

Grundsätzlich unterliegt der Erwerb von Immobilieneigentum durch EU-Bürger und -Bürgerinnen in den Niederlanden keinen besonderen Bestimmungen oder Einschränkungen. Sie können also, wenn die Finanzierungsmöglichkeiten stimmen, ohne Probleme ein Haus in den Niederlanden kaufen. Bevor Sie sich jedoch auf die Suche begeben, Zeitungsannoncen lesen oder auch einen Makler beauftragen, sollten Sie sich über niederländische Gegebenheiten informieren.

Gesetze und Verordnungen rund um den Eigentumserwerb, das Verfahren zur Eigentumsübergabe, privat- und erbrechtliche Fragen, steuerliche Förderungen und Finanzierungsformen unterscheiden sich vielfach von den deutschen Regelungen. Hierbei empfiehlt sich die kompetente Beratung durch ausgewiesene Experten, wie z.B. Rechtsanwälte, Steuerberater oder Notare.

Immobilienmarkt

Wenn Sie sich einen Überblick verschaffen wollen, welche Häuser oder Eigentumswohnungen in der jeweiligen Stadt oder Gemeinde zum Verkauf stehen, bietet sich vor allem das Internet als Informationsquelle an. Angebote finden Sie über www.funda.nl (von der Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM) und www.marktplaats.nl. Auch in verschiedenen von Makler verbänden herausgegebenen Zeitungen finden Sie Angebot. Wenn Sie beabsichtigen selbst zu bauen, können Sie sich bei der Stadt oder Gemeinde nach Baugrundstücken oder neu zu bauenden Eigentumswohnungen erkundigen. Natürlich bieten Ihnen in den Niederlanden auch Makler und Immobilienvermittler ihre Dienste an.

Makler

Anders als in Deutschland haben Makler in den Niederlanden eine besondere Ausbildung absolviert und gehören meist einer der folgenden Vereinigungen an, die verbindliche Allgemeine Geschäftsbedingungen und Verhaltensmaßstäbe festlegen:

- Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerendgoed (NVM)
- Landelijke Vereniging van Makelaars (LVM)
- Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed (VBO).

Wenn Sie in den Niederlanden einen Makler beauftragen, sollten Sie aus Gründen der Rechtssicherheit darauf achten, dass er einer der genannten Vereinigungen angehört. Auch wenn es mit dem Makler zu Streitigkeiten kommt, kann die Vereinigung eingeschaltet werden.

Neben der Vermittlung von Immobilien fertigen Makler in den Niederlanden auch Schätzberichte an, um den Wert eines Hauses oder einer Eigentumswohnung zu ermitteln oder zu überprüfen.

Maklergebühr

In den Niederlanden wird die Courtage immer von demjenigen bezahlt, der den Makler beauftragt hat. Es darf nicht gleichzeitig vom Verkäufer und vom Käufer eine Provision verlangt werden. Ist ein Makler mit der Suche beauftragt worden, muss der Käufer dessen Honorar zahlen. Wenn hingegen der Makler vom Verkäufer beauftragt worden ist, einen Kaufinteressenten für seine Immobilie zu finden, sind die fälligen Maklerkosten vom Verkäufer zu tragen.

Die Höhe der Vermittlungsgebühren ist nicht festgelegt, sie können von Makler zu Makler unterschiedlich hoch ausfallen. In der Regel sind ein bis anderthalb Prozent der Gesamtaufsumme (inklusive Umsatzsteuer) zu entrichten. Es ist ratsam, die Höhe der Courtage im Vorfeld mit dem Makler vertraglich zu vereinbaren.

Umweltaspekte und Flächennutzungsplan

Wer ein Grundstück oder ein Haus für einen Kauf in den Blick nimmt, sollte nicht nur Lage, Architektur, Kosten und Größe beachten, sondern sich auch bei der zuständigen Behörde nach einer möglichen Schadstoffbelastung erkundigen. Ratsam ist es auch, vor dem Erwerb einer Immobilie den Flächennutzungsplan der jeweiligen Stadt oder Gemeinde einzusehen. Wenn für die nähere Umgebung der Immobilie Baumaßnahmen geplant sind, kann der Wert der Immobilie erheblich steigen oder fallen.

Finanzierung

In den wenigsten Fällen kann eine Immobilie bar oder sofort bezahlt werden. Eine Finanzierung ist unumgänglich und mit langfristigen finanziellen Verpflichtungen verbunden. Sie sollten sich deshalb bereits im Vorfeld informieren und beraten lassen, welche Finanzierungsmodelle für Sie in Frage kommen, wie hoch Ihre monatlichen Belastungen für Zins und Tilgung ausfallen dürfen. Wichtige Hilfestellungen bietet in dieser Frage die Verbraucherzentrale NRW. Neben Ratgebern und anderen nützlichen Informationen werden gegen Gebühr Baufinanzierungsseminare und auch persönliche Beratung angeboten. Erkundigen Sie sich diesbezüglich in der Beratungsstelle der Verbraucherzentrale vor Ort >*siehe Adressenverzeichnis*. Wenn Ihr persönliches Finanzierungskonzept steht, können Sie sich auf die Suche nach günstigen Angeboten diesseits und jenseits der Grenze machen. Aufgrund einer Vielzahl von individuellen Faktoren gibt es keine allgemein gültige Empfehlung für eine Finanzierung in Deutschland oder in den Niederlanden. Es ist sinnvoll, mehrere Vergleichsangebote einzuholen, um die tatsächlich günstigste Finanzierungsmöglichkeit auszuloten.

