

Wonen en kopen in Duitsland

Inhoudsopgave

Colofon

1. Inleiding

2. Voor- en nadelen van emigratie naar Duitsland

Voordelen	15
Nadelen	16

3. Nederlandse fiscale aspecten bij vertrek naar het buitenland

Wanneer er sprake van emigratie ?	18
Belasting en woonplaats	19
Het jaar van vertrek	20
Verplichte aanslag	21
Wanneer ontvangt u een teruggaaf ?	21
Voorlopige teruggaaf	22
Uw Nederlandse paspoort en de belastingen	22
Verschil binnen- en buitenlandse belastingplicht	22
Inkomen uit werk en wonen in Nederland	23
Inkomen uit pensioenen en uitkeringen	23
Winst uit aanmerkelijk belang	24
Inkomen uit een woning in Nederland	25
Eigenwoningforfait	25
Emigratie en de eigen woning	26
Geen hypotheekschuld	26
Als de woning in Nederland niet tot uw beschikking staat	27
Negatieve inkomsten uit werk en woning	27
Inkomen uit sparen en beleggen	28
Welke vermogensbestanddelen vallen in box 3 als u in het buitenland woont	28
Binnenlands belastingplichtig en bezittingen in het buitenland	28
Aftrek van schulden	29
Buitenlands belastingplichtigen en hun partner	29

4. Keuzemogelijkheid binnenlandse of buitenlandse belastingplicht

Het recht om te kiezen voor binnenlandse belastingplicht geldt voor	30
Nederlandse inkomstenbelasting en premies volksverzekering	31

Voor wie is de keuze voor binnenlandse belastingplicht interessant ?	32
Opmerkingen omtrent keuzeregeling binnenlands belastingplichtige	33
Persoonsgebonden aftrekposten	34
Buitenlands belastingplichtigen hebben geen recht op	36
Tegemoetkoming voor inwoners van Duitsland	36
Heffingskortingen	37
90 % regeling	38
Wijziging van binnenlandse in buitenlandse belastingplicht	38
Terugploegregeling	39

5. Uw tweede huis in het Nederlandse belastingstelsel

Hoofdverblijf	40
Belastingverdrag ter voorkoming van dubbele belastingheffing	40
Rekenvoorbeeld	41
Verhuur vakantiewoningen als bedrijfsactiviteit	43

6. Conserverende aanslagen

Conserverende aanslag bij emigratie	44
Wanneer worden conserverende aanslagen opgelegd ?	45
Uitstel van betaling van conserverende aanslag	45
Conserverende aanslag en uw pensioenrechten	45
Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW)	46
Meenemen van uw KEW bij emigratie en aankoop van een huis in Duitsland	46
Beroep op het hoge vrijstellingsbedrag	47
Belast rentebestanddeel	48
Kapitaalverzekeringen van vóór 2001	48
Uw Nederlandse kapitaalverzekering en de belastingen in Duitsland	49
Lijfrenteverzekering	49
Aanmerkelijk belang	50
Uitstel van betaling	50
Het stellen van zekerheid	51
Rechtszaken en uitspraken	
Conclusies conserverende aanslag bij emigratie	52

7. Nederlands-Duits Belastingverdrag

Welk inkomen wordt waar belast ?	55
ABP Pensioen	56
Voorbeelden ter voorkoming van dubbele belastingheffing	56

8. Emigratie en de Nederlandse sociale verzekeringen

Gevolgen voor de Nederlandse volksverzekeringen	57
Recht op AOW bij vertrek naar het buitenland	58

Herziening vrijwillige AOW/ANW	59
ANW	60
Sociale (werknemers) uitkeringen	60
WW-uitkering	61
WAO	61
WIA	62
Verschillen Nederlandse en Duitse sociale zekerheid	63
Opmerkingen m.b.t. sociale zekerheid in Duitsland	66
Arbeids/ en uitkeringssituaties indien u in Duitsland woont	67

