

# HANDBOEK WONEN EN KOPEN IN DUITSLAND

## Wonen en kopen in Duitsland

COMPLEET HERZIENE EDITIE 2019 | Auteur: P.L. Gillissen | Aantal pagina's: 350

ISBN: 978-94-92895-10-3

### Recensie Nederlandse Bibliotheek:

*Tot in detail wordt ingegaan op het wonen/leven en werken in Duitsland en in het verlengde daarvan het kopen van onroerend goed aldaar. Het boek past in deze tijd waarin steeds meer grenzen wegvallen en mensen wegtrekken, onder andere naar Duitsland. Het boek is bedoeld voor de ondernemer én de particulier; er worden aspecten behandeld als het kopen en bouwen van een woning, de Duitse fiscus, pensioen, renovatie, het vestigen, bankzaken, onderwijs, veel over het land zelf, de bevolking, het bestuur en de politiek. De auteur heeft geen enkel aspect vergeten en wie het boek leest, weet precies hoe Duitsland in elkaar zit en hoe het leven er daar aan toegaat. Een prima en compleet stuk voorlichting, ook voor Nederlanders die in Duitsland een (tweede) woning zouden willen kopen. Het werk is daarbij vlot en toegankelijk geschreven. Deze nieuwe druk is geheel herzien en geactualiseerd.*

### Met de laatste updates en het nieuwe Nederlands-Duitse belastingverdrag

Tot in detail wordt ingegaan op het wonen/leven en werken in Duitsland en in het verlengde daarvan het kopen van onroerend goed aldaar. Het boek past in deze tijd waarin steeds meer grenzen wegvallen en mensen wegtrekken, onder andere naar Duitsland. Het boek is bedoeld voor de ondernemer en de particulier; er worden aspecten behandeld als het kopen en bouwen van een woning, de Duitse fiscus, pensioen, renovatie, het vestigen, bankzaken, onderwijs, veel over het land zelf (de bevolking, het bestuur, de politiek en elke deelstaat wordt apart belicht). De auteur heeft geen enkel aspect vergeten en wie het boek leest, weet precies hoe Duitsland in elkaar zit en hoe het leven er daar aan toegaat. Een prima en compleet stuk voorlichting, ook voor Nederlanders die in Duitsland een tweede woning zouden willen kopen. Het werk is daarbij vlot en toegankelijk geschreven. Deze nieuwe druk is geheel herzien en geactualiseerd.

Recensent Nederlandse Bibliotheek / Biblion

# Inhoudsopgave

## 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

Verplichte aanslag

Wanneer ontvangt u een teruggaaf ?

Voorlopige teruggaaf

Gemachtigde

Uw Nederlandse paspoort en de belastingen

Verschil binnen- en buitenlandse belastingplicht

Inkomen uit werk en wonen in Nederland

Inkomen uit pensioenen en uitkeringen

Winst uit aanmerkelijk belang

Uitstel van betaling conserverende aanslag aangepast

Inkomen uit een woning in Nederland

Eigenwoningforfait

Tijdelijke uitzending of overplaatsing

Voorwaarden

Inkomen uit o/g, dat niet als eigen woning wordt beschouwd

Inkomen uit sparen en beleggen

Welke vermogensbestanddelen vallen in box 3 als u in het buitenland woont

Binnenlands belastingplichtig en bezittingen in het buitenland

Aftrek van schulden

Fiscaal partnerschap en buitenlandse belastingplicht

### 4. Keuzemogelijkheid binnenlandse of buitenlandse belastingplicht na 1 januari 2015

Wat is er na 1 januari 2015 veranderd ?

Oude regeling

Keuzemogelijkheid na 1 januari 2015 afgeschaft

Nieuwe regeling vanaf 1 januari 2015

Geen keuzemogelijkheid meer + 90% eis

Voorbeeld

## **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 ?

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

Inleiding

Pensioen, lijfrente en sociale uitkering in het nieuwe verdrag

Overgangsrecht

U woont in Duitsland (oude en nieuwe situatie)

U woont in Nederland en werkt in Duitsland (oude en nieuwe situatie)

Tijdelijk een lager tarief + voorwaarden

U ontvangt een pensioen of lijfrente uit Nederland

Overige gevolgen Nederlands-Duits belastingverdrag

Gevolgen DGA en pensioen in eigen BV

Uw pensioen- of lijfrente ingegaan vóór 1 januari 2016

Overgangsregeling gepensioneerden

Voorbeeld berekening

Nieuw Nederlands-Duits belastingverdrag + grensarbeidersregeling

Overzicht inkomsten en belastbaarheid in woon- of werkland

ABP Pensioen

Nog enkele andere voorbeelden ter voorkoming van dubbele belastingheffing

Compensatieregeling

Rekenvoorbeeld

Doorschuiifregeling

## **7. Emigratie en de Nederlandse sociale verzekeringen**

Inleiding

Gevolgen voor de Nederlandse volksverzekeringen

Recht op AOW bij vertrek naar het buitenland

Partner en kinderen niet verzekerd

Vrijwillige AOW en ANW verzekering

Nederlandse AOW versus Duitse Regelaltersrente

Premies

Wanneer kunt u zich vrijwillig verzekeren ?

