

COLOFON

Uitgeverij Guide Lines
Cortenbacherdreef 27 - 6367 GG Voerendaal (NL)
T. + 31 (0)45-5754218 | E. guidelines@planet.nl |
www.eenhuisinhetbuitenland.nl | www.guidelines.nl

WONEN EN KOPEN IN DUITSLAND

9^e herziene druk 2024/2025

CIP GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, DEN HAAG

Gillissen, P.L. /Wonen en kopen in Duitsland ; juridische en fiscale vraagbaak voor Nederlanders, die zich in Duitsland willen vestigen en/of in Duitsland onroerend goed willen kopen. P.L. Gillissen - Voerendaal Guide Lines

P.L. Gillissen - Voerendaal; Guide Lines

ISBN : 978-94-92895-42-4

Trefwoorden: wonen in Duitsland, aankoop onroerend goed Duitsland; juridische en fiscale aspecten van vestiging en onroerend goed in Duitsland

© **P.L. Gillissen 2024/2025**

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch, op geluidsband of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van de uitgever.

All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted, in any form, by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording or otherwise without the written permission of the publisher.

Hoewel bij de samenstelling van deze uitgave de grootst mogelijke zorg is betracht, kunnen na het ter perse gaan tijdgebonden gegevens, tarieven, adressen, telefoon- en faxnummers veranderen. De uitgever kan hiervoor geen aansprakelijkheid aanvaarden. Natuurlijk is gestreefd naar volledigheid. Maar ook binnen de omvang van dit boek is het onmogelijk om compleet te zijn. De uitgever kan hiervoor geen aansprakelijkheid aanvaarden. De uitgever heeft gebruik gemaakt van diverse informatiebronnen. Hierbij heeft de uitgever ernaar gestreefd alle auteursrechtelijke wettelijke bepalingen in acht te nemen. Degenen, die desondanks menen zekere rechten te kunnen doen gelden, kunnen zich alsnog tot de uitgever wenden.

Emigratie- & Buitenlands o/g informatie-handboeken

Bij uitgeverij Guide Lines zijn de volgende informatie-handboeken verschenen over emigreren en/of aankoop van onroerend goed in het buitenland.

Titels
Wonen en kopen in België
Wonen en kopen in Frankrijk
Vakwoordenboek Frans o/g
Franse nalatenschappen
Verhuur van onroerend goed in Frankrijk
Financiering van onroerend goed in Frankrijk
Wonen en kopen in Italië
Vakwoordenboek Italiaans o/g
Wonen en kopen in Portugal
Portugal Gids Adressengids Nederlandse bedrijven in Portugal
Wonen en kopen in Spanje
Financiering van een huis in Spanje
Spaanse nalatenschappen; erven en nalaten in Spanje
Vakwoordenboek Spaans o/g
Starten van een zaak in Spanje
Wonen en kopen in Oostenrijk
Wonen & kopen in Hongarije
Wonen en kopen in Zuid-Afrika
Wonen en kopen in Zweden
Wonen en kopen in Thailand
Wonen en kopen op Curaçao
Wonen en kopen in Griekenland
Emigratie-handboek
Hoe begin ik een Bed & Breakfast
Nog te verschijnen:
Italiaanse nalatenschappen
Wonen en kopen in Florida

**Boeken zijn te bestellen via de site van uitgeverij Guide Lines:
www.eenhuisinhetbuitenland.nl**

**of via de Nederlands/Vlaamse boekhandel & www.bol.com
Tel. + 31 (0)45 5754218 / guidelines@planet.nl**

Abonneert u zich gratis op:

Internationaal Vastgoed & Emigratienieuws

Juridische, fiscale en financiële gegevens veranderen regelmatig.

Blijf op de hoogte !

Mail uw gegevens aan uitgeverij Guide Lines: guidelines@planet.nl
o.v.v. **Internationaal Vastgoed & Emigratienieuws**

Gratis entreekaarten

Second Home- en Emigratiebeurzen

Beursagenda en gratis entreekaarten kunt u bij ons aanvragen:
guidelines@planet.nl

Na te bestellen handboeken en dossiers:

- (PDF) Dossier Uw tweede huis in het buitenland en de Nederlandse Box 3 heffing
- (PDF) Dossier Duitse nalatenschappen, erfenissen, erf- en schenkbelasting
- (PDF) Dossier Uw auto in Duitsland
- Het Emigratie-handboek
- Handboek Hoe begin ik een Bed & Breakfast
- Handboek Tweede verblijf en de Belgische fiscus

**Te bestellen via onze website: www.eenhuisinhetbuitenland.nl
> onder land: Duitsland (of mail: guidelines@planet.nl)**

Inhoudsopgave

Colofon

1. Inleiding

2. Voor- en nadelen van emigratie naar Duitsland

Voordelen	20
Nadelen	21

3. Nederlandse fiscale aspecten bij vertrek naar het buitenland

Wanneer er sprake van emigratie ?	23
Belasting en woonplaats	24
Het jaar van vertrek	25
Welk inkomen waar belast ?	26
Pensioen en lijfrente	26
Vestiging in Duitsland en uw Nederlandse AOW	27
Keuzes voor vrijwillige verzekeringen	28
Emigratie en uw huis in Nederland in box 1 of niet ?	29
Verhuisregeling	29
Aftrekbare kosten	29
Uitzendregeling eigen woning	30
Voorwaarden	31
Kinderen tot 27 jaar	31
Eigenwoningforfait	32
Wanneer u niet meer aan de voorwaarden voldoet	32
Negatieve inkomsten uit werk en woning	33
Inkomen uit sparen en beleggen	34
De volgende vermogensbestanddelen vallen onder box 3 als u in het buitenland woont	34
Enkele situaties belicht	35
Hypotheekrente	35
Overige aftrekposten	35
Heffingskortingen	35
Belastingdeel van de heffingskorting	36
Pensioen, lijfrente of uitkering uit Nederland	36
U ontvangt jaarlijks meer dan € 15.000,--	37
U ontvangt een overheidspensioen	37
U ontvangt een sociale zekerheidsuitkering	37
Onder welke voorwaarden betaalt u minder belasting ?	37
Compensatieregeling als u in Duitsland belasting betaalt	38
Doorschuiфregeling	39

