



EIGENES WOHNNEIGENTUM

Beratungsleitfaden 2025



Für das eigene Wohneigentum gelten klare und strenge steuerliche Vorschriften. Beispielsweise muss ein Darlehen für das eigene Wohneigentum bestimmte Tilgungsanforderungen erfüllen, damit die Zinsen steuerlich absetzbar sind. Diese Möglichkeit zum Zinsabzug wurde jedoch inzwischen eingeschränkt. Vielleicht möchten Sie zusätzlich tilgen – doch ist das tatsächlich sinnvoll? Diese und weitere Aspekte, die Sie beim Erwerb und Besitz einer eigenen Immobilie beachten müssen, finden Sie hier auf einen Blick.

Welche Vorschriften Anwendung finden, hängt von Ihrer individuellen Situation ab. In diesem Beratungsleitfaden werden verschiedene Situationen behandelt.

EIGENWOHNUNGSDARLEHEN, TILGUNG UND ZINSABZUG

Für ein Eigenwohnungsdarlehen gilt: Die Zinsen sind nur dann abziehbar, wenn das Darlehen innerhalb von maximal 30 Jahren vollständig und mindestens nach dem Annuitätenprinzip getilgt wird. Das bedeutet, dass die monatliche Gesamtsumme aus Zinsen und Tilgung während der Zinsbindungsfrist gleichbleibend ist. Neben der Tilgungsanforderung gilt zudem, dass das Darlehen zur Anschaffung, Instandhaltung oder Verbesserung des eigenen Wohneigentums aufgenommen wurde.

Diese Regelungen gelten grundsätzlich für jedes Darlehen, das ab dem 1. Januar 2013 abgeschlossen wurde. Es kann jedoch vorkommen, dass ein nach dem 1. Januar 2013 aufgenommenes Darlehen unter Übergangsregelungen fällt. In diesem Fall gelten keine Tilgungsanforderungen. Unsere Berater informieren Sie gerne über Ihre individuelle Situation.

FOLGEN BEI NICHT-EINHALTUNG DER TILGUNGSVERPFLICHTUNGEN

Die Tilgungsverpflichtungen müssen beim Abschluss des Darlehens im Darlehensvertrag festgelegt und auch eingehalten werden. Wird ein Darlehen nicht ausreichend getilgt, sind die Zinsen für dieses Darlehen grundsätzlich nicht mehr abziehbar. Glücklicherweise ist es unter bestimmten Voraussetzungen möglich, einen vorübergehenden Tilgungsrückstand auszugleichen oder einen neuen Tilgungsplan zu vereinbaren. Erfolgt diese Korrektur rechtzeitig, bleibt der Zinsabzug erhalten. Erfolgt sie nicht rechtzeitig, entfällt der Zinsabzug ab diesem Zeitpunkt.

Tipp!

Der Verlust des Zinsabzugs ist nicht endgültig. Wenn Sie den zum Zeitpunkt des Wegfalls des Zinsabzugs bestehenden Tilgungsrückstand nachträglich ausgleichen, sind die Zinsen ab diesem Zeitpunkt wieder abziehbar.

INFORMATIONSPFLICHTEN

Haben Sie ein Eigenwohnungsdarlehen, für das eine Tilgungsanforderung gilt, und wurde dieses Darlehen nicht bei einer in den Niederlanden ansässigen Bank, Versicherung oder sonstigen Finanzinstitution aufgenommen, besteht eine Informationspflicht. Diese Informationspflicht wird über Ihre Einkommensteuererklärung erfüllt und gilt für alle Schulden, die nach dem 31. Dezember 2015 aufgenommen wurden, sowie für alle Änderungen an einem zuvor abgeschlossenen Darlehen, die ab dem 1. Januar 2016 erfolgen. Die Informationspflicht umfasst unter anderem die Namens- und Adressdaten (NAW-Daten) des Darlehensgebers, die Höhe des Darlehens, die Laufzeit sowie den Zinssatz. Kommen Sie Ihrer Informationspflicht nicht (rechtzeitig) nach, sind die Zinsen nicht abziehbar.

