



De afdeling EUREGIO Grensoverschrijdende Consumentenadvies is per 1 januari 2007 opgeheven. Dit vanwege bezuinigingen gecombineerd met toenemende bureaucratische verplichtingen, welke het niet langer mogelijk maken consumenten van een goed en verantwoord advies te voorzien. U kunt zich voortaan wenden aan: www.consumenteninformatiepunt.nl Stichting Consumenten Informatiepunt, Postbus 487, 3500 AL Utrecht, tel 030- 4699021.

Bonafide Immobilien heeft gemeend u de laatste uitgave van: Een Huis Kopen in Duitsland uitgave: EUREGIO, niet te moeten onthouden. Uiteraard kan Bonafide Immobilien op geen enkele wijze aansprakelijk worden gesteld voor hetgeen in deze uitgave is vermeld.

Met dank aan EUREGIO !

EEN HUIS KOPEN IN DUITSLAND

Uitgave: EUREGIO
Postbus 6008
7503 GA Enschede
Enscheder Straße 362
48599 Gronau
NL-tel. 053 - 460 51 51
NL-fax. 053 -460 51 59
D-tel. 02562 - 702 0
D-fax. 02562 - 702 59

Internet: www.euregio.nl en www.euregio.de
www.eures.euregio.nl en www.eures.euregio.de

e-mail: info@euregio.nl en info@euregio.de

De informatie in deze brochure is met de grootste zorg samengesteld. Door veranderingen kunnen gepubliceerde gegevens niet meer juist zijn. De EUREGIO kan niet aansprakelijk gesteld worden voor het gestelde in deze uitgave.

Overname van gegevens uit deze uitgave is alleen toegestaan met bronvermelding en met schriftelijke toestemming van EUREGIO.

Monschau, augustus 2007

EEN HUIS KOPEN IN DUITSLAND

INHOUD

1. Wonen in Europa.
2. De aanschaf van onroerend goed in Europa
3. De aanschaf van onroerend goed in Duitsland
4. Onroerend goed zoeken in Duitsland
 - 4.1 De makelaar in onroerend goed
 - 4.2 De courtage van de makelaar
5. De koopovereenkomst, notariële vastlegging en inschrijving in het kadaster
 - 5.1 De taken van de notaris
 - 5.2 Notariële vastlegging van de koopovereenkomst
 - 5.3 Inschrijving in het kadaster, het "Grundbuch"
6. "Auflassungsvormerkung", aantekening in het kadaster betreffende de overeenstemming tussen partijen tot eigendomsoverdracht.
7. 'Voorlopige' koopovereenkomst
8. Boeteclausule
9. Kosten bij aankoop
 - 9.1 De overdrachtsbelasting (Grunderwerbsteuer)
10. De koop en de betalingstermijn
11. De grondbelasting (Grundsteuer)
12. Garantie en materiële gebreken
 - 12.1 Vrijwaringstermijn
 - 12.2 Vrijwaringsrechten
 - 12.3 Uitsluiting van vrijwaring
13. Financiering van onroerend goed in Duitsland
 - 13.1 Praktische afwikkeling van de financiering
14. Nederlandse fiscale voordelen voor Duitse eigen woning
 - 14.1 Nederlandse inkomstenbelasting voor "buitenlanders"
 - 14.2 Keuzerecht buitenlands belastingplichtigen
 - 14.3 "Eigenheimzulage"
15. Verzekeringen
 - 15.1 Opstalverzekering (Wohngebäudeversicherung)
 - 15.2 Bouwverzekering (Bauleistungsversicherung)
 - 15.3 Aansprakelijkheidsverzekering tijdens de bouw (Bauherrenhaftpflicht)
 - 15.4 Aansprakelijkheidsverzekering m.b.t. watervervuiling (Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung)
 - 15.5 Inboedelverzekering (Hausratversicherung)

Woordenlijst

1. Wonen in Europa

De Europese Binnenmarkt maakt het mogelijk: "Elke burger van de Europese Unie kan zich in elk ander land naar keuze binnen de Europese Unie vestigen (en ook eigendom verwerven)". Hij heeft voor een langer verblijf dan drie maanden weliswaar nog steeds een verblijfsvergunning nodig, maar hierop heeft hij een recht, overeenkomstig artikel 48 van het EG-verdrag en de verordening vrije vestiging.

De enige voorwaarde is, dat de EU-burger niet op kosten van het gastland mag teren, of anders geformuleerd, de verhuislustige moet een ziektekostenverzekering hebben en aan kunnen tonen dat hij zelf in zijn levensonderhoud kan voorzien, zodat hij geen beroep doet op de sociale voorzieningen in het gastland.

2. De aanschaf van onroerend goed in Europa

Het kopen van een woning in een ander land van de Europese Unie is in het Europese recht niet vastgelegd. Het EG-verdrag laat de eigendomsverordening van de verschillende lidstaten buiten schot.

De aankoop van een onroerende zaak blijft daarmee een zaak van de lidstaten en richt zich naar het nationale rechtssysteem van het land, waar het stuk grond of de woning zich bevindt. Dit geldt zowel voor de voorwaarden van de aankoop als ook voor de aan het eigendom verbonden rechten en plichten.

3. De aanschaf van onroerend goed in Duitsland

In Duitsland mogen Europeanen – met uitzondering van rechtspersonen (dit zijn bijvoorbeeld firma's) – zonder enige vorm van vergunningenplicht grondeigendom verwerven.