4. Binnenlandse of buitenlandse belastingplicht na 1 januari 2015

Verschil binnen- en buitenlandse belastingplicht	40
Wat is er na 1 januari 2015 veranderd ?	40
Oude regeling	41
Keuzemogelijkheid na 1 januari 2015 afgeschaft	41
Heffingsvrij vermogen per 1 januari 2017 voor buitenlandse belastingplichtigen	42
Conclusie	43
Voorbeeld	43
Buitenlandse belastingplicht en uw fiscale partner	44
Wel of geen recht op heffingskortingen en aftrekposten	44
Nieuwe gerechtelijke uitspraken 90 % eis	44
Voorliggende zaak over dividend vanuit Nederlandse BV	45
Uitspraak Hof Den Bosch 17 oktober 2019	45
Uitspraak 12 maart 2020	46
Uitspraak 2 april 2020	46
Uitspraak 20 november 2020	46
Slotopmerking	46
Uitspraak naar Duitsland verhuisd echtpaar geen recht op Aftrekposten / Rechtbank Zeeland-West-Brabant 11 mei 2021	47
Heffingsrecht over pensioen deels aan Nederland	47
Duitsland houdt rekening met persoonlijke gezinssituatie	48

5. Conserverende aanslagen

Conserverende aanslag bij emigratie	49
Wanneer worden conserverende aanslagen opgelegd ?	50
U hebt pensioenrechten in Nederland opgebouwd	50
U hebt recht op uitkeringen uit een lijfrenteverzekering	51
U hebt recht op het voordeel uit een kapitaalverzekering eigen woning	51
U hebt een aanmerkelijk belang in een vennootschap die in Nederland is gevestigd	52
Hoe wordt de conserverende heffing berekend ?	53
Uitstel van betaling voor conserverende aanslag	53
Excessief lenen bij de eigen vennootschap	53
Hoofdlijnen wet excessief lenen	54
Invordering conserverende aanslag excessief lenen	54

6. Nieuw Nederlands-Duits Belastingverdrag

Het belastingverdrag met Duitsland	56
U betaalt belasting in het land waar u werkt	56
U werkt tijdelijk in loondienst in Nederland of Duitsland	56
U werkt voor de overheid	57
U werkt in het onderwijs	57

U werkt op een internationaal bedrijventerrein	58
U werkt voor een buitenlandse werkgever	58
Pensioen, lijfrente of uitkering	58
U ontvangt jaarlijks meer dan € 15.000,--	58
U ontvangt een overheidspensioen	59
U ontvangt een sociale zekerheidsuitkering	59
Wijziging vanaf 1 januari 2023	59
U ontvangt een afkoopsom van een pensioen of lijfrente	59
Maximaal belastingtarief	60
Compensatieregeling als u in Duitsland belasting betaalt	60
Doorschuiфregeling	61
Duits loon omrekenen naar Nederlands loon	61
Overzicht inkomsten en belastbaarheid in woon- of werkland	62
Nieuw Nederlands-Duits belastingverdrag + grensarbeidersregeling	64
ABP Pensioen	64
Nog enkele andere voorbeelden ter voorkoming van dubbele belastingheffing	64
Protocol tot wijziging van het belastingverdrag per 1 januari 2023	65
Ouderdoms- en nabestaandenuitkeringen	65
Overige uitkeringen	65

7. Emigratie en de Nederlandse sociale verzekeringen

Gevolgen voor de Nederlandse volksverzekeringen	66
Recht op AOW bij vertrek naar het buitenland	67
Nederlandse AOW bij vertrek naar het buitenland	67
Partner en kinderen niet verzekerd	68
Vrijwillige AOW en ANW verzekering	68
Voorkom een lagere AOW	68
Zorg dat uw nabestaanden toch ANW krijgen	68
Kosten en premies vrijwillige verzekeringen	69
Wat wordt als inkomen beschouwd ?	70
Wat mag u van uw inkomen aftrekken ?	70
U woont al buiten Nederland, kunt u zich dan nog vrijwillig verzekeren ?	71
Voorwaarden vrijwillige verzekering	71
Hoe lang kunt u zich vrijwillig verzekeren ?	72
Sociale (werknemers) uitkeringen	73
WW-uitkering	73
WAO + WIA	74

8. De nieuwe Nederlandse zorgverzekeringswet + WLZ bij emigratie naar Duitsland

Zorgverzekeringen en buitenland	75
Met pensioen of uitkering verhuizen naar het buitenland	75

