

## **10. Fiscale aspecten bij bezit, verhuur en verkoop onroerend goed**

In de voorgaande hoofdstukken heb ik u getracht uit te leggen op welke manier onroerend goed in Tsjechië kan worden verworven en welke transacties er bij het tot stand komen van een koopcontract worden doorlopen. Zoals in de meeste andere landen is in Tsjechië zowel het bezit, het verkrijgen als de verkoop van onroerend goed fiscaal belast. In dit hoofdstuk zullen we de fiscale aspecten bij de aankoop en de exploitatie van onroerend goed nader onder de loep nemen.

### **Overdrachtsbelasting**

De overdracht van onroerende goederen is in Tsjechië belast bij de verkoper en de plicht tot aangifte en betaling ligt van rechtswege dan ook bij de verkoper. Nadat de overdracht van het onroerend goed heeft plaatsgevonden betaalt de verkoper 3% over de transactiewaarde van het onroerend goed aan de fiscus. De verkopende partij dient de fiscus een belastingaangifte met een fiscaal taxatierapport van het onroerend goed op te sturen. De fiscus krijgt bovendien van het kadaster een kopie van het koopcontract toegestuurd. Indien uit de overlegde stukken blijkt dat de waarde van het koopcontract lager is dan de waarde van het onroerend goed, zoals die uit het taxatierapport blijkt dient er 3% overdrachtsbelasting over de taxatiewaarde van het onroerend goed te worden betaald.

In bepaalde gevallen kan de fiscus twijfel hebben over zowel de verkoopwaarde, zoals die uit het koopcontract blijkt, als over de waarde zoals die in het taxatierapport is opgetekend. In dat geval heeft de fiscus het recht om binnen een periode van zes maanden een onafhankelijke expert te vragen een contra-expertise te maken over de waarde van het onroerend goed. Tegen de door de fiscus in een nieuw opgesteld taxatierapport opgemaakte fiscale waarde kunnen zowel koper als verkoper beroep aantekenen.

Ook kent de wet een garantiestelling van koper inzake de afdracht van de verschuldigde overdrachtsbelasting. Dat betekent dat de fiscus de overdrachtsbelasting op koper kan verhalen als de verkopende partij zijn verplichtingen jegens de fiscus binnen een bepaalde periode niet nakomt.

### **Inkomstenbelasting en bepaling van de fiscale domicilie**

Woont u in Nederland, dan wordt u als binnenlands belastingplichtige beschouwd en bent u in Nederland belastingplichtig over uw gehele wereldinkomen. Het salaris dat u in het buitenland verdient, inkomsten en huurwaardeforfait betreffende uw vakantiehuis in het buitenland en eventuele andere buitenlandse inkomsten moet u op het Nederlandse aangiftebiljet voor de inkomstenbelasting opgeven.

Wanneer u zich in het buitenland vestigt maar nog wel bepaalde inkomsten uit Nederland geniet, dan beschouwt de fiscus u als “buitenlandse belastingplichtig”. U betaalt dan in Nederland alleen belasting als u bepaalde inkomsten uit Nederland geniet. Het is dus van belang te weten in welk land u als fiscaal ingezetene wordt beschouwd.

## **De Nederlandse fiscus en uw woonplaats**

De Nederlandse fiscus hanteert het woonplaatsbeginsel teneinde te bepalen of u al of niet in Nederland woonachtig bent. Dit geschiedt aan de hand van een aantal criteria:

- Gaan alle gezinsleden mee naar Tsjechië?
- Heeft men nog een huis in Nederland?
- Heeft de huisvesting in Tsjechië een tijdelijk karakter?
- Heeft u zich laten uitschrijven uit het Nederlandse bevolkingsregister?
- In welk land staat uw auto geregistreerd?
- Heeft u nog een dienstbetrekking of andere werkzaamheden in Nederland?

Aan de hand van deze criteria bepaalt de fiscus of u in Nederland of in het buitenland ingezetene bent. Voor welke inkomsten bent u als niet-ingezetene van Nederland nog wel belastingplichtig in Nederland?

