

Eine Ferienwohnung in den Niederlanden

Was Sie beachten müssen, damit Ihr Domizil nicht zum Stress, sondern zur Entspannung führt.

Die Niederlande

Berge gibt's keine, aber sonst finden Urlauber in den Niederlanden fast alles. Endlose Strände, sehenswerte mittelalterliche Städte, Nationalparks und natürlich ... Windmühlen! Eine Ferienwohnung in Amsterdam ist ideal für alle, die das einzigartige Flair der holländischen Hauptstadt erleben möchten. Für Wassersportler bietet das IJsselmeer perfekte Bedingungen. Entlang der Küste warten zahlreiche Ferienparks auf Gäste, z. B. in den bekannten Badeorten Julianadorp, Callantsoog und Domburg.

Auch die westfriesischen Inseln sind ein beliebtes Ziel, auf Texel oder Ameland können Urlauber ihren wohlverdienten Urlaub am Strand genießen. Die wunderschöne holländische Landschaft mit ihren vielen Kanälen erkundet man am besten mit dem *fiets* (dem Fahrrad), ein hervorragendes Wegenetz macht Radurlaub in den Niederlanden zu einem Genuss. Gemütliche Ferienhäuser in Zeeland und Friesland stehen bereit, um sich dort nach einer langen Radtour mit Matjes oder Poffertjes zu stärken.

Kann ich Immobilieneigentum in den Niederlanden erwerben?

Grundsätzlich ist es so, dass der Erwerb von Immobilieneigentum durch EU-Bürger in den Niederlanden keinen besonderen Bestimmungen oder Einschränkungen unterliegt. Sie können also ohne Probleme eine Ferienwohnung in den Niederlanden, z.B. in der Provinz Zeeland, kaufen. Selbstverständlich müssen die Finanzierungsmöglichkeiten und mögliche Nutzungsbestimmungen (wie z.B. Nutzung als Zweitwohnung oder zur Vermietung) stimmen. Bevor Sie sich jedoch auf die Suche begeben, sollten Sie sich über die niederländischen Gegebenheiten informieren. Denn Gesetze und Verordnungen rund um den Eigentumserwerb, das Verfahren zur Eigentumsübergabe, steuerliche Förderungen und Finanzierungsformen unterscheiden sich in vielerlei Hinsicht von den deutschen Regelungen. Deswegen ist eine gute Beratung wichtig. Unsere Spezialisten sind Ihnen dabei gerne behilflich.

Überblick über den Immobilienmarkt

Natürlich bieten auch in den Niederlanden Makler und Immobilienvermittler interessierten Käufern ihre Dienste an.

Wenn Sie sich einen Überblick verschaffen wollen, welche Wohnungen in den jeweiligen Orten zum Verkauf stehen, sollten Sie zunächst im Internet und in den Lokalzeitungen nach interessanten Kaufangeboten Ausschau halten.

Eine gute Quelle bieten auch diverse von Maklerverbänden herausgegebene Websites, worunter www.funda.nl, und Broschüren.

Wenn Sie beabsichtigen selbst zu bauen, können Sie sich bei der Stadt oder Gemeinde nach Baugrundstücken oder bei einem Ferienpark nach neu zu bauenden Ferienwohnungen erkundigen.

Wie man Probleme vermeiden kann

Wenn man eine Ferienwohnung kaufen möchte, ist es ratsam, vorab über einige Aspekte gut nachzudenken, wie z.B.:

- Wie alt soll die Ferienwohnung sein?
- Wie viele Zimmer soll sie haben?
- Möchten Sie in einem Dorf oder in einer Stadt wohnen? Welche Region bevorzugen Sie? Genießen Sie von Spaziergängen entlang ausgedehnter Strände am Wattenmeer oder bevorzugen Sie eine Waldwanderung?
- Wie wird die Kaufsumme der Ferienwohnung finanziert?
- Möchten Sie die Ferienwohnung auch vermieten?
- Was dürfen Sie erwarten und was können Sie nicht erwarten?

Stellen Sie Ihre finanziellen Möglichkeiten und ihre Rechtsposition fest, bevor Sie einen Kaufvertrag unterzeichnen. Zwar haben Sie als Privatperson beim Kauf einer Wohnung drei Tage Bedenkzeit, aber danach ist der Vertrag verbindlich. Möchten Sie danach von diesem Vertrag zurücktreten, kann es große Probleme geben, weil in den Niederlanden in solchen Fällen meistens Bußgelder und Schadensersatzzahlungen fällig werden. Sie verlieren also viel Geld, ohne Eigentümer zu werden. Eine gute Beratung hilft bei der Vermeidung von Problemen.