Welke stappen moet u nemen voordat u gaat verhuizen ?	75
Uw meeverhuizende gezinsleden	76
Uw gezinslid werkt nog	76
Uw gezinslid heeft zelf een pensioen of uitkering	76
Uw gezinslid heeft geen eigen inkomen	76
Met pensioen of uitkering wonen in het buitenland	77
Hoe kunt u zich laten registreren ?	78
Waar heeft u recht op in uw woonland ?	79
Waar heeft u recht op in Nederland ?	79
Wanneer heeft u geen recht op zorg in Nederland ?	79
Waar heeft u recht op in andere EU-landen ?	79
Medisch noodzakelijke zorg	79
Geplande medische zorg	80
Welke bijdrage moet u betalen ?	80
Hoe betaalt u de bijdragen ?	80
Wat als u teveel of te weinig heeft betaald ?	80
Woonlandfactor en heffingskortingen	80
ZVW en WLZ bijdragen	81
Bijdragen Zvw, woonlandfactoren en heffingskortingen	81
Inkomensafhankelijke bijdrage WLZ	82
Inkomensafhankelijke bijdrage Zorgverzekeringswet	82
Woonlandfactor Duitsland	82
Rekenvoorbeelden toepassing woonlandfactor in verschillende situaties	83
Uw toeslagpartner	87
De woonlandfactor en de hoogte van uw toeslag	87
De European Health Insurance Card (EHIC)	88
Zorg waar u recht op heeft met een EHIC	88
Zorg die u niet vergoed krijgt	89
Keuzevrijheid zorg als u buiten Nederland woont	89
Wanneer heeft u geen recht op zorg in Nederland ?	89
Gemaakte kosten declareren	89
Welke kosten kunt u niet declareren bij het CAK ?	90
EHIC verloren of niet ontvangen	90
Een EHIC aanvragen	99
Verzekerd in een ander EU-land en medische behandeling in Nederland	91
U woont in het buitenland en u wilt terug naar Nederland om in Nederland WLZ zorg te krijgen	91
Wachttijd WLZ Zorg in Nederland	91
Nederlandse WLZ zorg in het buitenland	92
Vergoeding	93
Persoonsgebonden budget (PGB)	94
Overgangsregeling voor ex-AWBZ-verzekerden 2006	94
In Duitsland wonen en toch ingeschreven blijven in de Nederlandse Basisregistratie Personen (BRP)	94

(Sociaal) verzekerd in het land waar u werkt	94
Als u in Duitsland verzekerd bent tegen ziektekosten	95
Waar kunt u in Duitsland een verzekering afsluiten ?	95
Welke papieren krijgt u na inschrijving in Duitse <i>Krankenkasse</i>	96
Wel of niet stopzetten van uw Nederlandse zorgverzekering ?	96
Aanvullende verzekering	96
De verdragspolis	97
Voor uw partner	97
Voor uw kinderen	97
Bijbaantje	97
Hoe werkt de verdragspolis ?	98
Verrekening zorgkosten	98
Binnen welke termijn wijzigingen doorgeven ?	99
Ziektekosten in Duitsland	99
Aanmelding <i>Krankenkasse</i>	100
Een Duitse aanvullende verzekering (<i>Zusatzversicherung</i>)	100
Hoe krijgt u uw zorgkosten vergoed ?	101
Waar zijn uw gezinsleden verzekerd ?	101
Als u particulier verzekerd bent	102
Nominale premie	102
Erkende zorgverzekeraars (<i>Krankenkasse</i>) in Duitsland	102

9. Werken in Duitsland en de belastingen

Hoe doet u belastingaangifte in Duitsland ?	103
Beperkte belastingplichtige	103
Onbeperkte belastingplichtige	103
Aangifte doen	104
Uitzonderingen	104
Vergelijking Nederlandse en Duitse (netto) salarissen	104
Voorbeeld (eenvoudige) Duitse loonstrook	105
Wijziging per 01-01-2020	106
Steuer ID	106
Voorwaarden onbeperkte belastingplicht	107
Auto van de zaak	107
Welk inkomen wordt waar belast ?	108
Welk inkomen belast in Nederland ?	108
Welk inkomen belast in Duitsland ?	108
183 dagen regeling onder het oude en nieuwe belastingverdrag	108
Nieuwe EU-richtlijn voor het werken in het buitenland	110
Minijob (450 euro Job)	110
Wonen in Duitsland en een Minijob	110
Probleem Minijob met de sociale verzekeringen	111
Uitzonderingen bij Minijob	112
Samenloop WW en Minijob	112
Belastingdienst Team Grensoverschrijdend Werken en Ondernemen	112

10. Grensarbeidersregeling & Thuiswerken over de grens

Werken als grensarbeider in Duitsland	113
Wanneer wordt u als grensarbeider in Duitsland beschouwd ?	113
Nederlands-Duits belastingverdrag	113
Compensatieregeling	114
Wijziging Nederlandse wet Flexibel werken	114
Toepasselijk recht	115
Thuiswerken voor een buitenlandse werkgever en de sociale Verzekeringen	115
Belastingen	116
Dossier: werken in Duitsland (op te vragen PDF)	117

11. Oriëntatiefase

Motieven voor vestiging of aankoop van onroerend goed in Duitsland	118
Waar kopen ?	119
Checklist waar kopen ?	121
Hoe vindt U onroerend goed ?	123
Wat kopen ?	124
Oriëntatie-checklist wat kopen ?	125
Vraagprijs	127
Checklist vraagprijs	127
Staat van onderhoud van het huis	129
Wanneer op huizenjacht ?	129
Ontwikkeling Duitse onroerendgoedmarkt	130
Energielabel in Duitsland	132
Welke documenten moet de verkoper aan de koper overhandigen ?	133
Overzicht documenten (<i>Unterlagen</i>)	133
Aanvullende documenten	133

12. Aankoop van een appartement

Met welke documenten krijgt u te maken bij aankoop van een appartement ?	135
Appartementsrecht	135
<i>Vereniging van eigenaren (Versammlung der Eigentümer)</i>	136
Vergaderingen	136
Checklist aankoop appartement	137
Gemaakte afspraken (<i>Hausordnung & Gebrauchsregelungen</i>)	137
Financiële aspecten	138
Verzekeringen	138
Inhoud vergaderingen	139
Let op ! Achterstallig onderhoud appartementencomplex	139

