

Ferienwohnung in den Niederlanden: Fallstricke bei der Vermietung

Ferienwohnung anstatt Hotel oder Campingwagen – für viele Urlauber ist das nicht nur in Zeiten der Corona-Pandemie die bevorzugte Übernachtungsmöglichkeit. Auch in den Niederlanden. Das Anfang 2021 in Kraft getretene Gesetz über die touristische Vermietung von Wohnraum stellt (deutsche) Besitzer, die eine Ferienwohnung in den Niederlanden vermieten wollen, vor einige Herausforderungen. Was sie beachten müssen, erklären Mariëlle Kisfeld-Mommer und Harold Oude Smeijers, beide Steuerberater der Kanzlei KroeseWevers in Oldenzaal, sowie Notar Matthijs van Rozen und Rechtsanwalt Dr. Arjen Westerdijk von der Kanzlei KienhuisHoving in Enschede für Wirtschaft aktuell.

GESETZLICHER RAHMEN: KURZZEITIGE AUSNAHMEN

Das niederländische Bürgerliche Gesetzbuch („Burgerlijk Wetboek“) enthält ein gesondertes Kapitel zu den in den Niederlanden geltenden Gesetzen des Mietrechts, wobei ein Großteil der Bestimmungen halb-zwingenden Charakter hat. Dabei handelt es sich um Bestimmungen, von denen nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden kann. Die Wohnraumbestimmungen sind ausschließlich auf die Vermietung von Wohnraum anwendbar. Allerdings finden sie keine Anwendung auf Mietverträge, die in ihrer Art eine nur kurzzeitige Nutzung des Wohnraums betreffen. Solche Mietverträge fallen lediglich unter die Wirkung der allgemeinen Mietbestimmungen, was bedeutet, dass der Mieter wesentlich weniger Schutz genießt als der normale Mieter von Wohnraum, beispielsweise in Sachen Schutz bei Beendigung des Mietverhältnisses oder Schutz vor missbräuchlichen Mieten.

Für die Anwendbarkeit der kurzzeitigen Ausnahme reicht es nicht aus, dass Vermieter und Mieter eine kurzzeitige Nutzung des Wohnraums vereinbart haben. Es geht darum, ob die (vereinbarte) Nutzung des Wohnraums in ihrer Art von kurzer Dauer ist. Dass es sich um eine besondere und dadurch kurzzeitige Form der Nutzung der gemieteten Wohnung han-

delt, kann sich auch aus der konkreten tatsächlichen Nutzung des Wohnraums ergeben, die Vermieter und Mieter vereinbart haben. Aus der niederländischen Rechtsprechung folgt, dass ein langfristiger Mietvertrag einer „Zweitwohnung“ (für Freizeitnutzung) als regulärer Mietvertrag betrachtet wird (und der Mieter daher unter anderem Schutz bei Beendigung des Mietverhältnisses genießt), aber eine kurzzeitige Nutzung eines Sommerhauses nicht.

Vermieter einer niederländischen Ferienwohnung sollten deshalb dafür sorgen, dass in dem Mietvertrag ausdrücklich steht, dass es sich um die Vermietung einer Ferienwohnung handelt und an welchem Datum der Mietvertrag beginnt und beendet wird. Ergibt sich dies nicht ausdrücklich aus dem Mietvertrag, kann sich der Mieter auf Mieterschutz berufen. Das kann bedeuten, dass Sie als Vermieter den Mietvertrag beispielsweise nicht beenden können.

GESETZ ÜBER DIE TOURISTISCHE VERMIETUNG VON WOHNRAUM (WET TOERISTISCHE VERHUUR VAN WOONRUIMTE)

Am 1. Januar 2021 ist das (neue) Gesetz über die touristische Vermietung von Wohnraum in Kraft getreten. Darin ist geregelt, dass Gemeinden Vermie-

ter, die ihre Wohnung an Touristen vermieten, verpflichten können, eine Registrierungsnummer zu beantragen. Diese Nummer muss der Vermieter in jeder Anzeige, die er schaltet, angeben. Diese Registrierungspflicht gibt der Gemeinde Einblick, wo, von wem und welcher Wohnraum zur touristischen Vermietung angeboten wird. Das ermöglicht der Gemeinde eine wirksame Kontrolle und, falls nötig, ein Einschreiten.