Es ist auch wichtig zu wissen, welche Informationen ein Verkäufer geben muss und welche Fragen Sie ihm stellen sollten. Das ist die Grundlage für die Verhandlungen über die Aufsetzung des Kaufvertrages.

Das niederländische Gesetzbuch hat diesbezüglich viele Vorgaben. Ein zuverlässiger Sachverständiger, der Ihnen von Anfang an mit seiner/ihrer Expertise zur Seite steht, ist daher eine vernünftige Entscheidung. Unsere erfahrenen Experten beraten Sie gerne ausführlich und beantworten Ihre Fragen.

Sonderfall Appartement/ Eigentumswohnung

Wer in den Niederlanden, z.B. in Amsterdam oder Den Haag, ein Appartement oder eine Eigentumswohnung kauft, muss Mitglied der sogenannten „*Vereniging van Eigenaren*“ (Wohnungseigentümergeinschaft) werden und sich an die Regeln für die Nutzung und Instandhaltung der Gemeinschaftsräume und -flächen halten, die die Wohnungseigentümergeinschaft festgelegt hat. Sie sind für alle Eigentümer verbindlich. Erkundigen Sie sich deshalb im Vorfeld, welche Pflichten auf Sie zukommen. Ähnliche Konstruktionen findet man auch in Ferienparks.

Makler

Anders als in Deutschland haben Makler in den Niederlanden eine besondere Ausbildung absolviert, sind vereidigt und gehören meist einer Vereinigung an, die verbindliche Allgemeine Geschäftsbedingungen und einen Verhaltenskodex festlegt:

- *Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM)*
- *Vastgoedpro*
- *Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed (VBO)*

Neben der Vermittlung von Immobilien fertigen Makler in den Niederlanden auch Schätzberichte oder Wertgutachten von Immobilien an, um den Wert einer Ferienwohnung zu ermitteln oder zu überprüfen. Wenn Sie in den Niederlanden einen Makler beauftragen, sollten Sie aus Gründen der Rechtssicherheit darauf achten, dass er einer der vorgenannten Vereinigungen angehört.

Auch wenn es mit dem Makler zu Streitigkeiten kommt, kann die Vereinigung eingeschaltet werden.

Maklergebühren

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. Wurde der Makler mit der Suche nach einem geeigneten Objekt beauftragt, muss der Käufer dessen Honorar zahlen. Wenn hingegen der Makler vom Verkäufer beauftragt worden ist, einen Kaufinteressenten für seine Ferienwohnung zu finden, sind die fälligen Maklerkosten vom Verkäufer zu tragen.

Der Kaufvertrag

Wenn sie als Privatperson eine Ferienwohnung oder ein Appartement kaufen möchten, muss der Kaufvertrag schriftlich geschlossen werden. Der Kaufvertrag wird meistens von einem Makler oder von einem Notar aufgesetzt. Mündliche Verträge sind nicht verbindlich, daher bietet ein schriftlicher Vertrag mehr Sicherheit. Der Kaufvertrag wird in den Niederlanden im Gegensatz zu Deutschland nicht durch den Notar beurkundet.

Im Kaufvertrag werden Rechte und Pflichten sowohl des Verkäufers als auch des Käufers deutlich beschrieben und werden unter anderem die Daten des Verkäufers, des Käufers, der Ferienwohnung und die Kaufsumme aufgelistet.

Im Kaufvertrag wird weiter festgelegt, unter welchen Bedingungen, zu welchen Konditionen und an welchem Datum die Auflassung (*de levering*) einer Immobilie stattfindet. Des Weiteren werden Details bezüglich einer eventuellen Bodenverschmutzung aufgenommen und die Möglichkeiten zur Auflösung des Vertrages, wenn zum Beispiel die Finanzierung der Kaufsumme nicht realisiert werden kann. Gerade diese Fakten können ausschlaggebend für Ihre Entscheidung sein. Deswegen ist es wichtig, sich fachkompetent von uns beraten zu lassen.

Der Käufer einer Wohnung hat eine Bedenkzeit (Widerrufsrecht) von drei Tagen. Wenn der schriftliche Vertrag dem Käufer ausgehändigt wurde, fangen die drei Tage Bedenkzeit an. Innerhalb dieser drei Tage kann ein Käufer mitteilen, dass er vom Kauf zurücktritt. Das hat

für den Käufer keine weiteren Konsequenzen. Wir empfehlen auch diese Mitteilung schriftlich zu übermitteln.