9. De nieuwe Nederlandse zorgverzekeringswet en de AWBZ bij emigratie naar Duitsland

Gevolgen bij emigratie en uw Nederlandse zorgverzekering	68
Algemene regelgeving	68
Inhoudingspercentages	69
Nederlands eigen risico	69
Duits eigen risico	69
Bijzondere situaties	70
U woont in Duitsland en werkt in Nederland in loondienst	70
Rechten van uw gezinsleden	71
Rechten in Nederland	71
Erkende zorgverzekeraars in Duitsland	72
Woonlandfactor	72
Rekenvoorbeeld	73
Invoering ZVW en de gevolgen voor de vrijwillige AWBZ	73
Keuzerecht voor grensarbeiders	74
Keuze uit verschillende polissoorten	74
Nederlandse of Duitse zorgpas	75
Aanvullende verzekering	76
Europese sociale zekerheidsverordening	76
U woont in Duitsland en werkt in Nederland als zelfstandige	76
U woont in Duitsland en bent zowel in Nederland als in Duitsland werkzaam	77
U staat ingeschreven bij een Nederlandse hogeschool/universiteit en woont in Duitsland	77
De gezinsleden van een verzekerde die zelf niet in Duitsland wonen	78
U woont in Duitsland en ontvangt een pensioen uit (uitsluitend) Nederland	78
Mogelijke keuzevrijheid zorg	79
U woont in Duitsland en ontvangt een pensioen uit Nederland	80
U woont in Duitsland en werkt als ambtenaar in Nederland	80
Rechten in Duitsland & Nederland	80
Medische behandeling buiten Duitsland	80
Aanvullende zorgverzekering	81
Werken in Duitsland, wonen in Nederland	81
Arbeids- en uitkeringssituatie / hoe en waar verzekerd ?	82

Wie is verdragsgerechtigd	82
Belangrijke adressen	83

10. Werken in Duitsland & de Nederlandse fiscus

Grensarbeidersregeling	84
U werkt voor een in Duitsland gevestigde werkgever	84
Wanneer komt men in aanmerking voor de 90% regeling ?	85
Voorlopige teruggaaf voor heffingskortingen	85
U werkt voor een werkgever, die niet in Duitsland gevestigd is	86
Minder dan 183 dagen in Duitsland	86
Meer dan 183 dagen in Duitsland	87
Voorkoming van dubbele belastingheffing	87
Rekenvoorbeeld	88
Vrijstelling of vermindering premie volksverzekering	89
Overige gevolgen voor het niet doen van aangifte in Nederland	89
Toerekenen aftrekpost aan Uw fiscale partner	89
Doorschuiфregeling	90
Sociale verzekeringsuitkeringen en pensioenen uit Duitsland	91

11. Ondernemers en vertrek naar Duitsland

Gevolgen van emigratie voor ondernemers	93
De WAZ	93
Conserverende aanslag voor aanmerkelijk belang	94
Het aanstellen van een fiscaal vertegenwoordiger	95
Wanneer is het verplicht een fiscaal vertegenwoordiger aan te stellen ?	95
Wie kan er optreden als fiscaal vertegenwoordiger ?	95

12. Duitsland in vogelvlucht

Ligging	96
Klimaat	96
Bevolking	97
Bevolkingsontwikkeling	97
Spreiding van de bevolking	97
Bevolkingsgroei	98
Beroepsbevolking	99
Overheid en bestuur	99
Centrale regering	99
Wetgevende macht	99
Uitvoerende macht	100
Rechterlijke macht	100
De Federale regering	101
Overzicht deelstaten	102
Regionale beschrijving (overzicht regio's)	103

Politieke partijen	108
Verkiezingen 2009	109
Religie	109
Economie	109
Ontwikkeling Duitse economie	110
Duitse etiquette, omgangsvormen en arbeidscultuur	110
Taal	111
Media	111

13. Oriëntatiefase

Motieven voor de vestiging of aankoop van onroerend goed in Duitsland	114
Waar kopen ?	115
Checklist waar kopen ?	117
Hoe vindt U onroerend goed ?	119
Wat kopen ?	120
Oriëntatie-checklist wat kopen ?	121
Vraagprijs	123
Checklist vraagprijs	124
Staat van onderhoud van het huis	125
Wanneer op huizenjacht ?	125
Ontwikkeling Duitse onroerendgoedmarkt	125
Ontwikkeling onroerendgoedprijzen	125
Tips/waarschuwingen	127