De in Nederland zeer hoge grondprijzen maken voor veel Nederlanders de koop van een huis in Duitsland interessant. Maar waar moet een koper op letten? Zowel het verwerven van een onroerend goed, de voorwaarden voor de aankoop en ook de aan de koop verbonden rechten en plichten, richten zich naar de wetten van de Bondsrepubliek Duitsland. Als koper van een onroerend goed in Duitsland wordt u daarom met een aantal onbekende feiten en voorschriften geconfronteerd. Voordat een koper zijn handtekening onder een koopcontract zet, is het dus belangrijk te weten welke wettelijke bepalingen gelden voor het verwerven van onroerend goed in de Bondsrepubliek Duitsland. Ten eerste moet hij weten, dat voor het verwerven van het eigendom het afsluiten van twee overeenkomsten én de inschrijving in het "Grundbuch" (kadaster) vereist zijn: als eerste wordt een "Kaufvertrag" (koopovereenkomst) afgesloten, daarna moeten de partijen het erover eens zijn, dat het eigendom van het stuk grond op de koper overgaat (dit wordt in Duitsland "Auflassung" genoemd). Tenslotte moet de wijziging ten aanzien van het eigendom in het "Grundbuch" worden ingeschreven. Pas na inschrijving in het "Grundbuch" wordt de koper eigenaar.

4. Onroerend goed zoeken in Duitsland

Veel onroerend goed wordt te koop aangeboden door plaatselijke banken, daarnaast zijn er natuurlijk ook vele "Immobilien Makler" (makelaars) die in onroerend goed bemiddelen.

Ook wanneer u zelf geen gebruik maakt van een makelaar en bijvoorbeeld in de krant zoekt, merkt u dat bij het zoeken naar een eigen huis steeds vaker een makelaar in het spel is. Advertenties van particulieren worden steeds zeldzamer.

4. 1 De makelaar in onroerend goed

In de Bondsrepubliek Duitsland zijn tussen de 10.000 en 20.000 makelaars werkzaam. De beroepsaanduiding "makelaar" is in Duitsland niet wettelijk beschermd. Om in Duitsland het beroep van makelaar te kunnen uitoefenen heeft men, een eenvoudig te verkrijgen, toestemming van de overheid nodig. De vakkennis speelt hierbij geen rol, want wettelijke voorschriften bestaan niet. Wettelijke basis voor de makelaars in Duitsland is enerzijds de bedrijfstakverordening en anderzijds de makelaars- en "Bauträger"-verordening.

4. 2 De courtage van de makelaar

Anders dan in Nederland worden de huizen aangeboden zonder adresgegevens, omdat de Duitse makelaar met een zogenaamde "Nachweis" moet aantonen dat hij aan de potentiële koper het huis heeft aangeboden. Deze "Nachweis" heeft de makelaar nodig om, als de koop tot stand komt, zijn courtage in rekening te kunnen brengen. De makelaar zal u dan ook in vele gevallen verzoeken een formulier te ondertekenen waarin u verklaart dat de bemiddeling van het betreffende pand via de makelaar in kwestie is gegaan.

Ook hier verschilt de situatie ten opzichte van Nederland, omdat de makelaar in de meeste gevallen de koper (een deel van) de courtage in rekening zal brengen. Deze is over het algemeen een stuk hoger dan in Nederland. De makelaarscourtage verschilt per regio en bedraagt in de regel maximaal 6% van de koopprijs. Daarover moet de klant ook nog eens 19% BTW betalen. In principe is de hoogte van de courtage voor de makelaar en de opdrachtgever vrij verhandelbaar, omdat deze, afgezien van "Wohnungsvermittlung und der Wuchergrenze § 138 Bürgerliches Gesetz Buch", geen maximering kent.

Of de koper of de verkoper de provisie moet betalen is nergens vastgelegd. Over het algemeen zal de koper deze provisie betalen. Het is zelfs mogelijk dat de Duitse makelaar zowel de verkopende partij als ook de kopende partij courtage in rekening brengt. Wel moet hij te allen tijde kunnen aantonen dat de verkoop danwel koop via zijn bemiddeling tot stand gekomen is.

De makelaar kan zijn provisie slechts van de koper verlangen als aan de volgende, in het Burgerlijk Wetboek vastgelegde voorwaarden, is voldaan:

- er bestaat een makelaars-overeenkomst;
- de makelaar heeft opdrachten voor u uitgevoerd;
- u maakt van zijn aanbod gebruik en koopt uiteindelijk het onroerend goed.

Leiden de werkzaamheden van de makelaar niet tot het sluiten van een koopcontract, dan kan hij de betaling van zijn uitgaven alleen maar verlangen als dit ook vooraf is overeengekomen. Over het algemeen worden makelaarsovereenkomsten schriftelijk vastgelegd. Ze kunnen echter ook stilzwijgend tot stand komen, als de makelaar de belangstellende een object voorstelt en de belangstellende het onroerend goed daarna ook daadwerkelijk koopt.

5. De koopovereenkomst, notariële vastlegging en inschrijving in het kadaster

Of het nu gaat om een nieuwbouwwoning of een bestaande woning, wooneigendom kan juridisch alleen in combinatie met een stuk grond verworven worden. Een gebouw is altijd een belangrijk onderdeel van een stuk grond. Wie een stuk grond koopt, verwerft daarmee automatisch ook het zich daarop bevindende gebouw. Het stuk grond is derhalve altijd het onderwerp van de koopovereenkomst.