Reichen Sie die Informationen zu einem späteren Zeitpunkt nach, sind die Zinsen ab dem darauf folgenden Jahr (wieder) abziehbar.

Hinweis!

Dies gilt auch für den Geschäftsführer mit Mehrheitsbeteiligung, der ein Darlehen für sein eigenes Wohneigentum bei seiner eigenen Kapitalgesellschaft aufgenommen hat.

BEGRENZUNG DES ZINSABZUGS IM HÖCHSTEN STEUERSATZ

Seit 2014 wird die maximale steuerliche Absetzbarkeit von Hypothekenzinsen jährlich reduziert. Für das Jahr 2025 bedeutet dies, dass Zinsen, die im höchsten Steuersatz (49,5 %) abziehbar waren, nur noch zu maximal 37,48 % steuerlich geltend gemacht werden können. Diese Abzugsbeschränkung gilt sowohl für Darlehen, die nach dem 1. Januar 2013 abgeschlossen wurden, als auch für solche, die vor diesem Datum aufgenommen wurden.

ÜBERGANGSRECHT: BESTEHENDES EIGENWOHNUNGSDARLEHEN

Für ein altes Eigenwohnungsdarlehen müssen Sie die Tilgungsanforderung nicht erfüllen. Ein altes Eigenwohnungsdarlehen ist ein Darlehen, das Sie am 31. Dezember 2012 für Ihr eigenes Wohneigentum hatten (Hauptregel). In bestimmten Ausnahmefällen wird auch ein nach dem 31. Dezember 2012 abgeschlossenes Darlehen (teilweise) als altes Eigenwohnungsdarlehen angesehen. Dies kann zum Beispiel der Fall sein, wenn es im Zeitraum bis Ende 2013 eine vorübergehende Vermietung zwischen zwei selbst genutzten Immobilien, den Erwerb einer weiteren Immobilie oder die Durchführung von Instandhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten am eigenen Wohneigentum gegeben hat. Darüber hinaus existiert eine Regelung für Expats.

UMSCHULDUNG EINES DARLEHENS

Ihr Darlehen bleibt als altes Eigenwohnungsdarlehen eingestuft, wenn Sie dieses (teilweise) umschulden, beispielsweise bei Ablauf der Zinsbindungsfrist oder beim Kauf einer neuen Immobilie. Leihen Sie jedoch einen höheren Betrag, wird der Mehrbetrag als neues Eigenwohnungsdarlehen angesehen und die Zinsen hierfür sind nur abziehbar, wenn die Tilgungsanforderungen erfüllt werden.

VERSICHERUNGEN RUND UMS EIGENE WOHN EIGENTUM

Es ist seit langer Zeit (seit 2013) nicht mehr möglich, ein neues Spar-, Versicherungs- oder Anlageprodukt zugunsten des eigenen Wohneigentums abzuschließen. Haben Sie ein bestehendes Spar-, Versicherungs- oder Anlageprodukt, das an ein altes Eigenwohnungsdarlehen gekoppelt ist, ändert sich nichts.

Dieses bleibt in Box 1 steuerfrei. Ein gekoppeltes Spar-, Versicherungs- oder Anlageprodukt folgt dem Übergangsrecht für das alte Eigenwohnungsdarlehen: Wurde Ihr im Jahr 2013 abgeschlossenes Darlehen als altes Eigenwohnungsdarlehen eingestuft, war es im Jahr 2013 noch möglich, daran ein Spar-, Versicherungs- oder Anlageprodukt zu koppeln.

Tipp!

Grundsätzlich können Sie seit dem 1. April 2017 die Steuerfreiheit für Ihr Spar-, Versicherungs- oder Anlageprodukt frei nutzen. Eine vorzeitige Kündigung ist in der Regel finanziell nicht attraktiv. Sprechen Sie daher im Vorfeld mit unseren Beratern über Ihre persönliche Situation.

