



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 der 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 Zeeland, kaufen. Natürlich sollen die Finanzierungsmöglichkeiten 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 vielfach von den deutschen Regelungen. Deswegen ist eine gute Beratung wichtig. Unsere Spezialisten werden Ihnen gerne dabei behilflich sein.

Überblick über den Immobilienmarkt

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

Eine gute Quelle bieten auch verschiedene von Maklerverbänden herausgegebene Zeitungen und Websites.

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

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

Wie man Probleme vermeiden kann

Wenn man eine Ferienwohnung kaufen möchte, sollte man über alle Aspekte gut nachgedacht haben.

Wie alt soll die Ferienwohnung sein?

Wie viele Zimmer soll sie haben?

Möchten wir in einem Dorf oder in einer Stadt, in Gelderland, Zeeland oder an der Wattenküste wohnen und so weiter?

Wie wird die Kaufsumme der Ferienwohnung finanziert?

Was dürfen wir erwarten und was können wir nicht erwarten?

Stellen Sie Ihre finanziellen Möglichkeiten und ihre Rechtsposition fest, bevor Sie einen Kaufvertrag unterzeichnen. Zwar haben Sie als Privatperson 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 meistens Bußgelder und Schadensersatzzahlungen erhoben 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 viele Vorgaben. Deshalb ist es vernünftig, unsere Expertise schon im Beginnstadium der Verhandlungen einzusetzen, denn wir sind die Sachverständigen.

Sonderfall Appartement/ Wohnung

Wer in den Niederlanden, z.B. in Amsterdam oder den Haag, ein Appartement kauft, muss Mitglied der "Vereniging van Eigenaren" (Eigentümergeinschaft) werden und sich an die Regeln 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. 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 Verhaltensmaßstäbe festlegt:

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

Neben der Vermittlung von Immobilien fertigen Makler in den Niederlanden auch Schätzberichte 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 genannten Vereinigung angehört.

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

Maklercourtage/ 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 dem 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.

Die Höhe der Vermittlungsgebühren ist nicht festgelegt, sondern können von Makler zu Makler unterschiedlich ausfallen. Darum ist es ratsam, sich im Vorfeld nach den Preisen zu erkundigen und die Höhe der Courtage im Vorfeld mit dem Makler vertraglich zu vereinbaren. In der Regel sind ein bis zwei Prozent der Gesamtkaufsumme fällig.

Kaufoption

Wenn das Traumhaus schnell 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 die Ferienwohnung. Sollte sich in dieser Zeit herausstellen, dass Sie nicht kaufen können, besteht die Möglichkeit, von diesem Optionsvertrag zurück zu treten. In der Regel ist der Rücktritt kostenlos. Nur in Ausnahmefällen wird im Vertragstext eine Abstandssumme festgeschrieben. Das ist meist dann der Fall, wenn Ihnen die Immobilie über einen längeren Zeitraum reserviert wurde.

Der Kaufvertrag

Wenn sie als Privatperson eine Ferienwohnung oder ein Appartement kaufen möchten, muss der Kaufvertrag schriftlich sein. Der Kaufvertrag wird meistens von einem Makler oder von einem Notar aufgesetzt. Mündliche Verträge sind nicht verbindlich, daher bietet ein schriftlicher Vertrag mehr Sicherheit.

Im Kaufvertrag finden sie unter anderem die Daten des Verkäufers, des Käufers, der Ferienwohnung, die Kaufsumme, das Datum der Auflassung (de levering), die Möglichkeiten zur Auflösung des Vertrages.

Wenn der schriftliche Vertrag dem Käufer ausgehändigt wurde, fangen die drei Tage Bedenkzeit (Widerrufsrecht) 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 auf Bußgelder und Schadensersatzansprüche im Kaufvertrag. In Deutschland ist das eher unüblich.

Wir empfehlen Ihnen, unsere Kanzlei rechtzeitig um Hilfe zu bitten. Sie werden gut beraten. Wir sorgen dafür, dass der Kaufvertrag im Grundbuch eingetragen wird, so dass Sie eine Vormerkung bekommen. Diese Vormerkung hat ein 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 die meisten Fälle werden die Kosten durch den Käufer bezahlt ("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 lasten, informieren. Diese Einschränkungen müssen vom Käufer ausdrücklich akzeptiert werden. Der Verkäufer ist ebenfalls verpflichtet vor dem Kauf 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.

Der Kaufvertrag

Der Kaufvertrag ist eine schriftliche Vereinbarung zwischen Verkäufer und Käufer. Hierin wird registriert, unter welchen Bedingungen, zu welchen Konditionen und an welchem Datum die Auflassung 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 hat eine Bedenkzeit (Widerrufsrecht) von drei Tagen. Ein Verkäufer kann keine Vorauszahlung der Kaufsumme fordern. Aber es ist möglich, dass ein Verkäufer eine Kautions fordert, die im Voraus fällig ist, aber höchstens 10% der Kaufsumme beträgt. Die Kautions wird auf dem Treuhandkonto des Notars hinterlegt.

Aus Gründen der Rechtssicherheit sollten Sie dem Vertragsabschluss einen Musterkaufvertrag zu Grunde legen, den Sie bei der "Nederlandse Vereniging van Makelaars" oder beim Notar erhalten. Unsere Kanzlei ist hierbei gerne behilflich. Im Kaufvertrag werden Rechte und Pflichten sowohl des Verkäufers als auch des Käufers deutlich beschrieben.

