

Mondi b.v.  
Vlietstroom 17  
5032 ZC Tilburg

t +31 (0)13 578 4100  
e [info@mondi.nl](mailto:info@mondi.nl)

## Wonen en kopen in Duitsland

Auteur: P.L. Gillissen | Aantal pagina's: 400

### Inhoudsopgave Wonen en kopen in Duitsland

#### Colofon

##### 1. Inleiding

##### 2. Voor- en nadelen van emigratie naar Duitsland

Voordelen

Nadelen

##### 3. Nederlandse fiscale aspecten bij vertrek naar het buitenland

Wanneer er sprake van emigratie?

Belasting en woonplaats

Het jaar van vertrek

Welk inkomen waar belast?

Pensioen en lijfrente

Vestiging in Duitsland en uw Nederlandse AOW

Keuzes voor vrijwillige verzekeringen

Emigratie en uw huis in Nederland in box 1 of niet?

Verhuisregeling

Aftrekbare kosten

Uitzendregeling eigen woning

Voorwaarden

Kinderen tot 27 jaar

Eigenwoningforfait

Wanneer u niet meer aan de voorwaarden voldoet

Negatieve inkomsten uit werk en woning

Inkomen uit sparen en beleggen

De volgende vermogensbestanddelen vallen onder box 3 als u in het buitenland woont

Enkele situaties belicht

Hypotheekrente

Overige aftrekposten

Heffingskortingen

Belastingdeel van de heffingskorting

Pensioen, lijfrente of uitkering uit Nederland

U ontvangt jaarlijks meer dan € 15.000,--

U ontvangt een overheidspensioen

U ontvangt een sociale zekerheidsuitkering

Onder welke voorwaarden betaalt u minder belasting ?

Compensatieregeling als u in Duitsland belasting betaalt

Doorschuifregeling

##### 4. Binnenlandse of buitenlandse belastingplicht na 1 januari 2015

Verschil binnen- en buitenlandse belastingplicht

Wat is er na 1 januari 2015 veranderd?

Oude regeling

Keuzemogelijkheid na 1 januari 2015 afgeschaft

Heffingsvrij vermogen per 1 januari 2017

voor buitenlandse belastingplichtigen

Conclusie

Voorbeeld



Raadpleeg voor meer informatie:  
[www.mondi.nl](http://www.mondi.nl)  
[www.mondi.be](http://www.mondi.be)

BTW Nr. NL8099.17.294.B01  
K.v.K. Nr. 180 63 680  
Bankrelatie  
ABN AMRO bank 59 65 81 068  
IBAN-code NL08ABNA0596581068  
BIC-code ABNANL2A

Buitenlandse belastingplicht en uw fiscale partner  
Wel of geen recht op heffingskortingen en aftrekposten  
Nieuwe gerechtelijke uitspraken 90 % eis  
Voorliggende zaak over dividend vanuit Nederlandse BV  
Uitspraak Hof Den Bosch 17 oktober 2019  
Uitspraak 12 maart 2020  
Uitspraak 2 april 2020  
Uitspraak 20 november 2020  
Slotopmerking  
Uitspraak naar Duitsland verhuisd echtpaar geen recht op  
Aftrekposten / Rechtbank Zeeland-West-Brabant 11 mei 2021  
Heffingsrecht over pensioen deels aan Nederland  
Duitsland houdt rekening met persoonlijke gezinssituatie

## **5. Conserverende aanslagen**

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

## **6. Nieuw Nederlands-Duits Belastingverdrag**

Het belastingverdrag met Duitsland  
U betaalt belasting in het land waar u werkt  
U werkt tijdelijk in loondienst in Nederland of Duitsland  
U werkt voor de overheid  
U werkt in het onderwijs  
U werkt op een internationaal bedrijventerrein  
U werkt voor een buitenlandse werkgever  
Pensioen, lijfrente of uitkering  
U ontvangt jaarlijks meer dan € 15.000,--  
U ontvangt een overheidspensioen  
U ontvangt een sociale zekerheidsuitkering  
Wijziging vanaf 1 januari 2023  
U ontvangt een afkoopsom van een pensioen of lijfrente  
Maximaal belastingtarief  
Compensatieregeling als u in Duitsland belasting betaalt  
Doorschuiфregeling  
Duits loon omrekenen naar Nederlands loon  
Overzicht inkomsten en belastbaarheid in woon- of werkland  
Nieuw Nederlands-Duits belastingverdrag + grensarbeidersregeling  
ABP Pensioen  
Nog enkele andere voorbeelden ter voorkoming van dubbele belastingheffing  
Protocol tot wijziging van het belastingverdrag per 1 januari 2023  
Ouderdoms- en nabestaandenuitkeringen

Mondi b.v.  
Vlietstroom 17  
5032 ZC Tilburg

t +31 (0)13 578 4100  
e [info@mondi.nl](mailto:info@mondi.nl)



Raadpleeg voor meer informatie:  
[www.mondi.nl](http://www.mondi.nl)  
[www.mondi.be](http://www.mondi.be)

BTW Nr. NL8099.17.294.B01  
K.v.K. Nr. 180 63 680  
Bankrelatie  
ABN AMRO bank 59 65 81 068  
IBAN-code NL08ABNA0596581068  
BIC-code ABNANL2A

Overige uitkeringen

## 7. Emigratie en de Nederlandse sociale verzekeringen

Gevolgen voor de Nederlandse volksverzekeringen

Recht op AOW bij vertrek naar het buitenland

Nederlandse AOW bij vertrek naar het buitenland

Partner en kinderen niet verzekerd

Vrijwillige AOW en ANW verzekering

Voorkom een lagere AOW

Zorg dat uw nabestaanden toch ANW krijgen

Kosten en premies vrijwillige verzekeringen

Wat wordt als inkomen beschouwd?