14. Aankoop van een appartement

Appartementsrecht	129
Vereniging van eigenaren	130
Vergaderingen	131
Checklist aankoop appartement	131
Gemaakte afspraken	131
Financiële aspecten	132
Verzekeringen	133
Inhoud vergaderingen	133

15. Aankoop Duits onroerend goed

Duitse makelaars	134
Vestigingsvoorwaarden Duitse makelaar	135
Makelaarscourtage	136
Aankoop van onroerend goed op een veiling	137

16. Het Duitse koopproces; juridische en notariële aspecten

Wetgeving	138
-----------	-----

Vergunningen	139
Energielabels	140
Verschillen met Nederland	140
Notariële akte	141
De taken van de notaris	143
Nadelen van een Nederlandse notaris	144
Geen voorlopig koopcontract/voor-overeenkomst in Duitsland	144
Verplichtingen koper	145
Van koopovereenkomst naar notariële akte	145
Ontbindende voorwaarden in de koopovereenkomst	146
Nadeel ontbindende voorwaarden	146
Boeteclausules	147
Tips en adviezen bij ondertekening van de koopakte en de overdracht	147
Inschrijving in het "Grundbuch"	148
Wat vindt men in het "Grundbuch" ?	148
Wanneer vindt de inschrijving in het kadaster plaats ?	149
Wat heeft u nodig voor inschrijving in het kadaster ?	149
Wat kan er mis gaan na ondertekening van de notariële akte ?	149
Voorinschrijving/aantekening in het Grundbuch	150
Betaling van de koopsom	150
Kosten bij aankoop van Duits onroerend goed	151
Taxatiekosten	152
Afrekening met de notaris	152

17. Het kopen van (bouw)grond

Ruimtelijke ordening en bestemmingsplannen	153
Bouwplanningsrecht	154
Bouwverorderingsrecht	154
De dienst bouw- en woningtoezicht	154
Wanneer kan een perceel bebouwd worden ?	155
Toegestane bouwplannen in het buitengebied	156
Hoe kan een perceel bebouwd worden ?	156
Toegestane wijze van het gebruik van de bouwgrond	156
Toegestane mate van het gebruik van de bouwgrond	156
Grondvlakfactor	157
Gebruiksfactor	158
Bouwwijze, bouwlijnen, bouwgrenzen	158
Het ABC van het Duitse bouwproces	159
Aanvraag van een bouwvergunning	159
Verzoek om een voorlopige bouwvergunning	160
Ontsluiting van het perceel	161
Wat behoort tot een gewaarborgde ontsluiting ?	161
Aansluiting op de aanvoerleidingen en de riolering	161
Hoe hoog zijn de ontsluitingskosten ?	161
De verdeling van de ontsluitingskosten	162

Wanneer dient de ontsluitingsbijdrage te worden betaald ?	162
Kostensplitsing	162
Recht van opstal	163
Juridische aspecten van erfpacht	163
Vergoeding van de pachter aan de verpachter	164
Canon	164
Rechten en plichten van de pachter	164
Wat zijn de voor- en nadelen van recht van opstal ?	165
Wanneer vervalt het recht van opstal ?	166
Duur van het erfpacht	166
Opzeggen erfpachtrecht	167
Checklist erfpacht	167
Vruchtgebruik	168
Recht van overpad	168
Adviezen en tips voor kopers van (bouw)grond	169
Wat niet kopen ?	170
Waarom kan grond ongeschikt zijn als bouwgrond	171
Slopen	171

18. Het bouwen van een huis in Duitsland

Mogelijkheden om in Duitsland een huis te bouwen	172
Via een projectontwikkelaar	173
Via een aannemer	174
Keuze van de aannemer	175
Wat moet er in het bouwcontract staan ?	176
Wat moet er in een bouwcontract verplicht vermeld worden ?	176
Checklist inhoud bouwcontract	177
Wanneer wordt het nog te bouwen huis uw eigendom ?	178
De bouwsom	178
Wanneer betaalt u welk deel van de bouwsom ?	179
Bouwrente en renteverlies	180
Mogelijk faillissement van uw aannemer	181
Bouwen via een architect	181
Rol van de architect	182
Bouwbestek	183
Wat vast te leggen in het contract met de architect ?	183
Kosten van een architect	184
Problemen met architecten	184
Checklist wat te bespreken met uw architect	185
Soort opdracht	188
Volledige opdracht	188
Beperkte opdracht	189
Aanvraag bouwvergunning	189
Geldigheid bouwvergunning	190
Bouwgaranties	190