Kaufabwicklung

Ab 1. September 2003 kann jeder Kaufvertrag im Grundbuch eingetragen werden. Diese Eintragung schützt der Käufer gegen finanzielle Probleme des Verkäufers, wie zum Beispiel eine Insolvenz oder eine Pfändung des Hauses. So kann auch verhindert werden, dass der Verkäufer die Wohnung nochmals an einen andere 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 die Eigentumsübergabe der Immobilie ordnungsgemäß abgewickelt wird, muss in den Niederlanden ein Notar aufgesucht werden, den der Käufer anweisen darf. Da unser Notariat mit dem niederländischen und das deutschen Recht bekannt ist, ist es von Vorteil unsere Kanzlei zu beauftragen. 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 die Finanzierung gesichert ist, und wir kontrollieren die Zahlung der fälligen Beträge.

Vor der notariellen Eigentumsübertragung (Auflassung) erhält der Käufer und der Verkäufer einen Vertragsentwurf, sowie eine Kostenaufstellung, die alle Gebühren und Kosten verzeichnet, die beim Besitzerwechsel fällig werden:

- Kaufpreis;
- Grunderwerbsteuer = 2 oder 6% des Kaufpreises;
- Notargebühren für die Auflassung;
- Gebühren für die Hypothekenurkunde
- eventuelle Notargebühren für den Kaufvertrag;
- eventuelle Abschlussprovision für ein Darlehen bei einer niederländischen Bank = ca. 1% der Hypothekensumme;
- Gebühren des Grundbuchamtes;
- gegebenenfalls Maklergebühr;
- gegebenenfalls Merhrwertsteuer = 21% des Kaufpreises.

Die Auflassung

Die Auflassung (de levering) ist der notarieller Vertrag, der zusammen mit der Eintragung im Grundbuch dafür sorgt, dass das Eigentum übertragen wird. Die Auflassung sollte dieselben Bedingungen enthalten, die im Kaufvertrag aufgenommen wurden. 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 einen Haus eingetragen wurden. Beim Grundbuchamt wird auch eine Abschrift der Bestellsurkunde hinterlegt. Wenn die Immobilie von einer niederländischen oder deutschen Bank finanziert wird, muss die Bestellsurkunde 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 monatliche Belastungen für Zins und Tilgung ausfallen dürfen und wie lange die Laufzeit für ein Hypothekendarlehen sein soll.

Das Hypothekendarlehen

Wie gesagt, vielmals 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.

Wenn Sie Ihr persönliches Finanzierungskonzept in der Tasche haben, können Sie sich auf die Suche nach günstigen Angeboten an beiden Seiten der Grenze begeben. Eine allgemein gültige Empfehlung, ob eine Finanzierung in Deutschland oder in den Niederlanden günstiger ist, gibt es nicht, da dies von vielen individuellen Faktoren abhängig ist. Es ist auf jeden Fall sinnvoll, sich mehrere Vergleichsangebote einzuholen, um die tatsächlich günstigste Finanzierungsmöglichkeit zu finden.

In den Niederlanden und Deutschland 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 keine Kosten für Sie an.

Es gibt in Holland und Deutschland mehrere Sorten von Darlehen mit Hypothek, z.B.:

- die Linearhypothek;
- die Annuitäten-Hypothek.

Linearhypothek

Jährlich bezahlen Sie, zusammen mit Zinsen, eine gewisse Summe zurück (Tilgung). Das Darlehen nimmt jährlich ab, so dass Sie immer weniger Zinsen bezahlen.

Annuitäten-Hypothek

Jährlich bezahlen Sie dieselbe Summe. Diese Summe ist einschließlich der Tilgung und der Bezahlung der Zinsen. Zu Anfang zahlen Sie mehr Zinsen als Tilgung. Am Ende bezahlen Sie mehr Tilgung als Zinsen.

Die Versicherung für den Todesfall

Der Geldgeber gewährt Ihnen häufig nur ein Darlehen, wenn Sie eine Lebensversicherung abgeschlossen haben. Durch den Todesfall verringert sich im Allgemeinen das Einkommen Ihres Partners. Somit schützen Sie Ihren Partner vor finanziellen Problemen.

Wir empfehlen Ihnen, sich gut beraten zu lassen bevor Sie ein Darlehen akzeptieren.

Außergewöhnliche Bedingungen

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

Die Grundschild

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

Die Löschung

Wenn das Darlehen getilgt ist, wird die Eintragung der Hypothek im Grundbuch gelöscht. Wir können auch dafür sorgen.

Laufende Verbindlichkeiten

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 Wert der Immobilie.

Wohngebäudeversicherung (Opstalverzekering)

Häuser und Eigentumswohnungen sind in der Regel gegen übliche Schäden versichert . Es empfiehlt sich, bei verschiedene Versicherungsgesellschaften Angebote einzuholen. Die Prämien sind verschieden und so können Sie die günstigste Möglichkeiten ausloten.

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



Eine Broschüre von:
Van Weeghel Doppenberg Kamps Notare
Keppelseweg 1-3
NL 7001 CE Doetinchem
Tel. + 49 (0)211 - 63 55 23 57
Tel. + 31 (0)314 - 37 22 22
E-Mail: info@vwdknotare.de
Website: www.vwdknotare.de