

Steuerliche Aspekte beim Kauf und Verkauf eines Ferienhauses

Als zukünftiger Eigentümer wollen Sie natürlich wissen, wie eine Ferienimmobilie steuerlich behandelt wird. Die Steuervorschriften unterscheiden sich je nach Nutzungsart der Ferienimmobilie und der steuerlichen Position des Eigentümers. In diesem Informationsblatt beschränken wir uns auf die in den Niederlanden und Deutschland wohnende Privatperson, die ihre Ferienimmobilie ganz oder teilweise vermietet. Die Beträge und Steuersätze gelten für das Kalenderjahr 2025.

Für weitere Informationen und andere Situationen verweisen wir Sie gerne an WEA Belastingadviseurs Zeeland, die das Projekt als Experten betreuen.

Einkommensteuer

Für Sie als Privatanleger wird die Immobilie als Einkommen aus Sparen und Investieren in Box 3 betrachtet. Das Einkommen aus Sparen und Investieren wird anhand der tatsächlichen Verteilung Ihres Vermögens berechnet. Dabei wird zwischen den folgenden Arten von Vermögen unterschieden. Die verschiedenen Vermögenskategorien haben jeweils eine fiktive Rendite, die nahe an den tatsächlichen Renditeprozenten liegen sollte. Die Prozentsätze werden jährlich festgelegt. Die Prozentsätze für Sparkonten und Schulden für das Steuerjahr 2025 werden Anfang 2026 endgültig festgelegt (*). Der Prozentsatz für Investitionen und andere Vermögenswerte steht bereits fest.

Sparkonten	1,44%*
Investitionen/Andere Vermögenswerte	5,88%
Schulden	2,62%*

Ein Ferienhaus gilt als 'Investition/Andere Vermögenswerte', wobei der Wert des Hauses (WOZ-Wert, jährlich von der Gemeinde festgelegt) berücksichtigt wird. Eine eventuelle Schuld in Bezug auf das Haus wird für den Saldo dieser Schuld zum 1. Januar des entsprechenden Steuerjahres in die Kategorie 'Schulden' in Box 3 eingestuft. Die Schuld kann auch eine ausländische (hypothekarische) Darlehen sein, sofern in der Darlehensurkunde klar festgelegt ist, dass die Schuld zur Finanzierung der niederländischen Wohnung aufgenommen wurde.

Mieteinnahmen werden bei Anwendung der Pauschalrendite nicht separat besteuert, und die Kosten sind nicht abzugsfähig. Wenn die tatsächliche Rendite höher ist als die Pauschalrendite, zahlen Sie über den Überschuss keine Einkommensteuer. Bei Verkauf der Immobilie ist die Wertsteigerung steuerfrei. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass sich die Einkommensteuer (Box 3-Steuer) über den Wert ändert, wenn sich die (WOZ-) Wert der Immobilie im Laufe der Jahre ändert.

Berechnung des Box 3-Einkommens 2025

1. Berechnen Sie das steuerpflichtige Einkommen

Verwenden Sie die oben angegebenen Renditeprozentsätze pro Art von Vermögen. Nehmen Sie den Wert vom 1. Januar 2025 an. Addieren Sie die Rendite von Investitionen und anderen Vermögenswerten. Ziehen Sie die Rendite der abziehbaren Schulden ab.

2. Berechnen Sie Ihre Rendementsgrundlage

Berechnen Sie außerdem Ihre Rendementsgrundlage. Dies sind Ihre Vermögenswerte abzüglich Ihrer Schulden. Die Schulden dürfen nicht vollständig abgezogen werden. Von den Schulden muss zuerst die Schwelle abgezogen werden. Diese Schwelle beträgt € 3.800 pro Steuerpflichtigem.

3. Berechnen Sie Ihre Grundlage für Sparen und Investieren

Von Ihrer Rendementsgrundlage (Ergebnis Schritt 2) ziehen Sie das steuerfreie Vermögen ab. Das steuerfreie Vermögen beträgt 2025 € 57.684 pro Steuerpflichtigem. Dann haben Sie die Grundlage für Sparen und Investieren. Sie können die Grundlage aufteilen, wenn Sie einen Steuerpartner haben, solange das Gesamte 100% beträgt.

