

So klappt der Hauskauf in den Niederlanden

Steuern, Verträge, Nebenkosten: Wer auf der Suche nach einer Immobilie im Nachbarland ist, sollte sich vor Fallstricken hüten. Hinzu kommt: Die Preise dort sind teils astronomisch hoch.

VON MAARTEN OVERSTEEGEN

ZANDVOORT/DÜSSELDORF Ein Ferienhaus in den Dünen, mit malerischem Blick aufs Wasser, irgendwo zwischen Vlissingen und Julianadorp – viele Deutsche träumen von einer eigenen Immobilie an der niederländischen Küste. Doch auf dem Weg dahin gibt es einige Hürden. Wir beantworten die wichtigsten Fragen rund um den Hauskauf im Nachbarland.

Wie hoch sind die Immobilienpreise in den Niederlanden? Die Preisentwicklung kennt im Königreich seit Jahren nur eine Richtung: aufwärts. Im zweiten Quartal 2022 stiegen die Immobilienpreise in den Niederlanden um 18,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Der durchschnittliche Verkaufspreis für eine Bestandsimmobilie betrug 446.000 Euro – ein Plus von 87 Prozent im Vergleich zu 2015. Besonders kostspielig ist die Metropolregion Randstad mit den Großstädten Amsterdam, Rotterdam und Den Haag. Die teuerste Gemeinde ist Blaricum am IJsselmeer, in der Nähe von Hilversum. Der durchschnittliche Verkaufspreis einer Immobilie in der Millionenstadt lag 2021 bei über einer Million Euro.

Welche Regionen sind bei Deutschen besonders beliebt? Der Anteil von Ausländern, darunter vor allem Deutsche und Belgier, die in den Niederlanden ein Ferienhaus kaufen, steigt seit Jahren. Auf der friesischen Insel Schiermonnikoog ist fast jedes zehnte Haus ein Zweitwohnsitz. Auch auf Ameland (7,9 Prozent), Terschelling (5,3 Prozent) und in Noordwijk (4,3 Prozent) sind die Anteile recht hoch. Der große Ansturm aber scheint vorbei zu sein. „Die Immobilien in den Niederlanden sind wesentlich teurer als bei uns, hinzu kommt die enorme Knappheit in Holland.



Viele Deutsche träumen von einem Ferienhaus in den Niederlanden wie hier in Cadzand.

FOTO: MICHAEL GSTETTENBAUER/IMAGO

INFO

Makler hinzuzuziehen, ist in jedem Fall ratsam

Makler Man ist nicht verpflichtet, einen Makler zu beauftragen. Experten raten aber dazu.

Plattform Die mit Abstand größte Hauskauf-Plattform in den Niederlanden ist Funda, dort können nur Makler Inserate einstellen:

www.funda.nl

Davor schrecken viele zurück“, so Immobilienmakler Rainer Elsmann aus der Grenzstadt Emmerich, der seinen Kunden auch Häuser in den Niederlanden vermittelt.

Wie sind die vertraglichen Vorschriften? Der private Kauf eines Hauses muss auch in Holland unbedingt schriftlich fixiert werden, mündliche Vereinbarungen sind im Zweifel nichtig. Der Käufer hat Anspruch auf eine dreitägige Widerrufsfrist. Um die Eigentumsübergabe über die Bühne zu bringen, muss immer ein Notar beauftragt werden.

Der Notar setzt die Auflassungsurkunde und die Hypothekurkunde auf, die in Anwesenheit der Vertragsparteien unterzeichnet werden müssen. Erst wenn der Notar die Übergabe im Grundbuch eingetragen hat, wird sie wirksam. „Der Notar tritt in den Niederlanden später in der Kette auf. Den Kaufvertrag kann man auch ohne den Notar schließen. Aber wenn es dann ums Finanzielle geht, muss der Notar unbedingt konsultiert werden. Auf dessen Treuhandkonto werden etwa Kaufpreis, Gebühren und sonstige Lasten überwiesen,

ehe es zur Übertragung kommt. Der Notar hat also eine wichtige Funktion im Geldverkehr“, sagt die niederländische Juristin Thera Dieleman.

Sollte man Musterverträge nutzen? Möglich ist das. Der niederländische Maklerverband hat solche Kontrakte aufgesetzt, die universell für den Hauskauf verwendet werden können. Rechtsanwältin Uwe Benner von der Eigentümerschutzgemeinschaft „Haus & Grund an der Niers“ mit Sitz in Geldern sagt: „Musterverträge werden gerne auch von Maklern verwendet. Ohne Sprachkenntnisse sollte man sich darauf aber nicht verlassen oder zumindest Rücksprache mit einem Anwalt halten. Womöglich stehen in dem Vertrag überraschende Klauseln, etwa dass man die Ferienwohnung nur im Winter nutzen kann.“

Apropos Makler: Die Berufsgruppe hat in den Niederlanden auch eine andere Stellung als hierzulande. So müssen sie dort eine spezielle Ausbildung absolvieren und vereidigt werden. Der Makler wird in der Regel vom Verkäufer bezahlt, üblich ist eine Gebühr von ein bis zwei Prozent der Kaufsumme.