In den Niederlanden bieten Hypothekenberater ihre Dienste an, die unabhängig und auf Provisionsbasis arbeiten. Wer sich von einem Hypothekenberater Finanzierungsangebote unterbreiten lässt, sollte genaue Vorgaben machen, um Zinssätze, Laufzeiten, Tilgungsraten, Restschuld und andere Konditionen vergleichen zu können. Für die Beratung und Vermittlung eines Darlehens durch einen Hypothekenberater fallen in der Regel für Sie

keine Kosten an.

Steuerliche Aspekte

Die steuerlichen Auswirkungen des Wohnsitzes oder eines Objektes in den Niederlanden richten sich nach dem Doppelbesteuerungsabkommen zwischen der Bundesrepublik Deutschland und den Niederlanden als auch den steuerlichen Regelungen der Niederlande. Danach werden die Steuern für eventuelle Einnahmen durch Vermietung oder für einen Gewinn aus der Wiederveräußerung Ihres Objektes im Belegheitsstaat erhoben.

Es ist jeweils das für die Versteuerung des Steuerpflichtigen zuständige Finanzamt einzuschalten. Als Ansprechpartner steht Ihnen auch das Team GWO zur Verfügung

Sonderfall Eigentumswohnung

Wer in den Niederlanden eine Eigentumswohnung kauft, muss Mitglied in der „Vereniging van Eigenaren“ werden und sich an die Regelungen für die Nutzung und Instandhaltung der Gemeinschaftsräume und -flächen halten, die der Verband festgelegt hat. Sie sind für alle Eigentümer verbindlich. Erkundigen Sie sich deshalb im Vorfeld, welche Pflichten auf Sie zukommen können.

Informationspflicht und Überprüfungssorgfalt

Der Verkäufer muss den Käufer über besondere Lasten oder Einschränkungen informieren, die auf der Immobilie liegen – zum Beispiel Erblasten, Mietverträge, Beschlagnahmungen oder behördliche Anordnungen. Diese Einschränkungen müssen vom Käufer ausdrücklich akzeptiert werden. Der Verkäufer ist ebenfalls verpflichtet, vor dem Verkauf auf verborgene Mängel oder Bautücken aufmerksam zu machen. Der Käufer ist andererseits verpflichtet, die Immobilie gründlich in Augenschein zu nehmen, bevor er das Objekt kauft.

Um mögliche Streitigkeiten zu vermeiden und sicherzustellen, dass es keine versteckten Mängel gibt, empfiehlt es sich, vor dem Kauf eine bautechnische Begutachtung durch einen unabhängigen Sachverständigen vornehmen zu lassen.

Kaufoption

Wenn das passende Haus gefunden ist, aber noch nicht alle erforderlichen Unterlagen beisammen sind oder wichtige Informationen fehlen, haben Sie in den Niederlanden die Möglichkeit, einen Optionsvertrag mit dem Verkäufer abzuschließen. Damit ist für einen vereinbarten Zeitraum die Anwartschaft auf die Immobilie gesichert. Für diesen Zeitraum reserviert der Verkäufer Ihnen das Haus oder die Eigentumswohnung. Sollte sich in dieser Zeit herausstellen, dass Sie nicht kaufen können, besteht die Möglichkeit, von diesem Anwartschaftsvertrag zurückzutreten. In der Regel ist der Rücktritt kostenlos. Nur in Ausnahmefällen wird im Vertragstext eine Abstandssumme festgeschrieben. Das ist meist dann der Fall, wenn die Immobilie über einen längeren Zeitraum reserviert wurde. Musteroptionsverträge sind beim „Consumentenbond“ erhältlich.

Kaufabwicklung und Widerruf

Verträge über den Kauf einer Immobilie müssen in den Niederlanden schriftlich geschlossen werden. Käuferinnen und Käufer haben dabei ein Widerrufsrecht. Sie können ohne

Angaben von Gründen innerhalb von drei Tagen vom Vertrag zurücktreten. Allerdings muss gewährleistet sein, dass der Widerruf den Verkäufer innerhalb dieser Frist erreicht. Die Frist beginnt am Tag nach Erhalt des von beiden Parteien unterzeichneten Vertrags und innerhalb dieser Frist müssen mindestens zwei Werktage zur Erledigung zur Verfügung stehen. Wer beispielsweise die Vertragsunterlagen an einem Freitag erhält, kann den Vertrag noch bis zum darauffolgenden Dienstag um 24 Uhr kündigen.

Musterkaufverträge

Aus Gründen der Rechtssicherheit sollte bei Vertragsabschluss ein Musterkaufvertrag verwendet werden, den Sie bei der „Nederlandse Vereniging van Makelaars“, der „Vereniging Eigen Huis“ oder beim „Consumentenbond“ erhalten. Hierin werden Rechte und Pflichten sowohl des Verkäufers als auch des Käufers deutlich beschrieben.

