

ZEELAND

wea 

ACCOUNTANTS • ADVISEURS



***Steuerliche Aspekte
beim (Ver-)Kauf
einem Ferienhaus***

Als zukünftiger Eigentümer möchten Sie natürlich wissen, welche steuerlichen Aspekte Sie bei einem Ferienhaus beachten sollten. Die steuerlichen Bestimmungen hängen von der Verwendung des Ferienhauses und der steuerlichen Behandlung des Eigentümers ab. Wir beschränken uns hierbei auf in den Niederlanden, Deutschland und Belgien wohnhafte Privatpersonen, die das Ferienhaus ganz oder teilweise vermieten.

Für weitere Informationen möchten wir Sie auf die Steuerberater von WEA Zeeland verweisen, die an dem Projekt als Experten mitarbeiten.

Einkommensteuer

Für Privateigentümer wird das Haus als Einkommen aus Kapitalvermögen in Box 3 angegeben. Das Einkommen aus Kapitalvermögen beinhaltet eine fiktive Rendite auf den Saldo des Hauswertes (WOZ-Wert, jährlich von der Kommune festgelegt) abzüglich der eventuellen Schulden in Bezug auf das Haus zum 1. Januar. Die Schuld kann ein ausländisches (Hypotheken-) Darlehen sein, falls in der Darlehensurkunde deutlich erkennbar ist, dass das Darlehen für ein Haus in den Niederlanden gewährt wurde.

Die fiktive Rendite variiert von 1,94% für Vermögen bis zu einem Wert von € 71.650 (nach Abzug des Vermögensteuerfreibetrags von € 30.360) über 4,45% für Vermögen im Wert zwischen € 71.650 und € 989.736 bis hin zu 5,60% für Vermögen von mehr als € 989.736.

Die Besteuerung in Box 3 liegt bei 30%, wodurch der effektive jährliche Steuersatz von 0,58% über 1,34% bis zu 1,68% des Wertes abzüglich der Hausschuld variiert.

Mieteinnahmen werden also nicht separat besteuert. Wenn die tatsächliche Rendite höher ist als die fiktive Rendite, zahlen Sie für die

Differenz keine Einkommensteuer.

Bei einem Verkauf des Hauses ist die Wertsteigerung steuerfrei. Wenn sich allerdings der (WOZ-)Wert des Hauses über die Jahre verändert, so ändert sich auch die Einkommensteuer auf diesen Wert.

Investoren aus Deutschland und Belgien müssen die Netto-Mieteinnahmen aus den Niederlanden auch in ihrer Einkommensteuerklärung in Deutschland bzw. Belgien angeben. Dadurch entsteht scheinbar eine doppelte Besteuerung. Das Abkommen zur Vermeidung von Doppelbesteuerung legt fest, dass in diesem Fall das Land, in dem sich das Haus befindet – die Niederlande – dazu berechtigt ist, Steuern zu erheben. Sie geben Ihr Einkommen in Deutschland bzw. Belgien zwar an, aber per Saldo darf Deutschland bzw. Belgien auf die Mieteinnahmen aus den Niederlanden keine Einkommensteuer erheben. Lediglich zur Bestimmung des Steuersatzes in Deutschland oder Belgien werden die Netto-Mieteinnahmen berücksichtigt.

Umsatzsteuer

Wenn Sie als Eigentümer aus den Niederlanden, Deutschland oder Belgien das Ferienhaus ganz oder teilweise im Rahmen eines Unternehmens zur Ferienvermietung vermieten, wird die Verwendung des Ferienhauses umsatzsteuertechnisch als unternehmerisch betrachtet – auch, wenn Sie das Ferienhaus als Privatperson kaufen. Dies bedeutet, dass Sie, abhängig von der Verwendung, die auf den Kauf des Hauses und des Inventars gezahlte Umsatzsteuer ganz oder teilweise vom Finanzamt zurückfordern können. Wenn Sie die Umsatzsteuer zurückerhalten, ist die Investitionssumme in das Ferienhaus also bis zu 21% niedriger.

Lediglich die Umsatzsteuer, die für unternehmerische Aktivitäten – die Vermietung des Hauses an

Urlaubsgäste – gezahlt wurde, lässt sich zurückfordern; nicht aber der Teil der Umsatzsteuer, der sich auf den privaten Gebrauch des Ferienhauses bezieht. Wenn Sie das Haus zu 90% vermieten und zu 10% selbst nutzen, erhalten Sie im Prinzip 90% der auf den Hauskauf gezahlten Umsatzsteuer zurück. Für Tipps und Beratung möchten wir Sie auf die unten genannten Experten verweisen.

Das Finanzamt überprüft für einen Zeitraum von 10 Jahren die Nutzung von Immobilien, Grundstücken und Häusern. Wenn die Nutzung in einem Jahr innerhalb dieses Zeitraums von der ursprünglichen Nutzungsverteilung abweicht, kann eine Korrektur der Umsatzsteuer für dieses Jahr erfolgen.

Für bewegliche Sachgüter wie das Inventar (auch eine Lodge kann übrigens als bewegliches Sachgut betrachtet werden) gilt, dass Sie die komplette Umsatzsteuer, die Sie beim Kauf gezahlt haben, vom Finanzamt zurückfordern können. Das Finanzamt überprüft die Nutzung beweglicher Sachgüter für einen Zeitraum von 5 Jahren. Nutzen Sie das Ferienhaus und damit auch das Inventar privat, wird die jährliche Umsatzsteuer für den privaten Gebrauch der beweglichen Sachgüter korrigiert.