Vrijwaringsrechten	191
Afzien van vrijwaring	191
Zwartwerkers	191
Voorlopige en definitieve oplevering	192
Nog enkele opmerkingen, tips en adviezen	192
Verzekeringen tijdens de bouw	193
Opstalverzekering	193
Bouwverzekering	194
Aansprakelijkheidsverzekering	194
Bouwsubsidies	194
Denk aan uw burens	194

19. Renovatie & onderhoud

Vergunningen	196
Duitse of Nederlandse vaklieden ?	197
Offertes	197
Bouw- en doe-het-zelf pakketten	198
Een opzichter	198
Onderhoud	199
Energiebesparing	199
Energiebeleid in Duitsland	199
Energiebesparing en subsidies	200

20. Nutsvoorzieningen

Elektriciteit	201
Aandachtspunten bij het afsluiten van een energie-contract met een Duitse energie-makelaar	202
Gas	202
Gasflessen	202
Verwarming op hout	203
De schoorsteenveger	203
Water	204
Telefoon	206
Installatie en registratie	206
Mobiele telefoons	207
De telefoonrekening	207
Internet	208
Gebruik van uw oude Nederlandse e-mail adres in Duitsland	208
Televisie en radio	209
Kijk- en luistergeld	209
Huisvuil	210

21. Huur en verhuur van Duits onroerend goed

Hoe vindt u een huurhuis/appartement ?	211
Wie is juridisch gezien de huurder ?	212
Het huurcontract	212
Inventaris	213
Betaling van de huur	213
Borg	214
Verhuurde woonoppervlakte	214
Overname roerende goederen	214
Vaststelling huursom	214
Wie is verantwoordelijk voor de betaling van de huursom ?	215
Bijkomende kosten	215
Verschil "Brutto en Nettokaltmiete"	215
Looptijd huurcontract	216
Onderhoudskosten	216
Overige verplichtingen van de huurder	216
Het huurcontract en huisdieren	217
Huurverhoging	217
Huren en de verzekering	218
Opleveren van de gehuurde woning	218
Eigenaar aansprakelijk voor schulden huurder	218
Opzeggen van de huur	218
- door de verhuurder	218
- door de huurder	219
Verkoop van de verhuurde woning	219
Enkele belangrijke huurtermen in huur-advertenties	219
Verhuur	220
Vakantieverhuur/seizoenverhuur	220
Wanneer wordt men als professionele verhuurder beschouwd ?	221
Aanbetalingen/garanties bij seizoenverhuur	221
Huursom seizoenverhuur/classificatie	221
De verhuurorganisatie	221
Checklist: het contact met de verhuurorganisatie	222
Langere termijn verhuur	223
Nog enkele aandachtspunten bij verhuur	224
Voorbeeld werkwijze voor particulieren, die zelf hun huis willen verhuren	225
Fiscale aspecten van verhuur van Duits onroerend goed	226
Verhuur vakantiewoningen als bedrijfsactiviteit	226
Verdiene aan uw tweede huis	226

22. De Duitse onroerend goed belasting

Grundsteuer	229
De hoogte van de grondbelasting	229
Rekenvoorbeeld	230

23. Vestigen in Duitsland

Vertrek uit Nederland	232
Het bevolkingsregister	232
Verklaring/bewijs van goed gedrag	232
Wat moet u regelen voor u naar Duitsland vertrekt ?	234
Inschrijving in Duitsland	235
De verblijfsvergunning	236
Gewerbebeanmeldung voor ondernemers	237
Waar dient u een verblijfsvergunning aan te vragen ?	237
Duurzaam verblijfsrecht in Duitsland	238
Vertrek naar Duitsland en de (belasting)schulden in Nederland	238
Bureau Krediet Registratie (BKR) in Tiel	239
Internationale uitwisseling kredietgegevens	239
Nederlandse nationaliteit	240
Verlenging Nederlands paspoort	240
Erkenning Nederlands huwelijk in Duitsland	241
Samenwonen	242
Samenwonenden en de sociale verzekeringen	243
Samenwonenden en kinderen	244
Samenwonenden en de verzekeringen	244
Naam van de kinderen	244
Omgang met Duitse buren en collega's	244

