



IHRE FERIENWOHNUNG

und die Folgen für Umsatz-
und Einkommensteuer

www.schipperaccountants.nl

Schipper
Accountants

Einführung

Der Besitz einer Ferienwohnung ist eine feine Sache. Viele Leute kaufen sich eine Ferienwohnung, um dort selbst Urlaub zu machen. Viele entscheiden sich aber auch dafür, ihre Ferienwohnung ganz oder teilweise zu vermieten. Diese Broschüre informiert Sie darüber, welche Folgen Ihre Entscheidung zum Kauf einer Ferienwohnung für die Umsatz- und Einkommensteuer hat. Wenn Sie sich gegen eine Vermietung entscheiden, betrifft Sie nur die Einkommensteuer. Im Falle der Vermietung unterliegen Sie auch der Umsatzsteuerpflicht. Das kann jedoch auch Vorteile haben. Wir unterscheiden eine neu zu bauende Ferienwohnung und eine bereits vorhandene Ferienwohnung.

Inhoud:

Eine neue Ferienwohnung und die Umsatzsteuer

Einkommensteuer und die Ferienwohnung

Was kann Schipper Accountants Ihnen bieten?



Eine neue Ferienwohnung und die Umsatzsteuer

Umsatzsteuer zurückfordern

Beim Kauf eines neuen Ferienhauses zahlen Sie 21 % Umsatzsteuer auf den Kaufpreis. Die von Ihnen gezahlte Umsatzsteuer können Sie in bestimmten Fällen vom niederländischen Finanzamt, dem Belastingdienst, zurückfordern. Dies hängt davon ab, wie Sie Ihre Ferienwohnung nutzen wollen. Haben Sie die Ferienwohnung für sich selbst gekauft oder wollen Sie sie auch vermieten?

Wenn die Ferienwohnung nur für den Eigenbedarf gedacht ist, können Sie die gezahlte Umsatzsteuer nicht zurückfordern.

Wenn Sie die Ferienwohnung jedoch vermieten, ist eine Rückforderung der Umsatzsteuer möglich. Vor dem Umsatzsteuergesetz gelten Sie in dem Fall als Unternehmer, da die Vermietung einer Ferienwohnung umsatzsteuerpflichtig ist. Ihre umsatzsteuerrechtliche Unternehmereigenschaft bedeutet jedoch nicht, dass Sie auch einkommensteuerrechtlich als Unternehmer eingestuft werden (siehe unter „Einkommensteuer“).

- Wenn Sie das Ferienhaus ausschließlich an andere vermieten, können Sie die gesamte Umsatzsteuer zurückfordern. Dieser Vorsteuerabzug gilt auch für Inventar und andere Nebenkosten.
- Wenn Sie die Ferienwohnung neben der Vermietung auch privat nutzen, erhalten Sie nicht den vollen Betrag zurück.
- Wenn Sie die Ferienwohnung im Jahr des Ankaufes zu 20% selbst genutzt haben, können Sie auch nur 80% der Umsatzsteuer erstattet bekommen.

Inventar und sonstige Kosten

Der Umsatzsteuerabzug gilt auch für die Anschaffung des Inventars Ihrer Ferienwohnung oder beispielsweise für die Montage von Solarmodulen, das Aufstellen eines Schuppens oder andere Investitionen.

Auch besteht ein Anspruch auf Umsatzsteuerrückerstattung hinsichtlich der Instandhaltungskosten (für den Garten), der Parkkosten (wenn sich Ihre Ferienwohnung in einem Ferienpark befindet) und der sonstigen Kosten, die Ihnen im Zusammenhang mit Ihrer Ferienwohnung entstehen. Die Höhe der abzugsfähigen Umsatzsteuer ergibt sich aus der entsprechenden Nutzung im jeweiligen Jahr. Kurz gesagt: sämtliche auf Kosten und Investitionen für Ihre



Ferienwohnung entfallende Umsatzsteuer ist abzugsfähig. Sie müssen jedoch über die Rechnungen für die jeweiligen Aufwendungen verfügen, die auf Ihren Namen ausgestellt sind. Dann können Sie beim Kauf des Hauses mit Ihrem Ehepartner eventuell die Mehrwertsteuer zurückfordern!