(ZUSÄTZLICHE) TILGUNG ODER NICHT?

Angesichts der niedrigen Zinsen auf Sparguthaben stellt sich die Frage, ob eine zusätzliche Tilgung ratsam ist. Eine Tilgung hat verschiedene steuerliche und finanzielle Folgen. Im Folgenden finden Sie einige dieser Aspekte aufgelistet:

- Nach der Tilgung müssen Sie keine Hypothekenzinsen mehr zahlen.
- Sie können die Zinsen nach der Tilgung nicht mehr in Box 1 absetzen.
- Beachten Sie, dass Sie möglicherweise eine Vorfälligkeitsentschädigung für die zusätzliche Tilgung zahlen müssen.
- Die Zinsen auf Ihrem Sparkonto werden Sie bei den derzeit niedrigen Zinssätzen voraussichtlich kaum vermissen.
- Möglicherweise sparen Sie Steuern in Box 3, da Sie das für die Tilgung verwendete Sparkapital nicht mehr als Vermögen angeben müssen.
- Haben Sie Ihre Hypothek getilgt, entfällt auch die Zurechnung wegen des Eigenwohnungswerts (eigenwoningforfait). Diese Regelung wird jedoch seit 2019 über dreißig Jahre schrittweise abgebaut. Das bedeutet, dass Sie im Jahr 2025 nur noch 76,67 % der Differenz zwischen Ihrem Eigenwohnungswert und den absetzbaren Kosten für Ihr eigenes Wohneigentum als Abzug erhalten. Der Prozentsatz sinkt jedes Jahr um 3,33 %. Ab dem 1. Januar 2048 entfällt der Abzug vollständig.

Hinweis!

Ob eine Tilgung Ihres Hypothekendarlehens sinnvoll ist, hängt vollständig von Ihren persönlichen Umständen ab. Es kann sein, dass Sie Ihr Sparguthaben zu einem späteren Zeitpunkt für andere Zwecke benötigen. Wenn Sie Ihr Sparguthaben zur Tilgung verwenden, ist dieses Geld in Ihrer Immobilie „gebunden“ und Sie können es nur durch Verkauf der Immobilie oder die Aufnahme eines neuen Darlehens wieder frei verwenden. Bedenken Sie, dass es nicht immer einfach ist, ein neues Darlehen zu bekommen und dass die Zinsen auf ein solches Darlehen dann nicht mehr in Box 1 abziehbar sind. Lassen Sie sich daher gut zu Ihrer persönlichen Situation beraten.

RESTSCHULDEN

Reicht der Verkaufserlös Ihrer eigenen Immobilie nicht aus, um die Eigenwohnungsschuld und die Verkaufskosten zu decken, verbleibt eine Restschuld. Ist diese Restschuld im Zeitraum zwischen dem 29. Oktober 2012 und dem 31. Dezember 2017 entstanden, dürfen Sie die Zinsen für diese Restschuld fünfzehn Jahre nach deren Entstehung in Box 1 absetzen.

UMZUGSREGELUNGEN

Unter bestimmten Voraussetzungen können Sie auch Ihre zum Verkauf stehende leerstehende oder gekaufte leerstehende Immobilie weiterhin unter die Eigenwohnungsregelung fassen und die Zinsen auf die entsprechenden Darlehen weiterhin absetzen; die Frist für diese Umzugsregelungen beträgt maximal drei Jahre nach dem Jahr, in dem Sie die alte Immobilie verlassen haben. Für Ihre Immobilie, die

seit 2022 leer zum Verkauf steht oder die Sie seit 2022 erworben haben und die im Jahr 2025 noch leer steht oder sich im Bau befindet, haben Sie bis einschließlich 31. Dezember 2025 Anspruch auf Zinsabzug.