24. De verhuizing

Verhuizing en invoer van Uw inboedel binnen de E.U.	247
Vrijstelling van invoerrechten	248
Zelf verhuizen	248
Trouwen en verhuizen	249
Verhuizing naar uw tweede woning	249
Verkoop van uw tweede woning	249
Verhuizing bij erfenis	249
Vervreemdingsverbod	250
Belastingtelefoon douane	250
Het inschakelen van een verhuisbedrijf en de BTW	250
Checklist keuze van & contact met het verhuisbedrijf	251
De offerte & de verhuiskosten	252
Uw eigen inboedel meenemen of nieuw kopen in Duitsland ?	253
Meenemen van huisdieren	254

25. Invoer van uw auto in Duitsland

Uitvoer van de auto uit Nederland	258
Uitvoerverklaring het uitvoerkenteken	260
Autoverzekering	261
Algemene regeling binnen de EU	261

Invoer van de auto in Duitsland	262
Wanneer dient u een Duits kenteken aan te vragen ?	262
Homologatiepapieren	262
Aanmeldingsprocedure van Uw Nederlandse auto in Duitsland	263
Lease auto	267
Het rijbewijs	268
Duitse wegenbelasting	270
Milieusticker voor Duitse steden	271

26. Verzekeringen

Het verzekeringswezen in Duitsland	273
Opstalverzekering	274
Overdracht onroerendgoed en de opstalverzekering	274
Waardevaststelling van het onroerend goed	275
Inboedelverzekering	276
Aansprakelijkheidsverzekeringen	276
Rechtsbijstandsverzekering	277
Bouwverzekering	278
Aansprakelijkheidsverzekering tijdens de bouw	278
Aansprakelijkheidsverzekering tegen watervervuiling	278
Pflegeversicherung	278
Het Duitse sociale zekerheidsstelsel	279
Checklist ziektekostenverzekering	279

27. Het onderwijs in Duitsland

Enkele kenmerken van het Duitse onderwijs	281
De Duitse onderwijsfasen	283
Kinderen tot 3 jaar	283
Kinderen van 3 tot 6 jaar	284
Kinderen vanaf 5 ½ - 6 ½	284
Bijzonder onderwijs	286
De middelbare school	286
Hauptschule	286
Realschule	287
Gymnasium	288
Gesamtschule	289
Lehre	289
Hoger Beroepsonderwijs en Universiteiten	289
Umschulung	289
Vergelijkingsoverzicht Duitse en Nederlandse schooltypes	290
Internationale scholen	290
Nederlands en buitenlands onderwijs in Duitsland	291
Beursprogramma's voor Nederlandse studenten in Duitsland	291
Nederlandse studiefinanciering voor Nederlandse studenten in Duitsland	293

Wonen in Duitsland en studeren in Nederland	293
Studiefinanciering voor studie aan het MBO	294
Duitse studiefinanciering	294

28. Subsidies en toeslagen in Duitsland

Eigenheimzulage per 1 januari 2006 afgeschaft	295
Een alternatief voor de Eigenheimzulage	296
Het afsluiten van een Bausparvertrag	297
Arbeitnehmer-Sparzulage	298
Eigenheimrentengesetz	298
Subsidies	298
Subsidies voor jonge gezinnen	299
Kinderbijslag en Kinderfreibetrag	299
Elterngeld	300
Nederlandse of Duitse kinderbijslag	301
Kinderfreibetrag	303

29. Bankzaken

Het Duitse bankwezen	305
Checklist keuze Duitse bank	306
Het openen van een Duitse bankrekening	306
Openingstijden Duitse banken	307
Automatische overboeking	307
Een ingezetene- vs. een niet ingezetene rekening	308
Een niet-ingezetene rekening in Nederland	308
Kenmerken van een niet-ingezetene rekening	308