Overeenkomstig § 313 van het Duitse Burgerlijke Wetboek (BGB) is voor iedere overeenkomst waarin iemand het eigendom van grond verwerft of overdraagt een notariële akte vereist. Niet alleen de "Auflassung", maar ook de koopovereenkomst zelf moet daarom notarieel vastgelegd worden. Met andere woorden: de mondelinge overeenstemming met de verkoper is juridisch niet bindend – anders dan in Nederland! Voor Nederlandse kopers van een grondstuk geldt daarom: wie zeker wil zijn dat hij het stuk grond in eigendom verkrijgt, dient aan te dringen op een spoedige afspraak bij de notaris.

5.1 De taken van de notaris

Voor het opmaken van de koopakte is de notaris verplicht het "Grundbuch" te controleren. Hij moet zich op de hoogte stellen of en welke belastingen en beperkingen op de grond rusten. Bovendien heeft de notaris de plicht de contractanten voor de bekrachtiging alle teksten van A tot Z voor te lezen. Zelfs als dan nog onduidelijkheden bestaan, moet hij op alle vragen uitvoerig ingaan. Zijn goede raad is daarbij volledig gratis. Hij krijgt – onafhankelijk van hoe lang de onderhandelingen duren – steeds alleen het door de staat vastgestelde tarief. Tot de verdere taken van de notaris behoren:

- Het inlichten van de verantwoordelijke dienst voor de ruimtelijke ordening van de gemeente over de grondverkoop, zodat deze een niet optie-verklaring afgeeft,
- Het inlichten van de belastingdienst, die de koper de aanslag voor de overdrachtsbelasting stuurt. Na betaling van deze belasting geeft de belastingdienst een verklaring van geen bezwaar af.
- Het aanvragen van de eigendomsoverdracht bij het kadaster.

Mocht alsnog blijken, dat uw notaris een zwart schaap is onder de juristen, dan hoeft u dat niet te accepteren.

Notarissen staan onder toezicht van Justitie. Men kan bij de arrondissementsrechtbank een klacht indienen, als de notaris slordig werkt of zelfs als de verkoper wordt bevoordeeld door de notaris.

5.2 Notariële vastlegging van de koopovereenkomst

Met het afsluiten van de koopovereenkomst ontstaat een aanspraak op eigendomsoverdracht. Om de notariskosten te beperken, verklaren de partijen de tweede overeenkomst (de "Auflassung") meestal al in de koopovereenkomst. Beide overeenkomsten worden dus vaak gecombineerd in één notariële akte.

Is de notariële akte van de koopovereenkomst eenmaal bij de notaris opgemaakt, dan kan men niet meer terug. Daarom zou u van de mogelijkheid gebruik moeten maken, om u voor de definitieve ondertekening een ontwerpcontract te laten overhandigen. Daarin kunt u dan controleren of de prijs, de ligging, de inrichting, het aantal vertrekken en de andere overeengekomen zaken in overeenstemming zijn. Bevat de ontwerp-akte ongerijmdheden of onduidelijke regelingen, dan heeft u nog de tijd dit met de notaris te regelen.

5.3 Inschrijving in het kadaster, het "Grundbuch"

Opmerking vooraf: Het Duitse "Grundbuch" is niet geheel vergelijkbaar met het Nederlandse kadaster. De verschillen zijn echter voor de inschrijving van het eigendom van een onroerend goed niet relevant. Daarom wordt in deze brochure de Nederlandse term "kadaster" gebruikt als vertaling voor "Grundbuch".

De koper wordt pas eigenaar als de inschrijving in het kadaster een feit is. Het kadaster is een openbaar register (opstelling, samenstelling, lijst, overzicht) en wordt in principe op het verantwoordelijke kantongerecht (kadaster) bijgehouden. Het bevat alle voor het stuk grond belangrijke gegevens en de notaris is daarom wettelijk verplicht, voor het bekrachtigen van de koopovereenkomst, u over de inhoud te informeren. De koper kan zich ook zelf van de inhoud in het "Grundbuch" op de hoogte stellen door een kopie van het "Grundbuch" op te vragen. Dat recht heeft iedereen die een 'gerechtvaardigde interesse' heeft, in ieder geval een potentiële koper.

Via het kadaster resp. de betreffende bladzijde uit het "Grundbuch" kan men bijvoorbeeld iets over de ligging en de grootte van het stuk grond aan de weet komen, maar ook of er zogenaamde "Grundsschulden" en/of hypotheek op rusten. De inschrijving wordt door de notaris voor de koper aangevraagd. Vaak is de inschrijving van andere factoren afhankelijk: zo dient eerst de koopprijs bij de notaris in depot gestort te worden, eventuele bestaande hypotheek moeten worden afgelost en/of de gemeente moet afzien van een wettelijk recht van eerste koop. Bovendien heeft het kadaster tijd nodig om de inschrijving te verwerken. In de tussentijd kan de verkoper het eigendom aan een derde overdragen of kan een schuldeiser van de verkoper de executie van het grondstuk trachten te bewerkstelligen.

Voor de uiteindelijke inschrijving in het kadaster is bovendien nodig:

- een verklaring van geen bezwaar van de belastingdienst. Deze wordt door de belastingdienst afgegeven na betaling van de overdrachtsbelasting.
- een "geen-aanspraak-verklaring" van de gemeente of staat, waarin deze verklaart geen optie te hebben. Voor de aankoop van een stuk grond heeft u geen uitdrukkelijke vergunning van de staat nodig, wanneer u de nationaliteit van één van de lidstaten van de Europese Unie bezit.