Achten Sie auch auf Bußgelder und Schadensersatzansprüche im Kaufvertrag. In Deutschland ist das eher unüblich.

Ein Verkäufer kann keine Vorauszahlung der Kaufsumme fordern. Es ist allerdings möglich, dass ein Verkäufer eine Kautions fordert, die im Voraus fällig ist. Diese beträgt in der Regel 10% der Kaufsumme. Die Kautions wird auf dem Treuhandkonto des Notars hinterlegt.

Aus Gründen der Rechtssicherheit sollten Sie für den Vertragsabschluss einen Musterkaufvertrag als Vorlage nutzen, den Sie bei der *“Nederlandse Vereniging van Makelaars”* erhalten können, oder einen maßgeschneiderten durch einen Notar vorbereiteten Kaufvertrag. Unsere Kanzlei ist hierbei gerne behilflich.

Wir empfehlen Ihnen, unsere Kanzlei rechtzeitig bezüglich juristischer Fragen um Hilfe zu bitten. Sie werden gut beraten. Wir können dafür sorgen, dass der Kaufvertrag im Grundbuch eingetragen wird, so dass Sie eine Vormerkung bekommen. Diese Vormerkung hat eine Laufzeit von 6 Monaten und schützt den Käufer vor Ansprüchen Dritter. Letztendlich können wir auch die Übertragung der Immobilie (*de levering*) für Sie begleiten. Als Käufer haben Sie das Recht, den Notar zu wählen. In den meisten Fällen werden die damit verbundenen Kosten durch den Käufer bezahlt (sogenannte *„kosten koper“*).

Informationspflicht und Überprüfungssorgfalt

Der Verkäufer muss den Käufer über besondere Lasten oder Einschränkungen – wie z.B. Erblasten, Mietverträge, Pfändungen oder behördliche Anordnungen – die auf der Immobilie ruhen, informieren. Diese Einschränkungen müssen vom Käufer ausdrücklich akzeptiert werden. Der Verkäufer ist ebenfalls verpflichtet vor dem Kauf auf die ihm bekannte Fakten und Umstände 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 oder Bautücken gibt, empfiehlt es sich, vor dem Kauf ein bautechnisches Gutachten durch einen unabhängigen Sachverständigen erstellen zu lassen.

Kaufabwicklung

Jeder Kaufvertrag kann im Grundbuch eingetragen werden. Diese Eintragung schützt den Käufer gegen finanzielle Probleme des Verkäufers, wie zum Beispiel eine Insolvenz oder eine Pfändung des Hauses. So kann auch vermieden werden, dass der Verkäufer die Wohnung nochmals an einen anderen Käufer verkauft. Ihr Notar trägt den Kaufvertrag nach den drei Tagen Bedenkzeit im Grundbuch ein. Die Vormerkung gilt im Gegensatz zu Deutschland nur für 6 Monate.

Van Weeghel Doppenberg Kamps Notare in Doetinchem (NL)

Damit der Eigentumsübergang der Immobilie ordnungsgemäß abgewickelt wird, muss in den Niederlanden ein Notar aufgesucht werden, den der Käufer anweisen darf. Aufgrund unserer langjährigen Erfahrung mit niederländischen und deutschen Klienten, empfehlen wir uns daher als geeigneter Partner. Wir überprüfen, ob alle Voraussetzungen für den Verkauf

erfüllt sind, beispielsweise ob der Verkäufer die Immobilie verkaufen darf, ob besondere Lasten auf dem Eigentum ruhen, ob Hypotheken und Pfändungen gelöscht sind, ob die Finanzierung gesichert ist, und wir kontrollieren die Zahlung der fälligen Beträge.

Vor der notariellen Eigentumsübertragung (Auflassung) erhalten der Käufer und der Verkäufer einen Vertragsentwurf, sowie eine Kostenaufstellung, die alle Gebühren, Steuern und Kosten verzeichnet, die beim Eigentümerwechsel fällig werden und auf dem Notaranderkonto eingezahlt sein sollen:

- Kaufpreis;
- Grunderwerbsteuer (2 oder 10,4% des Kaufpreises);
- Notargebühren für die Auflassung;
- Gebühren für die Hypothekenurkunde
- eventuelle Notargebühren für den Kaufvertrag;
- eventuelle Abschlussprovision für ein Darlehen bei einer niederländischen Bank; Gebühren des Grundbuchamtes;
- gegebenenfalls Maklergebühr;
- gegebenenfalls Mehrwertsteuer (21% des Kaufpreises).