Wat mag u van uw inkomen aftrekken?

U woont al buiten Nederland, kunt u zich dan nog vrijwillig verzekeren?

Voorwaarden vrijwillige verzekering

Hoe lang kunt u zich vrijwillig verzekeren?

Sociale (werknemers) uitkeringen

WW-uitkering

WAO + WIA

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

Zorgverzekeringen en buitenland

Met pensioen of uitkering verhuizen naar het buitenland

Welke stappen moet u nemen voordat u gaat verhuizen?

Uw meeverhuizende gezinsleden

Uw gezinslid werkt nog

Uw gezinslid heeft zelf een pensioen of uitkering

Uw gezinslid heeft geen eigen inkomen

Met pensioen of uitkering wonen in het buitenland

Hoe kunt u zich laten registreren?

Waar heeft u recht op in uw woonland?

Waar heeft u recht op in Nederland?

Wanneer heeft u geen recht op zorg in Nederland?

Waar heeft u recht op in andere EU-landen?

Medisch noodzakelijke zorg

Geplande medische zorg

Welke bijdrage moet u betalen?

Hoe betaalt u de bijdragen?

Wat als u teveel of te weinig heeft betaald?

Woonlandfactor en heffingskortingen

ZVW en WLZ bijdragen

Bijdragen Zvw, woonlandfactoren en heffingskortingen

Inkomensafhankelijke bijdrage WLZ

Inkomensafhankelijke bijdrage Zorgverzekeringswet

Woonlandfactor Duitsland

Rekenvoorbeelden toepassing woonlandfactor in verschillende situaties

Uw toeslagpartner

De woonlandfactor en de hoogte van uw toeslag

De European Health Insurance Card (EHIC)

Zorg waar u recht op heeft met een EHIC

Zorg die u niet vergoed krijgt

Mondi b.v.  
Vlietstroom 17  
5032 ZC Tilburg

t +31 (0)13 578 4100  
e [info@mondi.nl](mailto:info@mondi.nl)



Raadpleeg voor meer informatie:  
[www.mondi.nl](http://www.mondi.nl)  
[www.mondi.be](http://www.mondi.be)

BTW Nr. NL8099.17.294.B01  
K.v.K. Nr. 180 63 680  
Bankrelatie  
ABN AMRO bank 59 65 81 068  
IBAN-code NL08ABNA0596581068  
BIC-code ABNANL2A

Keuzevrijheid zorg als u buiten Nederland woont  
Wanneer heeft u geen recht op zorg in Nederland?  
Gemaakte kosten declareren  
Welke kosten kunt u niet declareren bij het CAK ?  
EHIC verloren of niet ontvangen  
Een EHIC aanvragen  
Verzekerd in een ander EU-land en medische behandeling in Nederland  
U woont in het buitenland en u wilt terug naar Nederland om in Nederland WLZ zorg te krijgen  
Wachttijd WLZ Zorg in Nederland  
Nederlandse WLZ zorg in het buitenland  
Vergoeding  
Persoonsgebonden budget (PGB)  
Overgangsregeling voor ex-AWBZ-verzekerden 2006  
In Duitsland wonen en toch ingeschreven blijven in de Nederlandse Basisregistratie Personen (BRP)  
(Sociaal) verzekerd in het land waar u werkt  
Als u in Duitsland verzekerd bent tegen ziektekosten  
Waar kunt u in Duitsland een verzekering afsluiten?  
Welke papieren krijgt u na inschrijving in Duitse *Krankenkasse*  
Wel of niet stopzetten van uw Nederlandse zorgverzekering?  
Aanvullende verzekering  
De verdragspolis  
Voor uw partner  
Voor uw kinderen  
Bijbaantje  
Hoe werkt de verdragspolis?  
Verrekening zorgkosten  
Binnen welke termijn wijzigingen doorgeven?  
Ziektekosten in Duitsland  
Aanmelding *Krankenkasse*  
Een Duitse aanvullende verzekering (*Zusatzversicherung*)  
Hoe krijgt u uw zorgkosten vergoed?  
Waar zijn uw gezinsleden verzekerd?  
Als u particulier verzekerd bent  
Nominale premie  
Erkende zorgverzekeraars (*Krankenkasse*) in Duitsland  
**9. Werken in Duitsland en de belastingen**  
Hoe doet u belastingaangifte in Duitsland?  
Beperkte belastingplichtige  
Onbeperkte belastingplichtige  
Aangifte doen  
Uitzonderingen  
Vergelijking Nederlandse en Duitse (netto) salarissen  
Voorbeeld (eenvoudige) Duitse loonstrook  
Wijziging per 01-01-2020  
Steuer ID  
Voorwaarden onbeperkte belastingplicht  
Auto van de zaak  
Welk inkomen wordt waar belast?