6. "Auflassungsvormerkung", aantekening in het kadaster betreffende de overeenstemming tussen partijen tot eigendomsoverdracht.

Om zich er tegen te beschermen, dat voor de inschrijving in het kadaster een feit is en in de tussentijd de verkoper het eigendom aan een derde overdraagt of een schuldeiser van de verkoper het grondstuk executeert, kan de koper een aantekening van de overeenstemming tussen partijen tot eigendomsoverdracht in het kadaster laten inschrijven. De verkoper zal hiermee in de koopovereenkomst instemmen. De notaris zal de aanvraag tot inschrijving van de aantekening direct na het opmaken van de notariële akte bij het kadastraal register indienen. Direct na de aanvraag zal de aantekening worden ingeschreven. Met de inschrijving van de aantekening wordt de koper tegen verdere inschrijvingen beschermd. Die zijn dan tegenover de koper zonder gevolgen, zodat niemand meer in zijn nadeel het grondstuk kan executeren of vervreemden.

7. 'Voorlopige' koopovereenkomst

In Nederland wordt vaak een financieringsvoorbehoud in de overeenkomst opgenomen. Dit houdt in dat, indien de koper niet binnen een bepaalde termijn de financiering zeker kan stellen, de koper kan afzien van de overeenkomst.

In Duitsland is een dergelijk beding niet gebruikelijk, omdat in de koopovereenkomst meestal ook de "Auflassung" wordt overeengekomen, een voorwaarde die echter niet geldt als daar een andere voorwaarde aan wordt verbonden.

Voor de situatie van een niet zekergestelde financiering komen partijen om die reden meestal een ontbindende voorwaarde overeen. Deze wordt normaal gesproken aan een bepaalde termijn verbonden, zodat de koper die de financiering niet rond kan krijgen tot een bepaalde datum de koopovereenkomst kan ontbinden. Ontbindt hij, wat overigens niet door het verstrijken van de termijn gebeurt, maar alleen door een overeenkomstige verklaring, dan wordt de koopovereenkomst opgeheven. Mocht de "Auflassung" zijn overeengekomen, dan wordt deze eveneens opgeheven. Een eventuele inschrijving van een "Vormerkung" (aantekening betreffende de overeenstemming tussen partijen tot eigendomsoverdracht) kan op verzoek van de verkoper worden verwijderd. De kosten van de ontbinding en eventueel reeds gemaakte kosten (notariskosten, kadasterkosten) zijn normaal gesproken voor de koper.

In Nederland wordt vaak een zogeheten voorlopig koopcontract gesloten. Daarin worden de rechten en plichten van de koper, de verkoopprijs en andere modaliteiten vastgelegd. Het voorlopige koopcontract is in Duitsland echter, anders dan in Nederland, niet wettelijk bindend en verleent de betrokken partijen geen aanspraken. Zo kan bijvoorbeeld de verkoper niet van u verlangen, dat u het huis ook daadwerkelijk koopt en betaalt. Het voorlopig koopcontract maakt het de koper in Nederland mogelijk de financiering en de andere modaliteiten nog een keer te checken. Het is in Duitsland niet gebruikelijk dat een voorlopig koopcontract wordt gesloten.

8. Boeteclausule

In het Nederlandse zakenrecht is het gebruikelijk een boeteclausule overeen te komen die nagekomen moet worden, indien bijvoorbeeld de koper niet meewerkt aan de notariële verplichtingen of de koopprijs niet betaalt of wanneer de verkoper het eigendom niet overdraagt.

Een dergelijke clausule kent de Duitse notaris-wereld niet. Zo'n clausule is juridisch een groot probleem. Wanneer de notaris een veelvuldig gehanteerde model-koopovereenkomst gebruikt, worden diens bepalingen in de rechtspraak deels als algemene voorwaarde gezien. Met name in algemene voorwaarden worden globale schadevergoedingsbedragen en contractboetes vaak niet als geldige voorwaarden erkend. De notarissen nemen daarom dergelijke voorwaarden niet op. Mocht in het individuele geval behoefte bestaan aan een dergelijke regeling, is het de koper aan te raden dit te bespreken met zijn advocaat of notaris. Daar het echter meestal de koper is die benadeeld wordt door boeteclausules zou het voor de Nederlandse koper van het grondstuk van voordeel kunnen zijn, wanneer geen boeteclausule wordt overeengekomen.

9. Kosten bij aankoop

Bij de aankoop van grond ontstaan in elk geval kosten voor de notaris, inschrijving in het kadaster en overdrachtsbelasting.

De kosten voor de notaris zijn afhankelijk van de waarde van het object en van hetgeen de notaris concreet voor de partijen dient te doen. Voor het opmaken van de koopakte ontvangt de notaris twee vergoedingen. Wordt de "Auflassung" in een aparte akte vastgelegd, ontstaat een extra vergoeding. Daarnaast kunnen vergoedingen ontstaan, indien de notaris het inschrijven van een akte voor "Grundschulden" of hypotheek moet verzorgen. De vergoedingsstructuur is degressief, d.w.z. de stijging is niet gelijk aan de stijging van de waarde van het grondstuk.

De kosten voor de inschrijving in het kadaster bedragen in de regel een eenmalige vergoeding afhankelijk van de waarde van het onroerende goed. Bij het inschrijven of overdragen van hypotheek kunnen overige vergoedingen van gelijke hoogte erbij komen.

Globaal kan men uitgaan van ongeveer 1 tot 2% van de koopprijs aan notaris- en kadasterkosten.