13. Aankoop Duits onroerend goed en de Duitse makelaar

Duitse makelaars (<i>Immobilienmakler</i>)	140
Duitse makelaarsverenigingen	141
Vestigingsvoorwaarden Duitse makelaar	141
Makelaarscourtage	141
Hoogte makelaarscourtage	142
<i>Bestellerprinzip</i> vanaf 1 juni 2015	143
Aankoop van onroerend goed op een veiling	143

14. Het Duitse koopproces; juridische en notariële aspecten

Wetgeving	144
Taxatierapport	145
Vergunningen bij aankoop Duits onroerend goed	145
Vergunningen en andere belangrijke aandachtspunten bij aankoop van onroerend goed in Duitsland	145
Energielabels	146
Verschillen koopproces tussen Duitsland en Nederland	146
<i>Kaufvertrag</i>	147
<i>Auflassung</i>	147
Notariële akte	147
Wat wordt er in de notariële transportakte beschreven ?	148
Posten afrekening van de Duitse notaris	149
Onderzoekswerkzaamheden van de notaris	150
De taken van de notaris	150
Nadelen van een Nederlandse notaris	150
Geen voorlopig koopcontract/voor-overeenkomst in Duitsland	150
Verplichtingen koper	151
Van koopovereenkomst naar notariële akte	151
Ontbindende voorwaarden in de koopovereenkomst	152
Nadeel ontbindende voorwaarden	153
Boeteclausules	153
Tips en adviezen bij ondertekening van de koopakte en de overdracht	153
Inschrijving in het " <i>Grundbuch</i> "	154
Wat vindt men in het " <i>Grundbuch</i> " ?	154
Wanneer vindt de inschrijving in het kadaster plaats ?	155
Wat heeft u nodig voor inschrijving in het kadaster ?	155
Wat kan er mis gaan na ondertekening van de notariële akte ?	155
Voorinschrijving/aantekening in het <i>Grundbuch</i>	156
Betaling van de koopsom / Kosten koper of vrij op naam ?	156
Kosten bij aankoop van Duits onroerend goed	157
Tarieven Duitse overdrachtsbelasting (<i>Grunderwerbsteuer</i>)	158
Tabel tarieven <i>Grunderwerbsteuer</i> per <i>Bundesland</i>	158
Taxatiekosten	159

15. Het kopen van (bouw)grond

Ruimtelijke ordening en bestemmingsplannen	160
Bouwplanningsrecht (<i>Bauplanungsrecht</i>)	160
Bouwverorderingsrecht (Bauordnungsrecht)	161
De dienst bouw- en woningtoezicht (<i>Bauamt</i>)	161
Wanneer kan een perceel bebouwd worden ?	161
In het bestemmingsplan worden 3 fases onderscheiden	162
<i>Bauerwartungsland</i>	162
<i>Rohbauland</i>	162
<i>Bauland</i>	162
Toegestane bouwplannen in het buitengebied	163
Hoe kan een perceel bebouwd worden ?	163
Toegestane wijze van het gebruik van de bouwgrond	163
Toegestane mate van het gebruik van de bouwgrond	163
Grondvlakfactor	164
Gebruiksfactor	164
Bouwwijze, bouwlijnen, bouwgrenzen	165
Het ABC van het Duitse bouwproces	165
Aanvraag van een bouwvergunning (<i>Bauantrag</i>)	165
Verzoek om een voorlopige bouwvergunning (<i>Bauvoranfrage</i>)	166
Voorgeschreven afstand tussen een gebouw en de grens van het perceel (<i>Bauwich</i>)	167
Geschiktheid voor bewoning (<i>Bezugsfertigkeit</i>)	167
Kosten voor ontsluiting (<i>Erschliessungskosten</i>)	167
Grensafstand (<i>Grenzabstand</i>)	167
Oplevering van de ruwbouw (<i>Rohbauabnahme</i>)	167
Ontsluiting van het perceel	167
Wat behoort tot een gewaarborgde ontsluiting ?	167
Aansluiting op de aanvoerleidingen en de riolering	168
Hoe hoog zijn de ontsluitingskosten ?	168
De verdeling van de ontsluitingskosten	168
Wanneer dient de ontsluitingsbijdrage te worden betaald ?	169
Kostensplitsing	169
Vooruitbetalingen	169
Recht van opstal (<i>Überbaurecht</i>)	169
Wat betekent recht van opstal ?	169
Juridische aspecten van erfpacht	169
Wie verleent een recht van opstal ?	170
Vergoeding van de pachter aan de verpachter	170
Canon	170
Rechten en plichten van de pachter	171
Wat zijn de voor- en nadelen van recht van opstal ?	171
Wanneer vervalt het recht van opstal ?	172
Duur van het erfpacht	172
Opzeggen erfpachtrecht	173

Checklist erfpacht	173
Vruchtgebruik (<i>Nießbrauch</i>)	174
Recht van overpad (<i>Durchgangsrecht</i>)	174
Adviezen en tips voor kopers van (bouw)grond	175
Wat niet kopen ?	176
Waarom kan grond ongeschikt zijn als bouwgrond	177
Slopen	177