Mondi b.v.  
Vlietstroom 17  
5032 ZC Tilburg

t +31 (0)13 578 4100  
e [info@mondi.nl](mailto:info@mondi.nl)



Raadpleeg voor meer informatie:  
[www.mondi.nl](http://www.mondi.nl)  
[www.mondi.be](http://www.mondi.be)

BTW Nr. NL8099.17.294.B01  
K.v.K. Nr. 180 63 680  
Bankrelatie  
ABN AMRO bank 59 65 81 068  
IBAN-code NL08ABNA0596581068  
BIC-code ABNANL2A

Welk inkomen belast in Nederland?  
Welk inkomen belast in Duitsland?  
183 dagen regeling onder het oude en nieuwe belastingverdrag  
Nieuwe EU-richtlijn voor het werken in het buitenland  
Minijob (450 euro Job)  
Wonen in Duitsland en een Minijob  
Probleem Minijob met de sociale verzekeringen  
Uitzonderingen bij Minijob  
Samenloop WW en Minijob  
Belastingdienst Team Grensoverschrijdend Werken en Ondernemen

#### **10. Grensarbeidersregeling & Thuiswerken over de grens**

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

#### **11. Oriëntatiefase**

Motieven voor vestiging of aankoop van onroerend goed in Duitsland  
Waar kopen?  
Checklist waar kopen?  
Hoe vindt U onroerend goed?  
Wat kopen?  
Oriëntatie-checklist wat kopen?  
Vraagprijs  
Checklist vraagprijs  
Staat van onderhoud van het huis  
Wanneer op huizenjacht?  
Ontwikkeling Duitse onroerendgoedmarkt  
Energie label in Duitsland  
Welke documenten moet de verkoper aan de koper overhandigen?  
Overzicht documenten (*Unterlagen*)  
Aanvullende documenten

#### **12. Aankoop van een appartement**

Met welke documenten krijgt u te maken bij aankoop van een  
appartement?  
Appartementsrecht  
*Vereniging van eigenaren (Versammlung der Eigentümer)*  
Vergaderingen  
Checklist aankoop appartement  
Gemaakte afspraken (*Hausordnung & Gebrauchsregelungen*)  
Financiële aspecten  
Verzekeringen  
Inhoud vergaderingen  
Let op ! Achterstallig onderhoud appartementencomplex

#### **13. Aankoop Duits onroerend goed en de Duitse makelaar**

Duitse makelaars (*Immobilienmakler*)

Mondi b.v.  
Vlietstroom 17  
5032 ZC Tilburg

t +31 (0)13 578 4100  
e [info@mondi.nl](mailto:info@mondi.nl)



Raadpleeg voor meer informatie:  
[www.mondi.nl](http://www.mondi.nl)  
[www.mondi.be](http://www.mondi.be)

BTW Nr. NL8099.17.294.B01  
K.v.K. Nr. 180 63 680  
Bankrelatie  
ABN AMRO bank 59 65 81 068  
IBAN-code NL08ABNA0596581068  
BIC-code ABNANL2A

Duitse makelaarsverenigingen  
Vestigingsvoorwaarden Duitse makelaar  
Makelaarscourtage  
Hoogte makelaarscourtage  
*Bestellerprinzip* vanaf 1 juni 2015  
Aankoop van onroerend goed op een veiling  
**14. Het Duitse koopproces; juridische en notariële aspecten**

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

**15. Het kopen van (bouw)grond**  
Ruimtelijke ordening en bestemmingsplannen  
Bouwplanningsrecht (*Bauplanungsrecht*)  
Bouwverordeningrecht (*Bauordnungsrecht*)  
De dienst bouw- en woningtoezicht (*Bauamt*)  
Wanneer kan een perceel bebouwd worden?  
In het bestemmingsplan worden 3 fases onderscheiden  
*Bauerwartungsland*  
*Rohbauland*  
*Bauland*

Mondi b.v.  
Vlietstroom 17  
5032 ZC Tilburg

t +31 (0)13 578 4100  
e [info@mondi.nl](mailto:info@mondi.nl)



Raadpleeg voor meer informatie:  
[www.mondi.nl](http://www.mondi.nl)  
[www.mondi.be](http://www.mondi.be)

BTW Nr. NL8099.17.294.B01  
K.v.K. Nr. 180 63 680  
Bankrelatie  
ABN AMRO bank 59 65 81 068  
IBAN-code NL08ABNA0596581068  
BIC-code ABNANL2A

Toegestane bouwplannen in het buitengebied  
 Hoe kan een perceel bebouwd worden?  
 Toegestane wijze van het gebruik van de bouwgrond  
 Toegestane mate van het gebruik van de bouwgrond  
 Grondvlakfactor  
 Gebruiksfactor  
 Bouwwijze, bouwlijnen, bouwgrenzen  
 Het ABC van het Duitse bouwproces  
 Aanvraag van een bouwvergunning (*Bauantrag*)  
 Verzoek om een voorlopige bouwvergunning (*Bauvoranfrage*)  
 Voorgeschreven afstand tussen een gebouw en de grens van het perceel (*Bauwich*)  
 Geschiktheid voor bewoning (*Bezugsfertigkeit*)  
 Kosten voor ontsluiting (*Erschliessungskosten*)  
 Grensafstand (*Grenzabstand*)  
 Oplevering van de ruwbouw (*Rohbauabnahme*)  
 Ontsluiting van het perceel  
 Wat behoort tot een gewaarborgde ontsluiting?  
 Aansluiting op de aanvoerleidingen en de riolering  
 Hoe hoog zijn de ontsluitingskosten?  
 De verdeling van de ontsluitingskosten  
 Wanneer dient de ontsluitingsbijdrage te worden betaald?  
 Kostensplitsing  
 Vooruitbetalingen  
 Recht van opstal (*Überbaurecht*)  
 Wat betekent recht van opstal?  
 Juridische aspecten van erfpacht  
 Wie verleent een recht van opstal?  
 Vergoeding van de pachter aan de verpachter  
 Canon  
 Rechten en plichten van de pachter  
 Wat zijn de voor- en nadelen van recht van opstal?  
 Wanneer vervalt het recht van opstal?  
 Duur van het erfpacht  
 Opzeggen erfpachtrecht  
 Checklist erfpacht  
 Vruchtgebruik (*Nießbrauch*)  
 Recht van overpad (*Durchgangsrecht*)  
 Adviezen en tips voor kopers van (bouw)grond  
 Wat niet kopen?  
 Waarom kan grond ongeschikt zijn als bouwgrond  
 Slopen

