

## Steuerliche Aspekte beim Kauf und Verkauf eines bestehenden Ferienhauses

Als zukünftiger Eigentümer wollen Sie natürlich wissen, wie eine bestehende 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 2024.

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 2024 werden Anfang 2025 endgültig festgelegt (\*). Der Prozentsatz für Investitionen und andere Vermögenswerte steht bereits fest.

Sparkonten	1,03%*
Investitionen/Andere Vermögenswerte	6,04%
Schulden	2,47%*

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 2024

#### 1. Berechnen Sie das steuerpflichtige Einkommen

Verwenden Sie die oben angegebenen Renditeprozentsätze pro Art von Vermögen. Nehmen Sie den Wert vom 1. Januar 2024 an. Addieren Sie die Rendite von Sparkonten, 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 € 3.700 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 2024 € 57.000 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 (2024: 36%) mit dem Vorteil aus Sparen und Investieren (Ergebnis Schritt 5).

Beispielrechnung 2024 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

Schritt 1:

Sparkonten: € 150.000 x 1,03% = € 1.545

Investitionen/andere Vermögenswerte: € 75.000 + € 200.000 = € 275.000 x 6,04% = € 16.610

Schulden: € 100.000 -/- € 7.400 = € 92.600 x 2,47% = € 2.287

Steuerpflichtiges Einkommen: € 1.545 + 16.610 – € 2.287 = € 15.868

Schritt 2:

Vermögenswerte: € 150.000 + € 75.000 + € 200.000 = € 425.000

Abzugsfähige Schulden: € 92.600

Renditegrundlage: € 425.000 – € 92.600 = € 332.400

Schritt 3:

Grundlage Sparen und Investieren: € 332.400 - € 114.000 = € 218.400

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 € 109.200.

**Schritt 4:**

Ihr Anteil: € 109.200 ÷ € 332.400 x 100 = 32,85%

Gleiches gilt für den Steuerpartner.

**Schritt 5:**

Vorteil aus Sparen und Investieren: € 15.868 x 32,85% = € 5.212

Gleiches gilt für den Steuerpartner.

**Schritt 6:**

Steuer box 3: 36% x € 5.212 = € 1.876

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 2027 eine neue Regelung für Box 3 einzuführen.

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**

#### *Allgemeines*

Das Vermieten eines Ferienhauses für einen längeren Zeitraum gilt umsatzsteuerlich als Unternehmertum. Das bedeutet:

- Sie sind 9 % Umsatzsteuer auf die Mieteinnahmen schuldig;
- Die sogenannte Vorsteuer, also die Umsatzsteuer, die Sie auf alles, was mit dem Ferienhaus zu tun hat, zahlen, kann grundsätzlich vom Finanzamt zurückgefordert werden;
- Sie können daher auch die Umsatzsteuer zurückfordern, die Sie beim Kauf des Grundstücks und des Hauses oder beim Kauf von beweglichem Vermögen wie dem Inventar bezahlen.

Wie viel von der gezahlten Umsatzsteuer Sie zurückfordern können, hängt von Ihrer Absicht der Nutzung der Immobilie ab. Wenn Sie die Immobilie vollständig vermieten, können Sie die gesamte Umsatzsteuer zurückfordern. Wenn Sie das Haus zum Teil vermieten und zum Teil privat nutzen, erhalten Sie die Umsatzsteuer nur anteilig zum vermieteten Teil zurück. Wird die Immobilie von Ihnen zur Gänze privat genutzt, gelten Sie für die Umsatzsteuer nicht als Unternehmer und können die erhobene Umsatzsteuer nicht zurückfordern.

Der Erhalt der Vorsteuer auf Inventar und das Grundstück mit Haus ist an folgende Bedingung geknüpft. Die Steuerbehörden verfolgen die Nutzung des Hauses und des beweglichen Vermögens für zehn Jahre (Wohnung) bzw. fünf Jahre (bewegliches Vermögen). Dies ist die sogenannte

Revisionsfrist. Wenn Sie die Immobilie und/oder das bewegliche Vermögen innerhalb des Revisionszeitraums anders nutzen als zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie die Umsatzsteuer zurückgefordert haben, müssen Sie die zum Zeitpunkt des Kaufs erhaltene Umsatzsteuer teilweise zurückzahlen.

#### *Mehrwertsteuer auf Kauf und Verkauf der Immobilie*

Wenn Sie ein bestehendes Ferienhaus kaufen, gibt es für die Umsatzsteuer zwei Möglichkeiten:

1. Der Verkauf ist steuerbefreit; oder
2. Der Verkauf unterliegt der Umsatzsteuer.

#### Steuerbefreiung

Wenn vom Verkäufer die Umsatzsteuer beim Kauf nicht zurückgefordert wurde oder wenn die Immobilie vom Verkäufer länger als zehn Jahre für die Vermietung genutzt wurde, erfolgt die Lieferung in der Regel ohne Umsatzsteuer. Im letzteren Fall ist eine Revision ausgeschlossen, da die Zehnjahresfrist abgelaufen ist.

Wenn der Verkäufer, der für die Umsatzsteuer als Unternehmer gilt, beschließt, das Ferienhaus nach zwei Jahren und innerhalb von zehn Jahren nach Erstbezug zu verkaufen, ist die Lieferung grundsätzlich umsatzsteuerfrei, es sei denn, Verkäufer und Käufer können sich gemeinsam für eine steuerpflichtige Lieferung entscheiden.