Wie kann ich die Umsatzsteuer zurückfordern?

Für die Rückforderung der Umsatzsteuer müssen Sie als umsatzsteuerrechtlicher Unternehmer beim Belastingdienst registriert sein. Dann müssen Sie eine Umsatzsteuererklärung abgeben, in der Sie die in Rechnung gestellte Umsatzsteuer geltend machen können.

Die Umsatzsteuererklärung reichen Sie grundsätzlich quartalsweise ein. Wenn Sie die Ferienwohnung jedoch neu bauen, hat es Vorteile, die Abgabe einer monatlichen Umsatzsteuererklärung zu beantragen. Sie erhalten dann schneller eine Rückerstattung.

Sonnenkollektoren und die Kleinunternehmerregelung

Wurde beim Kauf Ihrer Solarmodule die Umsatzsteuer zurückgefordert, oder hat der Lieferant der Solarmodule dies für Sie getan? In diesem Fall wurde wahrscheinlich angegeben, dass Sie die Kleinunternehmerregelung in Anspruch nehmen möchten. Im Rahmen dieser Regelung müssen Sie nämlich in den Folgejahren keine Umsatzsteuer auf die Lieferung von Strom mehr zahlen und auch keine Umsatzsteuererklärung abgeben. Dies kann also durchaus von Vorteil sein. Der Nachteil ist, dass Sie im Rahmen

dieser Regelung auch keine Umsatzsteuer mehr für neue Investitionen zurückfordern können, also auch nicht beim Kauf eines Ferienhauses. Diese Regelung gilt für einen Zeitraum von mindestens drei Jahren - das ist der Zeitraum, in dem Sie an der Kleinunternehmerregelung „festhängen“. In diesem Fall können Sie die Umsatzsteuer jedoch möglicherweise zurückfordern, wenn Sie und Ihr Partner das Ferienhaus gemeinsam kaufen!

Ferienhaus kaufen? Planen Sie Ihre Investition sorgfältig!

Nutzen Sie bereits die Kleinunternehmerregelung und denken über den Kauf eines Ferienhauses nach? Dann berücksichtigen Sie die Folgen der Kleinunternehmerregelung. Ein möglicher Ausweg besteht darin, zwangsweise von der Kleinunternehmerregelung ausgeschlossen zu werden - dazu muss Ihr Jahresumsatz jedoch zunächst über 20.000 € liegen. Nutzen Sie die Kleinunternehmerregelung bereits vor 2020? Dann gibt es noch eine weitere Umgehungsmöglichkeit, sofern Sie dies rechtzeitig planen. Sie haben noch keine Solarmodule, möchten diese aber kaufen? Dann denken Sie vorher sorgfältig über Ihre anderen möglichen Investitionen nach und planen Sie clever!

Wohnen Sie nicht in den Niederlanden?

Wenn Sie außerhalb der Niederlande wohnen, gelten für Sie andere Regeln. Hierbei sind zwei Situationen zu unterscheiden:

- Sie leben im Ausland und haben dort keine Umsatzsteuernummer.
- Sie leben im Ausland und haben dort bereits eine Umsatzsteuernummer.

Sie leben im Ausland und haben keine Umsatzsteuernummer. Im Prinzip können Sie auch die niederländische Mehrwertsteuer zurückfordern, aber da Sie im Ausland wohnen, gelten besondere Regeln, die Sie berücksichtigen sollten!

Oft werden Immobilien über eine niederländische Vermittlungsagentur vermietet. Für Umsatzsteuerzwecke vermieten Sie dann als umsatzsteuerlicher Unternehmer Ihre Immobilie an ein niederländisches Unternehmen, die Vermietungsagentur. Sie müssen dem Vermittler die Mieteinnahmen in Rechnung stellen, die Sie nach Abzug der Provision erhalten. Auf dieser Rechnung wird von Ihnen keine Mehrwertsteuer an die Vermietungsagentur ausgewiesen, weil Sie ein ausländischer Unternehmer sind. Die Mehrwertsteuer wird auf die Vermietungsagentur umgelegt. Dies ist ein technischer Begriff, bei dem der Vermittler für die Zahlung der Mehrwertsteuer auf die Miete verantwortlich wird.

