

Wenn Sie als Einwohner Deutschlands in den Niederlanden eine Zweitwohnung erwerben, zahlen Sie in den Niederlanden folgende Abgaben:

Grunderwerbsteuer bei Erwerb einer bestehenden Ferienwohnung in den Niederlanden

Bei Erwerb einer Ferienwohnung in den Niederlanden müssen Sie Grunderwerbsteuer leisten. Die Bemessungsgrundlage entspricht dem Immobilienwert im freien Wirtschaftsverkehr. Über diesen Betrag wird 2% Grunderwerbsteuer erhoben.

MwSt.-Abgabe bei Erwerb einer Neubauwohnung in den Niederlanden

Wenn Sie eine Neubauwohnung erwerben (oder eine Immobilie, die weniger als 2 Jahre in Gebrauch ist), zahlen Sie anstatt der Grunderwerbsteuer eine Mehrwertsteuer in Höhe von 21%. Wenn Sie die Immobilie erwerben, um diese auf Dauer zu vermieten, werden Sie als Unternehmer eingestuft. Sie sind folglich zur Leistung von Mehrwertsteuer verpflichtet. Dies beinhaltet, dass Sie die geleistete Mehrwertsteuer in Höhe von 21% als Vorsteuer in Abzug bringen können. Wenn Sie die Immobilie innerhalb eines Berichtigungszeitraums von 10 Jahren wieder veräußern, kann dies Folgen für die im Rahmen des Ankaufs abgezogene Mehrwertsteuer haben.

Einkommenssteuer bei Besitz einer Ferienwohnung in den Niederlanden

Der Besitz einer Ferienwohnung in den Niederlanden führt außerdem dazu, dass Sie in den Niederlanden (in Box 3) einkommenssteuerpflichtig sind. Ab 2017 wird davon ausgegangen, dass Sie mit Ihrer Immobilie einen Ertrag von 2,87% bis 5,39% erzielen. Über diesen Betrag wird 30% Einkommenssteuer erhoben. Unter dem Strich führt dies zu einer Steuerbelastung von etwa 1,2% vom Wert Ihrer Immobilie, abzüglich eventuell vorhandener Hypothekenschulden. Die jährlich zu leistende Einkommenssteuer bleibt dabei gleich, auch wenn der Nettoertrag bei höheren Mieterträgen unter Umständen ansteigt..

Immobiliensteuer bei Besitz einer Ferienwohnung in den Niederlanden

Als Eigentümer einer Ferienwohnung in den Niederlanden sind Sie jährlich zur Zahlung einer Immobiliensteuer (onroerende-zaakbelasting/OZB) verpflichtet. Die Höhe der Immobiliensteuer hängt vom Immobilienwert (WOZ-Wert) ab. Der WOZ-Wert wird von der niederländischen Gemeinde festgelegt. Der

Steuersatz entspricht einem bestimmten Prozentsatz vom WOZ-Wert. Dieser wird jährlich von der Gemeinde festgelegt, in der Ihre Immobilie liegt.

MwSt.-Abgabe bei möblierter Vermietung einer Ferienwohnung in den Niederlanden

Wenn Sie Ihre Ferienwohnung in den Niederlanden dauerhaft vermieten, gelten Sie als Unternehmer. Sie müssen in dem Fall Mehrwertsteuer zahlen. Das bedeutet unter anderem, dass Sie über die Mieterträge 6% Mehrwertsteuer leisten müssen.

Einkommenssteuer bei Vermietung & Verkauf einer Ferienwohnung in den Niederlanden

Wenn Sie Ihre Ferienwohnung in den Niederlanden vermieten oder verkaufen, brauchen Sie in den Niederlanden keine reguläre Einkommenssteuer zu leisten. Da Sie jährlich bereits Einkommenssteuer für die Immobilie selbst leisten, sind eventuelle Erträge aus der Vermietung und dem Verkauf von der übrigen Einkommenssteuer befreit.