## **16. Het bouwen van een huis in Duitsland**

Duitse wet- en regelgeving  
 Vrijwaringsrechten bij de aankoop van een nieuw gebouwde woning  
 Voordelen van bouwen in Duitsland  
 Nadelen van bouwen in Duitsland  
 Welke bouwvormen worden in Duitsland gehanteerd?  
 Mogelijkheden om in Duitsland een huis te bouwen  
 Via een projectontwikkelaar (*Bauträger*)  
 Via een aannemer (*Generalunternehmer*)

Mondi b.v.  
 Vlietstroom 17  
 5032 ZC Tilburg

t +31 (0)13 578 4100  
 e [info@mondi.nl](mailto:info@mondi.nl)



Raadpleeg voor meer informatie:  
[www.mondi.nl](http://www.mondi.nl)  
[www.mondi.be](http://www.mondi.be)

BTW Nr. NL8099.17.294.B01  
 K.v.K. Nr. 180 63 680  
 Bankrelatie  
 ABN AMRO bank 59 65 81 068  
 IBAN-code NL08ABNA0596581068  
 BIC-code ABNANL2A

Keuze van de aannemer  
Aandachtspunten  
Wat moet er in het bouwcontract staan?  
Wat moet er in een bouwcontract verplicht vermeld worden?  
Checklist inhoud bouwcontract  
Wanneer wordt het nog te bouwen huis uw eigendom?  
De bouwsom  
Wanneer betaalt u welk deel van de bouwsom?  
Schema betaalplan bij bouw van een huis in Duitsland  
Bouwrente en renteverlies  
Mogelijk faillissement van uw aannemer  
Bouwen via een architect  
Rol van de architect  
Bouwbestek  
Wat vast te leggen in het contract met de architect?  
Kosten van een architect  
Problemen met architecten  
Checklist wat te bespreken met uw architect  
Soort opdracht  
Volledige opdracht  
Beperkte opdracht  
Aanvraag bouwvergunning (*Baugenehmigung*)  
Geldigheid bouwvergunning  
Bouwgaranties  
Vrijwaringsrechten  
Afzien van vrijwaring  
Zwartwerkers  
Voorlopige en definitieve oplevering  
Nog enkele opmerkingen, tips en adviezen  
Bouwvoorheffingsregeling  
Meldingsplicht bij bouwwerkzaamheden  
Verzekeringen tijdens de bouw  
Opstalverzekering  
Bouwverzekering  
Aansprakelijkheidsverzekering  
Bouwsubsidies  
Denk aan uw burens  
Zonnedakverplichting voor daken (*Solardachpflicht*)

## **17. Renovatie & onderhoud**

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

## **18 Subsidies energiebesparing en duurzame energie**

Energiebeleid in Duitsland  
De nieuwe energiebouwwet (*Gebäudeenergiegesetzes GEG*)  
Welke energiebesparende maatregelen worden gesubsidieerd?  
Subsidies warmtepompen (*Förderung Wärmepumpen*)  
Zonne energiesystemen (*Solaranlagen*)

Mondi b.v.  
Vlietstroom 17  
5032 ZC Tilburg

t +31 (0)13 578 4100  
e [info@mondi.nl](mailto:info@mondi.nl)



Raadpleeg voor meer informatie:  
[www.mondi.nl](http://www.mondi.nl)  
[www.mondi.be](http://www.mondi.be)

BTW Nr. NL8099.17.294.B01  
K.v.K. Nr. 180 63 680  
Bankrelatie  
ABN AMRO bank 59 65 81 068  
IBAN-code NL08ABNA0596581068  
BIC-code ABNANL2A

Terugleververgoeding  
Nieuwe federale subsidies voor energie efficiënte gebouwen  
**19. Nutsvoorzieningen**  
Elektriciteit  
Aandachtspunten bij het afsluiten van een energiecontract met  
een Duitse energie-makelaar  
Gas / Gasflessen  
Verwarming op hout  
De schoorsteenveger  
Energie-prijsvergelijkers  
Water  
Telefoon / Installatie en registratie  
Installatie en registratie  
Mobiele telefoons  
Glasvezel  
De telefoonrekening  
Gebruik van uw oude Nederlandse e-mail adres in Duitsland  
Televisie en radio  
Nederlandse TV in het buitenland  
Kijk- en luistergeld (*Rundfunkbeitrag*)  
Aanmelden voor *Rundfunkbeitrag*  
Huisvuil