9.1 De overdrachtsbelasting (Grunderwerbsteuer)

De overdrachtsbelasting, "Grunderwerbsteuer", bedraagt op dit moment 3,5% en moet aan de belastingdienst worden voldaan.

De koper en verkoper zijn samen belastingplichtig, maar het is de gewoonte dat de koper deze overdrachtsbelasting geheel betaalt. Het betalen van de overdrachtsbelasting bij grondaankoop is ook van belang ten aanzien van de overschrijving van het eigendom in het "Grundbuch". Deze overschrijving wordt op het kadaster namelijk pas uitgevoerd als de belastingdienst bevestigt, dat de belasting is betaald.

Wanneer u bij het huis en het grondstuk ook (een deel van) de inventaris overneemt, kunt u op de "Grunderwerbsteuer" besparen. "Differenzieren" is hier het kernwoord. Wanneer in de koopovereenkomst tussen betalingen voor het grondstuk/gebouw en de betalingen voor de overgenomen inventaris (bijvoorbeeld: inbouwkeuken, inbouwkasten) een verdeling gemaakt wordt, hoeft over de overgenomen inventaris geen "Grunderwerbsteuer" te worden betaald.

Voorbeeld:

Wordt in de koopovereenkomst een totaalprijs opgenomen, bijvoorbeeld € 250.000 (inclusief € 20.000 voor de inbouwkeuken), dan moet over de totaalprijs van € 250.000 "Grunderwerbsteuer" worden betaald.

Wordt in de koopovereenkomst onderscheid gemaakt: € 230.000 voor het grondstuk en gebouw en € 20.000 voor de inbouwkeuken, dan hoeft slechts over € 230.000 3,5% "Grunderwerbsteuer" te worden betaald.

10. De koop en de betalingstermijn

Tegenwoordig wordt de verkoop van woningen over het algemeen tegen vaste prijzen uitgevoerd. Is de verkoopprijs overeengekomen, dan moet de koper zich toch vergewissen van het feit of niet ergens in het contract een regeling is opgenomen die een latere aanpassing van de verkoopprijs mogelijk maakt. In een dergelijk geval zou de aanpassing zodanig moeten zijn, dat het voor de koper overzichtelijk blijft. Uw bezwaren tegen bepaalde contractuele bepalingen moet u op z'n laatst vóór het ondertekenen van het contract kenbaar maken. Veranderingen van het koopcontract achteraf zorgen voor aanzienlijke extra kosten. De betalingstermijn resp. de termijnen voor afbetaling worden in het koopcontract genoemd. Om het overzichtelijk te houden richten deze termijnen zich naar een, in de zogenaamde "Bauträger"-verordening opgenomen schema.

"Bauträger" zijn firma's die woningen bouwen en dit op eigen risico en in eigen beheer doen. Deze woningen worden meestal sleutelklaar en 'vrij op naam' opgeleverd en verkocht. De bovengenoemde verordening is uitgevaardigd ter bescherming van de koper die een woning van een "Bauträger" heeft gekocht. Deze schrijft voor dat vóór de uiteindelijke oplevering van de woning alleen termijnbetalingen mogen worden gedaan, die overeenkomen met het voortschrijden van de bouw. Vóór de voorlopige wijziging in het kadastraal register mogen geen betalingen worden verlangd.

Belangrijk: De regelingen die in de "Bauträger"-verordening zijn opgenomen gelden niet als men van een particulier koopt. Komt u daarom met uw notaris overeen, dat u ook in een dergelijk geval geen termijnbetalingen zult doen, voordat de voorlopige wijziging in het kadastraal register is geschied.

11. De grondbelasting (Grundsteuer)

De grondbelasting moet door huiseigenaren per kwartaal worden voldaan. De hoogte van deze belasting wordt per jaar vastgesteld aan de hand van de volgende gegevens:

- eenheidswaarde: deze wordt per woning/grondstuk door de belastingdienst vastgesteld. De waarde bedraagt afhankelijk van de aard van het grondstuk tussen de 15 en 40% van de marktwaarde.
- belastingrichtschaal: deze schaal bedraagt afhankelijk van het stuk grond
 - "Einfamilienhaus" van € 0 tot 37.500: 1 eenheidswaarde: 2,6 promille
 - "Einfamilienhaus" vanaf € 37.500: 1 eenheidswaarde: 3,5 promille
 - "Zweifamilienhaus": 3,1 promille
- heffingspercentage: het door de betreffende gemeente vastgestelde heffingspercentage varieert tussen de 150 en 400%.

De jaarlijkse grondbelasting wordt aan de hand van deze gegevens berekend door de eenheidswaarde en de belastingrichtschaal en het heffingspercentage met elkaar te vermenigvuldigen.

Rekenvoorbeeld:

De grondbelasting voor een "Zweifamilienhaus" laat zich als volgt berekenen:

Eenheidswaarde: bv. € 50.000

Belastingrichtschaal: 0,35%

Heffingspercentage: bv. 310%

$50.000 \times 0,35\% \times 310\% = € 542,50$

De grondbelasting bedraagt in dit rekenvoorbeeld € 542,50 per jaar.

12. Garantie en materiële gebreken

12.1 Vrijwaringstermijn

Overeenkomstig de uitspraak van het hoogste federale gerechtshof in de Bondsrepubliek Duitsland is de verkoper van een te bouwen of net nieuw gebouwde woning tot vijf jaar na aankoop verantwoordelijk voor gebreken. Hij moet er dus in deze periode voor zorgen dat eventuele gebreken worden opgelost.