- Een Nederlandse uitkering
- Inkomsten uit een dienstbetrekking in Nederland
- Overheidspensioenen of VUT-regelingen
- Lijfrente uitkeringen
- Inkomsten uit onroerend goed dat in Nederland is gelegen
- Inkomsten uit een woning in Nederland
- Inkomsten uit een BV of NV met een vestiging in Nederland en waarin u een aanmerkelijk belang heeft.
- Winst uit vervreemding van aandelen, waarin u een aanmerkelijk belang heeft.
- Winstaandeel van een onderneming, waarvan de leiding zetelt in Nederland

## **Inkomstenbelasting in Tsjechië**

Voor particulieren komt het belastingjaar overeen met het kalenderjaar. Bedrijven hebben het recht een afwijkend belastingjaar te kiezen. Residenten die alleen inkomsten uit arbeid of inkomsten uit pensioen genieten hoeven geen belastingaangifte te doen, omdat of de staat of de werkgever verantwoordelijk is voor de afdracht van de inkomstenbelasting. Residenten doen alleen belastingaangifte als ze aanvullend inkomen hebben uit de exploitatie van onroerend goed of uit onderneming.

Residenten kunnen ook uit eigen belang belastingaangifte doen als ze belasting terug kunnen krijgen door aftrek van hypotheekrente, levensverzekering of pensioenpremie. Belastingaangiften dienen voor 31 maart van het kalenderjaar te worden ingediend. Bij het niet nakomen van deze verplichting van deze aangifteverplichting kan een boete van 10% van het verschuldigde belastingbedrag worden opgelegd plus een boeterente van 0,1% per dag. Het is dus in uw belang op tijd de belastingaangifte in te vullen.

## **Fiscaal ingezetene in Tsjechië**

Net als Nederland hanteert de Tsjechische fiscus het woonplaatsbeginsel. U wordt in Tsjechië als fiscaal ingezetene beschouwd als u meer dan 183 dagen per kalenderjaar in Tsjechië verblijft. Dit hoeft niet persé een aaneengesloten periode te zijn. Als fiscaal ingezetenen bent u in Tsjechië belastingplichtig over uw wereldwijde inkomen en bent u als natuurlijk persoon verplicht uw wereldwijde inkomen op te geven aan de Tsjechische fiscus.

Wel heeft Tsjechië een belastingverdrag met Nederland om dubbele belasting te voorkomen. In de praktijk kan het verdrag nog wel eens problemen geven, omdat beide belastingdiensten willen innen en juist willen dat u verrekent met de fiscus in het andere land. Een fiscaal adviseur kan u hierbij evenwel helpen.

## **Inkomstenbelasting voor residenten**

De Tsjechische fiscus beschouwt de familie niet als een belastingeenheid. Zowel de vrouw als de man moeten apart belastingaangifte doen over hun inkomen. Er bestaan in Tsjechië verschillende inkomenscategorieën:

- inkomen uit arbeid,
- inkomen uit onderneming,
- dividendinkomsten,
- inkomen uit onroerend goed,
- inkomen uit pensioen,
- inkomen uit overige bronnen (rente, ed.).

### **Inkomen uit arbeid**

Onder inkomen uit arbeid wordt verstaan:

- salaris
- uittredings- en ontslagvergoedingen
- vergoedingen in natura

Ook het honorarium van een directeur wordt als inkomen uit arbeid beschouwt, ook al hebben directeuren vaak een afwijkend arbeidscontract, welk contract soms meer lijkt op een contract uit ondernemingsschap dan een arbeidscontract.

