

Unsere Spezialistin



Bianca Boon

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.

Haftungsausschluss

Vorliegende Broschüre wurde im März 2025 nach dem Stand der aktuellen Gesetzgebung und Rechtsprechung angefertigt. Sie unterliegt folglich späteren Änderungen in Gesetzgebung, Politik bzw. Rechtsprechung.

Samenwerken & Verbinden

Unsere Organisation verfügt über ein breites Fachwissen in den Bereichen Buchhaltung, Beratung, Rechts- und Steuerfragen, Automatisierung und Personalverwaltung und Lohnbuchhaltung.

Wir sind ein professionelles Unternehmen mit zwei Standorten, 50 engagierten Mitarbeitern, langjähriger Erfahrung und echtem Interesse. Wir führen gerne ein gutes Gespräch mit unseren Kunden.

Die Welt verändert sich ständig; wir verfolgen die neueste Entwicklungen, um Ihnen die richtige Beratung und Unterstützung für private und geschäftliche Fragen zu bieten.



+31 222 314 141

Keesomlaan 64
1791 DC
Den Burg

www.nbceelman.nl/de



Ferienwohnung und Steuer



EELMAN & PARTNERS
ACCOUNTANTS | ADVISEURS

Einkommensteuer

Ein Ferienhaus in den Niederlanden unterliegt der Einkommensteuer. Sie müssen jährlich eine Erklärung einreichen, in der die Immobilie angegeben ist. Der Wert der Wohnung abzüglich der darauf befindlichen Schulden und abzüglich des steuerbefreiten Teils des Vermögens wird mit der Kapitalertragsteuer in Feld 3 besteuert. Vor einigen Jahren wurde die Besteuerung geändert.

Kurz gesagt, die Besteuerung erfolgt auf eine (fiktive) Rendite auf die verschiedenen Vermögenswerte. Für die Steuererklärung 2024 gehen die Regelungen davon aus, dass Sie mit dem Ferienhaus eine feste Rendite von 6,04 % erzielen. Wenn Sie dieses Haus finanziert haben, gehen die Vorschriften davon aus, dass Sie 2,61 % Zinsen darauf zahlen. Letztendlich werden 36 % Steuern auf die durchschnittliche Rendite Ihres Vermögens erhoben. In einer Reihe von Fällen ist ein Einwand- und Widerlegungsbeweis möglich, wenn Ihre tatsächliche Rendite niedriger ist als die oben genannte fiktive Rendite.

Ab 2025 gelten andere Rücksendungen. In den Folgejahren wird die Rendite jedes Jahr ermittelt. Ab 2028 wird das Gesetz voraussichtlich komplett novelliert.

Für die weiteren aktuellen Zahlen und mögliche Widerspruchsmöglichkeiten kontaktieren Sie uns bitte.

Nicht in den Niederlanden ansässige Eigentümer eines Ferienhauses müssen bei den niederländischen Steuerbehörden eine Bürgerservicenummer (BSN) beantragen. Dies ist notwendig, um eine jährliche Einkommensteuererklärung abgeben zu können. Die möglichen Mieteinnahmen aus einem Ferienhaus werden in den Niederlanden nicht mit der Einkommensteuer besteuert und die Kosten und Ausgaben des Hauses sind nicht abzugsfähig.

Umsatzsteuer (BTW)

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.

Ab 2026 wird der Satz von 9 % voraussichtlich durch einen Satz von 21 % ersetzt. Wenn Sie in diesem Jahr bereits eine Miete für die Nutzung Ihrer Wohnung im Jahr 2026 erhalten, müssen Sie diesen Satz bereits berücksichtigen.

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 die Mehrwertsteuer für die Nutzung des Ferienhauses abgezogen haben (z. B. auf den Kauf oder die Kosten für Nutzung und Wartung), müssen Sie diese abgezogene Mehrwertsteuer möglicherweise beim Verkauf des Ferienhauses (teilweise) an das Finanzamt zurückzahlen. Bitte kontaktieren Sie uns, wenn Sie das Ferienhaus verkaufen möchten, um zu sehen, ob Sie noch Mehrwertsteuer erstatten müssen, oder um Sie über die Möglichkeiten zu beraten, die Rückerstattung der Mehrwertsteuer zu vermeiden.

Grunderwerbssteuer

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