Een beperking van deze zogenaamde vrijwaringstermijn door het opnemen van de clausule 'de vrijwaring richt zich naar de aanbestedingsverordening voor de bouw' in het koopcontract, wat betekent, dat er slechts een vrijwaringstermijn van twee jaar geldt, is daarmee overeenkomstig de Duitse wetgeving in tegenspraak met de zogenaamde "Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)"-wet en dus ongeldig.

De vrijwaringstermijn gaat in op het tijdstip van woningoverdracht of de oplevering van een huis en niet op het tijdstip waarop het koopcontract is gesloten. Belangrijk: De aanspraken wegens gebleken gebreken die u tegenover de verkoper van de verworven zaak hebt, moeten binnen de termijn geldend worden gemaakt, anders verjaren ze. Welke aanspraken u in het bijzonder kunt maken, leest u in de volgende paragraaf.

12.2 Vrijwaringsrechten

In principe heeft u als koper van een nieuwgebouwde onroerende zaak de volgende vrijwaringsrechten:

- aanspraak op reparatie
- aanspraak op prijsverlaging of schadevergoeding
- aanspraak op annulering (waarbij het koopcontract dus wordt opgezegd)
- aanspraak op een voorschot voor het verhelpen van gebreken, als de verkoper zijn plichten in deze niet binnen een redelijke termijn nakomt.

Het doen gelden en uitvoeren van wettelijke aanspraken wegens gebreken aan de bouw is erg ingewikkeld. Zo ook de vraag naar het 'hoe en waarom' van het onderbreken van de vrijwaringstermijn. Bij het optreden van zwaarwegende gebreken aan het huis is het daarom verstandig een vakkundig advocaat in te schakelen.

12.3 Uitsluiting van vrijwaring

Koopt u een woning van een eerste eigenaar, dus een bestaande woning, dan wordt meestal van elke vorm van vrijwaring afgezien hetgeen wettelijk is toegestaan. Dat betekent, dat u geen van de bovengenoemde rechten tegenover de verkoper kunt laten gelden. Een nauwkeurige inspectie van het te verwerven object is daarom dringend noodzakelijk en aan te bevelen. Worden voor u echter gebreken aan het huis opzettelijk verzwegen, dan bestaan er ongeacht het bovengenoemde wel degelijk vrijwaringsaanspraken. Dit is echter zelden het geval, omdat nauwelijks kan worden aangetoond, dat een gebrek al voor de koop bekend was maar met opzet verzwegen is.

13. Financiering van onroerend goed in Duitsland

Voor velen is het bouwen of het kopen van een huis de grootste investering van hun leven. Slechts weinigen zijn in staat het vereiste bedrag voor de eigen vier muren geheel uit eigen spaargeld te betalen.

De markt voor bouwfinanciering biedt een bijna onoverzichtelijke hoeveelheid van verschillende financieringsmogelijkheden. Vooral banken en spaarbanken, hypotheekbanken, bouwspaarbanken en levensverzekeringsmaatschappijen stellen financiële middelen voor dat doel ter beschikking.

Ook – en men moet deze mogelijkheid niet ongebruikt laten – bieden enkele werkgevers, werkgeversleningen tegen een gunstige rente aan.

Maar ook de overheid resp. de afzonderlijke deelstaten bieden onder bepaalde individuele voorwaarden leningen tegen bijzonder gunstige condities aan.

Inlichtingen over de premiestelsels voor eigen woningen kunt u inwinnen in Nedersachsen bij de afzonderlijke overheden en in Nordrhein-Westfalen bij de gemeentelijke en de stedelijke overheden. Het is daarom aan te bevelen een goed advies in te winnen om zo een optimale financiering en zekerheid te verkrijgen. Advies kan ingewonnen worden bij de notaris, omdat hij onafhankelijk tussen de koper en verkoper staat.

Van belang is om te weten dat in het verleden de financieringen door Duitse banken meestal tot maximaal 80% van de koopprijs werden verstrekt. Vandaag de dag is het steeds vaker mogelijk ook 100% van de koopprijs te financieren.

Bij wijze van uitzondering is het ook mogelijk om zelfs de “Nebenkosten” d.w.z. ‘kosten koper’ mee te financieren. Wel dient de koper dan over een goed inkomen en over voldoende zekerheden te beschikken.

Omdat de aanvraag van een Duitse financiering en de verdere afwikkeling daarvan veel meer tijd vergt dan in Nederland, is het raadzaam hier rekening mee te houden als een afspraak bij de notaris wordt gemaakt.

13. 1 Praktische afwikkeling van de financiering

Veel hypotheekverstrekkers vragen de koper een zogeheten “Selbstauskunft” in te vullen. Dit is een verklaring waarin de kopende partij wordt verzocht zijn persoonlijk financiële situatie weer te geven. Dat wil zeggen dat informatie moet worden verstrekt omtrent bestaande hypotheek, leningen en andere verplichtingen en het eigen vermogen waarover men kan beschikken. Daarnaast dient men algemene informatie te overleggen zoals kopieën van paspoort, van recente loonstrookjes en diverse stukken die betrekking hebben op het onderpand.

Bij de meeste Duitse hypotheekvormen is er sprake van een deel “Tilgung” oftewel een aflossingsbestanddeel.