De inkomstenbelasting is progressief en loopt op van 12% (tot een jaarinkomen van € 4.328) tot een belastingpercentage van 32% (vanaf een jaarinkomen van € 11.828). Op 1 januari 2008 wordt één tariefschijf van 15% ingevoerd, welke in 2009 daalt naar 12,5%

#### Algehele aftrekposten

- 38.000 Kč aftrek voor een alleenstaande belastingplichtige
- 24.840 Kč aftrek voor de vrouw
- 19.000 Kč aftrek voor ieder kind
- hypotheekrente tot 300.000 Kč
- pensioenpremie en levensverzekeringspremie voor 5% van het bruto jaarinkomen met een maximum van 24.000 Kč/jaar voor beide premies tezamen

#### **Inkomen uit onderneming**

Indien u in Tsjechië werkzaam bent als zelfstandige op basis van een ondernemingsvergunning (živnostenský list) dient u inkomstenbelasting te betalen over het inkomen dat verband houdt met de zakelijke activiteiten die u aanhoudt. Voor zelfstandigen geldt dat zij ook belasting verschuldigd zijn, als zij een negatieve belastingaangifte indienen (aangifte met verlies). De overheid heeft een minimumbedrag vastgesteld waarover elke ondernemer loonbelasting en sociale premies moet afdragen. Op 1 januari 2008 vervalt deze regel en is er géén minimale belastingplicht van toepassing.

Belangrijk punt is ook dat over het inkomen uit ondernemingsschap niet alleen inkomstenbelasting moet worden betaald, maar ook sociale premies en ziekenfondspremies moeten worden afgedragen. Indien men in loondienst is, verzorgt de werkgever de afdracht van deze sociale premies, zelfstandigen moeten dit zelf doen. De verplichte afdracht aan sociale premies en de ziekenfondspremies zijn overigens veel hoger dan de belasting op inkomen uit ondernemingsschap. De premies afdracht sociale verzekeringen zullen vanaf 2009 dalen naar 25% van het bruto jaarinkomen.

Kleine ondernemers met een inkomen tot 1,000,000 Kč mogen kiezen uit een belastingaangifte op basis van inkomsten en uitgaven of hebben het recht om een vast bedrag te betalen over het basisinkomen met een vaste aftrek. U dient uw voorkeur evenwel wel aan het begin van het jaar aan de belastingdienst kenbaar te maken. Deze vaste aftrek is minimaal 50% voor diensten tot 80% voor landbouwbedrijven.

Indien de ondernemer er voor kiest om een complete belastingaangifte te doen heeft hij het recht om o.a de volgende posten af te trekken:

- huur- en exploitatiekosten voor het aanhouden van kantoor,
- inventariskosten tot 40.000 Kč mogen rechtstreeks worden afgeboekt,
- reiskosten op basis van gebruik eigen auto of op basis van een lease-auto,
- afschrijvingen van roerende en onroerende goederen,
- rente over leningen, er geldt evenwel een beperkte aftrek van de rentekosten over leningen (aandeelhouders, familieleden, etc), zie ook aftrek onder subpost renteaftrek
- lunches en overige representatiekosten zijn niet aftrekbaar.

### **Inkomstenbelasting bij verkoop van onroerend goed**

Onroerend goed kan in Tsjechië worden aangehouden in privé of door middel van een besloten vennootschap. De fiscale gevolgen van verkoop van een huis uit privé of uit een vennootschap zijn verschillend.

Indien een huis wordt verkocht uit privé is het verschil tussen de aankoop- en verkoopwaarde onbelast, indien het onroerend goed minimaal vijf jaar is aangehouden. Bij verkoop voor afloop van deze periode dient er inkomstenbelasting te worden betaald over het verschil tussen de verkoop- en de aankoopwaarde van het onroerend goed onder fiscale aftrek van de aantoonbare investeringen die tot een waardeverhoging van het object hebben geleid. De inkomstenbelasting is progressief en begint bij 15% en loopt in schijven op naar 32% belasting in de hoogste schijf. Of u werkelijk inkomstenbelasting dient te betalen, hangt af van uw fiscale domicilie. Vanaf 01.01.2008 is er één tariefschijf van 15%

Bij verkoop van een huis uit een besloten vennootschap wordt de boekhoudkundige meerwaarde als winst beschouwd en bij het bedrijfsresultaat van het desbetreffende boekjaar opgeteld. Over dit bedrijfsresultaat dient vervolgens vennootschapsbelasting te worden betaald onder aftrek van de compensabele verliezen uit de laatste vijf jaar. Indien het onroerend goed wordt aangehouden in een besloten vennootschap geldt er dus géén vrijstelling van winst uit verkoop van onroerend goed na afloop van de vijfjaars periode. De boekhoudkundige waarde van het onroerend goed wordt bepaald door de aankoopprijs van het onroerend goed verhoogd met de gerealiseerde verbouwingskosten (investeringen) en verlaagd met de jaarlijkse afschrijvingen (2% per jaar).

