



Woonde u buiten Nederland en had u alleen onroerende zaken in Nederland, zoals een vakantiehuis of een verhuurd pand? Dan vindt u in deze verkorte toelichting informatie voor het invullen van uw aangifte.

Lees op bladzijde 3 in welke situaties u deze verkorte toelichting kunt gebruiken.

Did you live outside of the Netherlands and did you only own immovable property in the Netherlands, such as a holiday home or premises you let? These abridged notes may provide you with the information you need in order to complete your tax return.

Page 6 explains the situations in which you can use these abridged notes.

Waren Sie außerhalb der Niederlande wohnhaft und hatten Sie in den Niederlanden ausschließlich Immobilienbesitz, zum Beispiel ein Ferienhaus oder ein Miethaus? Sie finden in dieser Kurzerläuterung Informationen zum Ausfüllen Ihrer Steuererklärung.

Auf Seite 9 erfahren Sie, unter welchen Voraussetzungen die Kurzerläuterung zutreffend ist.

2016

Als u in 2016 onroerende zaken in Nederland had en geen kwalificerende buitenlandse belastingplichtige was

Als de volgende situatie op u van toepassing is, vindt u in deze verkorte toelichting alle informatie om uw aangifte in te vullen:

- U had in 2016 onroerende zaken in Nederland, bijvoorbeeld een vakantiehuis, een tweede woning of een verhuurd pand (niet: de woning in Nederland die uw hoofdverblijf was).
- U had in 2016 geen andere Nederlandse inkomsten of bezittingen.
- U was in 2016 geen kwalificerende buitenlandse belastingplichtige. Kijk voor de voorwaarden in de C-toelichting op bladzijde 10.
- U woonde in 2016 niet in België, Duitsland, Suriname, op Aruba of Sint Maarten.
- U was in 2016 niet premieplichtig voor de volksverzekeringen in Nederland.

Aangifte doen

Vul in uw aangifte alleen de volgende vragen in: vraag 1, vraag 25, vraag 26 en vraag 27. Scheur de ingevulde aangiftebladen los en vermeld daarop uw naam en burgerservicenummer. Vul de gegevens in op het voorblad en onderteken de aangifte. Stuur het voorblad en de ingevulde aangiftebladen terug naar ons in de daarvoor bestemde envelop.

Bij vraag 1

Vul bij vraag 1a de landcode in van het land waarin u in 2016 woonde. Zie de tabel op bladzijde 9 van de C-toelichting voor de landcodes. Vermeld ook de periode waarin u in dat land woonde. Beantwoord de vragen in het schema bij vraag 1c.

Bij vraag 25

Hadden u of uw minderjarige kinderen op 1 januari 2016 onroerende zaken in Nederland, bijvoorbeeld een vakantiehuis, een tweede woning of een verhuurd pand? Dan moet u de waarde daarvan aangeven in box 3.

Wat geeft u aan?

De volgende bezittingen moet u aangeven in box 3:

- een tweede woning in Nederland, bijvoorbeeld een vakantiewoning
- een overige onroerende zaken in Nederland, bijvoorbeeld een woning die u verhuurde

Peildatum 1 januari 2016

In box 3 geeft u de waarde aan van uw bezittingen op 1 januari 2016.

Let op!

Als u niet het hele jaar onroerend goed in Nederland had, herrekent u de waarde van de bezittingen op 1 januari 2016.

Voorbeelden herrekening waarde van de bezittingen op 1 januari 2016

Voorbeeld 1

U woonde in Duitsland en kocht op 1 mei 2016 een vakantiewoning in Nederland. De waarde van de vakantiewoning op 1 januari 2016 is nihil.

Voorbeeld 2

U woonde in Duitsland en u had op 1 januari 2016 een vakantiewoning. U verkocht deze vakantiewoning op 15 oktober 2016. De waarde van de vakantiewoning op 1 januari 2016 is:
 $\text{€ } 120.000 \times 9/12 = \text{€ } 90.000.$

Voorbeeld 3

U woont in Duitsland en u hebt op 1 januari 2016 twee vakantiewoningen in Nederland (1 van € 150.000; 1 van € 250.000). Op 15 oktober 2016 verkocht u de duurste vakantiewoning. De waarde van de vakantiewoningen op 1 januari 2016 is:

- woning 1	$\text{€ } 150.000 \times 12/12 =$	$\text{€ } 150.000$
- woning 2	$\text{€ } 250.000 \times 9/12 =$	$\text{€ } 187.500$
Totaal waarde vakantiewoningen		$\text{€ } 337.500$

Bij vraag 25a

Een tweede woning is bijvoorbeeld een vakantiewoning in Nederland. Vermeld de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2015. Die staat op de WOZ-beschikking die u begin 2016 van de gemeente hebt gekregen.

