



Beim Kauf von Immobilien in den Niederlanden gilt es, einige besondere steuerliche Aspekte zu beachten.

Besteuerung von Immobilien in den Niederlanden

Wer in den Niederlanden Immobilien erwirbt, muss sich automatisch mit dem niederländischen Steuersystem auseinandersetzen. Dabei geht es nicht nur um die Umsatz- und die Grunderwerbsteuer, sondern auch um weitere Steuerarten wie Einkommensteuer, Pendlersteuer und Tourismusabgabe. Welche zusätzlichen Kosten auf Käufer im Nachbarland zukommen, erklären Rechtsanwalt Dr. Arjen Westerdijk und Notar Matthijs van Rozen von der Kanzlei KienhuisHoving aus Enschede sowie Mariëlle Kisfeld-Mommer und Harold Oude Smeijers, beide Steuerberater und Wirtschaftsprüfer der Kanzlei KroeseWevers in Oldenzaal.

Wie werden Immobilien in den Niederlanden besteuert?

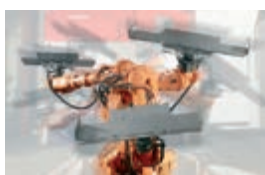
Harold Oude Smeijers: Aufgrund des Steuerabkommens zwischen Deutschland und den Nieder-

landen erfolgt die Steuererhebung bei Immobilien durch das Land, in dem sich die Immobilie befindet. Eine Ferienwohnung oder sonstige Immobilien

in den Niederlanden werden in der sogenannten Box 3 für Spar- und Anlagevermögen in der Einkommensteuer mit einem Pauschalbetrag besteuert. Wenn

auf der Immobilie eine Hypothek oder Grundschuld lastet, darf der Saldo der Hypothek oder Grundschuld auf den Wert der Immobilie in Abzug gebracht

Zuverlässige Performance in der Blechverarbeitung



Lasern · Stanzen · Pressen · Kanten · Schweißen · Montieren
Pulverbeschichten · Lackieren · Galvanisieren · JIT · JIS

Glücker
Blechtechnologie GmbH

Rudolf-Diesel-Straße 10 · 49828 Neuenhaus
Telefon (0 59 41) 607-0 · Telefax (0 59 41) 607-250
info@gluepker-blechtechnologie.de
www.gluepker-blechtechnologie.de



Die Interviewpartner (von links): Dr. Arjen Westerdijk, Matthijs van Rozen, Mariëlle Kisfeld-Mommer und Harold Oude Smeijers.

werden. Darüber hinaus gilt ein Steuerfreibetrag von 30.000 Euro pro Steuerpflichtigem. Die Finanzierung von Immobilien kann dazu dienen, dass in den Niederlanden keine Einkommensteuer erhoben wird. Außerdem werden Mieteinkünfte in der Einkommensteuer nicht besteuert.

Dr. Arjen Westerdijk: Darüber hinaus gibt es die Grunderwerbsteuer (overdrachtsbelasting), die bei jedem Erwerb einer Immobilie erhoben wird. Grundsätzlich liegt der Steuersatz bei sechs Prozent. Bei Wohnungen gilt bislang ein Steuersatz von zwei Prozent. Die Steuer berechnet sich anhand des Höchstbetrages des Kaufpreises (Gegenleistung) oder des Verkehrswerts. Wenn Sie untereinander einen nied-

rigeren Preis vereinbaren, obwohl der Verkehrswert höher ausfällt, werden Sie die Grunderwerbsteuer dennoch über den höheren Wert zahlen müssen. Der Käufer (Erwerber) ist dabei Steuerschuldner. Diese Steuer wird auch erhoben, wenn Sie ein sogenanntes beschränktes dingliches Recht erwerben, beispielsweise ein Erbpacht- oder Erbbaurecht.

Wie wird diese Steuer eingezogen?

Matthijs van Rozen: Zur Übertragung sogenannter eintragungspflichtiger Güter ist eine niederländische notarielle Urkunde zwingend erforderlich. Der Notar haftet auch für die Grunderwerbsteuer. Die Steuer muss zuvor

an den Notar entrichtet werden, der diese dann wiederum an den Fiskus abführt.