Het is ook mogelijk om de vennootschap te verkopen, in plaats van het onroerend goed. De winst over de verkoop van aandelen is vrijgesteld van inkomstenbelasting na een periode van vijf jaar. In bepaalde gevallen kan deze constructie vooral voor de verkopende partij een fiscaal voordeel opleveren. Bij verkoop van de aandelen in een vennootschap is er ook géén overdrachtsbelasting verschuldigd. De genoemde fiscale constructie kan dus een dubbel fiscaal voordeel opleveren en is vooral onder niet-ingezetenen (buitenlanders) een veel voorkomende constructie.

## **Inkomsten- en vennootschapsbelasting**

Aangezien het tot voor kort alleen mogelijk was een huis in Tsjechië te kopen via een besloten vennootschap, hadden de meeste onroerend goed eigenaren te maken met vennootschapsbelasting indien er winst werd gehaald op verhuuractiviteiten. In 2007 bedraagt de vennootschapsbelasting 24%, het belastingtarief zal in 2008 dalen naar 21%, in 2009 naar 20%.

Binnen de belastingwetgeving zijn er voor de Nederlandse huiseigenaar die het onroerend goed aanhoudt via een besloten vennootschap, een aantal belangrijke elementen waar een investeerder terdege rekening mee moet houden:

- verliezen kunnen maximaal vijf jaren gecompenseerd worden,
- consultancy- en advocaatkosten kunnen t.l.v. het resultaat geboekt worden,
- inventariskosten tot 40.000 Kč per inventaris worden rechtstreeks t.l.v. het resultaat geboekt, inventaris met een aanschafwaarde boven dit bedrag wordt in vijf jaar afgeschreven,
- verbouwingskosten uit hoofde van kortstondig of langdurig onderhoud, komen ten laste het bedrijfsresultaat,
- verbouwingskosten die leiden tot een verbetering van het onroerende goed dienen te worden afgeschreven,
- reiskosten Nederland-Tsjechië kunnen onder bepaalde omstandigheden ten laste van het resultaat geboekt worden,
- gas/water/electra en andere diensten zijn volledig aftrekbare kosten,
- ingeval dat de vennootschap het onroerend goed alleen verhuurt aan uzelf dient men zelf een tweetal of drietal facturen op te stellen om de vennootschap formeel een aantal activiteiten uit te laten voeren.

In de meeste gevallen zal door de koper van onroerend goed géén vennootschapsbelasting verschuldigd zijn, omdat de beheerkosten in de regel hoger zullen zijn dan de inkomsten die door verhuur van het onroerende goed behaald worden.

## **Aftrek rentekosten en aftrek Hypotheekrente**

Hypotheekrente voor woondoeleinden is een fiscaal aftrekbare kostenpost. Er is evenwel een maximale hypotheekaftrek van 300.000 Kč per jaar (€ 10.000,--) en de eigenaar dient aan te tonen dat hij door het nemen van een hypotheek zijn woonbehoefte heeft opgelost.

Hypotheekrente van een tweede woning is daarom géén fiscale aftrekpost.

Voor buitenlanders die kopen in privé, zal de hypotheekrente niet aftrekbaar zijn van de belasting in Nederland. Wel kan de betaalde hypotheekrente worden verrekend met de ontvangen huurinkomsten.

Voor buitenlanders die kopen via een vennootschap, is een hypotheek een aftrekbare post als de lening in verband staat met de activiteiten van de vennootschap. Dit zal in de meeste gevallen aan te tonen zijn. Indien de aandeelhouder de aankoop van de woning zelf financiert dient er een leencontract tussen aandeelhouder en vennootschap worden opgesteld. Aangezien er in de meeste gevallen een directe relatie zal zijn tussen de aandeelhouders in de vennootschap en de kredietverstrekker is de lening aan sterke fiscale restricties gebonden.