Hoe lang kunt u zich vrijwillig verzekeren ?

Sociale (werknemers) uitkeringen

WW-uitkering

WAO + WIA

Nieuwe EU richtlijn voor het werken in het buitenland

183 dagen regeling onder het oude en nieuwe belastingverdrag  
Situatie onder het oude Nederlands-Duitse belastingverdrag

Situatie onder het nieuwe Nederlands-Duitse belastingverdrag  
Voorbeeld

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

Gevolgen bij emigratie en uw Nederlandse zorgverzekering

Met pensioen of uitkering verhuizen naar het buitenland

Welke stappen moet u nemen voordat u gaat verhuizen ?

Uw meeverhuizende gezinsleden

Hoe kunt u zich laten registreren ?

Waar heeft u recht op in uw woonland ?

Waar heeft u recht op in Nederland ?

Te betalen bijdragen

Woonlandfactor en heffingskortingen

ZVW en WLZ bijdragen

Rekenvoorbeeld toepassing woonlandfactor in verschillende situaties

Zorgtoeslag als u in het buitenland woont

Uw toeslagpartner

De European Health Insurance Card (EHIC)

Gemaakte kosten declareren

Welke kosten kunt u niet declareren ?

Zorg vanuit de WLZ aanvragen in het buitenland

Keuzevrijheid zorg

In Duitsland wonen en toch ingeschreven blijven in de

Nederlandse Basisadministratie (GBA)

Nederlandse WLZ zorg in het buitenland

Persoonsgebonden budget (PGB)

Als u in Duitsland verzekerd bent tegen ziektekosten

Waar kunt u in Duitsland een verzekering afsluiten ?

Wel of niet stopzetten van uw Nederlandse zorgverzekering ?

De verdragpolis

Aanvullende verzekering

Ziektekosten in Duitsland

Duitse premies

Een Duitse aanvullende verzekering (*Zusatzversicherung*)

Hoe krijgt u uw zorgkosten vergoed ?

Waar zijn uw gezinsleden verzekerd ?

Nominale premie

Erkende zorgverzekeraars (*Krankenkasse*) in Duitsland

## **9. Werken in Duitsland en de belastingen**

Inleiding

Hoe doet u belastingaangifte in Duitsland ?

Uitzonderingen

Auto van de zaak

Welk inkomen wordt waar belast ?  
Belast in Nederland  
Belast in Duitsland

## **10. Grensarbeidersregeling**

Werken als grensarbeider in Duitsland  
Wanneer wordt u als grensarbeider in Duitsland beschouwd ?  
Nederlands-Duits belastingverdrag  
Compensatieregeling  
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  
Ontwikkeling onroerendgoedprijzen  
Tips/waarschuwingen  
Energie label in Duitsland verplicht

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

Bij aankoop van een appartement krijgt u te maken met de volgende documenten  
Appartementsrecht  
*Vereniging van eigenaren (Versammlung der Eigentümer)*  
Vergaderingen  
Checklist aankoop appartement  
Gemaakte afspraken (Hausordnung & Gebrauchsregelungen)  
Financiële aspecten  
Verzekeringen  
Inhoud vergaderingen

## **13. Aankoop Duits onroerend goed**

Duitse makelaars (Immobilienmakler)  
Duitse makelaarsverenigingen  
Vestigingsvoorwaarden Duitse makelaar  
Makelaarscourtage  
Aankoop van onroerend goed op een veiling

## **14. Het Duitse koopproces; juridische en notariële aspecten**

Wetgeving

Vergunningen

Taxatierapport

Vergunningen en andere belangrijke aandachtspunten bij aankoop van onroerend goed in Duitsland

Energielabels

Verschillen koopproces tussen Duitsland en Nederland

Kaufvertrag

Auflassung

Notariële akte

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

Afrekening met de notaris

## **15. Nederlandse fiscale aspecten bij bezit van een tweede huis in Duitsland (box 3) en de belastinggrondslag in Duitsland**

Uw tweede huis in Duitsland en het Nederlandse belastingstelsel

Het tweede huis in het huidige Nederlandse belastingstelsel en voorkoming van dubbele belasting in het buitenland

