkomstenbelasting
- Tarieven inkomstenbelasting
- Belastingaftrek (*Tax Rebates*)
- Overige aftrekposten
- Aftrek pensioenpremies en lijfrente
- Vrijstellingen (*Exemptions*)
- Vrijgestelde bedragen bij belastbare rente-inkomsten
- Buitenlands dividend
- Giften
- Maaltijden en incidentele kosten
- Reiskosten
- Drempelbedragen (*Tax Threshold*)
- Vermogenswinstbelasting
- Wie worden er belast ?
- Aftrekbare kosten van de bruto vermogenswinst
- Belastingtarieven over netto vermogenswinst
- Vrijstellingen vermogenswinstbelasting
- Winst/vennootschapsbelasting
- Inkomstenbelasting voor kleine bedrijven
- Bijkomende belasting bedrijven
- Belasting voor kleine bedrijven
- BTW (*VAT*)
- Overdrachtsbelasting

- Successierecht
- Schenkingsrecht
- Vrijstellingen
- Securities Transfer Tax
- Internationale vliegtuigbelasting
- Opleiding- en scholingsbijdrage
- Bijdrage werkloosheidsverzekering
- Douaneheffing/invoerrechten
- Accijnzen
- Nederlands-Zuid-Afrikaans belastingverdrag
- Nieuw Nederlands-Zuid-Afrikaans Belastingverdrag
- Gevolgen van het nieuwe belastingverdrag
- Successie- en schenkingsrecht gezien vanuit Nederland
- Indien de erflater niet in Nederland woont
- Indien een deel van de erfenis in Nederland ligt
- Indien men een andere nationaliteit heeft aangenomen
- Eenjaarsfictie bij Nederlands schenkingsrecht
- Uw tweede huis in Zuid-Afrika en het Nederlands belastingstelsel
- Rekenvoorbeeld vermindering ter voorkoming van dubbele belasting
- Verhuur vakantiewoning als bedrijfsactiviteit

25. Zakendoen in Zuid-Afrika

- Zakencultuur
- Roken/alcohol
- Visitekaartjes
- Kleding
- Taal
- Afspraken
- Gespreksonderwerpen
- Relatiegeschenken
- Marktentree
- Franchising
- Agenten
- Distributeurs
- Vakbeurzen
- Directe verkoop
- After sales
- Adviserende instanties
- Kamers van koophandel

26. Starten van een bedrijf/vennootschap in Zuid-Afrika

- Bedrijfsvorm
- Enige eigenaar
- Partnership
- Besloten vennootschap (Close Corporation = CC)
- Naamloze vennootschap (Private company)
- Trust
- VZW
- Registreren van een bedrijf in Zuid-Afrika
- Reserveren van een bedrijfsnaam

- Stichten van een CC een PTY
- Repatriëring van winst
- Investeringsbeschermingsovereenkomst

Adressenbijlage

Bijlage

Bronnen