

Steuerliche Informationen

Investition in ein Ferienappartement – Strand Residence Bergen aan Zee

Der Kauf eines Ferienappartements in Strand Residence Bergen aan Zee hat steuerliche Folgen. Wie diese konkret ausfallen, ist von Käufer zu Käufer unterschiedlich. Zwei Fragen sind dabei entscheidend: Kaufen Sie das Appartement privat oder als Unternehmer (zum Beispiel über eine niederländische BV, vergleichbar mit einer GmbH), und vermieten Sie es vollständig oder nutzen Sie es auch selbst?

Dieses Dokument stellt die wichtigsten Punkte in verständlicher Sprache dar, damit Sie wissen, welche Themen eine Rolle spielen. Es handelt sich um eine allgemeine Erläuterung und ausdrücklich nicht um eine auf Ihre persönliche Situation zugeschnittene Beratung. Grundlage ist das niederländische Steuerrecht, da sich die Immobilie in den Niederlanden befindet.

1. 1. Umsatzsteuer (btw) auf den Kauf

Auf den Kaufpreis eines neuen Ferienappartements zahlen Sie 21% niederländische Umsatzsteuer (btw). Vermieten Sie das Appartement – zum Beispiel über die Vermietungsorganisation –, dann gelten Sie für diese Tätigkeit als Umsatzsteuerunternehmer. In diesem Fall können Sie die btw auf den Kauf häufig (teilweise) zurückfordern.

Dafür beantragen Sie bei der niederländischen Finanzverwaltung (Belastingdienst) eine Umsatzsteuernummer mit dem Formular „Opgaaf startende ondernemer“. Eine Eintragung bei der Handelskammer (Kamer van Koophandel) ist nicht erforderlich. Als Umsatzsteuerunternehmer geben Sie regelmäßig – meist quartalsweise – eine btw-Erklärung ab.

Wann gelten Sie als Umsatzsteuerunternehmer?

Sie sind Umsatzsteuerunternehmer, sobald Sie das Appartement nachhaltig bewirtschaften, das heißt regelmäßig vermieten. Früher galt bei der Belastingdienst als Faustregel, dass eine Vermietung von mehr als 140 Tagen pro Jahr dafür ausreichte. Diese Grenze ist durch die Rechtsprechung überholt: Auch bei weniger Tagen kann Umsatzsteuerunternehmerschaft vorliegen. Ihr Berater kann beurteilen, ob dies in Ihrem Fall zutrifft.

Die Eigennutzung bestimmt, wie viel Sie zurückerhalten

Vermieten Sie das Appartement vollständig, ist die btw auf den Kauf grundsätzlich in voller Höhe rückforderbar. Nutzen Sie es auch selbst, können Sie nur den auf die Vermietung entfallenden Teil zurückfordern. Das Verhältnis zwischen Vermietung und Eigennutzung wird in den Jahren nach dem Kauf beobachtet; ändert es sich, kann dies zu einer Korrektur (Rück- oder Nachzahlung) führen.

Ein vereinfachtes Beispiel

Angenommen, Sie kaufen ein Appartement für 500.000 € (ohne btw). Die btw beträgt dann 105.000 €. Vermieten Sie das Appartement vollständig und nutzen es nicht selbst, sind diese 105.000 € grundsätzlich vollständig rückforderbar. Nutzen Sie es etwa ein Viertel der Zeit selbst, ist ungefähr drei Viertel rückforderbar.

Kaufpreis Appartement (ohne btw)	500.000 €
btw (21%)	105.000 €
Vollständig vermietet – rückforderbar	± 105.000 €
Teilweise Eigennutzung – rückforderbar	ein Teil davon

Dieses Beispiel ist fiktiv und stark vereinfacht; das tatsächliche Ergebnis hängt von Ihrer Situation und dem genauen Verhältnis von Vermietung und Eigennutzung ab.