Vanaf 01.01.2008 gelden de navolgende restricties.

- Er geldt een beperkte renteaftrek voor leningen van gelieerde personen met een kapitaalbelang van minimaal 25%. In dit geval is de rente op leningen aftrekbaar voorzover leningen in de verhouding tot de hoogte van het eigen kapitaal de verhouding 2.1. niet overtreffen.
- Er geldt een beperkte renteaftrek voor alle overige leningen. De renteaftrek is beperkt tot een verhouding 6.1. vanaf 01.01.2008 dalend naar een verhouding 4.1. vanaf 01.01.2009 tussen leningen en hoogte van het aandelenkapitaal
- Voor leningen aan gelieerde personen geldt een beperkte aftrekbaarheid van het rentetarief tot een rente, die overeenkomt met 140% van het nominale rentetarief van de Tsjechische Nationale Bank. Vanaf 01.01.2008 vervalt deze regel.

### **Inkomsten uit investeringen in onroerend goed**

Als u in Tsjechië een huis heeft gekocht en een zeker rendement wilt halen uit de verhuur van dit huis of appartement dient u over de huurinkomsten inkomstenbelasting te betalen. Bij het bepalen van de belastbare som kunt u kiezen uit een algemene aftrekpost van 25% van de huurinkomsten of een belastingaangifte op basis van aftrek van daadwerkelijke kosten. Dit kunnen onderhoudskosten aan het huis zijn, hypotheekrente en de kosten van gas, water en electra die u bij het ter beschikking stellen van het object aan de huurder heeft betaald. Over huurinkomsten moet wel inkomstenbelasting worden betaald.

### **Inkomen uit investeringen in financiële producten**

Inkomsten uit investeringen, zoals rente inkomsten worden belast met een bronbelasting van 15%. Dividend uit aandelen die worden aangehouden in een besloten vennootschap worden eveneens belast met een bronbelasting van 15%.

De ingehouden bronbelasting op bovengenoemde rente- of dividendinkomsten uit een BV (SRO) wordt beschouwd als een eindafrekening met de fiscus. De belastingplichtige kan er voor kiezen om zijn rente- en dividend inkomsten te vermelden als aftrekposten op het aangiftebiljet persoonlijke inkomstenbelasting.

Aangezien dividend in Tsjechië met 15% bronbelasting wordt belast, kiezen steeds meer Tsjechen ervoor om via een Nederlandse Holding Vennootschap, die een 0% bronbelasting op dividend hanteert, de Tsjechische bronbelasting te ontlopen.

## **Vermogenswinstbelasting**

Tsjechië kent géén aparte vermogensbelasting, in Nederland is deze 1,2%.

- De netto winst op verkoop van aandelen in een besloten vennootschap is na een periode van vijf jaar vrijgesteld van inkomstenbelasting,
- De netto winst bij de overdracht van onroerend goed van een particulier aan een andere particulier of een onderneming is vrijgesteld van inkomstenbelasting als tussen de periode van aankoop en verkoop minimaal vijf jaren liggen. Binnen deze periode wordt de boekwinst als zijnde inkomen belast.

## **Onroerend goed en BTW**

Tsjechië belast zowel de aankoop, verkoop als verbouwingen van onroerend goed met BTW (in Tsjechisch DPH). Een bekend uitgangspunt van BTW is dat de belasting wordt betaald door de eindgebruiker die de betaalde belasting niet kan verrekenen. Voor de onroerend goedbezitter geldt meestal dat hij eindgebruiker is (privé bezit of vennootschap) en zal waarschijnlijk alleen BTW betalen en géén mogelijkheid hebben tot verrekening van de betaalde belasting met de fiscus. De privé bezitter is per definitie eindgebruiker en heeft géén bedrijfsmatige activiteiten en betaalt dus de BTW aan de leveranciers.