Außerdem kann der Gemeinderat bestimmen, dass Wohnraum höchstens einige Nächte pro Jahr touristisch vermietet werden darf, um den Druck auf den Wohnungsmarkt zu mindern oder die Lebensqualität zu fördern. Allerdings muss der Gemeinderat begründen, warum der Einsatz dieses Instruments notwendig ist und warum eine höhere Obergrenze nicht ausreichen würde.

Schließlich kann eine Meldepflicht für jede Vermietung eingeführt werden und kann die Gemeinde in Ausnahmesituationen eine Genehmigungspflicht einführen, wobei nicht ausgeschlossen ist, dass die Erteilung der Genehmigung beschränkt werden kann.

Es empfiehlt sich je-

denfalls zu prüfen, inwiefern die Gemeinde, in der sich die Ferienwohnung befindet, die Instrumente aus diesem neuen Gesetz anwendet.

STEUERLICHE FOLGEN: MEHRWERTSTEUER

Wenn Sie ein Ferienhaus regelmäßig vermieten, gelten Sie in den Niederlanden als Unternehmer für die Mehrwertsteuer. Wenn Sie Unternehmer sind, werden die Mieteinkünfte mit neun Prozent Mehrwertsteuer besteuert. Vermieter dürfen die Vorsteuer über gemachte Kosten unter Bedingungen geltend machen. Das gilt zum Beispiel für Strom, Internet, TV, Möbel, Renovierungskosten usw. Wenn Sie eine neu zu bauen Ferienimmobilie erwerben, wird über den Ankaufspreis ebenfalls Mehrwertsteuer (21 Prozent) erhoben. Auch diese kann (unter Bedingungen) zurückgefordert werden.

Wird eine Ferienwohnung zu 100 Prozent vermietet, kann man die gesamte Mehrwertsteuer auf die Kosten zurückfordern. Wird das Haus jedoch auch

privat genutzt, können Sie nicht die volle Mehrwertsteuer zurückfordern. Die zurückzufordernde Mehrwertsteuer wird dann auf der Grundlage der tatsächlichen Verwendung berechnet.

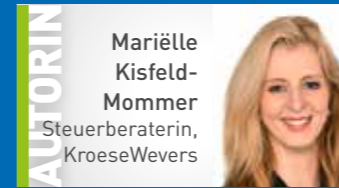
Für die Umsatzsteuererklärung wird in den Niederlanden eine Umsatzsteuer-Identifikationsnummer benötigt. Diese Nummer kann beim niederländischen Finanzamt beantragt werden.

EINKOMMENSTEUER

Neben den Umsatzsteuererklärungen muss in den Niederlanden eine jährliche Einkommenssteuererklärung abgegeben werden. Die Einkommensteuer wird auf dem sogenannten WOZ-Wert des Ferienhauses erhoben. Falls das Objekt mit einem Darlehen beliehen wird, wird der Wert des Darlehens vom Wert des Ferienhauses abgezogen. Über den Restbetrag wird, nach Abzug von einer steuerfreien Summe pro Steuerpflichtigen einen durchschnittlichen effektiven Steuersatz zwischen 0,59 Prozent und 1,76 Prozent fällig. Für die Abgabe der Einkommenssteuererklärung benötigt man eine BSN-Nummer (Sozialversicherungsnummer).

GRUNDERWERBSTEUER

Wenn Sie eine bestehende Immobilie erwerben, müssen Sie Grunderwerbsteuer zahlen. Diese beträgt seit 2021 acht Prozent.



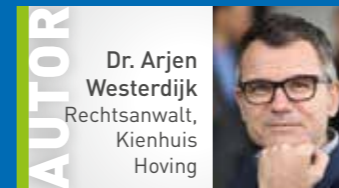
**Mariëlle
Kisfeld-
Mommer**
Steuerberaterin,
KroeseWevers



**Harold Oude
Smeijers**
Steuerberater,
KroeseWevers



**Matthijs
van Rozen**
Notar,
Kienhuis
Hoving



**Dr. Arjen
Westerdijk**
Rechtsanwalt,
Kienhuis
Hoving

Schulz Automobile
1/2 h