Durch diese Umlage der Mehrwertsteuer müssen Sie keine Mehrwertsteuer abführen. Im Prinzip bräuchten die niederländischen Steuerbehörden Ihnen also keine Umsatzsteuernummer zuzuteilen. Dies führt jedoch zu Problemen, wenn Sie die Mehrwertsteuer auf Ihre Investition in Ihrem Wohnsitzland zurückfordern möchten. Deshalb weisen Ihnen die niederländischen Steuerbehörden in dieser Situation normalerweise auch eine Umsatzsteuer-Identifikationsnummer zu. Angesichts der Bedeutung des Mehrwertsteuerabzugs ist es am besten, einen Berater zu konsultieren, der mit dem Kauf von Ferienhäusern durch Ausländer vertraut ist.

Sie leben im Ausland und haben eine (ausländische) Umsatzsteuer-Identifikationsnummer

Wenn Sie nur an andere (niederländische) Unternehmer vermieten, erhalten Sie keine Umsatzsteuerregistrierung in den Niederlanden. Insbesondere vermieten Sie dann an andere Unternehmer, wenn Sie ausschließlich über eine niederländische Agentur vermieten. In diesem Fall benötigen Sie keine Umsatzsteuernummer, da Sie an die Agentur vermieten. Sie berechnen keine Mehrwertsteuer auf diese Miete, sondern die Mehrwertsteuer wird auf den Vermittler umgelegt.

Sie können die niederländische Mehrwertsteuer dann nur über die Steuerbehörden in Ihrem Wohnsitzland zurückfordern, da Sie dort bereits eine Mehrwertsteuernummer haben. Dies ist oft kein reibungsloser Prozess.

Andere Lösungen sind denkbar, wenn Sie die Immobilie zusammen mit Familienmitgliedern kaufen, die keine Umsatzsteuernummer im Ausland haben, oder wenn Sie z. B. (zu einem kleinen Teil) direkt an Privatpersonen vermieten. Dann ist diese Umlage der Mehrwertsteuer nicht möglich und Sie müssen Rechnungen mit Mehrwertsteuer ausstellen. Sie benötigen daher eine niederländische Umsatzsteuernummer.

Achtung bei der Beantragung einer Umsatzsteuernummer!

Wie oben gezeigt, ist die Situation für die Umsatzsteuer, wenn Sie im Ausland leben, komplex. Ein Fehler ist leicht gemacht und kann dazu führen, dass Sie die Mehrwertsteuer auf Ihre Investition nicht zurückerhalten.

Für die Beantragung einer Umsatzsteuernummer muss ein spezielles Formular ausgefüllt werden. Es ist sehr wichtig, dass dieses Formular korrekt ausgefüllt wird. Nicht nur, weil dies für die Erlangung einer Umsatzsteuernummer entscheidend ist, sondern auch, weil das absichtliche Falschausfüllen des Formulars in der Zukunft unangenehme Folgen haben könnte. Das Finanzamt kann Ihren Antrag nachträglich prüfen. Es ist ratsam, die Rückerstattung der Mehrwertsteuer von einem Berater durchführen zu lassen, der Erfahrung mit der Mehrwertsteuer und der Vermietung von (ausländischen) Ferienhäusern hat.

Rückerstattung der Umsatzsteuer bei Änderung der Nutzung (Berichtigung der geltend gemachten Umsatzsteuer)

Situation 1: Sie haben die Ferienwohnung errichten lassen und nach einiger Zeit ändert sich die Nutzung. Wenn Sie die Umsatzsteuer zurückgefordert haben, beobachtet der Belastingdienst die Ferienwohnung für 10 Jahre (das Ankaufjahr ist das 1. Jahr). Gleich ob Sie eine niederländische Umsatzsteuernummer haben oder die niederländische Umsatzsteuer über das Finanzamt Ihres eigenen Landes zurückfordern. Ergeben sich Änderungen in der Nutzung der Ferienwohnung, weil Sie beispielsweise die Ferienwohnung nun zu 40% privat nutzen oder die Ferienwohnung an jemanden verkaufen, der nicht vermietet, erfolgt eine Berichtigung der Umsatzsteuerrückerstattung.