De vennootschap die als belangrijkste activiteit onroerend goed aanhoudt voor beheer en eigen gebruik, zal in de meeste gevallen de betaalde BTW niet kunnen verrekenen want de basis voor teruggave van BTW is dat een vennootschap bedrijfsmatige activiteiten moet uitvoeren die een inkomstengenererend effect hebben. De fiscus zal een bedrijf vaak niet eerder inschrijven als BTW-plichtige, nadat de vennootschap dit heeft aangetoond. Daarnaast zegt de wetgever dat alle huurinkomsten uit onroerend goed vrijgesteld zijn van BTW, tenzij huurder en verhuurder dit uitdrukkelijk in het huurcontract opnemen. Een vennootschap die zich uitsluitend bezig houdt met verhuur en beheer van onroerend goed heeft daarom géén recht op inschrijving als BTW-plichtige en dus op teruggave van de betaalde BTW.

Het Tsjechische belastingsysteem kent een hoog en een laag BTW tarief. Het lage BTW tarief van 5% wordt in de bouw toegepast bij de aankoop, verkoop en verbouwing van onroerend goed dat hoofdzakelijk voor woondoeleinden wordt gebruikt. Vanaf 2008 is dit tarief gewijzigd in 9%.

Indien u in Tsjechië een woonhuis koopt (in het kadaster als zodanig aangemerkt) zijn alle verbouwingkosten belast met het lage 9% tarief. Dit geldt met name voor verbouwing van keuken, badkamer en woonruimte. Werkzaamheden die niet direct met de verbouwing van het huis te maken hebben, zoals een toegangspoort, omheining, garage of tuinhuisje, worden evenwel met het hoge BTW tarief van 19% belast. Bijkomende kosten van notaris, makelaar, bouwkundige of constructeur vallen ten alle tijde onder het hoge BTW tarief onafhankelijk van de situatie of het om een woonhuis of recreatiewoning gaat.

Bij aankoop van een huis van een bedrijf zult u in de meeste gevallen BTW verschuldigd zijn over de koopsom. De aankoop van bouwgrond is in sommige gevallen met BTW belast, omdat de fiscus ervan uitgaat dat het bedrijf BTW heeft teruggevorderd bij de aanleg van infrastructurele voorzieningen, zoals wegen en grondwerkzaamheden. Bij aankoop van een huis van een particulier bent u uiteraard géén BTW verschuldigd.

Appartementen met een bouwooppervlakte groter dan 120 m<sup>2</sup> alsmede woonhuizen met een totale vloerooppervlakte groter dan 350 m<sup>2</sup> vallen per 01.01.2008 onder het hoge 19% tarief. Voor alle verbouwingswerkzaamheden aan woningen en appartementen geldt tot 2011 het lage BTW tarief.

Kleinere Tsjechische bedrijven die diensten verlenen zijn (nog) niet BTW plichtig, omdat de omzetgrens waarboven bedrijven verplicht zijn BTW te berekenen € 30.000 bedraagt, welke omzetgrens kleinere bedrijven niet altijd bereiken.

## **Onroerend goed belasting**

Over grondstukken en gebouwen moet jaarlijks onroerend goedbelasting worden betaald. De hoogte van deze belasting wordt bepaald door de locatie en de aard van het onroerend goed. In de meeste gevallen bedraagt de onroerend goed belasting voor bouwgrond 0,30 Kč per m<sup>2</sup> per jaar.

Voor landbouwgrond geldt een onroerend goed belasting van 0,75% van de taxatieprijs van de landbouwgrond, wat neer komt op gemiddeld 375 Kč (€ 12) per hectare per jaar. Vanaf 01.01.2008 vervalt de onroerend-goed belasting op akkerland, weiland en fruitakkers.

De onroerend goedbelasting over gebouwen is bijzonder laag. Voor woonhuizen wordt een gemiddelde belasting betaald van 1,0 Kč/jaar per bewoonbare ruimte, voor recreatiehuizen geldt een belastingdruk van 3,0 Kč/jaar per bewoonbare ruimte. Dit komt meestal neer op een paar honderd kronen (€ 10) per jaar. De verwachting is niet dat deze bedragen de komende jaren zullen stijgen.