Bij erfpacht vermindert u de WOZ-waarde met de waarde van de toekomstige erfpachtcanons. De waarde van de toekomstige erfpachtcanons is 17 keer de jaarlijkse erfpachtcanon.

Bij vraag 25b

Bij overige onroerende zaken gaat het bijvoorbeeld om:

- een woning die u verhuurde of verpachtte
- een garage die niet naast de eigen woning ligt, maar een paar straten verder
- een los perceel, zoals een weiland

Had u een woning in Nederland die u aangeeft als overige onroerende zaak? Vermeld dan de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2015. Die staat op de WOZ-beschikking die u begin 2016 hebt gekregen.

Verhuurde woning

Hebt u de woning geheel of gedeeltelijk verhuurd? Dan moet u de WOZ-waarde aangeven, tenzij de huurder recht had op huurbescherming. Dan geeft u voor de verhuurde woning het percentage aan van de WOZ-waarde uit de *Tabel waarde verhuurde of verpachte woning*.

Geen huurbescherming

Bewoners van woonboten, winkelwoningen, dienstwoningen, recreatiewoningen en kamers in verzorgingstehuizen hebben geen huurbescherming.

Verpachte woning

Hebt u de woning geheel of gedeeltelijk verpacht? Dan moet u de WOZ-waarde aangeven, tenzij u met de pachter een pachtovereenkomst hebt voor ten minste 12 jaar. Dan geeft u voor de verpachte woning het percentage aan van de WOZ-waarde uit de *Tabel waarde verhuurde of verpachte woning*.

WOZ-waarde niet-zelfstandig deel woning

Verhuurde of verpachtte u een niet-zelfstandig deel van uw woning, bijvoorbeeld een kamer? Bereken dan eerst de WOZ-waarde voor het verhuurde of verpachte deel.

Heeft de gemeente de WOZ-waarde voor het verhuurde of verpachte deel niet afzonderlijk vastgesteld? Bereken deze waarde dan zelf, door de vierkante meters van het verhuurde of verpachte te vergelijken met de totale vierkante meters van de woning.

Voorbeeld

U verhuurt een kamer met een grootte van 30 vierkante meter. De totale oppervlakte van uw woning is 150 vierkante meter. De WOZ-waarde is € 270.000. De WOZ-waarde voor het verhuurde deel is $(€ 270.000 \times 30) : 150 = € 54.000$.

WOZ-waarde zelfstandig deel van een groter gebouw

Verhuurde u een zelfstandige deel van een groter gebouw? En het verhuurde deel kon niet worden verkocht zonder het pand op te splitsen. Verminder dan eerst de WOZ-waarde met € 20.000.

Hoe bepaalt u het percentage van de WOZ-waarde?

Het percentage waarmee u de WOZ-waarde moet vermenigvuldigen hangt af van de kale huur of pacht op jaarbasis. Was de woning op 1 januari 2016 verhuurd of verpacht en eindigde de huur of pacht in de loop van het jaar? Vermenigvuldig dan de maandelijkse kale huur of pacht op 1 januari 2016 met 12.

Let op!

Had u op 1 januari 2016 een woning die u pas in de loop van het jaar verhuurde of verpachtte? Geef dan de WOZ-waarde aan en niet een percentage daarvan.

Kale huur

De kale huur is het bedrag waarvoor u de woning verhuurt, exclusief vergoedingen voor bijvoorbeeld energie en het gebruik van meubels.

Pacht

Pacht is het bedrag waarvoor u de woning verpacht, exclusief vergoedingen voor bijvoorbeeld energie en het gebruik van meubels.