Beispiel

2019 haben Sie ein Ferienhaus für € 300.000 (zuzüglich € 50.000 USt.) gekauft. Sie vermieten das Haus von 2019 bis 2023 zu 100% und haben die Umsatzsteuer daher im vollen Umfang geltend gemacht. Am 1. Januar 2024 verkaufen Sie die Ferienwohnung wieder an eine Privatperson, die das Haus nicht mehr vermieten wird. Beim Verkauf können Sie keine Umsatzsteuer in Rechnung stellen, da der Käufer die Ferienwohnung nicht mehr

vermieten wird. Die in der Vergangenheit geltend gemachte Umsatzsteuer ist jedoch zu berichtigen.

Am 1. Januar 2024 sind fünf Jahre vergangen. Fünf Jahre stehen noch aus. Die Berichtigung lautet nun wie folgt: 5 Jahre x 1/10 x € 50.000 = € 25.000. Diesen Betrag müssen Sie an den Belastingdienst zurückzahlen.

Eine Rückzahlung der Umsatzsteuer erfolgt ebenfalls, wenn Sie die Ferienwohnung zu 100% vermietet haben und sie innerhalb des Zeitraums von 10 Jahren ganz oder teilweise selbst nutzen.

Achtung!

Bei einem Verkauf der Ferienwohnung oder einer Nutzungsänderung sollten Sie sich im Hinblick auf die Folgen für die Umsatzsteuer beraten lassen. So vermeiden Sie Überraschungen.

Situation 2: Sie kaufen eine Ferienwohnung, die vermietet wurde und ändern danach die Nutzung

Es kann auch sein, dass Sie eine Ferienwohnung, die sich noch in diesem 10-Jahres-Zeitraum befindet, von jemandem kaufen. Darüber hinaus kann es auch so sein, dass die Ferienwohnung zwar viel älter ist, das Inventar jedoch 5 Jahre vor dem Kauf vollständig ausgetauscht wurde.



Wenn Sie die Ferienwohnung nach dem Kauf nicht zu 100% vermieten, sondern die Nutzung vollständig oder teilweise ändern, kann je nach Vereinbarung im Kaufvertrag auch auf Sie eine Berichtigung der Umsatzsteuer zukommen. Sie sollten daher beim Kauf der Ferienwohnung die Umsatzsteuergeschichte der Ferienwohnung und des Inventars kennen!

Berichtigung der Umsatzsteuer vermeiden.

Es gibt eine Reihe von Möglichkeiten, diese Berichtigung zu vermeiden.

1. Sie verkaufen die Ferienwohnung erst nach der Berichtigungsfrist (Jahr des Ankaufs + 9 Jahre).
2. Wenn der Käufer die Ferienwohnung zu 90% oder mehr vermieten wird, können Sie die Ferienwohnung auf Antrag auch mit Umsatzsteuer verkaufen. In diesem Fall ist eine Berichtigung der Umsatzsteuer beim Kauf nicht erforderlich.
3. Erfolgt der Verkauf innerhalb von 2 Jahren nach der ersten Ingebrauchnahme der Wohnung, ist der Verkauf umsatzsteuerpflichtig.

Neubau oder bestehende Ferienwohnung

Der Kauf eines Neubaus ist in jedem Fall umsatzsteuerpflichtig. Aber auch eine bestehende Ferienwohnung kann umsatzsteuerpflichtig sein:

- Wenn Sie eine Ferienwohnung innerhalb von zwei Jahren nach der ersten Ingebrauchnahme kaufen, ist der Kaufpreis auch umsatzsteuerpflichtig, jedoch nur, wenn der Verkäufer ein Unternehmer vor dem Umsatzsteuergesetz ist (d.h. die Ferienwohnung vermietet).
- Wenn die Ferienwohnung älter als 2 Jahre ist, können Sie sich gemeinsam mit dem Verkäufer für einen Kauf unter Anwendung der Umsatzsteuer entscheiden. Dazu müssen Sie erklären, dass Sie beabsichtigen, die Ferienwohnung zu mindestens 90% zu vermieten. Bedenken Sie dabei jedoch, dass Sie mit komplizierten Umsatzsteuerpflichten in Berührung kommen könnten. Wir empfehlen Ihnen nicht, sich ohne Weiteres damit einverstanden zu erklären! (siehe auch unter Situation 2 zur Berichtigung). Informieren Sie sich erst genau über die Folgen.