Einkommenssteuer in den Niederlanden oder Deutschland?

Wenn Sie Ihren Wohnsitz in Deutschland haben, sind alle Mieteinkünfte und eventuellen Gewinne aus dem Verkauf der Ferienwohnung in den Niederlanden der deutschen Einkommenssteuer unterworfen. Die Ferienwohnung wird zwar in die niederländische Steuererhebung (in Box 3) einbezogen, da die Immobilie in den Niederlanden liegt. Es findet jedoch keine Doppelbesteuerung statt, da in Deutschland aufgrund eines Steuerabkommens zwischen den Niederlanden und Deutschland ein Abzug zur Vermeidung von Doppelbesteuerung gewährt wird.

Übertragung einer Ferienwohnung in den Niederlanden im Rahmen einer Schenkung

Wenn Sie - als Einwohner Deutschlands - Ihre Ferienwohnung in den Niederlanden im Rahmen einer Schenkung auf eine andere Person übertragen, müssen Sie in den Niederlanden 2% Übertragungssteuer leisten. Neben der Übertragungssteuer fallen im Rahmen der Schenkung für Ihre Ferienwohnung in den Niederlanden keine weiteren Steuern an. Die niederländische Schenkungssteuer ist nämlich an den Wohnort des Schenkers geknüpft. Das bedeutet, dass der Schenkungsempfänger der Immobilie im Zuge der Schenkung einer Ferienwohnung in den Niederlanden keine Schenkungssteuer in den Niederlanden zu leisten braucht.

Da Sie zum Zeitpunkt der Schenkung in Deutschland wohnhaft sind, müssen die Empfänger in Deutschland Schenkungssteuer leisten. Die deutsche Schenkungssteuer ist nämlich ebenfalls an den Wohnort des Schenkers geknüpft.

Der Steuersatz der Schenkungssteuer ist unter anderem von der Beziehung zwischen dem Schenker und dem Empfänger abhängig. Der Höchstsatz für Ehegatten, eingetragene Partner, die (Enkelkinder und Groß-) Eltern beträgt maximal 30%. Dabei gelten hohe Freibeträge, die im Rahmen der Nachlassplanung optimal ausgenutzt werden können.

Erben einer Ferienwohnung in den Niederlanden

Die Erben Ihrer Ferienwohnung in den Niederlanden sind nach Ihrem Tode von der Erbschaftssteuer in den Niederlanden befreit. Die Erben von Einwohnern der Niederlande müssen in dem Fall übrigens sehr wohl Erbschaftssteuer leisten. Wenn Sie zum Zeitpunkt des Todes in Deutschland wohnhaft sind, müssen Ihre Erben in Deutschland Erbschaftssteuer zahlen. Der Steuersatz der Erbschaftssteuer ist unter anderem von der Beziehung zwischen Erblasser und Erbe abhängig. Der Höchstsatz für Ehegatten, eingetragene Partner, die (Enkelkinder und Groß-) Eltern beträgt maximal 30%.

Weitere Informationen

Die (gewerbliche) Haltung einer Ferienwohnung hat Folgen für die Steuererhebung. Sie werden zudem mit der Besteuerung in zwei verschiedenen Ländern konfrontiert. Wenn Sie mehr Informationen wünschen oder wissen möchten, welche steuerlichen Regelungen auf Ihre persönliche Situation zutreffend sind, laden wir Sie herzlich zu einem freibleibenden Gespräch ein.



Harjit Singh

E: harjit.singh@esj.nl

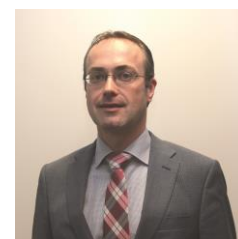
M: +31 (0)6 240 953 09



Maurice De Clercq

E: maurice@esj.nl

M: +31 (0)6 512 915 47



Niek Op den Kamp

E: niek@esj.nl

M: +31 (0)6 514 519 76