Tabel waarde verhuurde of verpachte woning

Hebt u de WOZ-waarde en de jaarhuur of jaarpacht bepaald? Gebruik dan de volgende tabel om te bepalen met welk percentage u de WOZ-waarde van de verhuurde of verpachte woning moet vermenigvuldigen.

Let op!

Was de huur of pacht onzakelijk, omdat de huurprijs of pacht veel lager of hoger was dan gebruikelijk? Hiervan kan bijvoorbeeld sprake zijn als u als ouder de woning aan uw kind verhuurde. Dan is het percentage waarmee u de WOZ-waarde moet vermenigvuldigen altijd 62%.

Tabel waarde verhuurde of verpachte woning

<i>Is het percentage jaarhuur of jaarpacht van WOZ-waarde</i>		<i>Dan is het percentage van de WOZ-waarde</i>
<i>meer dan</i>	<i>maar niet meer dan</i>	
0%	1%	45%
1%	2%	51%
2%	3%	56%
3%	4%	62%
4%	5%	67%
5%	6%	73%
6%	7%	78%
7%	–	85%

Voorbeeld

U hebt heel 2016 een woning in Nederland. U verhuurde deze woning van 1 januari tot 1 oktober 2016 voor € 750 per maand. Bij deze huurprijs is € 75 per maand voor de stoffering en de meubilering inbegrepen. De woning had op 1 januari 2015 een WOZ-waarde van € 246.000.

U berekent eerst de jaarhuur door de kale huur op 1 januari 2016 te vermenigvuldigen met 12. De kale huur is $(€ 750 - € 75 =) € 675$. De jaarhuur is dus $(€ 675 \times 12) € 8.100$.

Bereken dan hoeveel procent de jaarhuur van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2015 is: $(€ 8.100 : € 246.000) \times 100\% = 3,29\%$. Zoek in de eerste 2 kolommen van de tabel het percentage jaarhuur dat voor u geldt. Lees dan in de derde kolom af welk percentage van de WOZ-waarde daarbij hoort. 3,29% ligt tussen 3% en 4%. Daarbij hoort het percentage van 62. Voor deze verhuurde woning moet u dus 62% van € 246.000 opgeven.

U vult in bij 'Overige onroerende zaken' in box 3: $(62\% \times € 246.000 =) € 152.520$.

Erfpacht

Bij erfpacht vermindert u de WOZ-waarde met de waarde van de toekomstige erfpachtcanons. De waarde van de toekomstige erfpachtcanons is zeventien keer de jaarlijkse erfpachtcanon.

Verhuurde u een zelfstandig deel van een groter gebouw? En het verhuurde deel kon niet worden verkocht zonder het pand op te splitsen. Dan is de waarde van de toekomstige erfpachtcanons 20 keer de jaarlijkse erfpachtcanon.

Huurbescherming en erfpacht

Verhuurde u een woning waarvan u de grond in erfpacht hebt en de huurder heeft recht op huurbescherming? Verminder dan eerst de WOZ-waarde met de waarde van de toekomstige erfpachtcanons. Bereken vervolgens het percentage waarmee u de aangepaste WOZ-waarde vermenigvuldigt.

Voorbeeld

U verhuurt een woning vanaf 1 januari 2016 voor € 450 per maand. De woning had een WOZ-waarde van € 180.000. U betaalt jaarlijks € 300 erfpacht.

U vermindert eerst de WOZ-waarde met de waarde van de toekomstige erfpachtcanons door de jaarlijkse erfpachtcanon te vermenigvuldigen met 17: $€ 300 \times 17 = € 5.100$. De aangepaste WOZ-waarde is dan $€ 180.000 - € 5.100 = € 174.900$. Vervolgens berekent u de jaarhuur door de huur van de eerste huurmaand in 2016 te vermenigvuldigen met 12. De jaarhuur is $€ 450 \times 12 = € 5.400$.

Bereken dan hoeveel procent de jaarhuur van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2015 is: $(€ 5.400 : € 174.900) \times 100\% = 3,09\%$. Zoek in de eerste 2 kolommen van de tabel het percentage jaarhuur dat voor u geldt. Lees dan in de derde kolom af welk percentage van de WOZ-waarde daarbij hoort. 3,09% ligt tussen 3% en 4%. Daarbij hoort het percentage van 62. Voor deze verhuurde woning moet u dus 62% van € 174.900 opgeven.