**20. Huur en verhuur van Duits onroerend goed**

Hoe vindt u een huurhuis/appartement?  
Wie is juridisch gezien de huurder?  
Het huurcontract  
Inventaris  
Betaling van de huur  
Borg  
Verhuurde woonoppervlakte  
Overname roerende goederen  
Vaststelling huursom  
Duurste en goedkoopste plaatsen om te huren (2021)  
Wie is verantwoordelijk voor de betaling van de huursom?  
Bijkomende kosten  
Verskil "*Brutto* en *Nettokalmmiete*"  
Looptijd huurcontract  
Onderhoudskosten  
Het huurcontract en huisdieren  
Huurverhoging (rechten en plichten)  
Wanneer rechten op huurverhoging  
Maximaal toegestane huurverhoging (*Mieterhöhung*)  
Melden van de huurverhoging aan de huurder  
Hoe vaak is een huurverhoging mogelijk?  
Doorgeven van de huurverhoging aan de huurder  
Veel gemaakte fouten bij huurverhoging  
De huurverhogingsbrief (*Mieterhöhungsschreiben*)  
Bezwaar / akkoord door huurders  
Geen bijzonder opzeggingsrecht bij index- en staffelhuur  
Huurverhoging na eigendomsoverdracht

Mondi b.v.  
Vlietstroom 17  
5032 ZC Tilburg

t +31 (0)13 578 4100  
e [info@mondi.nl](mailto:info@mondi.nl)



Raadpleeg voor meer informatie:  
[www.mondi.nl](http://www.mondi.nl)  
[www.mondi.be](http://www.mondi.be)

BTW Nr. NL8099.17.294.B01  
K.v.K. Nr. 180 63 680  
Bankrelatie  
ABN AMRO bank 59 65 81 068  
IBAN-code NL08ABNA0596581068  
BIC-code ABNANL2A

Huurverhoging bij persoonlijke / sociale omstandigheden (*soziale Härtefälle*)

Brief voor huurverhoging ontvangen? Wat te doen?

Opleveren van de gehuurde woning

Wanneer hoeft u als huurder doorgevoerde renovaties niet te betalen

Eigenaar aansprakelijk voor schulden huurder

Opzeggen van de huur door de huurder & verhuurder

Nieuwe Duitse huurwetgeving

Belangrijkste wijzigingen

*Bestellerprinzip* (makelaarscourtage voor rekening van de opdrachtgever)

Verhuur / Vakantieverhuur/seizoenverhuur

Wanneer wordt men als professionele verhuurder beschouwd?

Aanbetalingen/garanties bij seizoenverhuur

Huursom seizoenverhuur/classificatie

De verhuurorganisatie

Checklist: het contact met de verhuurorganisatie

Langere termijn verhuur

Nog enkele aandachtspunten bij verhuur

Voorbeeld werkwijze voor particulieren, die zelf hun huis willen verhuren

Uitspraak Europese Hof inzake Airbnb regulering september 2020

Fiscale aspecten van verhuur van Duits onroerend goed

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

Herziening *Grundsteuer*

Oude berekening *Grundsteuer*

Berekening tot eind 2024

De *Grundsteuer* vanaf 2025

Nieuw berekeningsmodel vanaf 1 januari 2025

Hebesatz (heffingspercentage)

## **22. Vestigen in Duitsland**

Voorwaarden om langer dan 3 maanden in Duitsland te mogen verblijven

Vertrek uit Nederland

Uitschrijving bij vertrek uit Nederland

Inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP)

Legalisatie

Reisdocumenten

Schengenlanden

ID-kaarten

Eigen reisdocument kinderen

Lange wachttijden voor Nederlandse paspoort of ID-kaart

Wanneer wordt uw Nederlandse paspoort of ID-kaart ongeldig?

Wat zijn de gevolgen van uitschrijving uit de BRP

Wat zijn de gevolgen van uitschrijving voor uw particuliere verzekeringen?

Wat zijn de gevolgen van uitschrijving voor uw Nederlanderschap?

Is er controle op uw uitschrijving uit de BRP?

Bestuurlijke boete bij onjuiste informatie in BRP

Hoogte van de boete

Wat zijn de gevolgen richting de belastingdienst?

Mondi b.v.  
Vlietstroom 17  
5032 ZC Tilburg

t +31 (0)13 578 4100  
e [info@mondi.nl](mailto:info@mondi.nl)



Raadpleeg voor meer informatie:  
[www.mondi.nl](http://www.mondi.nl)  
[www.mondi.be](http://www.mondi.be)

BTW Nr. NL8099.17.294.B01  
K.v.K. Nr. 180 63 680  
Bankrelatie  
ABN AMRO bank 59 65 81 068  
IBAN-code NL08ABNA0596581068  
BIC-code ABNANL2A

Wanneer kunt u een briefadres of postadres in Nederland opgeven?  
 Vestiging in een ander EU-land  
 Kan iemand op meerdere plaatsen in de EU ingeschreven staan in het  
 BRP/bevolkingsregister?  
 Verklaring/bewijs van goed gedrag  
 Echtgenoot, geregistreerd of ongehuwd partner uit een niet-EU land  
 Wat moet u regelen voor u naar Duitsland vertrekt?  
 Inschrijving in Duitsland  
 De verblijfsvergunning niet meer verplicht  
*Gewerbeanmeldung* voor ondernemers  
 Welke instantie geeft recht op verblijf (*Aufenthaltsrecht*) af?  
 Duurzaam verblijfsrecht in Duitsland  
 Overige zaken met betrekking tot uw verblijf in Duitsland  
 Vertrek naar Duitsland en de (belasting)schulden in Nederland  
 Bureau Krediet Registratie (BKR) in Tiel  
 Internationale uitwisseling kredietgegevens  
 Nederlandse nationaliteit  
 Verlenging Nederlands paspoort  
 Kind en paspoort  
 Erkenning Nederlands huwelijk in Duitsland  
 Homohuwelijk in Duitsland  
 Huwelijksvermogensrecht  
 Toepasselijk recht als er geen keuze wordt gemaakt  
 Samenwonen  
 Verschil samenwonen en huwelijk  
 Fiscale behandeling geregistreerde samenwonende partners  
*Ehegattensplitting*  
 Kindertoeslag  
 Als ongehuwde partners samen een huis kopen in Duitsland  
 Samenwonenden en de sociale verzekeringen  
 Samenwonenden en kinderen  
 Samenwonenden en de verzekeringen  
 Naam van de kinderen  
 Omgang met Duitse burens en collega's  
 Diplomatieke vertegenwoordigingen

