

Wonen en kopen in Zuid-Afrika

Onmisbaar informatie handboeken met juridische, fiscale, financiële en praktische aspecten bij vestiging, werken, starten van een zaak en aankoop van onroerend goed in Zuid-Afrika.

Auteur: P.L. Gillissen

Aantal pagina's: 300

ISBN: 978-94-92895-04-2

Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Zuid Afrika in vogelvlucht

Geografie

Provincies

Ligging en geografie

Provincies

Samenstelling bevolking

Leeftijdsopbouw

Immigratie

Emigratie

Steden

Klimaat

Klimaattypen

Temperatuur

Neerslag

Regenval naar regio

Klimaat per periode / per regio

Bevolking

Zuid-Afrika; bestuurlijke organisatie

Grondwet & Parlement

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

Teruggave van het land

Land Tenure reform

Post Settlement Support

Standpunt huidige regering

Compensatie voor de erfzonde van de apartheid

Buitenlands grondbezit

Vrouwen en grondbezit

Verschil met Zimbabwe

7. De makelaar in Zuid-Afrika

Inleiding

De verkoopmakelaar

Het Mandaat

Nadelen van een verkoopmakelaar

De aankoopmakelaar

Opdrachtvormen

Uitbrengen van een schriftelijk bod

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

Betaling koopsom en aanbetaling (Payment of a deposit)

De overdracht (conveyance)

Wie regelt in Zuid-Afrika de overdracht

Overige zaken om rekening mee te houden

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

Kosten kopen

Tarieven overdrachtskosten (transferduty)

Rekenvoorbeeld

Wie betaalt de registratiebelasting ?

Hoe betaalt u de registratiebelasting ?

Wanneer moet de registratiebelasting betaald zijn

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

Onderhoud zwembad

Bouwgaranties

15. Emigratie & vestiging in Zuid-Afrika

Vertrek uit Nederland

Uitschrijven bij vertrek uit Nederland

Inschrijven in de Basisregistratie Personen (BRP)

Legalisatie

Reisdocumenten

Paspoort

Eigen paspoort of ID-kaart voor kinderen

Eigen reisdocument voor kind dat naar het buitenland gaat

Toestemming ouders bij aanvragen paspoort of id-kaart

De Nederlandse Basisregistratie Personen (BRP)

Afmelden/uitschrijven BRP

Registratie Niet-Ingezetenen (RNI)

Ingezetenen en niet-ingezetenen

Persoonsgegevens in de BRP

Gevolgen van uitschrijving uit Nederlandse bevolkingsregister

Wat zijn gevolgen van uitschrijving voor uw particuliere
verzekeringen ?

Wat zijn de gevolgen van uitschrijving voor uw Nederlanderschap?

Is er controle op uw uitschrijving bij de BRP ?

Wat zijn de gevolgen richting de Nederlandse belastingdienst ?

Wanneer kunt u een briefadres of postadres in Nederland opgeven ?

Waar kunt u een postadres opvragen ?

Wat moet u meenemen bij de aanvraag van een postadres ?

Emigratie en de (belasting)schulden in Nederland

Schuld aan de Nederlandse staat en verlenging van uw paspoort

Bureau Krediet Registratie in Tiel

Wonen in het buitenland met negatieve BKR registratie

Het Nederlandse paspoort in het buitenland

Verlenging paspoort in het buitenland

Verklaring/bewijs van goed gedrag

Hoe lang is een VOG geldig ?

Stemmen in het buitenland

Nederlandse nationaliteit

Rijkswet op het Nederlanderschap

Nederlanders met een dubbele nationaliteit

Vestiging in Zuid-Afrika en de Nederlandse nationaliteit

Wat moet u regelen voor u naar Zuid-Afrika vertrekt ?

16. Vestiging in Zuid-Afrika

Visum voor toeristen

Immigratie in Zuid-Afrika; nieuwe wetgeving

Verscherpte regels omtrent reizen met kinderen

Aanvraag mag niet langer in Zuid-Afrika gedaan worden

Verblijf langer dan 3 maanden in Zuid-Afrika

Soorten visa en vergunningen

Study permit

Werkvisa en – vergunningen voor immigratie naar Zuid-Afrika

Soorten werkvergunningen

Voorwaarden onder de nieuwe immigratiewet

Corporate vergunningen

Algemene werkvergunningen

Voorwaarden om in aanmerking te komen voor een general work permit

Werkvergunning en aanvraag tot permanent verblijf

Critical Skills Permanent Residence Permit

Bedrijfsvergunningen (Business Permits) voor Zuid-Afrika

Investeringscriteria

Overige aspecten bij het verkrijgen van een bedrijfsvergunning

Wat is nieuw onder de nieuwe immigratiewet als het gaat om een business visa ?