Wie schaut es steuerlich aus? Beim Kauf eines Hauses, das als Zweitwohnsitz genutzt werden soll, muss Grunderwerbsteuer gezahlt werden, sie liegt seit 2021 bei acht Prozent. Ab 2023 gilt ein Steuersatz von 10,4 Prozent. Ist das Ferienhaus nicht älter als zwei Jahre, entfällt die Grunderwerbsteuer. Dafür müssen in dem Fall 21 Prozent Mehrwertsteuer abgeführt werden. Diese kann aber zurückstattet werden, wenn es sich in erster Linie um ein Vermietungsobjekt handelt.

iPhone-Fabrikarbeiter fliehen vor Corona

Die Lockdowns in China werden immer härter. Tausende Beschäftigte in Zhengzhou nehmen ihr Schicksal selbst in die Hand.

VON FABIAN KRETSCHMER

PEKING Es sind schockierende Bilder, die schnell viral gingen: Die Videoclips, die auf den sozialen Medien zirkulieren, erinnern an eine Mischung aus Flüchtlingskarawane und Gefängnisausbruch. Hunderte, womöglich Tausende Menschen ziehen zu Fuß durch die schier endlose Tiefen der zentralchinesischen Provinz Henan. Viele von ihnen tragen ihr Hab und Gut auf den Schultern, einige sind sogar barfuß unterwegs – quer durch Felder und entlang mehrspuriger Autobahnen. Was zuvor geschah, sucht weltweit seinesgleichen: Ein riesiges Werk des taiwanischen Tech-Konzerns Foxconn, des weltweit wichtigsten Zulieferers für iPhones, hat

bereits seit mehr als zwei Wochen mit einem Corona-Ausbruch zu kämpfen. Das Unternehmen bestätigte am Montag, es wende das Management des „geschlossenen Kreises“ an – die amtliche Bezeichnung für die Abschottung infizierter Arbeitnehmer am Arbeitsplatz ohne Kontakte nach außen. Das bedeutet im Klartext, dass sie sich unter Quarantäne-Bedingungen nur zwischen Fabrik und Wohnheim bewegen können – vollständig abgeriegelt von der Außenwelt. Drei Mahlzeiten am Tag würden zur Verfügung gestellt. Bis zu 300.000 Arbeiter sollen in der Anlage in Zhengzhou leben, in der Apple knapp die Hälfte seiner Smartphones fertigt. Ein Fabrikarbeiter, der seinen Namen nicht nennen wollte, sagte am

Telefon, die ersten Beschäftigten seien gegangen, als Corona-Fälle Mitte Oktober bekannt geworden seien. Foxconn habe das Tragen von Masken vorgeschrieben und täglich die Arbeitsplätze desinfiziert. Die Produktion sei normal weitergelaufen. „Es infizieren sich immer noch Leute an den Fließbändern, und sie gehen immer noch in Sorge zur Arbeit“, berichtete er. Bei den offiziellen Verlautbarungen handelt es sich um eine krasse Beschönigung der tatsächlichen Misstände. Wie bereits vor Tagen in verzweifelter Hilferufen im Internet deutlich wurde, müssen die Bedingungen innerhalb der Corona-Blase bei Foxconn teilweise menschenunwürdig sein: Unbestätigte Gerüchte, denen zufolge rund 20.000 Infektio-

nen bei Foxconn registriert wurden, haben die Panik weiter angeheizt. Am Wochenende schließlich kletterten mutmaßlich Tausende Beschäftigte über die Zaunanlagen, um ihr Schicksal in die eigenen Hände zu nehmen. Auf Videoaufnahmen ist zu sehen, wie die Arbeitsmigranten offenbar Hunderte Kilometer zurücklegten, um in ihre Heimatorte zurückzukehren. Einige Anwohner haben am Wegesrand provisorische Zelte aufgebaut und Wasserflaschen für die Fabrikflüchtlinge bereitgestellt. Zichen Wang, der für eine staatliche Denkfabrik in Peking arbeitet, zeigt sich auf seinem Twitter-Account „traurig“ über die Bilder der verzweifelten Fabrikarbeiter. Und er beklagt, dass die an der Menschenkarawane

vorbeirasenden Autofahrer zumindest den Anstand haben sollten, die Passagiere mitzunehmen. Doch das Ignorieren der Corona-Aussätzigen hat weniger mit individuellem Fehlverhalten zu tun, sondern vielmehr mit der Unmenschlichkeit des Systems selbst: Der Covid-Gesundheitscode der Arbeiter ist auf Rot gestellt. Damit dürfen sie in China derzeit weder Busse betreten, Supermärkte besuchen noch einen der allgegenwärtigen Polizei-Checkpoints entlang der Autobahnen passieren. Trotz der radikalen Maßnahmen hält Chinas Staatsführung nach wie vor an ihrer „Null Covid“-Politik fest, bei der selbst kleinste Corona-Ausbrüche mit drastischen Lockdowns eingedämmt werden sollen. (mit ap)

Anzeige

Wir bringen Sie zu den **kaufkräftigen Zielgruppen in Europas Konsumregion Nr. 1**

ACN ist das reichweitenstärkste Medium in der Metropolregion Rheinland.

