



Deutsche Eigentümer von niederländischen Ferienwohnungen bezahlen zu viel Steuer.

Deutsche Privatpersonen, die Ferienwohnungen oder andere Immobilien in den Niederlanden besitzen, müssen in den Niederlanden Einkommensteuer bezahlen. Diese Einkommensteuer beträgt jährlich 1,2% des Wertes der Ferienwohnung (Box 3) und wird am ersten Januar des Kalenderjahres berechnet. Schulden und Verbindlichkeiten, die zum Zwecke des Ankaufs oder einer Renovierung eingegangen wurden, sind absetzbar.

Wird eine Ferienwohnung im Wert von 400.000,00 €, basierend auf der Berechnung des Wertes am 1. Januar 2016, mit einem Darlehen von 300.000,00 € finanziert, dann wird diese mit 1,2% von € 100.000,00 besteuert. Das heißt, eine Steuer von 1.200,00 € wird fällig.

Ein Vorteil ist, dass eventuelle Mieteinnahmen unbesteuert bleiben. Die Vermietung kann jedoch den Wert der Ferienwohnung beeinflussen.

Jetzt kommt das Problem: Niederländer haben in Box 3 der Einkommensteuer ein Freibetrag von 24.437,00 € (2016) pro Person, bevor die Einkommensteuer von 1,2% berechnet wird. Deutsche Privatpersonen erhalten diesen Freibetrag nicht. Das bedeutet, dass der deutsche Eigentümer etwa € 293,00 pro Jahr zu viel Einkommensteuer in den Niederlanden bezahlt.

Aufgrund eines aktuellen Urteils des europäischen Gerichtshofs zu einem ähnlichen Thema wird die Ansicht vertreten, dass diese ungleiche Behandlung von Inländern und Ausländern in Europa nicht gerechtfertigt ist.

Wir empfehlen den deutschen Eigentümern von niederländischen Ferienwohnungen und andere Immobilien, gegen den Einkommensteuerbescheid Einspruch zu erheben. Der europäische Gerichtshof hat das zuvor genannte Thema an das höchste niederländische Finanzgericht (Hoge Raad) zurückverwiesen. Daher kann beantragt werden, den Einspruch erst zu berücksichtigen, wenn der Hoge Raad diese Sache beurteilt hat.

Damit können diese Eigentümer ihren Einspruch auch für die letzten fünf Jahre geltend machen. Wir betonen noch, dass eine Gesetzesänderung bezüglich der Einkommensbesteuerung in Box 3 ab dem Jahr 2017 beantragt wurde.