### **23. De verhuizing**

Verhuizing en invoer van Uw inboedel binnen de E.U.  
 Vrijstelling van invoerrechten  
 Zelf verhuizen  
 Trouwen en verhuizen  
 Verhuizing naar uw tweede woning  
 Verkoop van uw tweede woning  
 Verhuizing bij erfenis  
 Vervreemdingsverbod  
 Belastingtelefoon douane  
 Het inschakelen van een verhuisbedrijf en de BTW  
 Checklist keuze van & contact met het verhuisbedrijf  
 De offerte & de verhuiskosten  
 Uw eigen inboedel meenemen of nieuw kopen in Duitsland?  
 Tips en opmerkingen  
 Meenemen van huisdieren

Mondi b.v.  
 Vlietstroom 17  
 5032 ZC Tilburg

t +31 (0)13 578 4100  
 e [info@mondi.nl](mailto:info@mondi.nl)



Raadpleeg voor meer informatie:  
[www.mondi.nl](http://www.mondi.nl)  
[www.mondi.be](http://www.mondi.be)

BTW Nr. NL8099.17.294.B01  
 K.v.K. Nr. 180 63 680  
 Bankrelatie  
 ABN AMRO bank 59 65 81 068  
 IBAN-code NL08ABNA0596581068  
 BIC-code ABNANL2A

Algemene voorwaarden

Het oude paspoort/vaccinatieboekje

Invoeren en aanmelding van uw hond voor de hondenbelasting

## **24. Verzekeringen**

Het verzekeringswezen in Duitsland

Opstalverzekering (*Wohngebäudeversicherung*)

*Elementarschades*

Overdracht onroerend goed en de opstalverzekering

Waardevaststelling van het onroerend goed

Inboedelverzekering (*Hausratversicherung*)

Keuken inboedel of opstal?

Inbraak en vandalisme

Aansprakelijkheidsverzekering (*Private Haftpflichtversicherung*)

Aansprakelijkheidsverzekering voor honden en paarden

Aansprakelijkheidsverzekering bij lekken van uw olietank

Aansprakelijkheidsverzekering voor de huis- en grondbezitter

Rechtsbijstandsverzekering (*Rechtsschutzversicherung*)

Levensverzekering

Overlijdensrisicoverzekering (*Sterbeversicherung*)

Bouwverzekering (*Bauleistungsversicherung*)

Aansprakelijkheidsverzekering tijdens de bouw

(*Bauherrenhaftpflichtversicherung*)

Aansprakelijkheidsverzekering tegen watervervuiling

(*Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung*)

Uw Nederlandse verzekeringen bij emigratie naar Duitsland

*Pflegeversicherung*

Het Duitse sociale zekerheidsstelsel

## **25. Subsidies en toeslagen in Duitsland**

*Kindergeld*

Hoogte *Kindergeld*

Gezinsbijlagen uit twee landen

Welk land betaalt bij samenloop gezinsbijlagen ?

Overige gezinsuitkeringen

*Kinderzuschlag*

*Kinderfreibetrag*

*Grundfreibetrag* en *Kinderfreibetrag 2024*

Nederlandse of Duitse Kinderbijslag?

*Elterngeld*

Hoogte *Elterngeld*

Basis *Elterngeld*

*Elterngeld Plus*

Partnerschapsbonus

Wijziging & inkomensplafonds

Waar kunt u *Elterngeld* aanvragen?

Subsidies voor jonge gezinnen

Schema situaties recht op Nederlandse of Duitse kinderbijslag

*Eigenheimrentengesetz (Wohn Riester)*

Doel van *Wohn Riester*

Wie kan gebruik maken van *Wohn Riester*

Opname mogelijkheden *Wohn Riester*

Een bouwspaar combinatiefinanciering (*Bausparkombifinanzierung*)

Mondi b.v.  
Vlietstroom 17  
5032 ZC Tilburg

t +31 (0)13 578 4100  
e [info@mondi.nl](mailto:info@mondi.nl)



Raadpleeg voor meer informatie:  
[www.mondi.nl](http://www.mondi.nl)  
[www.mondi.be](http://www.mondi.be)

BTW Nr. NL8099.17.294.B01  
K.v.K. Nr. 180 63 680  
Bankrelatie  
ABN AMRO bank 59 65 81 068  
IBAN-code NL08ABNA0596581068  
BIC-code ABNANL2A

Mondi b.v.  
Vlietstroom 17  
5032 ZC Tilburg

t +31 (0)13 578 4100  
e [info@mondi.nl](mailto:info@mondi.nl)



Raadpleeg voor meer informatie:  
[www.mondi.nl](http://www.mondi.nl)  
[www.mondi.be](http://www.mondi.be)