Notar

Damit die Eigentumsübergabe der Immobilie ordnungsgemäß abgewickelt wird, muss in den Niederlanden ein Notar aufgesucht werden, den der Käufer bestimmen darf. Der Notar überprüft, ob alle Voraussetzungen für den Verkauf erfüllt sind, also beispielsweise, ob der Verkäufer die Immobilie verkaufen darf, ob besondere Lasten auf dem Eigentum liegen oder ob die Finanzierung gesichert ist. Zudem wacht der Notar darüber, dass die fälligen Gebühren bezahlt werden. Vor der notariellen Eigentumsübertragung erhält der Käufer einen Vertragsentwurf sowie eine Kostenaufstellung, die alle Gebühren und Kosten verzeichnet, die beim Besitzerwechsel fällig werden. Dazu zählen:

- Grunderwerbssteuer = zwei Prozent des Kaufpreises
- Notargebühren für die Übergabeurkunde
- Ggf. Notargebühr für den Kaufvertrag
- Ggf. Abschlussprovision für ein Darlehen bei einer niederländischen Bank (ca. 1 Prozent der Hypothekensumme)
- Ggf. Maklergebühr

Der Notar setzt den Übergabevertrag und die Hypothekenurkunde auf, die beide in seiner Anwesenheit unterzeichnet werden müssen. Nach Unterzeichnung des Übergabevertrags überweist der Käufer die Kaufsumme sowie die anfallenden Gebühren und Kosten an den Notar. Dieser leitet den Kaufpreis an den Verkäufer weiter. Außerdem lässt der Notar die Urkunden beim Katasteramt eintragen.

Katasteramt

Erst wenn der Notar eine Abschrift des Übergabevertrags im öffentlichen Grundbuch des Katasteramts hat eintragen lassen, wird die Besitzübergabe rechtswirksam. Beim Katasteramt wird auch eine Abschrift der Hypothekenurkunde hinterlegt, wenn die Immobilie von einer niederländischen Bank finanziert wurde. Der Eintrag der Hypothekenurkunde wird in der Regel auch von den meisten deutschen Kreditinstituten verlangt.

Laufende Verbindlichkeiten

Folgende laufende Kosten kommen auf die Besitzerinnen und Besitzer von Wohnimmobilien zu:

- Grundsteuer: Die Höhe dieser Steuer ist von Gemeinde zu Gemeinde verschieden und wird jährlich neu festgelegt. Der Steuersatz ist abhängig von dem Wert der Immobilie.
- Wohngebäudeversicherung: siehe Kapitel „Versicherungen“ in dieser Broschüre.
- Mietwertbesteuerung: In der niederländischen Steuererklärung muss eine Besitzerklärung abgegeben werden. Der Besitz einer Immobilie wird vom niederländischen Staat als Einkommen angesehen, da das

Objekt vermietet werden kann. Die Höhe der Mietwertbesteuerung („Huurwaardeforfait“) wird jährlich neu durch die niederländische Gemeinde festgesetzt, der Satz richtet sich dann auch nach dem jeweiligen Wert der Immobilie. Hypothekenzinsen können hierbei verrechnet werden.

Vermögenssteuer: In den Niederlanden wird auf alle Vermögen, d.h. auf den Besitz abzüglich laufender Verbindlichkeiten, Vermögenssteuer erhoben. Auch hier kann die Hypothek in voller Höhe abgezogen werden.

Adressen:

<p>Team GWO Team für grenzüberschreitende Arbeit und unternehmerische Tätigkeit der Finanzverwaltungen Niederlande, Deutschland und Belgien</p> <p>Postfach 5750 NL-6202 MB Maastricht gebührenfreie Servicenummern: T: 0800 1011352 (aus Deutschland) T: 0800 0241212 (aus den Niederlanden)</p>	<p>Vereniging Eigen Huis Verband der Haus- und Wohnungseigentümer</p> <p>Postbus 735 NL-3800 AS Amersfoort Displayweg 3821 BT Amersfoort T: +31 (0)33 450 76 09 M: Kontaktformular auf der Homepage Internet: www.eigenhuis.nl</p>
<p>Nederlandse Vereniging van Makelaars Landesweiter Verband der Immobilienmakler</p> <p>Postbus 2222 NL-3430 DC Nieuwegein Fakkelstede 1 3431 DC Nieuwegein T: +31 (0)30 6085185 F: +31 (0)30 6034003 M: über das Kontaktformular auf der Homepage oder info@nvm.nl Internet: www.nvm.nl Angebot unter: www.funda.nl</p>	<p>VBO Makelaar Landesweiter Verband Immobilienmakler</p> <p>Gildeweg 13 2632 BD Nootdorp (ZH) T: +31(0)70 3458703 M: vbo@vbo.nl Internet und Angebot: www.vbomakelaar.nl</p>



www.deutschland-nederland.eu



EUREGIO übernimmt für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Inhalte keine Gewähr.

April 2017