16. Het bouwen van een huis in Duitsland

Duitse wet- en regelgeving	178
Vrijwaringsrechten bij de aankoop van een nieuw gebouwde woning	179
Voordelen van bouwen in Duitsland	179
Nadelen van bouwen in Duitsland	179
Welke bouwvormen worden in Duitsland gehanteerd ?	179
Mogelijkheden om in Duitsland een huis te bouwen	180
Via een projectontwikkelaar (<i>Bauträger</i>)	180
Via een aannemer (<i>Generalunternehmer</i>)	181
Keuze van de aannemer	182
Aandachtspunten	183
Wat moet er in het bouwcontract staan ?	183
Wat moet er in een bouwcontract verplicht vermeld worden ?	183
Checklist inhoud bouwcontract	184
Wanneer wordt het nog te bouwen huis uw eigendom ?	186
De bouwsom	186
Wanneer betaalt u welk deel van de bouwsom ?	186
Schema betaalplan bij bouw van een huis in Duitsland	187
Bouwrente en renteverlies	187
Mogelijk faillissement van uw aannemer	188
Bouwen via een architect	189
Rol van de architect	189
Bouwbestek	190
Wat vast te leggen in het contract met de architect ?	190
Kosten van een architect	191
Problemen met architecten	191
Checklist wat te bespreken met uw architect	193
Soort opdracht	195
Volledige opdracht	195
Beperkte opdracht	196
Aanvraag bouwvergunning (<i>Baugenehmigung</i>)	196
Geldigheid bouwvergunning	197
Bouwgaranties	197
Vrijwaringsrechten	197
Afzien van vrijwaring	198
Zwartwerkers	198
Voorlopige en definitieve oplevering	198

Nog enkele opmerkingen, tips en adviezen	199
Bouwvoorheffingsregeling	200
Meldingsplicht bij bouwwerkzaamheden	201
Verzekeringen tijdens de bouw	201
Opstalverzekering	201
Bouwverzekering	201
Aansprakelijkheidsverzekering	202
Bouwsubsidies	202
Denk aan uw burens	202
Zonnedakverplichting voor daken (<i>Solardachpflicht</i>)	202

17. Renovatie & onderhoud

Vergunningen	205
Duitse of Nederlandse vaklieden ?	206
Offertes	206
Bouw- en doe-het-zelf pakketten	207
Een opzichter	207
Onderhoud	208

18 Subsidies energiebesparing en duurzame energie

Energiebeleid in Duitsland	209
De nieuwe energiebouwwet (<i>Gebäudeenergiegesetzes GEG</i>)	209
Welke energiebesparende maatregelen worden gesubsidieerd ?	210
Subsidies warmtepompen (<i>Förderung Wärmepumpen</i>)	210
Zonne energiesystemen (<i>Solaranlagen</i>)	210
Terugleververgoeding	210
Nieuwe federale subsidies voor energie efficiënte gebouwen	211

19. Nutsvoorzieningen

Elektriciteit	213
Aandachtspunten bij het afsluiten van een energiecontract met een Duitse energie-makelaar	214
Gas / Gasflessen	214
Verwarming op hout	215
De schoorsteenveger	216
Energie-prijsvergelijkers	216
Water	217
Telefoon / Installatie en registratie	218
Installatie en registratie	218
Mobiele telefoons	219
Glasvezel	219
De telefoonrekening	219
Gebruik van uw oude Nederlandse e-mail adres in Duitsland	220

Televisie en radio	220
Nederlandse TV in het buitenland	220
Kijk- en luistergeld (<i>Rundfunkbeitrag</i>)	221
Aanmelden voor <i>Rundfunkbeitrag</i>	222
Huisvuil	222

20. Huur en verhuur van Duits onroerend goed

Hoe vindt u een huurhuis/appartement ?	223
Wie is juridisch gezien de huurder ?	224
Het huurcontract	224
Inventaris	225
Betaling van de huur	225
Borg	225
Verhuurde woonoppervlakte	226
Overname roerende goederen	226
Vaststelling huursom	226
Duurste en goedkoopste plaatsen om te huren (2021)	227
Wie is verantwoordelijk voor de betaling van de huursom ?	227
Bijkomende kosten	228
Verschil " <i>Brutto</i> en <i>Nettokaltniete</i> "	228
Looptijd huurcontract	228
Onderhoudskosten	229
Het huurcontract en huisdieren	229
Huurverhoging (rechten en plichten)	230
Wanneer rechten op huurverhoging	230
Maximaal toegestane huurverhoging (<i>Mieterhöhung</i>)	232
Melden van de huurverhoging aan de huurder	232
Hoe vaak is een huurverhoging mogelijk ?	232
Doorgeven van de huurverhoging aan de huurder	233
Veel gemaakte fouten bij huurverhoging	233
De huurverhogingsbrief (<i>Mieterhöhungsschreiben</i>)	233
Bezwaar / akkoord door huurders	234
Geen bijzonder opzeggingsrecht bij index- en staffelhuur	235
Huurverhoging na eigendomsoverdracht	235
Huurverhoging bij persoonlijke / sociale omstandigheden (<i>soziale Härtefälle</i>)	236
Brief voor huurverhoging ontvangen ? Wat te doen ?	236
Opleveren van de gehuurde woning	237
Wanneer hoeft u als huurder doorgevoerde renovaties niet te betalen	237
Eigenaar aansprakelijk voor schulden huurder	237
Opzeggen van de huur door de huurder & verhuurder	238
Nieuwe Duitse huurwetgeving	238
Belangrijkste wijzigingen	238
<i>Bestellerprinzip</i> (makelaarscourtage voor rekening van de opdrachtgever)	239

Verhuur / Vakantieverhuur/seizoenverhuur	240
Wanneer wordt men als professionele verhuurder beschouwd ?	241
Aanbetalingen/garanties bij seizoenverhuur	241
Huursom seizoenverhuur/classificatie	242
De verhuurorganisatie	242
Checklist: het contact met de verhuurorganisatie	242
Langere termijn verhuur	244
Nog enkele aandachtspunten bij verhuur	244
Voorbeeld werkwijze voor particulieren, die zelf hun huis willen verhuren	246
Uitspraak Europese Hof inzake Airbnb regulering september 2020	246
Fiscale aspecten van verhuur van Duits onroerend goed	247