Ist eine Steuerbefreiung möglich?

Van Rozen: Es gibt verschiedene Befreiungen, unter anderem für Agrargrundstücke, Sacheinlagen in ein Unternehmen, im Falle von Verschmelzungen oder Spaltungen von Unternehmen, für Denkmäler oder Landgüter. Allerdings unterliegen diese Befreiungen bestimmten und unterschiedlichen Bedingungen. Daher empfiehlt es sich, einen Spezialisten zur Rate zu ziehen.

Gibt es Sonderregeln für Neubauten?

Westerdijk: Ja, für Neubauten gibt es zwar eine Befreiung von

der Grunderwerbsteuer, aber in dem Fall wird die Umsatzsteuer von 21 Prozent erhoben. Grund dafür ist, dass die Immobilie noch nicht in Gebrauch genommen wurde.

Oude Smeijers: Bei allen Übertragungen von Immobilien vor, an oder spätestens binnen zwei Jahren nach dem ersten Zeitpunkt der Ingebrauchnahme ist die Umsatzsteuer abzuführen. Außerdem wird dann auch die Grunderwerbsteuer erhoben, wenn die Immobilie bereits in Gebrauch genommen wurde. Unter bestimmten Umständen aber kann eine Ingebrauchnahme für kurze Dauer zu einer Befreiung von der Grunderwerbsteuer führen.

Optisch anspruchsvoll. Technisch durchdacht. Wirtschaftlich optimiert.

└ Ihr Anspruch ist unser Maßstab. Als Ihr kompetenter Partner planen und realisieren wir nach Ihren individuellen Wünschen und Anforderungen. Vom Entwurf bis zur schlüsselfertigen Übergabe bieten wir eine ganzheitliche Lösung für Ihr Projekt.

Produktions- und Lagerhallen
Stahl-, Dach- & Fassadenkonstruktionen
Büro- und Verwaltungsgebäude
Verkaufs- und Ausstellungsgebäude
Landwirtschaftliche Gebäude



Schlüsselfertiger Industrie- und Gewerbebau www.koenning-stahlbau.de

IG KÖNNING GmbH └ Landwehr 61 └ 46325 Borken
Telefon 0 28 61 / 90 820-0 └ Fax 0 28 61 / 90 820-10 └ info@ig-koenning.de

IGK
INDUSTRIE- UND GEWERBEBAU
KÖNNING GmbH

Sind Unternehmer auch umsatzsteuerpflichtig, wenn sie Geschäftsanteile am Kapital einer B.V. erwerben, die viele Immobilien besitzt?

Westerdijk: Wenn Sie Anteile an einer B.V. erwerben, deren Vermögenswerte zum Großteil – das können beispielsweise schon 50 Prozent sein – aus Immobilien bestehen, und Ihre Beteiligung an der B.V. ein Drittel oder mehr beträgt, dann führen Sie die Umsatzsteuer über den Verkehrswert der Immobilien, die Kapitalbestandteil der B.V. sind, ab. Allerdings dürfen Sie Verbindlichkeiten, die die B.V. zu zahlen hat, nicht von der Umsatzsteuer abziehen.

Inwiefern muss ein deutscher Unternehmer die niederländische Umsatzsteuer bei einer Immobilienvermietung abführen?

Mariëtte Kisfeld-Mommer: In der Regel ist die Vermietung von Immobilien in den Niederlanden umsatzsteuerbefreit. Es gelten jedoch Ausnahmen, beispielsweise bei der Vermietung von Ferienwohnungen im Rahmen eines Hotels, einer Pension, eines Ferienlagers und Anbieters von Ferienaufenthalten für Personen und von kurzer Dauer. Bei gewerblichen Immobilien kann man sich auch für eine besteuerte Vermietung entscheiden. In dieser Situation kann die Erstattung von Umsatzsteuer in Bezug auf die Anschaffung oder Errichtung und in Bezug auf die jähr-

lichen Kosten beantragt werden. Wenn man eine Ferienwohnung in den Niederlanden kauft und diese voll und ganz vermietet, wird man hinsichtlich der Umsatzsteuer Unternehmer in den Niederlanden. Man muss sich registrieren lassen und eine Umsatzsteuernummer beantragen. Die Beantragung dieser Umsatzsteuernummer dauert etwa zwei bis drei Wochen. Nachdem die Nummer erteilt wurde, muss in erster Linie quartalsweise eine