Voor een Nederlands belastingplichtige is dit in vele gevallen niet van voordeel omdat hiermee ieder jaar het belastingvoordeel afneemt. Bij hypotheekvormen zoals bijvoorbeeld een levensverzekeringshypotheek of een beleggingshypotheek met daaraan verbonden een aflossingsvrije hypotheek heeft men niet met deze nadelige gevolgen te maken.

Een ander groot verschil met een Nederlandse financiering is de manier waarop de waarde van het onroerend goed wordt vastgesteld. In Nederland wordt daarvoor een makelaar verzocht een taxatierapport op te maken. In Duitsland wordt in de meeste gevallen de waarde vastgesteld door de hypotheekverstrekker zelf. Dit doet hij aan de hand van bouwtekeningen, foto's van het pand en andere aanvullende informatie. Vaak zal een medewerker van de bank het betreffende pand ook bezichtigen. Dit is één van de redenen waarom veel banken die hypotheek verstrekken eigen voorwaarden hanteren.

Veel potentiële kopers ontbreekt het aan ervaring en kennis om de voor hen meest optimale bouwfinanciering samen te stellen. In Duitsland bestaat de mogelijkheid om zich te informeren over de bouwfinancieringsmogelijkheden bij de vele consumentenwinkels - “Beratungsstellen” - van de Verbraucher-Zentralen.

Bij welke consumentenwinkels u terecht kunt voor de bouwfinancieringsadviezen kunt u vragen bij de EUREGIO Grensoverschrijdende Consumenten-advisering.

14. Nederlandse fiscale voordelen voor Duitse eigen woning

14.1 Nederlandse inkomstenbelasting voor "buitenlanders"

Natuurlijke personen die niet in Nederland wonen, bijvoorbeeld in Duitsland, maar wel Nederlands inkomen genieten, zijn in Nederland buitenlands belastingplichtig over het Nederlandse inkomen. De Nederlandse fiscus belast de hierna vermelde inkomensbestanddelen, tenzij Nederland een belastingverdrag heeft gesloten, waarin is bepaald dat het woonland mag heffen:

A) Het inkomen uit werk en woning (box I)

het gezamenlijke bedrag van:

- de belastbare winst uit Nederlandse onderneming
- het belastbaar loon voor in Nederland verricht werk
- het belastbaar resultaat uit overige werkzaamheden in Nederland
- de belastbare periodieke uitkeringen en verstrekkingen
- de rechten op Nederlandse publiekrechtelijke periodieke uitkeringen en verstrekkingen
- de inkomsten uit eigen woning in Nederland
- negatieve uitgaven voor inkomensvoorzieningen
- verminderd met:
 - de uitgaven voor inkomensvoorzieningen
 - de uitgaven voor kinderopvang
- verminderd met:
 - eventueel te verrekenen verliezen uit werk en woning

B) Het inkomen uit aanmerkelijk belang in een in Nederland gevestigde vennootschap

C) Het belastbare inkomen uit sparen en beleggen in Nederland (box III)

Het voordeel dat een belastingplichtige geniet uit sparen en beleggen in Nederland, wordt gesteld op 4% van de gemiddelde rendementsgrondslag per begin en einde van het kalenderjaar.

De rendementsgrondslag bestaat uit:

- in Nederland gelegen onroerende zaken;
 - rechten die op in Nederland gelegen onroerende zaken betrekking hebben;
 - rechten op winstaandeel van onderneming met leiding in Nederland
- verminderd met:
- schulden in verband met bovengenoemde bezittingen in Nederland

14.2 Keuzerecht buitenlands belastingplichtigen

Buitenlands belastingplichtigen die Nederlands inkomen genieten en inwoner zijn van een andere lidstaat van de EU, zoals Duitsland of van een ander land waarmee Nederland een verdrag heeft gesloten dat voorziet in de uitwisseling van gegevens, kunnen kiezen om in Nederland als *binnenlands* belastingplichtige te worden behandeld.

Door deze keuze wordt de optant in Nederland belast voor zijn *volledige* wereldinkomen. Hierbij wordt rekening gehouden met een eventuele aftrek ter voorkoming van dubbele belasting voor aan het buitenland toegewezen inkomensbestanddelen. Hiertegenover staat dat een aftrek wegens uitgaven voor inkomensvoorzieningen en ook de zogenoemde persoonsgebonden aftrek mogelijk is. Daarbij komt dat ook negatieve inkomsten uit bijvoorbeeld buitenlandse ondernemingen of een *eigen woning in het buitenland* op het positieve binnenlandse Nederlandse inkomen, bijvoorbeeld uit loondienst, in mindering kunnen worden gebracht, zodat er bijvoorbeeld ingehouden Nederlandse loonheffing teruggekregen kan worden.

14.3 "Eigenheimzulage"

De subsidieregeling in Duitsland om het eigenwoningbezit te bevorderen, de zg. 'Eigenheimzulage', is per 1 januari 2006 afgeschaft.

15. Verzekeringen

Verzekeringen zijn ook onderwerpen waarover u moet nadenken, want er kan veel gebeuren. Van ongelukken met lichamelijk letsel tot schade door overmacht of schade door diefstal. Schade die hoge kosten kan veroorzaken. Als u goed bent verzekerd, dan bent u tegen deze risico's gedekt.

15. 1 Opstalverzekering (Wohngebäudeversicherung)

Zonder brandverzekering kunt u niet. Ontbreekt een bewijs van een dergelijke verzekering, dan verlenen de overheden in de meeste deelstaten geen bouwvergunning en dan zal de bank geen hypotheek verstrekken. Omdat het zonder meer na oplevering van het huis verstandig is een verzekering af te sluiten tegen brand, storm, hagel en waterschade, zou u reeds bij begin van de bouw een aanvraag daarvoor kunnen indienen. Gedurende de bouw bent u premievrij beschermd tegen brand.