## Bouwsparcontract (*Bausparvertrag*)

*Riester Rente*

Rekenvoorbeeld

Rekenvoorbeeld hoe de kinderbijslag loont

Voorbeeld *Riester* bijdragen

Nadelen *Wohn Riester*

*Betreuungsgeld* landelijk afgeschaft

*Ehegattensplitting*

*Bausparen*

*Baukindergeld* vervangen door *Kreditprogramm WEF*  
300

## 26. Bankzaken

Het Duitse bankwezen

Het openen van een Duitse bankrekening

Openingstijden Duitse banken

Een ingezetene- vs. een niet ingezetene rekening

Een niet-ingezetene rekening in Nederland

Kenmerken van een niet-ingezetene rekening

Welke documenten moet u in Nederland overleggen om uw rekening in een niet-ingezetene rekening om te zetten

Europese spaarrichtlijn vervangen door Common Reporting Standard (CRS)

Hoe vindt de uitwisseling van gegevens plaats?

Welke informatie wordt uitgewisseld?

Regels in Nederland ten behoeve van vaststellen fiscale woonplaats

Bepaling woon- of verblijfplaats in Nederland voor een natuurlijk persoon

Bepaling woon- of verblijfplaats in Nederland voor organisaties

CRS vanuit Duitsland

Hoe vindt de uitwisseling van gegevens plaats?

Europese anti-witwas richtlijn

Ultimate Beneficial Owners (UBO)

Depositogarantiestelsel

Wet op Financieel Toezicht

Internetbankieren

## 27. Financieringen

Financieringsmogelijkheden

Financiering uit eigen middelen

Een tweede hypotheek op Uw huis in Nederland

Een persoonlijke lening in Nederland

Financiering via een projectontwikkelaar

Een hypotheek op basis van effectenbevoorschotting

Een hypotheek bij een Nederlandse bank voor een eerste eigen woning in Duitsland

Checklist Duitsland Hypotheek

Een hypotheek via een Duitse bank

Een hypotheekofferte

Wat te overleggen aan banken ter verkrijgen van een hypotheek?

Hypotheek bij nieuwbouw

Kapitaal- of levensverzekering gekoppeld aan de hypotheek

Belangrijke aspecten m.b.t. een hypotheek op Duits onroerend goed

Hoogte hypotheekrente

BTW Nr. NL8099.17.294.B01

K.v.K. Nr. 180 63 680

Bankrelatie

ABN AMRO bank 59 65 81 068

IBAN-code NL08ABNA0596581068

BIC-code ABNANL2A

Voordelen rentevaste periode  
Voordelen variabele rente  
De hypotheekaanvraag  
Nederlands versus Duits recht  
Notarieel onderzoek  
Hypotheekvoorwaarden bij Duitse banken  
Waardebepaling van het onroerend goed  
Aflossing  
*Beratungsstellen*  
Bouwsparen  
*Rangbescheinigung*  
Royement  
Financieringskosten  
Hypotheekaktekosten  
Taxatiekosten  
Afsluitprovisie  
De Nederlandse BKR & Duitse Schufa registratie  
Nog enkele belangrijke financieringsverschillen op een rij  
De Nederlandse bijleenregeling  
Rekenvoorbeeld  
Eigenwoningreserve  
Rekenvoorbeeld  
U gaat goedkoper wonen in Duitsland  
**28. Het Duitse belastingstelsel**  
Duitse inkomstenbelasting (*Einkommensteuer*)  
Wanneer is iemand ingezetene van Duitsland?  
Inkomensbronnen  
Hoe werkt het Duitse inkomstenbelastingstelsel?  
Verrekening verliezen  
Sonderausgaben  
Belastbare grondslag (*Bemessungsgrundlage*)  
Gezamenlijke of individuele aangifte  
Inkomen uit arbeid / salaris  
Aftrekbare kosten die verband houden met uw werk  
Persoonlijke aftrekposten  
Alimentatie  
Donaties  
Aftrek kinderopvang  
Opleidingskosten voor de kinderen  
Sociale verzekeringsbijdragen  
Ziektekosten en langdurige zorg  
Bijdrage voor werkloosheidsverzekering  
Bijdragen aan pensioenfondsen  
Hypotheekrente aftrek  
Standaard aftrek  
Persoonlijke aftrekposten  
Overzicht aftrekbare kosten / verminderingen  
Tabel tarieven Duitse inkomstenbelasting  
Solidariteitsheffing (Solidaritätszuschlag)  
Kerkebelasting  
Kosten woon-werk-verkeer

Mondi b.v.  
Vlietstroom 17  
5032 ZC Tilburg

t +31 (0)13 578 4100  
e [info@mondi.nl](mailto:info@mondi.nl)



Raadpleeg voor meer informatie:  
[www.mondi.nl](http://www.mondi.nl)  
[www.mondi.be](http://www.mondi.be)

BTW Nr. NL8099.17.294.B01  
K.v.K. Nr. 180 63 680  
Bankrelatie  
ABN AMRO bank 59 65 81 068  
IBAN-code NL08ABNA0596581068  
BIC-code ABNANL2A

Mondi b.v.  
Vlietstroom 17  
5032 ZC Tilburg

t +31 (0)13 578 4100  
e [info@mondi.nl](mailto:info@mondi.nl)



Raadpleeg voor meer informatie:  
[www.mondi.nl](http://www.mondi.nl)  
[www.mondi.be](http://www.mondi.be)