U vult in bij 'Overige onroerende zaken' in box 3:
(62% x € 174.900 =) € 108.438.

Bij vraag 26

Hadden u of uw minderjarige kinderen op 1 januari 2016 schulden die betrekking hebben op de onroerende zaken die u bij vraag 25 hebt aangegeven? Dan moet u de waarde van die schulden aangeven in box 3.

Peildatum 1 januari 2016

U geeft de waarde van uw schulden aan op 1 januari 2016.

Let op!

Als u niet het hele jaar onroerend goed in Nederland had, herrekent u de waarde van de schulden op 1 januari 2016.

Voorbeeld

U had op 1 januari 2016 een vakantiewoning met een waarde van € 150.000 en een hypotheekschuld was € 60.000. U verkocht deze woning op 1 mei 2016. De waarde van de hypotheekschuld die u op 1 januari 2016 aan moet geven is $€ 60.000 \times 4/12 = € 20.000$.

Bij vraag 27

Vul het bedrag van 25d in bij 27a en het bedrag van 26c bij 27b. Als u bij vraag 26c niets hebt ingevuld, vult u bij 27b 0 in. Trek 27b af van 27a en vul de uitkomst in bij 27c. Als de uitkomst negatief is, vul dan 0 in. Hebt u een fiscale partner? Vul dan ook vraag 27f in. Vermenigvuldig daarna het bedrag van 27e of 27f met 0,04. Dit is het inkomen (het 'voordeel uit sparen en beleggen') waarover u belasting betaalt.

2016

If you owned immovable property in the Netherlands in 2016 and had no qualifying non-resident taxpayer status

If the following situation applies to you, these abridged notes contain all the information you need in order to complete your tax return:

- You owned immovable property in the Netherlands in 2016, for example a holiday home, a second home or premises you let (not the house in the Netherlands that was your principal residence).
- You had no other income or assets in the Netherlands in 2016.
- You had no qualifying non-resident taxpayer status in 2016. The conditions can be found on page 10 of the C notes.
- In 2016, you did not live in Belgium, Germany, Suriname, Aruba or Sint Maarten.
- You were not liable to pay national insurance contributions in the Netherlands in 2016.

Filing a tax return

Only complete the following questions in your tax return: question 1, question 25, question 26 and question 27. Tear loose the completed tax return pages and state your name and citizen service number on them. Fill in the data on the cover page and sign the tax return. Send the cover page and the completed tax return pages back to us in the designated envelope.

For question 1

For question 1a, fill in the country code of the country where you lived in 2016. See the table on page 9 of the C notes for the country codes. Also state the period in which you lived in this country. Answer the questions in the diagram for question 1c.

For question 25

Did you or your minor children own immovable property in the Netherlands on 1 January 2016, for example a holiday home, a second home or premises that were let? In that case, you have to state the value of this immovable property in box 3.

What to state?

You must state the following assets in box 3:

- a second home in the Netherlands, for example a holiday home
- other immovable property in the Netherlands, for example a house that you let

Reference date 1 January 2016

In box 3, you state the value of your assets on 1 January 2016.

Please note!

If you did not have immovable property in the Netherlands throughout the year, you recalculate the value of the assets on 1 January 2016.

Examples of recalculating the value of the assets on 1 January 2016

Example 1

You lived in Germany and bought a holiday home in the Netherlands on 1 May 2016. The value of the holiday home on 1 January 2016 is nil.

Example 2

You lived in Germany and had a holiday home on 1 January 2016. You sold this holiday home on 15 October 2016. The value of the holiday home on 1 January 2016 is: € 120,000 x 9/12 = € 90,000.

Example 3

You live in Germany and, on 1 January 2016, you had two holiday homes in the Netherlands (1 of € 150,000; 1 of € 250,000). On 15 October 2016, you sold the more expensive holiday home. The value of the holiday homes on 1 January 2016 is:

- home 1	€ 150,000 x 12/12 =	€ 150,000
- home 2	€ 250,000 x 9/12 =	€ 187,500
Total value of holiday homes		€ 337,500

For question 25a

A second home is, for example, a holiday home in the Netherlands. State the WOZ value with value reference date 1 January 2015. This is mentioned in the WOZ assessment you received from the municipal authority at the beginning of 2016.