Für eine Ferienwohnung, die älter als 2 Jahre ist, ist bei der Übertragung Grunderwerbsteuer verschuldet. Wenn die Ferienwohnung nicht als Hauptwohnsitz genutzt wird, ist ein Tarif von 10,4% fällig.

Die Auflassung

Die Auflassung (*de levering*) ist die notarielle Urkunde, die zusammen mit der Eintragung im Grundbuch dafür sorgt, dass das Eigentum übertragen wird. Die Auflassung wird durch den Notar im Beisein der Parteien beurkundet. Die Auflassung sollte dieselben Bedingungen enthalten, die im Kaufvertrag aufgenommen wurden, und den Kaufvertrag umsetzen.

Im Grundbuch werden alle Auflassungen mit genauen Angaben über die gekaufte Ferienwohnung eingetragen. Die Eintragungen sind öffentlich. Jeder kann sich beim Grundbuchamt informieren, wer Eigentümer eines Hauses ist und welche Hypotheken auf einem Haus eingetragen wurden.

Beim Grundbuchamt wird auch eine Abschrift der Bestellungsurkunde einer Hypothek hinterlegt. Wenn die Immobilie von einer niederländischen oder deutschen Bank finanziert wird, muss die Bestellungsurkunde im Grundbuch eingetragen werden.

Finanzierung

In den wenigsten Fällen kann eine Immobilie bar bezahlt werden. Eine Finanzierung ist meist 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 und wie lange die Laufzeit für ein Hypothekendarlehen sein soll.

Hypothek

Wie gesagt, oftmals wird die Kaufsumme eines Hauses von einem Geldgeber finanziert, zum Beispiel einer Bank, einer Versicherungsgesellschaft, oder einer Rentenversicherungsanstalt. Als Sicherheit wird ein Grundpfandrecht eingeräumt. Das heißt, dass die Bank zur Zwangsversteigerung schreiten und das Darlehen mit Priorität einkassieren kann, wenn ein Hauseigentümer seiner Rückzahlungspflicht nicht mehr nachkommt.

Eine Hypothek hat zur Folge, dass die Bank das Haus verkaufen kann, sollte der Schuldner nicht mehr im Stande sein das Darlehen zurückzuzahlen. Die Ferienwohnung muss deswegen versichert werden gegen Schäden, so dass das Haus im Falle eines Schadens repariert werden kann. In den meisten Fällen müssen Sie die Bank auch um Erlaubnis bitten, wenn Sie Ihr Ferienhaus vermieten möchten.

Die Grundschuld

Die Beurkundung der Auflassung und der Grundschuld geschieht durch den Notar. Ehegatten müssen Ihre Genehmigung für die Einräumung der Grundschuld geben. Van Weeghel Doppenberg Kamps Notare kann die Eintragung der Grundschuld im Grundbuch veranlassen.

Die Löschung

Wenn das Darlehen getilgt ist, wird, wenn dazu Auftrag gegeben wird, die Eintragung der Hypothek im Grundbuch gelöscht. Wir können für die Löschung sorgen.

Grundsteuer

Onroerende zaak belasting (OZB)

Die Höhe der Steuer ist bei den verschiedenen Gemeinden unterschiedlich und wird jährlich neu festgelegt. Der Steuersatz ist abhängig von dem WOZ-Wert der Immobilie.

Wohngebäudeversicherung (Opstalverzekering)

Häuser und Eigentumswohnungen sind in der Regel gegen übliche Schäden versichert. Wenn Sie Eigentümer einer Ferienwohnung werden, sollen Sie ab dem Datum der Auflassungsurkunde eine durchlaufende Wohngebäudeversicherung für das Gebäude abgeschlossen haben.

Die erfahrenen Juristen von Van Weeghel Doppenberg Kamps Notare stehen Ihnen gerne mit Ihren qualifizierten Kenntnissen beim Ankauf Ihres Ferienhauses in den Niederlanden zur Seite.

Jeder Moment gut geregelt.

Keppelseweg 1, 7001 CE Doetinchem | +31 (0)314 - 37 22 22
info@vwdknotarissen.nl | www.vwdknotare.de