

Wanneer u als inwoner van Duitsland een tweede woning in Nederland koopt, dan betaalt u in Nederland de volgende belastingen:

Overdrachtsbelasting bij aankoop van een bestaande Nederlandse vakantiewoning

Bij de koop van een vakantiewoning in Nederland betaalt u overdrachtsbelasting. De heffingsgrondslag is de waarde in het economische verkeer van deze woning. Hierover betaalt u 2% overdrachtsbelasting.

Btw-heffing bij aankoop van een Nederlandse nieuwbouwwoning

Koopt u een nieuwbouwwoning (of een woning die nog géén 2 jaar in gebruik is), dan betaalt u geen overdrachtsbelasting maar 21% btw. Schaft u deze woning aan met als doel deze duurzaam te exploiteren, dan wordt u ondernemer voor de omzetbelasting. Dit betekent dat u de betaalde 21% btw als voorbelasting in aftrek kunt brengen. Verkoopt u deze woning binnen de herzieningsperiode van 10 jaar, dan kan dit gevolgen hebben voor de btw die u bij aankoop heeft afgetrokken.

Inkomstenbelasting bij bezit van een Nederlandse vakantiewoning

Het bezit van een Nederlandse vakantiewoning leidt ook tot heffing van inkomstenbelasting (in box 3). U wordt namelijk verondersteld met uw woning een fictief rendement te maken. Tot 1 januari 2017 werd ieder vermogensbestanddeel in de heffing betrokken met een fictieve opbrengst van 4%. Per 1 januari 2017 ligt de fictieve opbrengst tussen 2,87% en 5,39% en is deze afhankelijk van de waarde op 1 januari verminderd met de eventuele hypotheekschuld. Hierover betaalt u 30% inkomstenbelasting. Dit betekent dat de af te dragen inkomstenbelasting jaarlijks op een vast bedrag uitkomt, terwijl uw nettorendement kan toenemen bij hogere huurinkomsten.

Onroerende-zaakbelasting bij bezit van een Nederlandse vakantiewoning

Als bezitter van een vakantiewoning in Nederland betaalt u jaarlijks onroerende-zaakbelasting (OZB). De hoogte van de OZB is afhankelijk van de WOZ-waarde welke wordt bepaald door de Nederlandse gemeente. De tarieven zijn een percentage van de WOZ-waarde en worden jaarlijks vastgesteld door de gemeente waar uw woning is gelegen.

BTW-heffing bij gemeubileerde verhuur van een Nederlandse vakantiewoning

Bij duurzame exploitatie van uw Nederlandse vakantiewoning, wordt u ondernemer voor de omzetbelasting. Dit betekent onder andere dat u 6% btw afdraagt over de huuropbrengsten bij korte termijn verhuur.

Inkomstenbelasting bij verhuur & verkoop van een Nederlandse vakantiewoning

Bij verhuur en verkoop van uw Nederlandse vakantiewoning betaalt u in Nederland geen inkomstenbelasting. Omdat u jaarlijks inkomstenbelasting over deze woning afdraagt, zijn de huurinkomsten en eventuele verkoopwinsten in het geheel niet onderworpen aan enige heffing van inkomstenbelasting.

Einkommensteuer of inkomstenbelasting?

Wanneer u in Duitsland woonachtig bent, zal Duitsland de huurinkomsten en eventuele verkoopwinsten uit de Nederlandse vakantiewoning belasten met Einkommensteuer. Uiteraard zal Nederland de vakantiewoning in de Nederlandse belastingheffing (in box 3) betrekken omdat de woning aldaar is gelegen. Er treedt echter geen dubbele belastingheffing op omdat Duitsland op grond van het Belastingverdrag tussen Nederland en Duitsland een vermindering ter voorkoming van dubbele belasting zal verlenen.

Schenken van een Nederlandse vakantiewoning

Indien u - als inwoner van Duitsland - uw Nederlandse vakantiewoning besluit te schenken, betaalt u in Nederland 2% overdrachtsbelasting. Afgezien van de overdrachtsbelasting, leidt de schenking van uw Nederlandse woning niet tot enige belastingheffing in Nederland. De Nederlandse schenkbelasting knoopt namelijk aan bij de woonplaats van de schenker. Dit betekent dat bij het schenken van uw Nederlandse vakantiewoning, de begiftigde van uw woning geen schenkbelasting betaalt in Nederland.

Omdat u ten tijde van het schenken in Duitsland woonachtig bent, zullen uw erfgenamen wel Duitse schenkbelasting (Schenkungssteuer) verschuldigd zijn. De Duitse schenkbelasting knoopt immers ook aan bij de woonplaats van de schenker.

De tarieven van de Schenkingssteuer zijn onder andere afhankelijk van de relatie van de erfgenaam tot de erflater. Het maximumtarief voor echtgenoten, geregistreerde partners, (klein)kinderen en (groot)ouders bedraagt 30%. Hierbij zijn er echter grote vrijstellingen, die in het kader van successieplanning optimaal benut kunnen worden.

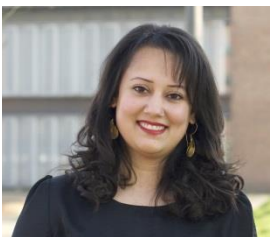
Erven van een Nederlandse vakantiewoning

Indien u komt te overlijden betalen uw erfgenamen geen erfbelasting in Nederland over de vererving van uw Nederlandse vakantiewoning. Als u ten tijde van het overlijden in Duitsland woonachtig bent, zullen uw erfgenamen Duitse erfbelasting (Erbschaftssteuer) verschuldigd zijn. De tarieven van de Erbschaftssteuer zijn onder andere afhankelijk van de relatie van de erfgenaam tot de erflater. Het maximumtarief voor echtgenoten, geregistreerde partners, (klein)kinderen en (groot)ouders bedraagt maximaal 30%.

Erfgenamen van inwoners van Nederland betalen in deze situatie overigens wel erfbelasting in Nederland.

Meer informatie

Het (bedrijfsmatig) aanhouden van een vakantiewoning leidt tot belastingheffing. U wordt zelfs met belastingheffing geconfronteerd in twee landen. Wenst u meer informatie of wilt u weten welke fiscale gevolgen in uw specifieke situatie gelden, dan nodigen wij u van harte uit voor een vrijblijvend gesprek.



Harjit Singh

E: harjit.singh@esj.nl

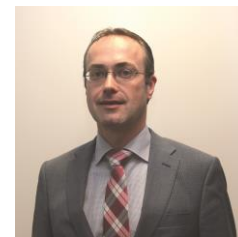
M: +31 (0)6 240 953 09



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