In case of a long-term ground lease, you reduce the WOZ value by the value of the future ground rents. The value of the future ground rents is 17 times the annual ground rent.

For question 25b

Other immovable property concerns, for example:

- a house that you let or leased
- a garage that is not an appurtenance of the owner-occupied home, but is situated a few blocks away
- a separate parcel, such as meadowland

Did you own a house in the Netherlands which you state as other immovable property? In that case, state the WOZ value with value reference date 1 January 2015. This is mentioned in the WOZ assessment you received at the beginning of 2016.

The house you let

Did you wholly or partly let the house? In that case, you must state the WOZ value, unless the tenant had a right to security of tenure. In that case, for the house you let you state the percentage of the WOZ value from the *Table for the value of the house you let or leased*, which can be found on this page.

No security of tenure

Residents of house boats, shop houses, service dwellings, holiday homes and rooms in care homes do not have security of tenure.

House you leased

Did you wholly or partly lease the house? In that case, you must state the WOZ value, unless you and the lessee concluded a lease for at least 12 years. In that case, for the house you leased you state the percentage of the WOZ value from the *Table for the value of the house you let or leased*.

WOZ value of non-independent part of your house

Did you let or lease a non-independent part of your house, for example a room? In that case, you first calculate the WOZ value for the let or leased part.

Did the municipal authority not make a separate assessment of the WOZ value for the let or leased part? In that case, you calculate the value yourself, by comparing the number of square metres of the let or leased property with the total number of square metres of the house.

Example

You let a room with an area of 30 square metres. The total area of your house is 150 square metres. The WOZ value is € 270,000. The WOZ value for the part you let is $(€ 270,000 \times 30) : 150 = € 54,000$.

WOZ value of independent part of larger premises

Did you let an independent part of larger premises? And could the part you let not be sold without splitting up the premises? In that case, first decrease the WOZ value by € 20,000.

How do you determine the percentage of the WOZ value?

The percentage by which you must multiply the WOZ value depends on the annual (basic) rent. Was the house let or leased on 1 January 2016 and did the tenancy agreement or lease terminate during the course of the year? In that case, multiply the (basic) rent on 1 January 2016 by 12.

Please note!

On 1 January 2016, did you own a house that you only let or leased during the course of the year? In that case, state the WOZ value and not a percentage thereof.

Basic rent

The basic rent is the amount for which you let the house, excluding payments for energy and the use of furniture, for example.

Rent

Rent is the amount for which you lease the house, excluding payments for energy and the use of furniture, for example.

Table for the value of the house you let or leased

Have you determined the WOZ value and the annual rent? In that case, use the following table to determine the percentage by which you must multiply the WOZ value of the house you let or leased.

Please note!

Was the tenancy agreement or lease not on arm's length terms, because the rent was much lower or higher than customary? This could be, for example, if you, as the parent, let the house to your child. In that case, the percentage by which you must multiply the WOZ value is always 66%.

Table for the value of the house you let or leased

<i>Is the percentage of annual rent relative to the WOZ value</i>		<i>Then the percentage of the WOZ value is</i>
<i>more than</i>	<i>but no more than</i>	
0%	1%	45%
1%	2%	51%
2%	3%	56%
3%	4%	62%
4%	5%	67%
5%	6%	73%
6%	7%	78%
7%	–	85%

Example

You own a house in the Netherlands throughout 2016. From 1 January to 1 October 2016, you let this house for € 750 per month. This rent is inclusive of € 75 per month for furniture and soft furnishings. On 1 January 2015, the WOZ value of the house was € 246,000.

You first calculate the annual rent by multiplying the basic rent on 1 January 2016 by 12. The basic rent is $(€ 750 - € 75 =) € 675$. So the annual rent is $(€ 675 \times 12) € 8,100$.

Then you calculate the percentage of annual rent relative to the WOZ value with value reference date 1 January 2015: $(€ 8,100 : € 246,000) \times 100\% = 3.29\%$. In the first 2 columns of the table, look for the percentage of annual rent that applies to you. Then, in the third column, you read the corresponding percentage of the WOZ value. 3.29% is between 3% and 4%. The corresponding percentage is 62. So for this house you let, you must state 62% of € 246,000.