21. De Duitse onroerende zaak belasting (*Grundsteuer*)

Herziening <i>Grundsteuer</i>	248
Oude berekening <i>Grundsteuer</i>	248
Berekening tot eind 2024	249
De <i>Grundsteuer</i> vanaf 2025	250
Nieuw berekeningsmodel vanaf 1 januari 2025	250
Hebesatz (heffingspercentage)	251

22. Vestigen in Duitsland

Voorwaarden om langer dan 3 maanden in Duitsland te mogen verblijven	252
Vertrek uit Nederland	252
Uitschrijving bij vertrek uit Nederland	252
Inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP)	252
Legalisatie	254
Reisdocumenten	254
Schengenlanden	254
ID-kaarten	255
Eigen reisdocument kinderen	255
Lange wachttijden voor Nederlandse paspoort of ID-kaart	256
Wanneer wordt uw Nederlandse paspoort of ID-kaart ongeldig ?	257
Wat zijn de gevolgen van uitschrijving uit de BRP	257
Wat zijn de gevolgen van uitschrijving voor uw particuliere verzekeringen ?	258
Wat zijn gevolgen van uitschrijving voor uw Nederlanderschap ?	258
Is er controle op uw uitschrijving uit de BRP ?	258
Bestuurlijke boete bij onjuiste informatie in BRP	258
Hoogte van de boete	259
Wat zijn de gevolgen richting de belastingdienst ?	259
Wanneer kunt u een briefadres of postadres in Nederland opgeven ?	260
Vestiging in een ander EU-land	261

Kan iemand op meerdere plaatsen in de EU ingeschreven staan in het BRP/bevolkingsregister ?	261
Verklaring/bewijs van goed gedrag	262
Echtgenoot, geregistreerd of ongehuwd partner uit een niet-EU land	263
Wat moet u regelen voor u naar Duitsland vertrekt ?	263
Inschrijving in Duitsland	265
De verblijfsvergunning niet meer verplicht	265
<i>Gewerbebeanmeldung</i> voor ondernemers	267
Welke instantie geeft recht op verblijf (<i>Aufenthaltsrecht</i>) af ?	267
Duurzaam verblijfsrecht in Duitsland	267
Overige zaken met betrekking tot uw verblijf in Duitsland	267
Vertrek naar Duitsland en de (belasting)schulden in Nederland	268
Bureau Krediet Registratie (BKR) in Tiel	268
Internationale uitwisseling kredietgegevens	269
Nederlandse nationaliteit	269
Verlenging Nederlands paspoort	269
Kind en paspoort	270
Erkenning Nederlands huwelijk in Duitsland	271
Homohuwelijk in Duitsland	271
Huwelijksvermogensrecht	272
Toepasselijk recht als er geen keuze wordt gemaakt	272
Samenwonen	273
Verschil samenwonen en huwelijk	274
Fiscale behandeling geregistreerde samenwonende partners	274
<i>Ehegattensplitting</i>	274
Kindertoeslag	274
Als ongehuwde partners samen een huis kopen in Duitsland	275
Samenwonenden en de sociale verzekeringen	275
Samenwonenden en kinderen	276
Samenwonenden en de verzekeringen	276
Naam van de kinderen	276
Omgang met Duitse buren en collega's	276
Diplomatieke vertegenwoordigingen	278

23. De verhuizing

Verhuizing en invoer van Uw inboedel binnen de E.U.	279
Vrijstelling van invoerrechten	280
Zelf verhuizen	280
Trouwen en verhuizen	280
Verhuizing naar uw tweede woning	281
Verkoop van uw tweede woning	281
Verhuizing bij erfenis	281
Vervreemdingsverbod	282
Belastingtelefoon douane	282
Het inschakelen van een verhuisbedrijf en de BTW	282

Checklist keuze van & contact met het verhuisbedrijf	283
De offerte & de verhuiskosten	284
Uw eigen inboedel meenemen of nieuw kopen in Duitsland ?	285
Tips en opmerkingen	285
Meenemen van huisdieren	286
Algemene voorwaarden	286
Het oude paspoort/vaccinatieboekje	287
Invoeren en aanmelding van uw hond voor de hondenbelasting	287

24. Verzekeringen

Het verzekeringswezen in Duitsland	289
Opstalverzekering (<i>Wohngebäudeversicherung</i>)	290
<i>Elementarschades</i>	290
Overdracht onroerend goed en de opstalverzekering	291
Waardevaststelling van het onroerend goed	292
Inboedelverzekering (<i>Hausratversicherung</i>)	292
Keuken inboedel of opstal ?	293
Inbraak en vandalisme	293
Aansprakelijkheidsverzekering (<i>Private Haftpflichtversicherung</i>)	293
Aansprakelijkheidsverzekering voor honden en paarden	294
Aansprakelijkheidsverzekering bij lekken van uw olietank	294
Aansprakelijkheidsverzekering voor de huis- en grondbezitter	294
Rechtsbijstandsverzekering (<i>Rechtsschutzversicherung</i>)	295
Levensverzekering	295
Overlijdensrisicoverzekering (<i>Sterbeversicherung</i>)	295
Bouwverzekering (<i>Bauleistungsversicherung</i>)	296
Aansprakelijkheidsverzekering tijdens de bouw (<i>Bauherrenhaftpflichtversicherung</i>)	296
Aansprakelijkheidsverzekering tegen watervervuiling (<i>Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung</i>)	296
Uw Nederlandse verzekeringen bij emigratie naar Duitsland	296
<i>Pflegeversicherung</i>	296
Het Duitse sociale zekerheidsstelsel	297