Duitse heffing op in Duitsland gelegen onroerend goed

Wijziging Nederlandse vermogensrendementsheffing

Forfaitair rendement

Tarieven

Heffingvrij vermogen buitenlands belastingplichtige

Belastbaar vermogen

Tabel vermogensschijven

Belastingheffing over uw vakantiehuis

Verplaatsing heffing naar een ander land

Aangifte tweede huis in het buitenland  
Berekening vermogensbelasting  
Verhuur vakantiewoning als bedrijfsactiviteit  
Zweitwohnungsteuer in Duitsland  
Verkoop van de vakantiewoning en de Duitse fiscus  
Bedrijfsmatige verkoop van vakantiewoningen  
Verrekening verkoop met verlies  
Verhuur en de Duitse omzetbelasting  
Verhuur aan een vakantiepark en de Duitse omzetbelasting  
Kleine ondernemersregeling  
Verkoop van de vakantiewoning en de Duitse omzetbelasting

## **16. Het kopen van (bouw)grond**

Ruimtelijke ordening en bestemmingsplannen  
Bouwplanningsrecht  
Bouwverordeningsrecht  
De dienst bouw- en woningtoezicht  
Wanneer kan een perceel bebouwd worden ?  
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  
Verzoek om een voorlopige bouwvergunning  
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  
Juridische aspecten van erfpacht  
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  
Recht van overpad  
Adviezen en tips voor kopers van (bouw)grond

Wat niet kopen ?

Waarom kan grond ongeschikt zijn als bouwgrond

Slopen

## **17. 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

Keuze van de aannemer

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 ?

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

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 bureaus



## **18. Renovatie & onderhoud**

Vergunningen  
Duitse of Nederlandse vaklieden ?  
Offertes  
Bouw- en doe-het-zelf pakketten  
Een opzichter  
Onderhoud  
Energiebesparing  
Energiebeleid in Duitsland  
Energiebesparing en subsidies  
Energieausweis

## **19. Nutsvoorzieningen**

Elektriciteit  
Aandachtspunten bij het afsluiten van een energie-contract met een Duitse energie-  
makelaar  
Gas / Gasflessen  
Verwarming op hout  
De schoorsteenveger  
Prijzvergelijkers  
Water  
Telefoon / Installatie en registratie  
Mobiele telefoons  
Glasvezel  
De telefoonrekening  
Gebruik van uw oude Nederlandse e-mail adres in Duitsland  
Televisie en radio  
Kijk- en luistergeld  
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  
Wie is verantwoordelijk voor de betaling van de huursom ?  
Mietspiegel voor huurwoningen  
Bijkomende kosten  
Verschil "Brutto en Nettokaltmiete"  
Looptijd huurcontract  
Onderhoudskosten

Overige verplichtingen van de huurder  
Het huurcontract en huisdieren

Huurverhoging  
Huren en de verzekering  
Opleveren van de gehuurde woning  
Eigenaar aansprakelijk voor schulden huurder  
Opzeggen van de huur

- door de verhuurder
- door de huurder

Verkoop van de verhuurde woning  
Enkele belangrijke huurtermen in huur-advertenties  
Nieuwe Duitse huurwetgeving  
Bestellerprincipe (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  
Fiscale aspecten van verhuur van Duits onroerend goed  
Verhuur vakantiewoningen als bedrijfsactiviteit  
Verdiene aan uw tweede huis

## **21. De Duitse onroerend goed belasting**

Grundsteuer  
Rekenvoorbeeld

## **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  
ID-kaarten  
Eigen reisdocument kinderen  
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 gevolgen van uitschrijving voor uw Nederlanderschap ?  
Is er controle op uw uitschrijving uit de BRP ?  
Onterechte uitschrijving  
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  
GBA/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  
Gewerbeanmeldung voor ondernemers  
Waar dient u een verblijfsvergunning aan te vragen ?  
Duurzaam verblijfsrecht in Duitsland  
Vertrek naar Duitsland en de (belasting)schulden in Nederland  
Bureau Krediet Registratie (BKR) in Tiel  
Internationale uitwisseling kredietgegevens  
Nederlandse nationaliteit  
Kind en paspoort  
Erkenning Nederlands huwelijk in Duitsland  
Homohuwelijk in Duitsland  
Huwelijksvermogensrecht  
Toepasselijk recht  
Samenwonen  
Verschil samenwonen en huwelijk  
Fiscale behandeling geregistreerde samenwonende partners  
Ehegattensplitting  
Kindertoeslag  
Samen een huis kopen  
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 ?  
Meenemen van huisdieren  
Algemene voorwaarden  
Het oude paspoort/vaccinatieboekje  
Invoeren en aanmelding van uw hond voor de hondenbelasting