You enter the following in 'Overige onroerende zaken' in box 3: $(62\% \times € 246,000 =) € 152,520$.

Long-term ground lease

In case of a long-term ground lease, you reduce the WOZ value by the value of the future ground rents. The value of the future ground rents is seventeen times the annual ground rent.

Did you let an independent part of larger premises? And could the part you let not be sold without splitting up the premises? In that case, the value of the future ground rents is 20 times the annual ground rent.

Security of tenure and long-term ground lease

Did you let a house of which you hold the land under a long-term ground lease and does the tenant have a right to security of tenure? In that case, you first reduce the WOZ value by the value of the future ground rents. Then calculate the percentage by which you multiply the adjusted WOZ value.

Example

As from 1 January 2016, you let a house for € 450 per month. The WOZ value of the house was € 180,000. You pay an annual ground rent of € 300.

You first decrease the WOZ value by the value of the future ground rents by multiplying the annual ground rent by 17: $€ 300 \times 17 = € 5,100$. In that case, the adjusted WOZ value is $€ 180,000 - € 5,100 = € 174,900$. You then calculate the annual rent by multiplying the rent of the first rental month in 2016 by 12. The annual rent is $€ 450 \times 12 = € 5,400$.

Then you calculate the percentage of annual rent relative to the WOZ value with value reference date 1 January 2015: $(€ 5,400 : € 174,900) \times 100\% = 3.09\%$. In the first 2 columns of the table, look for the percentage of annual rent that applies to you. Then, in the third column, you read the corresponding percentage of the WOZ value. 3.09% is between 3% and 4%. The corresponding percentage is 62. So for this house you let, you must state 62% of € 174,900.

You enter the following in 'Overige onroerende zaken' in box 3: $(62\% \times € 174,900 =) € 108,438$.

For question 26

Did you or your minor children have any debts on 1 January 2016 relating to the immovable property you stated for question 25? In that case, you must state the value of these debts in box 3.

Reference date 1 January 2016

You state the value of your debts on 1 January 2016.

Please note!

If you did not have immovable property in the Netherlands throughout the year, you recalculate the value of the debts on 1 January 2016.

Example

On 1 January 2016, you had a holiday home with a value of € 150,000 and a mortgage debt of € 60,000. You sold this house on 1 May 2016. The value of the mortgage debt which you must state on 1 January 2016 is $€ 60,000 \times 4/12 = € 20,000$.

For question 27

Enter the amount of 25d in 27a and the amount of 26c in 27b. If you did not enter anything in question 26c, enter 0 in 27b. Deduct 27b from 27a and enter the outcome in 27c. If the outcome is negative, enter 0. If you have a tax partner, you should also complete question 27f. Then multiply the amount of 27e or 27f by 0.04. This is the income (the 'voordeel uit sparen en beleggen') on which you pay tax.

2016

Wenn Sie 2016 Immobilien in den Niederlanden hatten und sich nicht für die Einstufung als Steuerausländer entscheiden

Wenn die folgende Situation auf Sie zutrifft, finden Sie in dieser Kurzerläuterung alle Informationen zum Ausfüllen Ihrer Steuererklärung:

- Sie hatten 2016 Immobilien in den Niederlanden, beispielsweise ein Ferienhaus, eine Zweitwohnung oder ein Miethaus (nicht: Ihr Hauptwohnsitz in den Niederlanden).
- Sie hatten 2016 keine anderen niederländischen Einkünfte oder Vermögenswerte.
- Sie entscheiden sich in dieser Steuererklärung nicht für die Einstufung als Steuerausländer. Siehe für die Voraussetzungen die C-Erläuterung auf Seite 10.
- Sie wohnten 2016 nicht in Belgien, Deutschland, Surinam, auf Aruba oder Sint Maarten.
- Sie waren 2016 in den Niederlanden nicht einheitsversicherungspflichtig.

Steuererklärung einreichen

Füllen Sie in Ihrer Steuererklärung nur die folgenden Fragen aus: Frage 1, Frage 25, Frage 26 und Frage 27. Trennen Sie die ausgefüllten Blätter der Steuererklärung ab und vermerken Sie darauf Ihren Namen und Ihre Bürgerservicenummer. Füllen Sie das Vorblatt aus und unterzeichnen Sie die Steuererklärung. Schicken Sie das Vorblatt und die ausgefüllten Blätter der Steuererklärung in dem dazu vorgesehenen Umschlag zurück ans Finanzamt.