Die Regelung kann auch angewendet werden, wenn eine Immobilie nicht sofort zum Verkauf angeboten wird, sondern erst ab dem Zeitpunkt, an dem sie tatsächlich angeboten wird. Der Zinsabzug ist dann nur noch für den verbleibenden Zeitraum möglich, für den die Umzugsregelung maximal gilt.

ZINSMITTLUNGSVERFAHREN

Das Zinsmittlungsverfahren bietet die Möglichkeit, zu einem niedrigeren Hypothekenzins zu leihen, ohne dass die Vorfälligkeitsentschädigung aufgrund vorzeitiger Tilgung sofort gezahlt werden muss. Beim Zinsmittlungsverfahren wird die Vorfälligkeitsentschädigung nämlich nicht auf einmal fällig, sondern über die neue Zinsbindungsfrist verteilt. So wird ein niedriger Hypothekenzins für eine viel größere Gruppe sofort erreichbar.

Die Vorfälligkeitsentschädigung beim Zinsmittlungsverfahren ist ebenfalls abziehbar. Zusätzlich kann der Zinssatz auch mit weiteren Aufschlägen erhöht werden, die nicht mit der Vorfälligkeitsentschädigung zusammenhängen. Beispielsweise ein Aufschlag für das Risiko einer vorzeitigen Tilgung der Hypothekenschuld. Diese zusätzlichen Aufschläge, die auf die Hypothekenzinsen und die Vorfälligkeitsentschädigung aufgeschlagen werden, dürfen insgesamt nicht mehr als 0,2 % betragen. In diesem Fall sind auch diese zusätzlichen Aufschläge abziehbar.

Tipp!

Prüfen Sie, ob das Zinsmittlungsverfahren in Ihrer Situation eine Option ist.

SCHENKUNGSFREIBETRAG FÜR EIGENHEIM ABGESCHAFFT

Seit 2017 bestand die Möglichkeit, von einem erhöhten einmaligen Schenkungsfreibetrag für Ihr Kind oder für einen Dritten zur Anschaffung eines Eigenheims Gebrauch zu machen. Dieser Freibetrag wurde inzwischen vollständig abgeschafft.

GERINGERE GRUNDERWERBSTEUER FÜR JUNGE MENSCHEN

Für junge Menschen zwischen 18 und 35 Jahren, die eine eigene Immobilie erwerben und diese selbst bewohnen, gibt es einen einmaligen Grunderwerbsteuerfreibetrag. Der Freibetrag ist auf Immobilien mit einem Wert von maximal 525.000 € (2025) begrenzt. Auch für das Jahr 2026 steht der Immobilienwertgrenzbetrag bereits fest, dieser beträgt 555.000 €.

Hinweis!

Der Freibetrag für die Grunderwerbsteuer kann nur einmal in Anspruch genommen werden.

Achtung!

Für die Anwendung des Freibetrags ist das Datum der Übergabe der Immobilie beim Notar maßgeblich. Haben Sie im Jahr 2024 eine Immobilie gekauft, die erst 2025 beim Notar übergeben wird, gilt ein Immobilienwertgrenzbetrag von 525.000 € und nicht von 510.000 € (Grenze 2024).

Die Grunderwerbsteuer für Personen, die nicht unter die Freistellung fallen, beträgt weiterhin 2 %.

Hinweis!

Beim Kauf von Ferienhäusern und Immobilien als Anlageobjekt oder zur Vermietung zahlen Sie 10,4 % Grunderwerbsteuer. Dieser Satz wird ab 2026 auf 8 % gesenkt.