25. Subsidies en toeslagen in Duitsland

<i>Kindergeld</i>	298
Hoogte <i>Kindergeld</i>	298
Gezinsbijslagen uit twee landen	299
Welk land betaalt bij samenloop gezinsbijslagen ?	299
Overige gezinsuitkeringen	300
<i>Kinderzuschlag</i>	300
<i>Kinderfreibetrag</i>	301
<i>Grundfreibetrag</i> en <i>Kinderfreibetrag 2024</i>	301
Nederlandse of Duitse Kinderbijslag ?	302

<i>Elterngeld</i>	303
Hoogte <i>Elterngeld</i>	303
Basis <i>Elterngeld</i>	304
<i>Elterngeld Plus</i>	304
Partnerschapsbonus	304
Wijziging & inkomensplafonds	304
Waar kunt u <i>Elterngeld</i> aanvragen ?	305
Subsidies voor jonge gezinnen	305
Schema situaties recht op Nederlandse of Duitse kinderbijslag	306
<i>Eigenheimrentengesetz (Wohn Riester)</i>	307
Doel van <i>Wohn Riester</i>	307
Wie kan gebruik maken van <i>Wohn Riester</i>	307
Opname mogelijkheden <i>Wohn Riester</i>	309
Een bouwspaar combinatiefinanciering (<i>Bausparkombifinanzierung</i>)	310
Bouwspaarcontract (<i>Bausparvertrag</i>)	310
<i>Riester Rente</i>	310
Rekenvoorbeeld	311
Rekenvoorbeeld hoe de kinderbijslag loont	312
Voorbeeld <i>Riester</i> bijdragen	312
Nadelen <i>Wohn Riester</i>	313
<i>Betreuungsgeld</i> landelijk afgeschaft	313
<i>Ehegattensplitting</i>	314
<i>Bausparen</i>	314
<i>Baukindergeld</i> vervangen door <i>Kreditprogramm WEF 300</i>	315

26. Bankzaken

Het Duitse bankwezen	316
Het openen van een Duitse bankrekening	317
Openingstijden Duitse banken	318
Een ingezetene- vs. een niet ingezetene rekening	319
Een niet-ingezetene rekening in Nederland	319
Kenmerken van een niet-ingezetene rekening	319
Welke documenten moet u in Nederland overleggen om uw rekening in een niet-ingezetene rekening om te zetten	319
Europese spaarrichtlijn vervangen door Common Reporting Standard (CRS)	320
Hoe vindt de uitwisseling van gegevens plaats ?	320
Welke informatie wordt uitgewisseld ?	320
Regels in Nederland ten behoeve van vaststellen fiscale woonplaats	321
Bepaling woon- of verblijfplaats in Nederland voor een natuurlijk persoon	321
Bepaling woon- of verblijfplaats in Nederland voor organisaties	321
CRS vanuit Duitsland	322
Hoe vindt de uitwisseling van gegevens plaats ?	323
Europese anti-witwas richtlijn	324

Ultimate Beneficial Owners(UBO)	325
Depositogarantiestelsel	325
Wet op Financieel Toezicht	326
Internetbankieren	326

27. Financieringen

Financieringsmogelijkheden	328
Financiering uit eigen middelen	329
Een tweede hypotheek op Uw huis in Nederland	329
Een persoonlijke lening in Nederland	329
Financiering via een projectontwikkelaar	329
Een hypotheek op basis van effectenbevoorschotting	330
Een hypotheek bij een Nederlandse bank voor een eerste eigen woning in Duitsland	330
Checklist Duitsland Hypotheek	331
Een hypotheek via een Duitse bank	331
Een hypotheekofferte	333
Wat te overleggen aan banken ter verkrijgen van een hypotheek ?	333
Hypotheek bij nieuwbouw	334
Kapitaal- of levensverzekering gekoppeld aan de hypotheek	334
Belangrijke aspecten m.b.t. een hypotheek op Duits onroerend goed	334
Hoogte hypotheekrente	334
Voordelen rentevaste periode	335
Voordelen variabele rente	335
De hypotheekaanvraag	335
Nederlands versus Duits recht	335
Notarieel onderzoek	336
Hypotheekvoorwaarden bij Duitse banken	336
Waardebepaling van het onroerend goed	337
Aflossing	337
<i>Beratungsstellen</i>	338
Bouwsparen	338
<i>Rangbescheinigung</i>	338
Royement	338
Financieringskosten	338
Hypotheekaktekosten	338
Taxatiekosten	339
Afsluitprovisie	339
De Nederlandse BKR & Duitse Schufa registratie	339
Nog enkele belangrijke financieringsverschillen op een rij	340
De Nederlandse bijleenregeling	340
Rekenvoorbeeld	341
Eigenwoningreserve	341
Rekenvoorbeeld	341
U gaat goedkoper wonen in Duitsland	341