Een permanente verblijfsvergunning aanvragen

Verblijfsvergunning voor gepensioneerden (retired person's permit)

Financiële voorwaarden

Wijzigingen onder de nieuwe immigratiewet voor gepensioneerden

Vermogenstoets

Voorwaarden voor de aanvraag van een gepensioneerdenvergunning Retirement Permanent Residence Permit

Visa voor "zwaluwen" (mensen die slechts voor een paar maanden per jaar in Zuid-Afrika willen verblijven)

Financially independent residence permit

Partnervergunning (Life Partner Permit of Spousal Permit)

Nieuwe voorwaarden volgens de nieuwe immigratiewet bij een

Life Partner Permit

Tijdelijke partnervergunning

Koppels van hetzelfde geslacht

Werken met een partnervergunning ?

Relatives Permits

De financiële eis

Werken in Zuid-Afrika

Hoe lang duurt het voordat u een permanente verblijfsvergunning voor Zuid-Afrika heeft ?

Geldigheidsduur van een permanente verblijfsvergunning

Overstayers

Wat kan Intergate Immigration voor u doen ?

Immigratie/visabureaus

Visa Facilitation Service (VFS)

17. 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

18. Gezondheidszorg in Zuid-Afrika

Inleiding

Levensverwachting

Publieke gezondheidszorg

Particuliere gezondheidszorg

Verzekeringen in Zuid-Afrika

Belangrijkste private zorgverzekeraars

Huisartsen

Bezoek aan een arts in Zuid-Afrika

Privé-klinieken vs. overheidsziekenhuizen

Belangrijkste private healthcare providers

Overzicht globale kosten van een bezoek aan een specialist

Zwangerschap

Tandheelkundige zorg

De Apotheek

Medicijnen in Zuid-Afrika

Geneesmiddelen & medische verklaring

Prijzen van medicijnen

Vaccinaties

Geadviseerde vaccinaties door Thuisvaccinatie.nl

Enkele tips

Welke gezondheidsrisico's loopt u nog meer in Zuid-Afrika ?

Overige ongemakken en waarschuwingen

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

Telefooncellen en telefoonkaarten

Daluren

Telefoonaansluiting

Kengetallen van de belangrijkste steden

Betaling van uw telefoonrekening

Telefooncellen

Mobiele telefonie

Belangrijkste aanbieders

Goedkoop communiceren

ADSL

Zuid-Afrikaanse zoekmachines

Wetgeving

Media

Water

Marktontwikkeling

Watertekort

Droogte en waterschaarste en restricties

Waterleidingmaatschappijen

Kraanwater

Aansluiting op de waterleiding

Afrekening

Warm water

Waterput

Checklist watervoorziening

Energievoorziening

Elektriciteit

Stekkers

Elektriciteitsmeter en hoofdzekering

Op naam zetten van elektriciteitscontract

Nieuwe aansluiting

Bestaande aansluiting

Elektriciteitsrekening

Betalingsystemen

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

Duurzame energie

Belangrijke websites

Riolering en septic-tanks

Post

Beveiliging

Bekendste beveiligingsmaatschappijen in Z.A.

21. Bankzaken

Geldzaken in het kort

Munteenheid

Credit cards

Travellercheques

Geldautomaten

Geld wisselen

Monetair beleid

Zuid-Afrikaanse rente

Ontwikkeling rente-tarieven in Zuid-Afrika

Het Zuid-Afrikaanse bankwezen

Openen van een bankrekening (voor en na uw aankomst)

Klachten

Uw Nederlandse bankrekening bij vestiging in Zuid-Afrika

Een ingezetene vs. niet-ingezetene rekening in Nederland

Te overleggen documenten voor omzetten rekening in een niet-ingezetene rekening

Valutarisico's

Financiële en fiscale gegevensuitwisseling met andere landen

Checklist keuze Zuid-Afrikaanse bank

Deviezencontrole

Financieringsvoorwaarden voor niet-ingezetenen

Te bewaren documenten voor repatriëring kapitaal uit Zuid-Afrika

Aandachtspunten Zuid-Afrikaanse deviezencontrole

22. Financiering

Inleiding

Wie zijn er in Z.A. betrokken bij het vestigen van een hypotheek ?

Wie kan er in Zuid-Afrika een hypotheek krijgen ?

Hoogte van de financiering

Welke documenten moet u in Zuid-Afrika overleggen ter verkrijging van een hypotheek bij een Zuid-Afrikaanse bank ?

Bewijs van inkomen (als werknemer en als zelfstandige)

Goedkeuring

Rentetarieven Zuid-Afrikaanse hypotheek

Variabele of vaste rente

Looptijd hypotheek

Leeftijd en hypotheek

Betalingsachterstand

Hypotheekcalculator Zuid-Afrika

Bijkomende kosten hypotheek

In welke valuta sluit u de hypotheek af ?

Hoe kunt u een hypotheek aanvragen in Zuid-Afrika ?

Belangrijkste hypotheekaanbieders in Zuid-Afrika

Wat kan de hypotheekregistratie vertragen ?

Versnellen van de hypotheek-aanvraag

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

23. Verzekeringen

Verzekeringswezen

Verzekeringsmaatschappijen in Zuid-Afrika

Welke verzekeringen dient u verplicht af te sluiten ?

