

Ferienimmobilien

# So finden Sie Ihr Traumhaus in den Niederlanden

Domburg, Texel und Ameland zählen zu den beliebtesten Urlaubszielen der Deutschen. Ein Ferienhaus dort zu kaufen ist nicht einfach. Doch es gibt Alternativen.

Carsten Volkery Brüssel

**D**en Wunsch nach ihrem „Holland-Häuschen“ trug Marion Paulus lange mit sich herum. Im Sommer 2020 schlug sie schließlich zu: Zwei Stockwerke, 80 Quadratmeter, direkt

am Wasser – ihr Traum. Auf dem kleinen Süßwasserkanal vor dem Haus wollen sie und ihr Mann bald ihr eigenes Boot festmachen. Drei Jahre später schwärmt sie immer noch von dem Kauf. Es sei die beste Entscheidung ihres Lebens gewesen, erzählt die Uni-Assistentin aus der Nähe von Heidelberg. Auf ihrem Blog „Unterfreunden“ berichtet sie begeistert über ihre neue Umgebung in dem Örtchen Oude Tonge in der Provinz Südholland.

Die Niederlande sind eins der beliebtesten Urlaubsziele der Deutschen. Die Strände an der Nordsee locken, und die Anreise ist ein Katzensprung: Gerade aus Niedersachsen oder Nordrhein-Westfalen sind es nur wenige Stunden mit dem Zug oder Auto. Die Nachfrage nach Ferienhäusern ist entsprechend hoch.

## Die meisten Ausländer kaufen in Ferienparks

Doch kann die Immobiliensuche im Nachbarland frustrierend sein. Viele beliebte Gemeinden haben die Genehmigungen für Zweitwohnsitze stark eingeschränkt, um in der Nebensaison nicht zu Geisterorten zu werden. Das verknappt das Angebot in dem dicht besiedelten Land zusätzlich.

„Es ist nicht einfach, in einem normalen Wohngebiet ein Ferienhaus zu finden“, bestätigt der Düsseldorfer Anwalt und Steuerberater Albrecht Hof-

mann, der sich auf die Niederlande spezialisiert hat. Am Ende landeten die meisten Käufer in einem der zahlreichen Ferienparks, die extra für Urlauber erbaut werden. Dabei handelt es sich um Anlagen mit mehreren Dutzend Häusern, die mehr oder weniger dicht gedrängt stehen und häufig identisch aussehen.

„Viele Käufer haben den Wunsch, nicht in einem Ferienpark-Ghetto zu wohnen“, sagt Hofmann. „Aber die neueren Parks bieten größere Grundstücke und unterscheiden sich nicht von luxuriösen Wohnanlagen.“ Zu den bekanntesten Anbietern gehören die Firmen Roompot und Landal.

Hofmann rät dazu, bei der Ortswahl flexibel zu bleiben. „Der Fehler, den viele machen, ist zu sagen: Ich will nach Domburg oder Oostkapelle“, sagt er. „Das ist nun gerade die teuerste Gegend. Da bekommt man schon gar nichts.“ Auch Paulus wollte nicht in ei-

nen „typischen Ferienpark, wo alle Häuser gleich aussehen“. Nun steht ihr Haus zwar in einer Anlage mit neunzig Einheiten, aber sie sagt, es fühle sich an wie ein gewöhnliches Viertel, weil viele Niederländer dort dauerhaft wohnen.

Dauerhaftes Wohnen ist in den meisten Ferienparks nicht erlaubt. In der Regel dürfen die Häuser nur als Zweitwohnung für einen Teil des Jahres genutzt werden.

Wer also später seinen Ruhestand in seinem Ferienhaus verbringen möchte, muss eine andere Lösung finden. In manchen Anlagen ist der Aufenthalt für Eigentümer sogar explizit auf wenige Monate beschränkt. Im Rest der Zeit wird das Objekt vom Betreiber vermietet. Jeder Ferienpark habe andere Verträge, sagt Hofmann. Deshalb rät er dazu, beim Immobilienkauf einen Experten hinzuziehen.