Auch btw auf Kosten kann abziehbar sein

Der Abzug beschränkt sich nicht auf den Kaufpreis. Als Umsatzsteuerunternehmer ist in der Regel auch die btw auf die Einrichtung (Mobiliar und Inventar), auf Betriebskosten wie Gas, Wasser und Strom sowie auf Instandhaltung wie Reinigung und Reparaturen abziehbar. Auch hier gilt: Eigennutzung verringert den abziehbaren Anteil.

btw auf die Mieteinnahmen und die Kleinunternehmerregelung

Auf die kurzfristige (Ferien-)Vermietung schulden Sie selbst ebenfalls 21% btw. Bleibt Ihr Umsatz unter 20.000 € pro Jahr, können Sie eine Befreiung wählen (die OVOB, vergleichbar mit einer Kleinunternehmerregelung). Achtung: Die Wahl dieser Befreiung kann dazu führen, dass Sie zuvor zurückerhaltene btw teilweise zurückzahlen müssen. Wägen Sie dies vorab mit Ihrem Berater ab.

2. Einkommensteuer

Für die niederländische Einkommensteuer kommt es darauf an, ob Sie privat oder über eine BV kaufen.

Kauf im Privatvermögen (Box 3)

Kaufen Sie das Ferienappartement privat, fällt es in der Regel in Box 3, das Einkommen aus Sparen und Anlegen. Der Wert richtet sich nach dem sogenannten WOZ-Wert (dem amtlich festgestellten Immobilienwert). Besteuert wird ein pauschaler (angenommener) Ertrag; können Sie nachweisen, dass Ihr tatsächlicher Ertrag niedriger ist, darf dieser niedrigere Betrag zugrunde gelegt werden.

Die Regeln für Box 3 sind in den kommenden Jahren stark im Wandel – es wird an einem System gearbeitet, das den tatsächlichen Ertrag besteuert. Was das für Sie bedeutet, hängt stark von Ihrer Situation ab und kann sich in den nächsten Jahren ändern.

Kauf über eine BV

Kaufen Sie über eine BV, gelten andere Regeln. Der Ertrag unterliegt der niederländischen Körperschaftsteuer, und eine Wertsteigerung wird grundsätzlich erst bei Verkauf besteuert. Schüttet die BV Gewinn an Sie privat aus, folgt eine Besteuerung in Box 2. Nutzen Sie das Appartement selbst, ohne dafür eine marktkonforme Vergütung zu zahlen, kann die Finanzverwaltung dies als (verdeckte) Ausschüttung werten. Ob eine BV-Struktur für Sie vorteilhaft ist, ist vom Einzelfall abhängig.

3. Grunderwerbsteuer (overdrachtsbelasting)

Beim Kauf kann neben der btw auch die niederländische Grunderwerbsteuer eine Rolle spielen. Bei einem neuen, noch nicht in Gebrauch genommenen Appartement, auf das btw erhoben wird, gilt häufig eine Befreiung von der Grunderwerbsteuer, sodass Sie nicht zweimal Steuer zahlen. Ob diese Befreiung in Ihrem Fall greift, hängt vom Zeitpunkt und der Art der Lieferung ab. Ihr Berater oder der Notar kann dies für Sie prüfen.

4. Besonderheiten für Käufer aus Deutschland

Als in Deutschland ansässiger Käufer sollten Sie über die niederländischen Regeln hinaus einige deutsch-niederländische Punkte beachten. Die folgende Übersicht ist allgemein gehalten; lassen Sie Ihre konkrete Situation von einem in beiden Ländern erfahrenen Steuerberater prüfen.

Doppelbesteuerungsabkommen Niederlande–Deutschland

Zwischen den Niederlanden und Deutschland besteht ein Doppelbesteuerungsabkommen (DBA). Für Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen – dazu gehören Mieteinnahmen und ein etwaiger Veräußerungsgewinn – gilt grundsätzlich das Belegenheitsprinzip: Besteuert wird dort, wo die Immobilie liegt, also in den Niederlanden. Deutschland stellt diese Einkünfte in der Regel frei, um eine echte Doppelbesteuerung zu vermeiden.