4. Berechnen Sie Ihren Anteil an der Rendementsgrundlage

Teilen Sie Ihren Anteil an der Grundlage für Sparen und Investieren (Ergebnis Schritt 3) durch die Rendementsgrundlage (Ergebnis Schritt 2) und multiplizieren Sie dies mit 100. Runden Sie auf 2 Dezimalstellen hinter dem Komma. Dieser Prozentsatz ist Ihr Anteil an der Rendementsgrundlage.

5. Berechnen Sie Ihren Vorteil aus Sparen und Investieren

Sie multiplizieren Ihr steuerpflichtiges Einkommen (Ergebnis Schritt 1) mit diesem Prozentsatz (Ergebnis Schritt 4). Das Ergebnis ist Ihr Box 3-Einkommen.

6. Berechnen Sie die zu zahlende Steuer in Box 3

Multiplizieren Sie den Steuersatz für Box 3 (2025: 36%) mit dem Vorteil aus Sparen und Investieren (Ergebnis Schritt 5).

Beispielrechnung 2025 mit Steuerpartner und verschiedenen Arten von Vermögen:

Sie haben einen Steuerpartner. Zusammen mit Ihrem Partner haben Sie folgende Vermögenswerte und Schulden:

- € 150.000 Sparkonten
- € 75.000 Investitionen
- € 200.000 Ferienhaus
- € 100.000 Schulden für das Ferienhaus

Wenn Sie nicht in den Niederlanden wohnen, werden Sparkonten und Investitionen nicht in den Niederlanden besteuert und können diese Beträge bei der Berechnungsmethode auf Null gesetzt werden.

Schritt 1:

Investitionen/andere Vermögenswerte: € 200.000 = € 200.000 x 5,88% = € 11.760

Schulden: € 100.000 -/- € 7.600 = € 92.400 x 2,62% = € 2.420

Steuerpflichtiges Einkommen: € 11.760 – € 2.420 = € 9.340

Schritt 2:

Vermögenswerte: € 200.000

Abzugsfähige Schulden: € 92.400

Renditegrundlage: € 425.000 – € 92.400 = € 332.600

Schritt 3:

Grundlage Sparen und Investieren: € 332.600 - € 115.368 = € 217.232

Die Grundlage Sparen und Investieren kann zwischen Ihnen und Ihrem Steuerpartner aufgeteilt werden. In diesem Beispiel nehmen wir an, dass jeder die Hälfte der Grundlage hat, also jeweils € 108.616.

Schritt 4:

Ihr Anteil: € 108.616 ÷ € 332.600 x 100 = 32,66%

Gleiches gilt für den Steuerpartner.

Schritt 5:

Vorteil aus Sparen und Investieren: € 9.340 x 32,66% = € 3.050

Gleiches gilt für den Steuerpartner.

Schritt 6:

Steuer box 3: 36% x € 3.050 = € 1.098

Gleiches gilt für den Steuerpartner.

Zukunft

Der Oberste Gerichtshof hat am 24. Dezember 2021 im 'Kerstavondarrest' entschieden, dass die Vermögensrendite von Box 3, wie sie seit dem 1. Januar 2017 gestaltet war, gegen das Eigentumsrecht und das Diskriminierungsverbot in der Europäischen Konvention zum Schutz der Menschenrechte verstößt. Der Oberste Gerichtshof bot Steuerzahlern durch Besteuerung des tatsächlich erzielten Ertrags Wiedergutmachung an. Mit dem Urteil des Hohen Rates wurde der politische Druck erhöht, ab 2028 eine neue Regelung für Box 3 einzuführen.

Bis dahin ist es auch möglich, sich für diese Variante zu entscheiden. Dies ist nur dann interessant, wenn Ihre tatsächliche Rendite niedriger ist als die Rendite, die nach der von der Steuer- und Zollverwaltung verwendeten Berechnungsmethode verwendet wird. Zur Berechnung der tatsächlichen Rendite können die Zinskosten von den Einnahmen abgezogen werden. Auch die Erhöhung des WOZ-Wertes (die Wertsteigerung) fließt in die Berechnung der Rendite mit ein. Steuerfreies Kapital darf nicht berücksichtigt werden. Da der WOZ-Wert der meisten Immobilien in den letzten Jahren deutlich gestiegen ist, gibt es relativ wenige Fälle, in denen die tatsächliche Rendite tiefer ist als die von der Steuer- und Zollverwaltung angenommene fiktive Rendite.