Ferienwohnung zur eigenen Nutzung bei der Vermietungsagentur mieten

Sie können sich dafür entscheiden, die Ferienwohnung der Vermittlungsagentur zu 100% für die Vermietung zur Verfügung zu stellen. Wenn Sie die Ferienwohnung doch einmal selbst nutzen wollen, können Sie diese beim Vermittler mieten. Sie zahlen dann zwar die Provision für die Vermittlung, aber Sie hätten den Vorteil, dass Sie die Umsatzsteuer zu 100% geltend machen können.

Die Kleinunternehmerregelung (KOR) für niederländische Eigentümer

Für niederländische Eigentümer gilt eine Sonderregelung, wodurch sie auf Antrag weniger oder keine Umsatzsteuer abführen brauchen. Wenn der Jahresumsatz (Miete) unter € 20.000 liegt, können Sie zur Umsatzsteuerbefreiung optieren. Diese Regelung steht nur niederländischen Eigentümern offen. Eine solche Befreiung von der Umsatzsteuer bedeutet jedoch auch, dass Sie überhaupt keine Umsatzsteuer geltend machen können. Vielmehr müssen Sie in dem Fall Umsatzsteuer zurückzahlen, die Sie in der Vergangenheit geltend gemacht haben. Diese Kleinunternehmerregelung wird daher bei der Vermietung von Ferienwohnungen eine erwartungsgemäß begrenzte Rolle spielen.

Wenn Sie eine neue Ferienwohnung kaufen, empfiehlt es sich meist, keinen Gebrauch von der Kleinunternehmerregelung zu machen. Die Einkünfte aus Vermietung sind dann zwar umsatzsteuerpflichtig, Sie haben jedoch den großen Vorteil, dass Sie die beim Kauf der Ferienwohnung anfallende Umsatzsteuer im vollen Umfang geltend machen können (wenn Sie zu 100% vermieten).

Einkommensteuer und die Ferienwohnung

Vor der niederländischen Einkommensteuer gilt die Ferienwohnung als Anlage. Dadurch fallen auf die Mieteinnahmen keine Steuern an und sind Zinsen und Kosten der Immobilie auch nicht abzugsfähig. In Bezug auf die niederländische Einkommensteuer ist es daher unerheblich, ob die Ferienwohnung vermietet oder selbst genutzt wird.

In den Niederlanden werden 32% Einkommensteuer erhoben (Tarif 2023). Die Bemessungsgrundlage hierfür bildet eine so genannte feste Rendite auf den Wert Ihres gesamten niederländischen Vermögens. Diese Rendite steigt mit der Höhe des Vermögens.

Ab dem 1. Januar 2023 wird Vermögen in den Niederlanden wie folgt besteuert:

Vermögen ab	Vermögen bis	Feste Rendite
€ 0	€ 50.000	1,90%
€ 50.000	€ 950.000	4,50%
€ 950.000	Und höher	5,69%

Für Einwohner der Niederlande setzt sich dieses Vermögen aus all ihren Spargeldern und Anlagen zusammen.

Für Einwohner außerhalb der Niederlande sind nur Immobilien in den Niederlanden steuerbar.

Der Ertrag wird auf der Grundlage des sogenannten WOZ-Wertes des Ferienhauses (also nicht auf der Grundlage Ihres Kaufpreises) ermittelt. Sie können von diesem Ertrag die pauschalen Zinsen für die zum Erwerb dieser Immobilie aufgenommenen Darlehen abziehen. Sie schulden 32 % Einkommenssteuer auf den Saldo des pauschalen Ertrags aus dem Ferienhaus abzüglich der pauschalen Zinsen.

Pro Person gilt dabei ein Freibetrag in Höhe von € 57.000 (Betrag 2023).

Rechenbeispiel

Sie kaufen als Ehepaar ein Ferienhaus im Wert von 450.000 € mit einer Hypothek/einem Darlehen von 150.000 €.