Steuererklärung in beiden Ländern

In der Praxis bedeutet das meist eine doppelte Erklärungspflicht: In den Niederlanden erklären Sie die Immobilie (bei Privatkauf in Box 3) und kümmern sich um die btw, falls Sie vermieten. In Deutschland geben Sie die Einkünfte in Ihrer Einkommensteuererklärung an – auch wenn sie dort freigestellt sind –, damit sie für den Progressionsvorbehalt berücksichtigt werden können. Halten Sie beide Erklärungen aufeinander abgestimmt; ein grenzüberschreitend tätiger Berater erleichtert dies erheblich.

Progressionsvorbehalt

Auch wenn Deutschland die niederländischen Einkünfte freistellt, können diese Ihren persönlichen Steuersatz auf Ihr übriges (deutsches) Einkommen erhöhen. Dieser Effekt heißt Progressionsvorbehalt: Die freigestellten Einkünfte werden rechnerisch hinzugerechnet, um den anzuwendenden Steuersatz zu bestimmen, selbst wenn sie danach wieder herausgerechnet werden. Die Immobilie kann also indirekt Ihre Steuerlast in Deutschland beeinflussen.

Finanzierung und Hypothek

Eine Finanzierung ist über eine deutsche oder eine niederländische Bank möglich. Beachten Sie, dass niederländische Banken bei einer im Ausland ansässigen Käuferschaft und bei einer als Anlage genutzten Ferienimmobilie oft besondere Bedingungen stellen (etwa einen höheren Eigenkapitalanteil). Die steuerliche Abzugsfähigkeit von Finanzierungskosten unterscheidet sich je nachdem, ob Sie privat (Box 3) oder über eine BV kaufen. Klären Sie Konditionen und steuerliche Behandlung vorab mit Ihrer Bank und Ihrem Berater.

Wichtig für Käufer aus Deutschland

Die Kombination aus niederländischem und deutschem Steuerrecht ist komplex. Lassen Sie sich vor dem Kauf von einem Steuerberater begleiten, der mit beiden Steuersystemen und dem Doppelbesteuerungsabkommen vertraut ist. So vermeiden Sie Doppelerklärungsfehler und böse Überraschungen – etwa durch den Progressionsvorbehalt.

5. 5. Kurz zusammengefasst

- Auf den Kauf zahlen Sie 21% btw; bei Vermietung ist diese oft (teilweise) rückforderbar.
- Eigennutzung verringert den rückforderbaren Betrag.
- Auf die Mieteinnahmen schulden Sie selbst 21% btw; unter 20.000 € Umsatz ist eine Befreiung möglich.
- Privatkauf fällt meist in Box 3; über eine BV gelten andere Regeln.
- Bei einem neuen Appartement gilt für die Grunderwerbsteuer oft eine Befreiung.
- Als deutscher Käufer: Belegenheitsprinzip, Erklärung in beiden Ländern und Progressionsvorbehalt beachten.
- Was für Sie am günstigsten ist, hängt vollständig von Ihrer persönlichen Situation ab.

Holen Sie stets eigenen Rat ein

Die steuerlichen Folgen unterscheiden sich von Person zu Person, und die Gesetzgebung ändert sich regelmäßig. Lassen Sie Ihre Situation daher vor dem Kauf von Ihrem eigenen Steuerberater prüfen – idealerweise mit Erfahrung in den Niederlanden und in Deutschland. So wissen Sie sicher, welche Variante – privat oder über eine BV, mit oder ohne Eigennutzung – für Sie am günstigsten ist, und vermeiden Überraschungen im Nachhinein.

Haftungsausschluss

Diese Informationen wurden mit Sorgfalt zusammengestellt und dienen ausschließlich als allgemeine Erläuterung. Sie stellen keine steuerliche, rechtliche oder finanzielle Beratung dar und berücksichtigen Ihre persönlichen Umstände nicht; aus dem Inhalt können keine Rechte abgeleitet werden. Die Ausführungen beruhen auf der zum 1. Januar 2026 geltenden Gesetzgebung und können durch spätere Änderungen überholt sein. Die genannten Beträge sind fiktiv und dienen ausschließlich der Veranschaulichung.