Verhuiskosten  
Overige aftrekposten  
Inkomen in natura  
Auto van de zaak  
Rekenvoorbeeld belastbare waarde auto van de zaak  
Keuzevrijheid tussen het logboek en de 1% regel  
Elektronisch logboek  
Rekenvoorbeelden  
Pensioeninkomen  
Inkomen uit investeringen  
Sociale verzekeringsbijdragen overzicht/ tabel  
Maximale heffingsgrondslag Duitse sociale verzekeringsbijdragen  
Premie aanslaggrenzen (Beitragsbemessungsgrenzen)  
*Lohnsteuer*  
*Overzicht Lohnsteuerklassen*  
Belastingaftrek per *Steuerklasse*  
Wijziging van Lohnsteuerklasse  
*Beschränkte* en *Unbeschränkte* belastingplicht in Duitsland  
Indeling *Steuerklasse* getrouwd of ongetrouwd  
Versoepeling binnenlandse belastingplicht in Duitsland  
Nog enkele tips  
Wijziging vanaf 1 januari 2020 en Steuer – ID  
Het belastingjaar  
Belastingaangifte (*Einkommensteuererklärung*)  
Betaling van de belasting  
Verplichte aangifte inkomstenbelasting door werknemer  
Vrijwillige aangifte inkomstenbelasting  
Lohnsteuerkarte  
Voorlopige aanslag  
Verklaring voor het niet doen van belastingaangifte  
(Nichtveranlagungsbescheinigung = NV Bescheinigung)  
Wie kunnen er een *NV-Bescheinigung* aanvragen?  
**29. Tweedewoningbelasting (Zweitwohnungsteuer)**  
Inleiding  
Belastinggrondslag (*Bemessungsgrundlage*)  
Belastingtarieven in de 10 grootste steden  
Aanmelden/registreren tweede woning bij de gemeente  
Wat gebeurt er als u uw tweede woning niet registreert?  
Bezwaar maken  
Vrijstelling (*Befreiung von der Zweitwohnsitzsteuer*)  
Kijk en Luistergeld (*Rundfunkbeitrag*)  
Uw vakantiewoning in Duitsland en de Duitse belastingen  
Inkomstenbelasting  
Omzetbelasting (*Umsatzsteuer*)  
Tarief omzetbelasting  
Gemeentelijke bedrijfsbelasting (*Gewerbsteuer*)  
Vrijstelling *Gewerbsteuer*  
Berekening *Gewerbsteuer*  
Eigen gebruik tweede woning (*Eigennutzung*)  
Welke kosten zijn fiscaal aftrekbaar?  
Verblijf (*Beherbergungssteuern*) of toeristenbelasting (*Kurtaxen*)

BTW Nr. NL8099.17.294.B01  
K.v.K. Nr. 180 63 680  
Bankrelatie  
ABN AMRO bank 59 65 81 068  
IBAN-code NL08ABNA0596581068  
BIC-code ABNANL2A

Verhuur via online platforms zoals Booking of Airbnb en de fiscus

### **30. Vermogensbelasting & Inkomen uit vermogen/kapitaal**

Vermogensbelasting

Inkomen uit vermogen/kapitaal

Inkomen uit rente en dividend

Bronbelasting

Geld op een bank in Nederland, terwijl u in Duitsland woont

### **31. Vermogenswinstbelasting**

Koerswinsten (*Private Veräußerungsgeschäfte*)

Vermogenswinst (*Kapitalertragsteuer*)

Gerealiseerde vermogenswinst in Duitsland

Welke vormen van vermogenswinst zijn er in Duitsland?

Wanneer is de vermogenswinstbelasting verschuldigd en wie moet deze betalen?

Forfaitaire vrijstellingen (*Freibeträge*)

Tarieven vermogenswinstbelasting

Voorbeelden berekening vermogenswinstbelasting

Aangifte vermogenswinst Bijlage KAP (*Kapitalertragsteuer*)

Te veel betaalde bronbelasting terugvorderen

Buitenlandse bronbelasting

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

Belasting bij verkoop woning

Belasting vermijden

Voorwaarden vrijstelling

Belastingen zijn verschuldigd over de verkoopopbrengst

Rekenvoorbeeld

Mogelijkheden om belastingen te besparen bij verkoop van uw huis

De Drie woning grens (*Drei-Objekt-Grenze*)

Rekenvoorbeeld

Onroerend goed dat tot het ondernemingsvermogen hoort

Fiscale behandeling verliezen bij verkoop van onroerend goed

*Freigrenze*

Rekenvoorbeeld bij verkoop woning

Belasting vermijden

Voorwaarden vrijstelling

Verkoop tweede woning / vakantiewoning

Rekenvoorbeeld

Verkoop meerdere woningen

Verkoop van onroerend goed met verlies

Bedrijfsmatige verkoop van vakantiewoningen

Verkoop van de vakantiewoning en de Duitse omzetbelasting

Mondi b.v.  
Vlietstroom 17  
5032 ZC Tilburg

t +31 (0)13 578 4100  
e [info@mondi.nl](mailto:info@mondi.nl)



Raadpleeg voor meer informatie:  
[www.mondi.nl](http://www.mondi.nl)  
[www.mondi.be](http://www.mondi.be)

BTW Nr. NL8099.17.294.B01  
K.v.K. Nr. 180 63 680  
Bankrelatie  
ABN AMRO bank 59 65 81 068  
IBAN-code NL08ABNA0596581068  
BIC-code ABNANL2A