28. Het Duitse belastingstelsel

Duitse inkomstenbelasting (<i>Einkommensteuer</i>)	343
Wanneer is iemand ingezetene van Duitsland ?	343
Inkomensbronnen	344
Hoe werkt het Duitse inkomstenbelastingstelsel ?	344
Verrekening verliezen	344
Sonderausgaben	345
Belastbare grondslag (<i>Bemessungsgrundlage</i>)	345
Gezamenlijke of individuele aangifte	346
Inkomen uit arbeid / salaris	346
Aftrekbare kosten die verband houden met uw werk	347
Persoonlijke aftrekposten	347
Alimentatie	347
Donaties	347
Aftrek kinderopvang	347
Opleidingskosten voor de kinderen	347
Sociale verzekeringsbijdragen	348
Ziektekosten en langdurige zorg	348
Bijdrage voor werkloosheidsverzekering	348
Bijdragen aan pensioenfondsen	348
Hypotheekrente aftrek	348
Standaard aftrek	348
Persoonlijke aftrekposten	349
Overzicht aftrekbare kosten / verminderingen	350
Tabel tarieven Duitse inkomstenbelasting	350
Solidariteitsheffing (<i>Solidarit�tuszuschlag</i>)	350
Kerkbelasting	351
Kosten woon-werk-verkeer	351
Verhuiskosten	351
Overige aftrekposten	351
Inkomen in natura	352
Auto van de zaak	352
Rekenvoorbeeld belastbare waarde auto van de zaak	353
Keuzevrijheid tussen het logboek en de 1% regel	354
Elektronisch logboek	354
Rekenvoorbeelden	355
Pensioeninkomen	355
Inkomen uit investeringen	356
Sociale verzekeringsbijdragen overzicht/ tabel	357
Maximale heffingsgrondslag Duitse sociale verzekeringsbijdragen	358
Premie aanslaggrenzen (<i>Beitragsbemessungsgrenzen</i>)	358
<i>Lohnsteuer</i>	359
<i>Overzicht Lohnsteuerklassen</i>	359
Belastingaftrek per <i>Steuerklasse</i>	360
Wijziging van Lohnsteuerklasse	362

<i>Beschränkte en Unbeschränkte</i> belastingplicht in Duitsland	363
Indeling <i>Steuerklasse</i> getrouwd of ongetrouwd	364
Versoepeling binnenlandse belastingplicht in Duitsland	364
Nog enkele tips	365
Wijziging vanaf 1 januari 2020 en Steuer – ID	366
Het belastingjaar	367
Belastingaangifte (<i>Einkommensteuererklärung</i>)	367
Betaling van de belasting	367
Verplichte aangifte inkomstenbelasting door werknemer	368
Vrijwillige aangifte inkomstenbelasting	369
Lohnsteuerkarte	369
Voorlopige aanslag	369
Verklaring voor het niet doen van belastingaangifte (Nichtveranlagungsbescheinigung = NV Bescheinigung)	369
Wie kunnen er een <i>NV-Bescheinigung</i> aanvragen ?	370

29. Tweedewoningbelasting (Zweitwohnungsteuer)

Inleiding	371
Belastinggrondslag (<i>Bemessungsgrundlage</i>)	372
Belastingtarieven in de 10 grootste steden	373
Aanmelden/registreren tweede woning bij de gemeente	373
Wat gebeurt er als u uw tweede woning niet registreert ?	373
Bezwaar maken	373
Vrijstelling (<i>Befreiung von der Zweitwohnsitzsteuer</i>)	374
Kijk en Luistergeld (<i>Rundfunkbeitrag</i>)	375
Uw vakantiewoning in Duitsland en de Duitse belastingen	375
Inkomstenbelasting	375
Omzetbelasting (<i>Umsatzsteuer</i>)	375
Tarief omzetbelasting	376
Gemeentelijke bedrijfsbelasting (<i>Gewerbsteuer</i>)	376
Vrijstelling <i>Gewerbsteuer</i>	376
Berekening <i>Gewerbsteuer</i>	376
Eigen gebruik tweede woning (<i>Eigennutzung</i>)	377
Welke kosten zijn fiscaal aftrekbaar ?	377
Verblijf (<i>Beherbergungssteuern</i>) of toeristenbelasting (<i>Kurtaxen</i>)	378
Verhuur via online platforms zoals Booking of Airbnb en de fiscus	378

30. Vermogensbelasting & Inkomen uit vermogen/kapitaal

Vermogensbelasting	379
Inkomen uit vermogen/kapitaal	379
Inkomen uit rente en dividend	379
Bronbelasting	379
Geld op een bank in Nederland, terwijl u in Duitsland woont	380

31. Vermogenswinstbelasting

Koerswinsten (<i>Private Veräußerungsgeschäfte</i>)	381
Vermogenswinst (<i>Kapitalertragsteuer</i>)	382
Gerealiseerde vermogenswinst in Duitsland	382
Welke vormen van vermogenswinst zijn er in Duitsland ?	382
Wanneer is de vermogenswinstbelasting verschuldigd en wie moet deze betalen ?	383
Forfaitaire vrijstellingen (<i>Freibeträge</i>)	383
Tarieven vermogenswinstbelasting	384
Voorbeelden berekening vermogenswinstbelasting	385
Aangifte vermogenswinst Bijlage KAP (<i>Kapitalertragsteuer</i>)	385
Te veel betaalde bronbelasting terugvorderen	386
Buitenlandse bronbelasting	386

32. Verkoop van Duits onroerend goed ; speculatiebelasting (*Spekulationssteuer*)

Belasting bij verkoop woning	387
Belasting vermijden	387
Voorwaarden vrijstelling	387
Belastingen zijn verschuldigd over de verkoopopbrengst	388
Rekenvoorbeeld	388
Mogelijkheden om belastingen te besparen bij verkoop van uw huis	388
De Drie woning grens (<i>Drei-Objekt-Grenze</i>)	389
Rekenvoorbeeld	389
Onroerend goed dat tot het ondernemingsvermogen hoort	389
Fiscale behandeling verliezen bij verkoop van onroerend goed	390
<i>Freigrenze</i>	390
Rekenvoorbeeld bij verkoop woning	391
Belasting vermijden	392
Voorwaarden vrijstelling	392
Verkoop tweede woning / vakantiewoning	392
Rekenvoorbeeld	393
Verkoop meerdere woningen	394
Verkoop van onroerend goed met verlies	394
Bedrijfsmatige verkoop van vakantiewoningen	394
Verkoop van de vakantiewoning en de Duitse omzetbelasting	395

Bijlagen

- Nederlands-Duitse Fiscale termen
- Makelaarscommissie; wie betaalt wat en hoeveel ?
- Vastgoed Promotie Pakket

Bronnen