DARLEHEN FÜR ENERGIEEFFIZIENTE IMMOBILIEN

Beim Nationalaalen Warmtefonds können Sie zu attraktiven Zinsen ein Darlehen aufnehmen, um Ihre Immobilie energieeffizienter zu machen. Der Darlehensbetrag muss zwischen 1.000 € und 28.000 € liegen und die Laufzeit beträgt sieben, zehn, fünfzehn oder zwanzig Jahre. Das Darlehen darf ausschließlich für Energiesparmaßnahmen verwendet werden. Möchten Sie Maßnahmen ergreifen, um Ihr Eigenheim komplett energieautark zu machen, ist ein Darlehen von maximal 28.000 € möglich. Für den Kauf eines Heimspeichers ist ein Darlehen von maximal 8.500 € möglich. Dieses Darlehen müssen Sie innerhalb von sieben, fünfzehn oder zwanzig Jahren tilgen. Die Zinshöhe ist abhängig von der Laufzeit und liegt zwischen 3,60 % und 4,05 % (Oktober 2024). Liegt Ihr Gesamteinkommen unter 60.000 €, ist teilweise ein Zinssatz von 0 % möglich.

RÜCKERSTATTUNG DER UMSATZSTEUER AUF SOLARMODULE

Der USt-Satz für Solarmodule, die Sie auf Ihrem Haus installieren, wurde zum 1. Januar 2023 auf 0 % gesenkt. Für Privatpersonen bedeutet dies in den meisten Fällen, dass keine Anmeldung mehr bei der Finanzbehörde wegen der USt erforderlich ist und keine USt-Erklärung mehr abgegeben werden muss. Haben Sie Ihre Solarmodule vor 2023 erworben, wurde darauf noch 21 % USt berechnet. Diese USt konnten Sie sich erstatten lassen.

Hierzu mussten Sie innerhalb von sechs Monaten nach dem Jahr des Kaufs das Formular „Opgeaf zonnepaneelhouders“ an die Finanzbehörde senden. Nach Ablauf dieser Frist können Sie das Formular noch innerhalb von fünf Jahren nach Ende des Kalenderjahres, in dem die Solarmodule gekauft wurden, einreichen.

Hinweis!

Die Ausgleichsregelung für Solarmodule sorgt derzeit noch dafür, dass der eingespeiste Strom mit dem bezogenen Strom verrechnet wird. Ab dem 1. Januar 2027 wird die Ausgleichsregelung endgültig abgeschafft. Ab diesem Zeitpunkt müssen Energieversorger jedoch eine angemessene Vergütung für den eingespeisten Strom zahlen. Diese Vergütung darf bis zum 1. Januar 2030 nie weniger als 50 % des vorab vereinbarten Preises für die Lieferung betragen.

ERMÄSSIGTER UST-SATZ FÜR MALER-, STUCKATEUR- UND ISOLIERARBEITEN AN ÄLTEREN IMMOBILIEN

Ist Ihre Immobilie älter als zwei Jahre, beträgt der USt-Satz für Maler-, Stuckateur- und Isolierarbeiten nicht 21 %, sondern lediglich 9 %.

Achtung!

Dieser ermäßigte USt-Satz gilt ab dem 1. Juli 2025 nur noch für privat genutzte Immobilien. Gebäude, die teilweise privat und teilweise gewerblich genutzt werden, müssen aufgeteilt werden. Für die Bereiche, die als Geschäftsgebäude genutzt werden, gilt ab dem 1. Juli 2025 ein USt-Satz von 21 % für Maler- und/oder Stuckateurarbeiten.

FRAGEN?

Die steuerlichen Vorschriften rund um Ihr eigenes Wohneigentum sind komplex. Das Nebeneinander verschiedener Regelungen kann die Umsetzung vor allem bei komplexeren Situationen wie Umzug, Scheidung, Heirat oder Todesfall erheblich erschweren. Wenden Sie sich daher für Ihre individuelle Situation an uns.

KONTAKT

E-Mail: info@esj.nl
Telefon: +31 (0)88 0 320 600

Haftungsausschluss

Obwohl bei der Erstellung dieses Beratungsleitfadens größte Sorgfalt angewandt wurde, wird keine Haftung für Unvollständigkeiten oder Fehler übernommen. Aufgrund des allgemeinen und umfassenden Charakters des Beratungsleitfadens ist dieser nicht dazu bestimmt, sämtliche Informationen bereitzustellen, die für finanzielle Entscheidungen notwendig sind.