Pendlersteuer und Tourismusabgabe für Ferienwohnung



Umsatzsteueranmeldung abgegeben werden. Eine Erstattung der beim Kauf gezahlten Umsatzsteuer kann beantragt werden. Wenn Sie das Gebäude teilweise privat nutzen und das Gebäude als nicht gewerblich deklarieren, dann wird für den Umfang der Privatnutzung eine Korrektur vorgenommen. Immobilien werden vom niederländischen Fiskus zehn Jahre lang geprüft.

Gibt es noch andere Steuern, die man beim Kauf einer Ferienwohnung berücksichtigen muss?

Kisfeld-Mommer: Bei einer Ferienwohnung könnten Sie mit der Pendlersteuer oder – im Falle einer Vermietung der Wohnung – mit Tourismusabgaben konfron-

tiert werden. Die Pendlersteuer (forensenbelasting) wird von Gemeinden erhoben, um Personen, die keine Einwohner dieser Gemeinde sind, an den Kosten für die Instandhaltung von Freizeitmöglichkeiten wie Wander- oder Fahrradwegen zu beteiligen. Die Steuern werden von den Eigentümern erhoben, die jährlich mindestens 90 Tage selbst über die Wohnung verfügen. Dabei macht es keinen Unterschied, ob die Eigentümer selbst oder Famili-

enmitglieder die Wohnung mehr als 90 Tage pro Jahr nutzen. Die Tatsache, dass die Wohnung zur Verfügung steht, reicht der Gemeinde für die Veranlagung der Pendlersteuer. Wenn Sie Ihre Ferienwohnung durch einen Mietvermittler, beispielsweise einen Ferienpark, vermieten, muss der Mietvermittlungsvertrag die Bestimmung enthalten, dass die Eigennutzung mit höchstens 90 Tagen pro Jahr festgelegt ist und dass die Wohnung an den anderen Tagen des Kalenderjahres für eine Vermietung zur Verfügung steht. In dem Fall wird keine Pendlersteuer anfallen.

Oude Smeijers: Die Tourismusabgabe (toeristenbelasting) wird ebenfalls von den Gemeinden selbst erhoben, und zwar we-

gen des Gebrauchs bestimmter kommunaler Anlagen wie beispielsweise Wander- und Fahrradwege, um auch die Touristen an den Kosten für die Instandhaltung dieser Anlagen zu beteiligen. Die Steuer wird von natürlichen Personen erhoben, die keine Einwohner dieser Gemeinde sind, aber dort einen oder mehrere Tage in beispielsweise einem Hotel, einer Ferienwohnung oder einem Wohnwagen mit festem Standplatz verbleiben. Je nach Gemeinde, in der sich die Ferienwohnung befindet, wird ein Fixbetrag pro Verbleib oder ein bestimmter Prozentsatz über den Übernachtungspreis erhoben. Jede Gemeinde regelt das in ihrer Verordnung selbst. Die Tourismusabgabe wird bei dem Vermieter erhoben, der diese wiederum seinen Gästen in Rechnung stellt.

Kisfeld-Mommer: In vielen Gemeinden zahlen Sie entweder die Pendlersteuer oder die Tourismusabgabe, allerdings nicht beides gleichzeitig. In der Praxis jedoch wird oftmals zu Unrecht die Pendlersteuer veranlagt, obwohl bereits auch die Tourismusabgabe veranlagt wurde. Gegen eine solche widrige Veranlagung können Sie Beschwerde einreichen.

LAGERVERKAUF – BÜROMÖBEL

 **hols-ab.de**
LAGERVERKAUF BÜROMÖBEL



Knol Papier Recycling

Entsorgung und Verwertung von:

- Altpapier • Druckerei-Abfällen
- Folien • Restpartien



Knol Papier Recycling | Parelstraat 21 | 7554 TL Hengelo | Tel.: +31 (0)74 291 40 24 | Fax.: +31 (0)74 250 06 93

www.knolpapierrecycling.nl

www.reisswolf.nl