2,39 Mio. Leser ma-TZ 2021

756 Tsd. verk. Expl. IWW 2/2021 (Mo.-Sa.)

16,7 Mio. Unique User AGOF 2021-I

12,2 Mio. Unique Mobile User AGOF 2021-I

Die Rheinische Post ist Mitglied von ACN.

ACN

www.acn-rheinland.de

Immobilien & Kapital

RHEINISCHE POST RP ONLINE

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS FÜR DIE PFLICHTANGABEN ZUM GEBÄUDEENERGIEGESETZ

- Art des Energieausweises (§ 87 Abs.1 Nr. 1 GEG)
 - Verbrauchsausweis: V
 - Bedarfsausweis: B
- Endenergiebedarfs- oder Endenergieverbrauchswert aus der Skala des Energieausweises in kWh/(m²a) (§ 87 Abs.1 Nr.2 GEG), z.B. 257,65 kWh
- Wesentlicher Energieträger (§ 87 Abs.1 Nr.3 GEG)
 - Koks, Braunkohle, Steinkohle: Ko
 - Heizöl: Öl
 - Erdgas, Flüssiggas: Gas
 - Fernwärme aus Heizwerk oder KWK: FW
- Baujahr des Wohngebäudes (§ 87 Abs.1 Nr. 4 GEG) Bj., z.B. Bj. 1997
- Energieeffizienzklasse des Wohngebäudes bei ab 1. Mai 2014 erstellten Energieausweisen (§ 87 Abs.1 Nr.5 GEG): A+ bis H, z.B. D

Bitte verwenden Sie zukünftig die in der Legende aufgeführten Abkürzungen für die entsprechenden Energiekennwerte Ihres Immobilienobjektes.

Herzogenrath | BERGISCHE MORGENPOST | SOLINGER MORGENPOST | VOLKSBLATT

MIETANGEBOTE

► Von privat: freie, teilw. renovierungsbed. 170 m² + Nebenräume und Garten als Wohn-/Büro oder 2 Generationenhaustalt bestens geeignet. Zentral und VRR-günstig gelegen. 12 €/m² + NK, keine Makler, Anfragen mit pers. Angaben + Referenzen ☎ 518971 RP 40196 D'Dorf

RP IMMOBILIENMARKT



MEHR ZIMMER GESUCHT?

Lokal gefunden auf rp-immobilienmarkt.de

Deine Region, dein Zuhause.

HÄUSER

Wir schätzen Ihre Immobilie!



Udo Grondowski, Vorstand: „Wissen Sie, für wie viel Geld Sie Ihre Immobilie verkaufen könnten?“

Nutzen Sie den kostenlosen Online-Rechner auf unserer Homepage und / oder den persönlichen Kontakt zu unseren geprüften Wertermittlern.

VOBA IMMOBILIEN eG ☎ 0 28 23/600 10 www.vobaimmo.de

FERIENWOHNUNGEN/ -HÄUSER

ÜBERWINTERN IM SÜDEN
Traumhafte Casita mit allem Komfort Nähe Malaga für 2 - 4 Personen langfristig zu vermieten. MP: 1000 € p.M.ab 3 Monate - 20% relax@palm-villas.eu ☎ +4917683440739,

Auto & Mobil

MERCEDES-BENZ

Mercedes SL 320, Typ R129, Bj. '99, Motor V6, Automatik, 145 tkm, neues Verdeck, Hardtop, TÜV 23, Sportfelgen, Farbe: silber, Polster Leder blau, Abstandswarner, Garagen-Tor-Offner, topp Zustand, FP 23.000 € ☎ 01 73 / 8 04 70 74

OLDTIMER

► MGC-GT, Bj. 69, kurzzeit abgemeldet, 15.000 €, ☎ 0173 / 8047074
► Vespa-400 Cabrio, Bj. 58, 15.200 €, kurzzeit abgemeldet, ☎ 0173 / 8047074

KAUFGESUCHE PKW

Junge Fam sucht einen Kleinwagen. Bevorzugt Polo oder Golf bis 4500€ ab Bj 2010. 5Türen, unfallfrei u. gepflegt. ☎ 015739423472, elke-antkowiak@gmx.de

► Gebrauchtwagen Ankauf: Fairer und freundlicher Händler kauft Ihren PKW ☎ 0211 / 92413800 oder 0173 / 5135988



Jetzt „Global Protector“ werden und die Artenvielfalt unserer Erde bewahren!

www.de/protector

WEITERE MOBILE

REISEMOBILE

► Vermietung - Termine frei ☎ 02831/ 9102828

Diese Tageszeitung informiert optimal.

RHEINISCHE POST RP ONLINE

Bieten, mieten, kaufen: **IMMOBILIEN&GELD**

WER DAS LIEST, IST NEUGIERIG AUF IHRE ANZEIGE.