Für in Deutschland wohnhafte Anleger in niederländische Immobilien ist für die Steuerklärung in Deutschland das Einkommen dieser Immobilie festzustellen. Dieses Einkommen ist in der deutschen Steuererklärung anzugeben. Dies scheint zu einer Doppelbesteuerung zu führen. Das Doppelbesteuerungsabkommen besagt in diesem Fall, dass dem Land, in dem die Immobilie gelegen ist – also den Niederlanden – die Besteuerungsbefugnis zukommt. Sie geben zwar das Einkommen in Deutschland an, unterm Strich kann Deutschland jedoch für die niederländischen Mieteinnahmen keine Einkommensteuer erheben.

Umsatzsteuer

Wenn Sie als niederländischer oder deutscher Eigentümer die Ferienimmobilie ganz oder teilweise im Rahmen des Urlaubsbetriebs vermieten, gilt dieser Betrieb umsatzsteuerrechtlich als Unternehmen, auch wenn Sie die Immobilie als Privatperson kaufen. Das bedeutet, dass Sie - abhängig von der Nutzung - die im Kaufpreis der Ferienimmobilie und des Inventars enthaltene Umsatzsteuer vollständig oder teilweise von der niederländischen Finanzbehörde zurückfordern können. Wenn Sie die Umsatzsteuer zurückerstattet bekommen, fällt die Investition in die Ferienimmobilie dadurch folglich um 21 % niedriger aus.

Abzugsfähig ist ausschließlich die Umsatzsteuer, die sich auf geschäftliche Aktivitäten - die Vermietung der Immobilie an Feriengäste - bezieht. Der Teil, der auf die Privatnutzung der Immobilie entfällt, ist nicht abzugsfähig. Wenn Sie die Immobilie zu 90 % vermieten und zu 10 % selbst nutzen, erhalten Sie im Prinzip 90 % der Umsatzsteuer auf den Kaufpreis der Immobilie zurückerstattet. Für Tipps und Empfehlungen verweisen wir Sie gerne an die Unterzeichner.

Der Fiskus beobachtet 10 Jahre lang die Nutzung der Immobilien, wie Grundstück und Wohnung bzw. Haus. Sollte die Nutzung in einem Jahr innerhalb der 10-Jahresfrist von der anfänglichen Verteilung abweichen, so kann die Umsatzsteuer in dem Jahr korrigiert werden (Berichtigung).

Für bewegliche Sachen, wie Inventar (aber auch eine Lodge kann unserer Meinung nach als bewegliche Sache betrachtet werden) gilt, dass Sie die komplette Umsatzsteuer beim Kauf vom Fiskus zurückfordern können. Der Fiskus beobachtet 5 Jahre lang die Nutzung der beweglichen Sachen. Wenn Sie die Immobilie und somit auch das Inventar privat nutzen, erfolgt jährlich eine Berichtigung für die Privatnutzung des Inventars.

Nach dem Kauf der Ferienimmobilie können Sie die Umsatzsteuer, die in von Ihnen gezahlten Rechnungen für die Immobilie ausgewiesen wurde, im Verhältnis geschäftliche Nutzung/ gesamte Nutzung der Immobilie in Abzug bringen.

Auf die Mieteinnahmen sind 9 % Umsatzsteuer an die Finanzbehörde abzuführen. Das Abführen der Umsatzsteuer und die Erstattung der in Rechnungen ausgewiesenen Umsatzsteuer erfolgt über eine Umsatzsteuererklärung, die anfänglich einmal pro Quartal abgegeben werden kann und später – im Falle der Vermietung – einmal pro Jahr.

Unter der Kleinunternehmerregelung (KOR), die nur für Einwohner der Niederlande gilt, können Sie als Unternehmer die Umsatzsteuerbefreiung in Kombination mit einer Befreiung von den Buchhaltungspflichten beantragen, wenn Ihr Bruttomiettertrag jährlich unter € 20.000 liegt. Eine in Vergangenheit angewandte Inanspruchnahme der KOR, etwa für den Kauf von Sonnenkollektoren, könnte Auswirkungen haben. Für Fragen über mögliche Konsequenzen, die sich beim Kauf eines Ferienhauses für Sie in Ihrer speziellen Situation ergeben, verweisen wir Sie gerne an die Unterzeichner.

