



# FERIENWOHNUNG UND STEUER



EELMAN & PARTNERS  
ACCOUNTANTS | ADVISORS

# 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**

Für ein in den Niederlanden gelegenes Ferienhaus ist Einkommensteuer zu entrichten. Hierzu müssen Sie jährlich eine Steuererklärung abgeben, in der Sie das Haus aufführen. Dessen Wert unterliegt, abzüglich der darauf ruhenden Verbindlichkeiten und des steuerfreien Anteils am Vermögen, der Kapitalertragssteuer in Feld 3. Ab 2022 hat sich die Besteuerung geändert und basiert, zusammengefasst formuliert, auf einer (fiktiven) Rendite auf die verschiedenen Vermögenswerte. Für die Steuererklärung 2022 wird davon ausgegangen, dass Sie mit dem Ferienhaus eine feste Rendite i. H. v. 5,53% erzielen. Sollten Sie das Haus finanziert haben, so wird angenommen, dass Sie hierfür Zinsen i. H. v. 2,28% bezahlen. Letztlich fällt auf die durchschnittliche Rendite Ihres Vermögens eine Steuer von 31 % an. Ab 2023 gelten höhere Renditen und Sätze. In

den Folgejahren wird die Rendite alljährlich neu festgelegt.

Für die weiteren aktuellen Sätze und eventuell bestehenden Einspruchsmöglichkeiten können Sie sich an uns wenden. Nicht in den Niederlanden ansässige Eigentümer von Ferienhäusern müssen bei den niederländischen Steuerbehörden eine sog. Bürgerservicenummer (BSN) beantragen, um jährlich eine Einkommensteuererklärung abgeben zu können. Die potenziellen Mieteinnahmen aus Ferienhäusern unterliegen in den Niederlanden nicht der Einkommenssteuer, und die Kosten und Ausgaben für das Haus sind nicht absetzbar.

## **UMSATZSTEUER**

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

---

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



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.*

## **GRUNDERWERBSTEUER**

Wenn Sie eine Immobilie erwerben, müssen Sie Grunderwerbssteuer entrichten. Ab dem 1. Januar 2023 beträgt der Grunderwerbsteuersatz für Ferienhäuser 10,4% vom wirtschaftlichen Zeitwert.

## **HAFTUNGSAUSSCHLUSS**

Vorliegende Broschüre wurde im Februar 2023 nach dem Stand der aktuellen Gesetzgebung und Rechtsprechung angefertigt. Sie unterliegt folglich späteren Änderungen in Gesetzgebung, Politik bzw. Rechtsprechung.



## IHR PARTNER

*NBC Eelman & Partners ist eine Organisation mit 50 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.*



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)

©2023