## **Wegenbelasting**

In Tsjechië moet voor het gebruik van de snelwegen een (snelweg)belasting in de vorm van een vignet worden betaald. De kosten zijn € 30 per jaar, maar bij beperkt gebruik van de snelwegen kan een 10-dagen kaart worden gekocht tegen gereduceerd tarief.

Voor auto's die door een Tsjechische vennootschap worden aangekocht dient wegenbelasting worden betaald. Voor auto's met een Nederlandse kenteken waarvan de kosten worden doorbelasdt, geldt dit ook. De wegenbelasting is afhankelijk van de cilinderinhoud van de auto en bedraagt gemiddeld € 100 per jaar. Het privégebruik van een zakelijke auto wordt in Tsjechië fiscaal belast in de hoogte van 1% van de cataloguswaarde van de auto per maand plus de benzinekosten van het privégebruik van de auto.

## **Locale belastingen**

Indien u een woning verhuurt dient u aan de gemeente toeristenbelasting te betalen, welke belasting meestal 10 Kč (€ 0,35) per persoon per dag bedraagt. Daarnaast dient voor het gebruik van het riool leges te worden betaald die rechtstreeks gekoppeld is aan de prijs van het water. In de meeste gevallen zal de prijs voor water en afvalwater het bedrag van € 1,5 /m<sup>3</sup> niet overschrijden.

## **Verzekeringen**

### **Woonhuis- en inboedelverzekering**

Woonhuisverzekeringen worden in de meeste gevallen aangeboden met een inboedelverzekering, waarbij de premie wordt gekoppeld aan de te verzekeren waarde van het onroerend goed. De minimale te verzekeren waarde is 1,500,000 Kč (€ 50.000). De te verzekeren waarde kan in de loop van de tijd worden verhoogd als de gedane investeringen hiertoe aanleiding geven. De opstalverzekering voor een huis van € 50.000 bedraagt bij de gemiddelde verzekeringsmaatschappij € 100 per jaar.

Recreatiewoningen hebben een hogere verzekeringspremie dan woonhuizen, omdat deze woningen niet permanent bewoond worden, en de risico van diefstal of andere schade hoger wordt ingeschakeld. De verzekeringspremie van een recreatiehuis met een taxatiewaarde van € 50.000 komt uit op ongeveer € 150. Hogere premies worden ook gevraagd als het object in een gebied ligt, waar de kans op overstromingen op grond van de gegevens uit 1997 en 2002 groter is dan in andere gebieden.

### **Ziektekostenverzekering**

Als u een arbeidscontract aangaat met uw eigen vennootschap, betaalt u in Tsjechië ziekenfondspremie aan het algemeen ziekenfonds (VZP) of één van de andere zorgverzekeraars en bent u als zodanig verzekerd tegen de kosten van geneeskundige zorg en ongevallen. Dit geeft bepaalde voordelen voorzover de premie in Tsjechië lager is dan die in Nederland. De ziekenfondspremie wordt berekend als een percentage over het brutoloon (13,5%) en de hoogte van de premie is dus afhankelijk van de brutoloon. Overigens dient u wel in eerste instantie een ziektekostenverzekering voor Tsjechië vanuit Nederland af te sluiten, welk bewijs u nodig hebt voor het verkrijgen van een verblijfsvergunning. Ook hierna is het niet verplicht om in Tsjechië premie te betalen, voorzover u maar niet in loondienst treedt van uw BV en aan uzelf loon betaalt.

Nederlanders, die een permanent woonadres en/of een pensioenuitkering hebben in Nederland, zijn volgens EU verordening 1408/71 en verzekeringsformulier E121 in Tsjechië automatisch verzekerd voor standaard geneeskundige hulp. Dat houdt in, dat u met uw Nederlandse internationale verzekeringspas in Tsjechie kostenloos om geneeskundige ondersteuning kan vragen bij ziekenhuis en huisarts voor zaken, die om onmiddellijke zorg vragen. Andere geneeskundige handelingen, zoals tandartshulp, protheses, ed vallen niet onder deze verzekering.