Nutzt der Käufer die Immobilie ausschließlich für den Eigenbedarf – und wird er daher kein Unternehmer für die Umsatzsteuer – dann ist die Lieferung umsatzsteuerfrei. In diesem Fall muss der Verkäufer pro Jahr in einem Male 10 % der beim Kauf erhaltenen Umsatzsteuer für die verbleibenden Jahre bis zum Ende des Revisionszeitraums zurückzahlen. Verkauft er das Ferienhaus beispielsweise nach sechs Jahren, dann muss er 40 % der im ersten Jahr erhaltenen Umsatzsteuer an das Finanzamt zurückzahlen. In diesem Fall zahlt der Käufer keine Umsatzsteuer und kann daher nichts zurückfordern.

#### Besteuerung

Bei Verkauf innerhalb von zwei Jahren nach Erstbezug der Freizeitwohnung – deren Umsatzsteuer seinerzeit vom Finanzamt zurückgefordert wurde – muss die Umsatzsteuer stets auf den Verkaufspreis berechnet werden. Der Verkäufer muss die damals von den Steuerbehörden erhaltene Umsatzsteuer auf die gekaufte Immobilie nicht zurückzahlen, es erfolgt keine Revision. Der Käufer kann die gezahlte Umsatzsteuer je nach Nutzung der Immobilie von den Steuerbehörden zurückfordern. Für den Käufer beginnt eine neue Revisionsfrist von zehn Jahren.

Wenn die Immobilie nach zwei Jahren nach dem Erstbezug, aber innerhalb von zehn Jahren (Revisionszeitraum) nach dem Erstbezug verkauft wird, können Verkäufer und Käufer gemeinsam beantragen, die Immobilie mit Umsatzsteuer zu übertragen (optieren), unter der Bedingung, dass der Käufer das Ferienhaus zu mindestens 90 % zur versteuerten Vermietung nutzt. Der Verkäufer muss die damals von den Steuerbehörden erhaltene Umsatzsteuer auf die gekaufte Immobilie nicht zurückzahlen, es erfolgt keine Revision. Bei dieser Option für die versteuerte Lieferung wird die Abgabe der Umsatzsteuer vom Verkäufer auf den Käufer verlagert. Der Käufer muss daher die Umsatzsteuer als Umsatz in seiner Umsatzsteuererklärung ausweisen. Der Käufer kann die ihm auf derselben Umsatzsteuererklärung überwiesene Umsatzsteuer von den Finanzbehörden auch wieder als Vorsteuer zurückfordern, sodass die Umsatzsteuer nicht vorfinanziert werden muss. Auch hier hängt die Zurückerstattung der Vorsteuer von der Nutzung der Immobilie ab. Für den Käufer beginnt eine neue Revisionsfrist von zehn Jahren.

#### Artikel 37d des Umsatzsteuergesetzes

Oft kann auch Artikel 37d des Umsatzsteuergesetzes geltend gemacht werden: Wenn es zu einer Übertragung einer Immobilie, eines Inventars, einer Vermietung und anderer Angelegenheiten an

einen Käufer kommt, der auch vermietet wird und somit Unternehmer für die Umsatzsteuer wird, kann dies allgemein als „Gesamtvermögen“ bezeichnet werden. Der Käufer tritt dann an die Stelle des Verkäufers. Für die Umsatzsteuer wird so gehandelt, als ob keine Lieferung stattfände. Das bedeutet, dass bei der Übertragung keine Umsatzsteuer fällig wird und der Verkäufer die zum damaligen Zeitpunkt vom Finanzamt erhaltene Umsatzsteuer nicht zurückzahlen muss. Es gilt keine Revision.

Der Käufer kann die Umsatzsteuer nicht zurückfordern, da diese auch nicht bezahlt wurde. Jetzt, da der Käufer alle Rechte und Pflichten des Verkäufers übernimmt, geht auch die verbleibende Zeitspanne innerhalb der Revisionsfrist vom Verkäufer auf den Käufer über. Das heißt, wenn der Kauf im sechsten Jahr stattfindet, hat der Käufer eine Revisionsfrist von nur vier statt zehn Jahren. Der Käufer kann das Haus also schneller privat nutzen, ohne dass dies Konsequenzen für eine Rückerstattung der Umsatzsteuer hat.

Wir empfehlen Ihnen, die Anwendung von Artikel 37d des Umsatzsteuergesetzes im Voraus mit dem Notar gut abzusprechen und den Verkäufer zu bitten, die aktuelle Revisionszeit bzw. -zeiten mitzuteilen.

#### Verpflichtete Steuererklärung

Wenn Sie Unternehmer für die Umsatzsteuer werden, müssen Sie regelmäßig eine Umsatzsteuererklärung abgeben, auf der Sie 9 % Umsatzsteuer auf die Mieteinnahmen zahlen und die Ihnen in Rechnung gestellte Umsatzsteuer abziehen. Dieser Abzug kann aufgrund der privaten Nutzung einer Berichtigung unterzogen werden.

#### *Kleinunternehmerregelung*

Im Rahmen der Kleinunternehmerregelung können Sie als Unternehmer bei den Steuerbehörden eine Mehrwertsteuerbefreiung in Verbindung mit einer Befreiung von den Verwaltungspflichten beantragen, wenn Ihre Bruttomieteinnahmen auf Jahresbasis weniger als € 20.000 betragen.

Wenn Sie sich für die Mehrwertsteuerbefreiung entscheiden, kann es zu einer Revision der zuvor zurückgeforderten Umsatzsteuer auf das Grundstück, die Wohnung und das Inventar kommen, da die Aktivitäten von besteuert auf befreit wechseln. Daher wird es in den meisten Fällen nicht ratsam sein, sich für die Mehrwertsteuerbefreiung zu entscheiden. Wenn Sie dennoch eine Befreiung in Erwägung ziehen, verweisen wir Sie gerne an die Unterzeichner.

Die Befreiung gilt nur für in den Niederlanden ansässige Personen.

---

#### **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.

### 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.