



# FERIENWOHNUNG UND STEUER

# Ferienwohnung und Steuer

**Als Eigentümer einer Ferienwohnung in den Niederlanden müssen Sie niederländische Steuern zahlen. Das gilt auch für Ausländer. Immer betroffen sind Einkommens- und möglicherweise auch Umsatzsteuer. Wir informieren und beraten Sie zu diesen Fragen gern näher.**

## **EINKOMMENSSTEUER**

Ferienwohnungen in den Niederlanden unterliegen der Einkommenssteuer. Diese Steuererklärung muss jährlich eingereicht werden. Sie gibt den Besitz der Ferienwohnung an. Der Wert der Wohnung, abzüglich der Schulden darauf, wird mit der Abgabe auf Einkünfte aus Vermögen in Box 3 besteuert. Für 2019 beläuft sich die Abgabe für Vermögen von über € 30.360 aber unter € 102.010 auf effektiv 0,58 %. Darüber gilt eine Abgabe von mindestens 1,34 %, bei

größeren Vermögen bis zu 1,68 %. Für die aktuellen Zahlen können Sie sich an uns wenden.

Besitzer einer Ferienwohnung, die keine Niederländer sind, müssen beim niederländischen Finanzamt eine sog. „Burgerservicenummer (BSN)“ beantragen. Dies ist erforderlich, um (in den Niederlanden) jährlich eine Einkommenssteuererklärung abgeben zu können. Mögliche Mieteinkünfte aus der Ferienwohnung unterliegen in den Niederlanden nicht der Einkommenssteuer. Die Kosten und Lasten der Ferienwohnung sind nicht abzugsfähig.

## **UMSATZSTEUER**

Wird eine in den Niederlanden gelegene Ferienwohnung an Dritte vermietet, ist Umsatzsteuer abzuführen. Diesbezüglich



müssen Sie regelmäßig eine Erklärung abgeben. Dies gilt nur dann nicht, wenn die Ferienwohnung prinzipiell zum Eigenbedarf erworben wurde und nur gelegentlich an Dritte vermietet wird.

Als Eigentümer einer Ferienwohnung müssen Sie sich als Unternehmer im ersten Fall für die Umsatzsteuer beim niederländischen Finanzamt anmelden. Für die Vermietung gilt eine Umsatzsteuer von 9 %, sofern Sie die Wohnung regelmäßig kurzzeitig an Dritte vermieten. Der Satz von 9 % gilt auch, wenn die Ferienwohnung einem Ferienunternehmen bereitgestellt wird, und dieses sie dann in Ihrem Namen/für Sie an Personen vermietet, die dort kurzzeitig verbleiben.

Die Erträge unterliegen der Umsatzsteuer. Darum haben Sie ein Recht auf Abzug der der Vermietung zufallenden Umsatzsteuer für Anschaffungskosten, Verbrauch und Instandhaltung. Das betrifft Gas, Wasser, Elektrizität, Reinigung, Reparatur usw. Sie können jedoch keine Umsatzsteuer für die Anschaffung der Ferienwohnung in Abzug zu bringen, wenn und in dem Maße, in dem die Ferienwohnung für private Zwecke genutzt wird. Hierfür gelten besondere Regeln.

*Achtung: Wenn Sie bei Anschaffung und Vermietung der Ferienwohnung Umsatzsteuer angeben, kann beim Verkauf ebenfalls Umsatzsteuer anfallen.*

---

*Bianca Boon ist unsere Spezialistin für Ferienwohnungen und Steuern. Sie informiert Sie zu diesem Thema gerne näher.*



## IHR PARTNER

NBC Eelman & Partners ist eine Organisation mit 40 Mitarbeitern in zwei Niederlassungen auf Texel und in Den Helder. Neben den Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Aspekten steuerlicher Abgaben beim Erwerben, Halten und Verkaufen von Ferienwohnungen ermöglichen oder prüfen wir auch die Finanzverwaltung und regeln die dazugehörige Abwicklung des Finanzberichtes. Zugleich sorgen wir für die Mitarbeiter- und Lohnbuchhaltung sowie alle möglichen Steuererklärungen. Daneben verfügen wir über eine umfassende Beratungsabteilung mit Schwerpunkt Steuer-, Rechts-, Finanz- und Rentenberatung.

©2019



Keesomlaan 64  
1791 DC Den Burg-Texel

Tel + 31 222 314 141  
E-mail [communicatie@nbceelman.nl](mailto:communicatie@nbceelman.nl)  
Web [www.nbceelman.nl](http://www.nbceelman.nl)