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

Autoverzekeringen

Levensverzekering

Huisdierverzekering

Reisverzekering

Vergoeding tegen dagwaarde of nieuwwaarde

Ongevallenverzekering

De aansprakelijkheidsverzekering

Rechtsbijstandsverzekering

Verzekering van uw in Nederland bij verblijf in het buitenland

Aandachtspunten bij Zuid-Afrikaanse verzekeringscontracten

24. Uw zorgverzekering bij emigratie naar Zuid-Afrika

Inleiding

Reisverzekering

Doorlopende reisverzekering

Verzekering via uw credit-card

Zorgverzekering en buitenland

Alternatieven Nederlandse zorgverzekering

Expat-verzekering

Global Traveler-Verzekering

Expatriates Pakket Polis

ISIS Joho Continu reisverzekering

Cigna International Expatriate Benefits

Arbeidsongeschiktheidsverzekering

Checklist expat-ziektekostenverzekering

Uw ziektekostenverzekering bij vestiging in Zuid-Afrika

Particuliere gezondheidsverzekering

Indicatie premie zorgverzekering in Zuid-Afrika

Verzekeringsmaatschappijen in Zuid-Afrika

Verzekeringswebsites in Zuid-Afrika

Een buitenlandverzekering via een Nederlandse maatschappij

Klachten

Medische regelingen

Checklist keuze Zuid-Afrikaanse verzekeringmaatschappij

25. 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

Registreren bij de Zuid-Afrikaanse belastingdienst

Tarieven inkomstenbelasting

Belastingaftrek (Tax Rebates)

Belastingdrempels

Overige aftrekposten

Inkomsten uit rente

Bronbelasting

Dividendbelasting

Belasting over huurinkomsten

Aftrekbare kosten bij huurinkomsten

Belasting en pensioen

Tarieven

Drempels

Vermogenswinstbelasting

Vrijstellingen

Aftrekbare kosten van de bruto vermogenswinst

Wie is er belastingplichtig voor de vermogenswinstbelasting ?

Belastingen en buitenlandse werknemers in Zuid-Afrika

Belasting en huwelijk

Belasting en scheiding

Winst/vennootschapsbelasting

Belasting Small Business Corporations (SBC)

BTW (VAT)

Belasting voor niet-residenten

Voorwaarden om in Zuid-Afrika geassocieerd te worden als fiscaal ingezetene

Niet-residenten en vermogenswinst

Niet-residenten en de verkoop van aandelen

Nieuwe Nederlands-Zuid-Afrikaans belastingverdrag

Dividend

Air Passenger Tax

Opleiding- en scholingsbijdrage

Bijdrage voor werkloosheidsverzekering

Sociale zekerheid

Douaneheffing

Accijnzen

Zegelbelasting

26. Erfrecht, testamenten en erfbelasting bij emigratie

Het Nederlands erfrecht

Rechtskeuze

Wanneer krijgt u te maken met buitenlands erfrecht ?

Hoofddregels van het Haags Erfrecht

Bepaling van de rechtskeuze

Een rechtskeuze maken bij een buitenlandse notaris

Hoe brengt u een rechtskeuze uit ?

Nederlandse erf- en schenkbelasting

Uw positie 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

Tarieven Nederlandse erf- en schenkbelasting

Aangifte schenkbelasting in Nederland

Een schenking vanuit het buitenland

Vrijstelling schenkbelasting

Schenken op papier

Voorkoming dubbele heffing Nederlandse buitenlandse erf- en schenkbelasting

Testamenten

Een buitenlands testament

Clausule van snelle successie

Centraal testamentenregister

Overlijden zonder testament

Het benoemen van een executeur testamentair

Hoe te handelen bij een erfenis

Volmachten

Checklist voor nabestaanden

Trust en estate planning

Erf- en schenkbelasting in Zuid-Afrika

Tarieven Zuid-Afrikaanse erf- en schenkbelasting

27. Nederlandse fiscale aspecten bij bezit van een tweede huis in Zuid-Afrika

Uw tweede huis in Zuid-Afrika en het Nederlands belastingstelsel

Wijziging vermogensrendementsheffing in Nederland

Nieuwe berekeningen

Belastingheffing over uw vakantiehuis vanaf 2017

Verplaatsing heffing naar een ander land

Aangifte tweede huis in het buitenland

Vrijstellingsvoorbeeld

Verhuur vakantiewoningen als bedrijfsactiviteit

28. Emigratie naar Zuid-Afrika en de Nederlandse AOW

Recht op AOW bij vertrek naar Zuid-Afrika

Vrijwillig verzekeren voor AOW en ANW

Voorwaarden vrijwillige AOW en ANW verzekering

Premies

29. Welk inkomen wordt waar belast ?

Wordt uw inkomen, pensioen, uitkering in Nederland of in Zuid-Afrika belast ?

30. 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

31. 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

Bijlage

Bronnen