Nach dem Kauf eines Ferienhauses können Sie die Umsatzsteuer, die Sie laut Rechnungen für das Haus gezahlt haben, im Verhältnis der geschäftlichen Nutzung zur gesamten Nutzung des Ferienhauses abziehen.

Auf die Einnahmen aus der Vermietung müssen Sie 9% Umsatzsteuer an das Finanzamt abführen.

Die Zahlung der Umsatzsteuer und die Erstattung der laut Rechnungen gezahlten Umsatzsteuer erfolgt anhand einer Umsatzsteuererklärung, die zu Anfang einmal pro Quartal und später einmal pro Jahr eingereicht werden kann.

Für niederländische Staatsangehörige gilt, dass wenn die zu zahlende Umsatzsteuer pro Jahr per Saldo weniger als € 1.883 beträgt, meist die Kleinunternehmerregelung (niederländisch: „kleine ondernemersregeling“, kurz KOR) angewendet wird. „Per Saldo“ heißt in diesem Fall: die zu zahlende Umsatzsteuer auf Mieteinnahmen (9%), erhöht um die Korrekturen aufgrund privater Nutzung und abzüglich der von Ihnen laut Rechnungen gezahlten Umsatzsteuer (meist 21%). Die Kleinunternehmerregelung bedeutet für die Umsatzsteuer, dass Sie generell keine Umsatzsteuer abführen müssen, wenn der zu zahlende Saldo jährlich weniger als € 1.345 beträgt. Wenn der Saldo zwischen € 1.345 und € 1.883 liegt, wird die abzutragende Umsatzsteuer vermindert. Die Tatsache, dass Sie keine Umsatzsteuer zahlen müssen, bedeutet für Sie einen unmittelbaren Vorteil. Aufgrund der Kleinunternehmerregelung können Sie sogar mehrere Ferienhäuser besitzen, ohne jährliche Umsatzsteuer zu zahlen. Steuerpflichtige Personen, die außerhalb der Niederlande wohnen, können die Kleinunternehmerregelung nicht in Anspruch nehmen.

Grunderwerbsteuer

Da Sie ein Ferienhaus kaufen, das neu gebaut wird, ist auf die Übertragung des Hauses nur Umsatzsteuer und keine Grunderwerbsteuer zu entrichten.

Der Weiterkauf eines Hauses vor Erstbezug oder innerhalb von zwei Jahren nach Erstbezug kann sowohl umsatzsteuerpflichtig als auch grunderwerbsteuerpflichtig sein, wenn der Verkäufer das Haus als Betriebsmittel verwendet hat und der Käufer die Umsatzsteuer ganz oder teilweise zurückfordern kann.

Der Kauf eines Hauses nach dem Zeitraum von zwei Jahren ist grundsätzlich grunderwerbsteuerpflichtig. Der Satz der Grunderwerbsteuer liegt bei 2%.

Schenkung- und Erbschaftsteuer

Wenn ein Einwohner der Niederlande das Ferienhaus einem Schenkungsempfänger überschreibt, ist darauf die Schenkungsteuer zu zahlen. Einwohner von Deutschland oder Belgien, die eine Schenkung vornehmen, sind in den Niederlanden grundsätzlich nicht schenkungsteuerpflichtig – es sei denn, der Einwohner von Deutschland oder Belgien ist ein Niederländer und nimmt die Schenkung innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren nach der Auswanderung vor. Schenkungsteuer wird auch dann fällig, wenn eine Person in den Niederlanden wohnhaft war und innerhalb eines Jahres nach Umzug aus den Niederlanden eine Schenkung vornimmt.

Erbschaftsteuer ist nur dann auf den Erhalt einer Sache zu zahlen, wenn dieser aufgrund des Todes eines Einwohners der Niederlande erfolgt –

es sei denn, ein in Deutschland oder Belgien wohnhafter Niederländer war zuvor in den Niederlanden wohnhaft und stirbt innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren nach der Auswanderung.

Die Steuersätze für Schenkung- und Erbschaftsteuer auf den Erhalt einer Sache von Partnern oder Kindern variieren zwischen 10% bei einem Wert bis zu € 124.727 und 20% bei einem höheren Wert.

Weitere Informationen?

Für weitere Informationen kontaktieren Sie gern unsere Büros:

MIDDELBURG

mr J.W.M. (Johan) Mathijssen RB
(0031) (0)118 65 63 65
j.w.m.mathijssen@weazeeland.nl

OOSTBURG

M.H.M. (Marc) van Leeuwen
(0031) (0)118 45 29 59
m.h.m.van.leeuwen@weazeeland.nl

Auf grund unserer Expertise werden wir auch in folgenden Fällen häufig zu Rate gezogen:

- Beratung beim Kauf einer Ferienimmobilie;
- Beratung nach Maß zur Umsatzsteuer-Optimierung;
- Erstattung und Privatnutzung eines Ferienhauses;
- Beratung zu den Möglichkeiten für eine steuerrechtlich
- Ideale Übertragung einer Immobilie an Ihre Kinder;
- Beantragung einer Steuernummer für die Vermietung eines Ferienhauses;
- Unterstützung bei der Umsatzsteuererklärung in Bezug auf Ferienhäuser;
- Unterstützung bei der Einkommensteuererklärung;
- Unterstützung bei Steuerverfahren in Bezug auf Immobilien.

Wir von WEA Accountants & Adviseurs Zeeland sind Spezialisten im Bereich Freizeitaktivitäten und (Ferien-) Immobilien. Zu unseren Kunden gehören hunderte Eigentümer von Ferienhäusern und -wohnungen sowie dutzende Campingplätze und Ferienparks aus dem Tourismussektor.

ZEELAND
wea
ACCOUNTANTS • ADVISORS