Op het moment dat onroerend goed in Duitsland wordt gekocht d.w.z. de overdracht plaatsvindt, is in de meeste gevallen het desbetreffende pand nog verzekerd bij de opstalverzekeraar van de vorige eigenaar. De opstalverzekering gaat in eerste instantie over naar de kopende partij. Nadat de "Grundbucheintragung" d.w.z. de overdracht is vastgelegd, heeft de nieuwe eigenaar 1 maand de tijd om de opstalverzekering op te zeggen.

Indien deze verzekering niet binnen deze periode wordt beëindigd dan zal deze verzekering tot einde van de looptijd doorlopen en zich daarna automatisch per jaar verlengen.

De "Gebäudewert", de waarde van het pand, wordt aangegeven in "Wert 1914 in Mark" (dat wil zeggen: de waarde wordt volgens een formule teruggerekend naar een waarde die het pand zou hebben gehad in het jaar 1914 uitgedrukt in Reichsmarken). Deze waardevaststelling wordt door vrijwel alle Duitse verzekeraars gehanteerd.

Veel verzekeraars hanteren het "Gleitende Neuwert"-principe waarbij de eigenaar in principe te allen tijde verzekerd is tegen het bedrag dat nodig is om het pand opnieuw te bouwen.

De boven beschreven methodiek van "Wert 1914 in Mark" zal hoogstwaarschijnlijk op korte termijn komen te vervallen. Men zal daarna een berekening gaan hanteren die vergelijkbaar is met de Nederlandse berekening voor herbouwwaarde.

15. 2 Bouwverzekering (Bauleistungsversicherung)

Deze verzekering is van toepassing als reeds uitgevoerde bouwwerkzaamheden door regen, storm of hoogwater beschadigd worden, maar ook als constructiefouten leiden tot schade of bouwmaterialen gestolen worden.

15. 3 Aansprakelijkheidsverzekering tijdens de bouw (Bauherrenhaftpflicht)

Deze WA-verzekering dekt schade als lichamelijk letsel en materiële schade, die als gevolg van ongelukken op de bouw ontstaan.

15. 4 Aansprakelijkheidsverzekering m.b.t. watervervuiling (Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung)

Als u met olie stookt, bent u verantwoordelijk voor schade die optreedt door lekkage, waarbij bijvoorbeeld olie in het grondwater komt. Dergelijke schade zorgt meestal voor zeer hoge kosten, die door deze vorm van aansprakelijkheidsverzekering gedekt worden.

15. 5 Inboedelverzekering (Hausratversicherung)

De opstalverzekering geldt niet voor schade aan het zogenaamde 'beweegbare eigendom', zoals uw meubels. Om uw inboedel te beschermen tegen inbraak, leidingwater, storm en glasbreuk, heeft u een inboedelverzekering nodig.

Woordenlijst

| | |
|--|--|
| Auflassung | overeenstemming tussen partijen tot het overdragen van eigendom |
| Auflassungsvormerkung | aantekening in het kadaster betreffende de overeenstemming tot eigendomsoverdracht |
| Bauherren-Haftpflichtversicherung | aansprakelijkheidsverzekering tijdens bouw |
| Bauleistungsversicherung | bouwverzekering |
| Bauträger | bouwondernemer die op eigen grond bouwt met als doel de verkoop daarvan |
| Bemessungsgrundlage | uitgangsbasis voor berekening |
| Betreuungsfreibetrag | af trek voor verzorging |
| Eigenheimzulage | subsidie ter bevordering eigen woningbezit |
| Einheitswert | eenheidswaarde |
| Erschließungsgebühr | ontsluitingskosten |
| Finanzamt | belastingdienst |
| Fördergrenze | subsidiegrens |
| Fördergrundbetrag | basissubsidiebedrag |
| Förderzeitraum | subsidieperiode |
| Gewährleistung | wettelijke garantie |
| Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung | aansprakelijkheidsverzekering m.b.t. watervervuiling |
| Grundbuch | (vergelijkbaar met het) kadaster |
| Grundbuchkosten für Eigentumsübertragung | kosten overschrijving eigendom in kadaster |
| Grunderwerbsteuer | overdrachtsbelasting |
| Grundschulden | zekerheidsrecht vergelijkbaar met een hypothecaire inschrijving in het kadaster |
| Grundstückskaufpreis | koop prijs van het perceel |
| Hausratversicherung | inboedelverzekering |
| Hebesatz | heffingspercentage |
| Kaufpreis | koop prijs |
| Kinderzulage | kindertoeslag |
| Kindergeld | kinderbijslag |
| Kinderfreibetrag | belastingvrije voet m.b.t. de kosten in de opvoeding van kinderen |
| Maklergebühr | makelaarskosten, courtage |
| Modernisierungskosten | moderniseringskosten |
| Nachweis | bewijs |
| Notarkosten für Kaufabwicklung | notariskosten voor de afwikkeling van de koop |
| Notarkosten für Sicherheitenbestellung | notariskosten voor inschrijving in het hypotheekregister |
| Selbstauskunft | verklaring omtrent de eigen persoonlijke financiële situatie |
| Steuermesszahl | belastingrichtschaal |
| Tilgung | aflossingsbestaandeel |
| Vertragsstrafenklausel | boeteclausule |
| Wohngebäudeversicherung | opstalverzekering |