Das Ehepaar Paulus suchte sechs Monate, bevor es das Haus am Kanal fand. Am Ende wurde es nicht ihre Lieblingsregion Zeeland, wo sie eigentlich hinwollten, sondern eine andere

Halbinsel. Heute sind sie froh darüber, dass sie in einer weniger überlaufenen Gegend wohnen und trotzdem schnell in Zeeland sind.

Am meisten überrascht hat Paulus das hohe Tempo auf dem Wohnungsmarkt. „Dass die Objekte so schnell weggehen, hätten wir nicht gedacht“, sagt sie. Die Konkurrenz sei so groß, dass man sich schnell entscheiden müsse. Sie haben schließlich zugegriffen, ohne das Haus durch einen Gutachter prüfen zu lassen.

## Wann die niederländische Einkommensteuer fällig wird

Das Häuschen hat sich als eine gute Investition herausgestellt. Das Paar hat damals 175.000 Euro für das Haus bezahlt, heute ist es schon deutlich mehr wert. Die jährlichen Nebenkosten belaufen sich auf 5000 bis 6000 Euro. Darin enthalten sind die Gemeindefiskalkosten im Ferienpark und die Einkommensteuer. Bei Letzterer handelt es sich um eine niederländische Besonderheit: Obwohl die Paulus ihr Haus nicht vermieten, berechnet der Staat anhand des Schätzwerts des Hauses fiktive Mieterlöse und erhebt darauf eine Steuer von 32 Prozent.

Da die Immobilienbewertungen von 2013 bis 2022 kontinuierlich stiegen, sahen sich Eigentümer ständig mit höheren Einkommensteuerforderungen konfrontiert. Das müssen potenzielle Käufer bedenken. Steuerberater Hofmann empfiehlt, ab einem Immobilienwert von 450.000 Euro eine BV (die niederländische GmbH) zu gründen, um ein Haus zu kaufen. Statt der Einkommensteuer gilt dann der günstigere Körperschaftsteuersatz von 19 Prozent. Beim Kauf fällt neben den Notarkosten auch noch eine Grunderwerbsteuer von 10,4 Prozent des Kaufpreises an.

## Immobilienpreise in den Niederlanden sinken

Die gute Nachricht für potenzielle Immobilienkäufer ist, dass die Immobilienpreise zuletzt gefallen sind. Seit dem Höhepunkt im Sommer 2022 gingen sie um rund zehn Prozent zurück. Im nationalen Durchschnitt kostet ein Haus laut der niederländischen Statistikbehörde nun rund 410.000 Euro. Die Preise variieren erheblich je nach Region. Am günstigsten sei der Osten des Landes, sagt Barbara van der Grijp, Geschäftsführerin der Maklerfirma Engel Völkers in Amsterdam. In der Provinz Limburg etwa, direkt an der deutschen Grenze, koste der Quadratmeter 2000 Euro. An der Nordseeküste hingegen müsse man mit 3800 bis 4300 Euro pro Quadratmeter rechnen. Am teuersten sind die Wattenmeer-Inseln wie Texel, Ameland und Terschelling sowie die Halbinsel Zeeland.

Van der Grijp sagt, statt einer Immobilie könnten Käufer auch über ein Hausboot nachdenken. Wasser gebe es in Holland schließlich genug. Sie vermarktet gerade luxuriös ausgestattete „schwimmende Villen“ zum Preis von 400.000 Euro. Die Flöße bieten eine Wohnfläche von 51 Quadratmetern bei normaler Deckenhöhe, bodentiefe Fenster und mehrere Terrassen.

Experten erwarten, dass die Lage auf dem niederländischen Immobilienmarkt sich nach den Boomjahren etwas entspannt. Die Regierung hat angekündigt, 900.000 neue Wohnungen bis 2030 zu bauen. Auch werden immer neue Ferienparks genehmigt. „Im Moment werden so viele Ferienparks gebaut, dass man immer etwas findet“, meint van der Grijp.