Wenn Sie zur Umsatzsteuerbefreiung optieren, haben Sie keinen Anspruch auf Rückzahlung der entrichteten Umsatzsteuer und kann eventuell eine Berichtigung der zuvor zurückgeforderten Umsatzsteuer auf Grundstück, Immobilie und Inventar erfolgen, weil die Vermietung nicht mehr als steuerpflichtige Aktivität im Sinne des Umsatzsteuergesetzes betrachtet wird. Darum ist es in den meisten Situationen ab 2020 nicht empfehlenswert zur Umsatzsteuerbefreiung zu optieren. Sollten Sie in Erwägung ziehen, dennoch zur Befreiung zu optieren, verweisen wir Sie gerne an die Unterzeichner.

Die neue Kleinunternehmerregelung hat gegebenenfalls auch Folgen für die

Situation, dass Sie eine Solaranlage auf Ihrer Privatimmobilie installiert haben und eine Ferienwohnung unter derselben Umsatzsteuernummer kaufen. Im Falle

der Kleinunternehmerregelung – einer Befreiung von der Umsatzsteuer – haben Sie keinen Anspruch auf Rückzahlung der Umsatzsteuer auf Ihrer Ferienwohnung. Im Zweifel können Sie sich an uns wenden, um den Abzug der Umsatzsteuer für den Erwerb der Ferienwohnung in solchen Fällen gegebenenfalls doch möglich zu machen.

Zukunft

Im Steuerplan 2025 wurde vorgeschlagen, den Mehrwertsteuersatz für Übernachtungen für Kurzaufenthalte von 9 % auf 21 % zu erhöhen. Die Erhöhung tritt zum 1. Januar 2026 in Kraft. Vorauszahlungen im Jahr 2025 für Übernachtungen im Jahr 2026 unterliegen ebenfalls dem Satz von 21 %.

Ab dem 1. Januar wird auch für Wertpapierdienstleistungen im Zusammenhang mit Immobilien eine neue Revisionsregelung eingeführt. Dies kann wichtig sein, wenn Sie beispielsweise größere Renovierungsarbeiten an Ihrem Ferienhaus durchführen lassen.

Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer wird auf den Erwerb von Immobilien fällig, das gilt also auch für ein Ferienhaus. Wenn das bestehende Haus ohne Umsatzsteuer geliefert wird, wird die Grunderwerbsteuer immer auf den Wert des Ferienhauses ohne bewegliche Gegenstände fällig. Der Grunderwerbsteuersatz für Ferienhäuser beträgt 10,4 %.

Wird das bestehende Ferienhaus innerhalb von zwei Jahren nach Erstbezug umsatzsteuerlich verkauft, so ist der Erwerb von der Grunderwerbsteuer befreit, es sei denn, der Verkäufer hat die Immobilie als Betriebsvermögen (umsatzsteuerlich) genutzt und der Käufer kann die Umsatzsteuer ganz oder teilweise abziehen. Diese Ausnahme wird in der Praxis oft die Regel sein, sodass der Erwerb eines bestehenden Eigenheims häufig mit der Grunderwerbsteuer besteuert wird.

Bei der Anwendung von § 37d Umsatzsteuergesetz unterliegt der Erwerb stets der Grunderwerbsteuer. Die nach einem gemeinsamen Antrag von Verkäufer und Käufer (Option) hin erlangte umsatzsteuerpflichtige Lieferung des Hauses unterliegt auch nach zwei Jahren nach Bezug ebenso der Grunderwerbsteuer.

Zukunft

Es wird erwartet, dass der Satz der Grunderwerbsteuer ab 2026 auf 8 % sinken wird.

Weitere Informationen?

Für weitere Informationen können Sie sich an unsere Kanzlei wenden:
WEA Zeeland Accountants & Adviseurs

MIDDELBURG

Mr J.W.M. (Johan) Mathijssen RB
(+31)(0)118 65 63 65
j.w.m.mathijssen@weazeeland.nl



OOSTBURG

M.H.M. (Marc) van Leeuwen
(+31)(0)117 45 29 59
m.h.m.van.leeuwen@weazeeland.nl



Auf Grund unserer umfangreichen Expertise werden wir auch mit den folgenden Aufgaben betraut:

- Beratung zum Kauf einer Ferienimmobilie;
- individuelle Beratung zur Umsatzsteueroptimierung;
- Rückgabe und Eigennutzung einer Ferienwohnung;
- Beratung zu den Möglichkeiten, eine Wohnung steuergünstig an Kinder zu übertragen;
- Beantragung einer Umsatzsteuernummer für die Vermietung einer Ferienwohnung;
- Erstellung von Umsatzsteuererklärungen für Ferienimmobilien;
- Erstellung von Einkommensteuererklärungen;
- Führen von Steuerverfahren zu 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.