30. Financieringen

Financieringsmogelijkheden	310
Financiering uit eigen middelen	311
Een tweede hypotheek op Uw huis in Nederland	311
Een persoonlijke lening in Nederland	311
Financiering via een projectontwikkelaar	311
Een hypotheek op basis van effectenbevoorschotting	312
Een hypotheek bij een Nederlandse bank voor een eerste eigen woning in Duitsland	312
Checklis Duitsland Hypotheek	313
Een hypotheek via een Duitse bank	313
Een hypotheekofferte	315
Wat moet u aan banken overleggen ter verkrijgen van een hypotheek ?	315
Hypotheek bij nieuwbouw	316
Kapitaal- of levensverzekering gekoppeld aan de hypotheek	316
Belangrijke aspecten m.b.t. een hypotheek op Duits onroerend goed	316

Hoogte hypotheekrente	317
Voordelen rentevaste periode	317
Voordelen variabele rente	317
De hypotheekaanvraag	317
Nederlands versus Duits recht	318
Notarieel onderzoek	318
Hypotheekvoorwaarden bij Duitse banken	318
Waardebepaling van het onroerend goed	319
Aflossing	320
Beratungsstellen	320
Fiscaal partnerschap	321
Rangbescheinigung	321
Royement	321
Financieringskosten	322
Taxatiekosten	322
Afsluitprovisie	322
Nederlandse bijleenregeling	322
Goedkoper wonen in Duitsland	323
Rekenvoorbeeld	324
Belangrijke hypotheekverschillen Nederland vs. Duitsland	324

31. Het Duitse belastingstelsel

Duitse inkomstenbelasting	326
Wanneer is iemand ingezetene van Duitsland ?	326
Hoe werkt het Duitse inkomstenbelastingstelsel ?	327
Gezamenlijke of afzonderlijke aangifte ?	327
Inkomensbronnen	328
Inkomen uit arbeid / salaris	328
Aftrekbare kosten die verband houden met uw werk	328
Inkomen in natura	329
Auto van de zaak	329
Opties	329
Pensioeninkomen	329
Inkomen uit investeringen	330
Sociale verzekeringsbijdragen	330
Lohnsteuer	331
Einkommensteuer	332
Aftrekposten	333
Tarieven inkomstenbelasting	335
Solidariteitsheffing	335
Beschränkte en Unbeschränkte belastingplicht	336
Het belastingjaar	337
Belastingaangifte & betaling van de belastingen	337
Verplichte aangifte inkomstenbelasting door werknemer	338
Vrijwillige aangifte inkomstenbelasting	338

Voorlopige aanslag	339
NV-Bescheinigung	339
Voorkomen van dubbele belastingheffing	340
Inkomen uit vermogen (rente en dividend)	341
Bronbelasting	341
Geld op een bank in Nederland, terwijl U in Duitsland woont	342
De volgende inkomsten zijn in Duitsland onbelast	343
Vermogensbelasting	343
Zakenbelasting	343
Belastingtelefoon	343
Nederlands-Duits Belastingverdrag	344

32. Testamenten, erfrecht en successie- & schenkingsrecht

Het Nederlands erfrecht	345
Rechtskeuze	346
Het Duitse erfrecht	347
Buitenechtelijke kinderen en echtelijke kinderen	348
Ongehuwd samenwonen en het Duitse erfrecht	349
Huwelijkse voorwaarden	349
Duitse Legitieme portie	349
Successie- en schenkingsrecht	350
Uw positie gezien vanuit Nederland	350
Indien de erfflater niet in Nederland woont	351
Indien een deel van de erfenis in Nederland ligt	351
Indien men een andere nationaliteit heeft aangenomen	351
Eenjaarsfictie bij Nederlands schenkingsrecht	351
Uw positie gezien vanuit Duitsland	352
Onbeperkte en beperkte belastingplicht	352
De Nederlandse tienjaarsfictie en de Duitse successierechten	353
Vermindering Duitse successierechten bij dubbele belastingheffing	353
Tarieven en vrijstellingen Duitse successierechten	354
Voorkoming van dubbele heffing Nederlandse en Duitse successierechten	355
Testamenten	357
Indien er geen testament is	357
Een Duits testament	358
Notarielles Testament & Eigenhändiges Testament	359
Overlijden zonder testament	360
Enkele richtlijnen	360
Erfcontract	361
Het benoemen van een executeur testamentair	361
Hoe te handelen bij een erfenis ?	362
Volmachten	363
Checklist voor nabestaanden	364

Bijlagen

Adressenbijlage
Bronnen