## **24. Verzekeringen**

Het verzekeringswezen in Duitsland  
Opstalverzekering  
Overdracht onroerend goed en de opstalverzekering  
Elementarschades  
Waardevaststelling van het onroerend goed  
Inboedelverzekering  
Keuken inboedel of opstal ?  
Inbraak en vandalisme  
Aansprakelijkheidsverzekering  
Aansprakelijkheidsverzekering voor honden en paarden  
Aansprakelijkheidsverzekering bij lekken van uw olietank  
Aansprakelijkheidsverzekering voor de huis- en grondbezitter  
Rechtsbijstandsverzekering  
Levensverzekering  
Overlijdensrisicoverzekering  
Bouwverzekering  
Aansprakelijkheidsverzekering tijdens de bouw  
Aansprakelijkheidsverzekering tegen watervervuiling  
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  
Overige gezinsuitkeringen  
Kinderzuschlag  
Kinderfreibetrag  
Nederlandse of Duitse Kinderbijslag ?  
Elterngeld  
Subsidies voor jonge gezinnen  
Schema situaties recht op Nederlandse of Duitse kinderbijslag  
Eigenheimrentengesetz  
Riester Rente  
Betreuungsgeld afgeschaft  
Ehegattensplitting  
Bausparen

## **26. Bankzaken**

Het Duitse bankwezen  
Checklist keuze Duitse bank  
Het openen van een Duitse bankrekening  
Openingstijden Duitse banken  
Automatische overboeking  
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  
Sepa (De Single Euro Payments Area)  
Over IBAN  
Europese overschrijving  
Europese incasso  
Europese spaarrichtlijn vervangen door Common Reporting Standard  
Welke regels gelden er voor het bepalen van het fiscale woon- of vestigingsland?

## **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 moet u aan banken overleggen 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  
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  
Taxatiekosten  
Afsluitprovisie  
Nederlandse bijleenregeling  
Eigenwoningschuld  
Voorbeeld  
U gaat goedkoper wonen in Duitsland  
Rekenvoorbeeld  
Nog enkele belangrijke verschillen op een rijtje

## **28. Het Duitse belastingstelsel**

Duitse inkomstenbelasting  
Wanneer is iemand ingezetene van Duitsland ?  
Hoe werkt het Duitse inkomstenbelastingstelsel ?  
Aftrekbaarheid hypotheekrente  
Inkomensbronnen  
Inkomen uit arbeid / salaris  
Aftrekbare kosten die verband houden met uw werk  
Aftrek kinderopvang  
Opleidingskosten voor de kinderen  
Sociale verzekeringsbijdragen  
Hypotheekrente aftrek  
Standaard aftrek  
Persoonlijke aftrekposten  
Overzicht aftrekbare kosten / verminderingen  
Tabel tarieven Duitse inkomstenbelasting  
Solidariteitsheffing  
Kerkbelasting  
Kosten woon-werk-verkeer  
Verhuiskosten  
Overige aftrekposten  
Inkomen in natura  
Auto van de zaak  
Rekenvoorbeeld belastbare waarde auto van de zaak  
Opties  
Pensioeninkomen  
Inkomen uit investeringen  
Sociale verzekeringsbijdragen overzicht/ tabel  
Lohnsteuer  
Overzicht Lohnsteuerklassen  
Belastingaftrek per Steuerklasse  
Verhoging Grundfreibetrag  
Beschränkte en Unbeschränkte belastingplicht in Duitsland  
Indeling Steuerklasse getrouwd of ongetrouwd  
Versoepeling binnenlandse belastingplicht in Duitsland  
Nog enkele tips  
Inkomstenbelasting (Einkommensteuer)  
Verrekening verliezen (Verlustausgleich)  
Sonderausgaben

Buitengewone lasten  
Gezamenlijke (gezins) of individuele aangifte  
Het belastingjaar  
Belastingaangifte (Einkommensteuererklärung)  
Betaling van de belasting  
Verplichte aangifte inkomstenbelasting door werknemer  
Vrijwillige aangifte inkomstenbelasting  
Voorlopige aanslag  
Verklaring voor het niet doen van belastingaangifte  
Inkomen uit Nederlands pensioen  
Inkomen uit vermogen  
Inkomen uit rente en dividend  
Bronbelasting  
Geld op een bank in Nederland, terwijl U in Duitsland woont  
Koerswinsten  
Vermogensbelasting  
Gerealiseerde vermogenswinsten in Duitsland  
Zakenbelasting  
Minijob  
Probleem Minijob  
Uitzonderingen bij Minijob  
Samenloop WW en Minijob  
Belastingdienst Team Grensoverschrijdend Werken & Ondernemen  
Nederlands-Duitse fiscale termen

## **Bijlagen**

Deelstaten

- Tarieven makelaarscourtage bij huur/verhuur van onroerend goed
- Arbeids- en uitkeringssituaties, indien u in Duitsland woont
- Vastgoed Promotie

## **Bronnen**