Vermögen	Frau	Mann	Gesamt
50% des Wohnungswerts	€ 150.000	€ 150.000	€ 300.000
Ab: 50% der Schulden	€ -50.000	€ -50.000	€ -100.000
Differenz	€ 100.000	€ 100.000	€ 200.000
Freibetrag Box 3	€ -50.000	€ -50.000	€ -100.000
Zu versteuerndes Vermögen	€ 69.640	€ 69.640	€ 139.280
Einkommensteuer	€ 295	€ 295	€ 590

Es ist daher von Vorteil, wenn Sie das Ferienhaus gemeinsam als Ehepaar kaufen, um von einem höheren Steuerfreibetrag profitieren zu können. Manchmal kann es auch sinnvoll sein, das Haus gemeinsam mit Ihren (erwachsenen) Kindern zu erwerben, da jede Person Anspruch auf einen Freibetrag in Box 3 hat, oder das Ferienhaus über ein Familiendarlehen zu kaufen. Dies ist jedoch eine spezifische Situation, die eine maßgeschneiderte Steuerberatung erfordert. Auf Wunsch stellen wir Ihnen gerne weitere Informationen zur Verfügung.

Was kann Schipper Accountants Ihnen bieten?

Wir kümmern uns für viele Eigentümer von Ferienwohnungen um die Einkommen- und Umsatzsteuererklärungen. Beim Kauf einer Ferienwohnung regeln wir für Sie alles mit dem Belastingdienst. Vom Antrag einer Umsatzsteuernummer bis zu den richtigen Zeiträumen für die Umsatzsteuererklärung. Oft vereinbaren wir mit Vermietungsagenturen, dass sie die Mietabrechnungen direkt an uns übersenden, damit wir die meisten Umsatzsteuerrechnungen bereits vorliegen haben.

Kurz gesagt: Sie genießen Ihre Ferienwohnung und wir kümmern uns um den steuerlichen Papierkram.

Für unsere Dienstleistungen vereinbaren wir feste Preise mit Ihnen, damit Sie wissen, was Sie von uns erwarten können.

Für Zeeland können Sie sich bei Fragen zur Erledigung der Einkommen- und Umsatzsteuererklärung unter 0113-239400 an die folgenden Personen wenden:

Leone van de Velde-Stoutjesdijk

Einkommensteuer

lstoutjesdijk@schipperaccountants.nl

Thanh Thanh Nguyen

Umsatzsteuer

tnguyen@schipperaccountants.nl

Für eine eventuelle Beratung im Zusammenhang mit einem Ankauf/Verkauf von Ferienwohnungen wenden Sie sich gerne an:

Jan Rutjes

Senior Steuerberater

jrutjes@schipperaccountants.nl

Für ausländische Eigentümer übernehmen wir den gesamten Schriftverkehr mit dem niederländischen Finanzamt, damit Sprachschwierigkeiten gar nicht erst auftreten können. Wir sprechen sowohl Englisch als auch Deutsch.





Haben Sie noch Fragen? Nehmen Sie dann
unverbindlich Kontakt auf mit unseren Beratern
über: www.schipperaccountants.nl

Haftungsausschluss:

Diese Informationsbroschüre basiert auf den gesetzlichen Regelungen zum 1. Januar 2023. Die Gesetze werden fortlaufend geändert und können zum Zeitpunkt des Lesens dieser Broschüre bereits überholt sein. Diese Broschüre soll als allgemeine Information dienen und stellt keine Beratung dar. In jeder Situation können Sachverhalte vorliegen, die zu anderen Lösungen führen, weshalb die Konsultation eines fachlich versierten Beraters wichtig ist. Aus diesen Informationen können daher auch keine Rechte hergeleitet werden, die zu einer eventuellen Kaufentscheidung beitragen. Auch haften wir nicht für eventuelle Entscheidungen oder ihre steuerlichen Folgen, wenn Sie für Ihre Kaufentscheidung keine Beratung bei Schipper Accountants B.V. in Anspruch genommen haben.



[linkedin.com/schipperaccountants](https://www.linkedin.com/company/schipperaccountants)



twitter.com/schipperaccount



[instagram.com/schipperaccountants](https://www.instagram.com/schipperaccountants)



[facebook.com/schipperaccountants](https://www.facebook.com/schipperaccountants)