Zu Frage 1

Tragen Sie bei Frage 1a den Ländercode des Landes ein, in dem Sie 2016 wohnten. Zur Erläuterung der Ländercodes siehe Tabelle Seite 9 in der C-Erläuterung. Tragen Sie auch den Zeitraum ein, in dem Sie in dem Land wohnten. Beantworten Sie die Fragen im Schema zu Frage 1c.

Zu Frage 25

Hatten Sie oder Ihre minderjährigen Kinder am 1. Januar 2016 Immobilien in den Niederlanden, beispielsweise ein Ferienhaus, eine Zweitwohnung oder ein vermietetes Gebäude? Dann geben Sie den Wert dessen in Box 3 an.

Was geben Sie an?

Folgendes Eigentum müssen Sie in Box 3 angeben:

- Eine Zweitwohnung in den Niederlanden, beispielsweise eine Ferienwohnung
- Sonstige Immobilien in den Niederlanden, beispielsweise eine Wohnung, die Sie vermietet haben

Stichtag 1. Januar 2016

In Box 3 geben Sie den Wert Ihres Besitzes am 1. Januar 2016 an.

Wichtiger Hinweis!

Wenn Sie nicht das ganze Jahr über Immobilien in den Niederlanden hatten, berechnen Sie die Vermögenswerte am 1. Januar 2016 neu.

Beispielrechnung Neuberechnung Vermögenswerte am 1. Januar 2016

Beispiel 1

Sie wohnten in Deutschland und haben am 1. Mai 2016 eine Ferienwohnung in den Niederlanden gekauft. Der Wert der Ferienwohnung am 1. Januar 2016 ist gleich null.

Beispiel 2

Sie wohnten in Deutschland und hatten am 1. Januar 2016 eine Ferienwohnung. Sie haben diese Ferienwohnung am 15. Oktober 2016 verkauft. Der Wert der Ferienwohnung am 1. Januar 2016 ist: € 120.000 x 9/12 = € 90.000.

Beispiel 3

Sie wohnen in Deutschland und haben am 1. Januar 2016 zwei Ferienwohnungen in den Niederlanden (1 für € 150.000; 1 für € 250.000). Am 15. Oktober 2016 haben Sie die teuerste Ferienwohnung verkauft. Der Wert der Ferienwohnung am 1. Januar 2016 ist:

– Wohnung 1: € 150.000 x 12/12 =	€ 150.000
– Wohnung 2: € 250.000 x 9/12 =	€ 187.500
Gesamtwert der Ferienwohnungen:	€ 337.500

Zu Frage 25a

Eine Zweitwohnung ist beispielsweise eine Ferienwohnung in den Niederlanden. Geben Sie den Immobilienschätzwert zum Stichtag 1. Januar 2015 an. Diesen Wert finden Sie im Schätzwertbescheid, den Sie Anfang 2016 von Ihrer Gemeinde erhalten haben.

Bei einer Erbpacht verringern Sie den Immobilienschätzwert um den Wert des künftigen Erbpachtzinses. Der Wert des künftigen Erbpachtzinses ist 17 Mal der jährliche Erbpachtzins.

Zu Frage 25b

Bei sonstigen Immobilien handelt es sich z. B. um:

- Eine Wohnung, die Sie vermietet oder verpachtet haben
- Eine Garage, die nicht neben dem Wohneigentum liegt, sondern ein paar Straßen weiter
- Eine gesonderte Parzelle, beispielsweise eine Wiese

Hatten Sie eine Wohnung in den Niederlanden, die Sie als sonstige Immobilie angeben? Tragen Sie dann den Immobilienschätzwert zum Stichtag 1. Januar 2015 ein. Dieser steht auf dem Schätzwertbescheid, den Sie Anfang 2016 erhalten haben.

Vermietete Wohnung

Haben Sie die Wohnung vollständig oder teilweise vermietet? Dann müssen Sie den Immobilienschätzwert angeben, sofern der Mieter kein Recht auf Mieterschutz hatte. Dann geben Sie für die vermietete Wohnung den Prozentsatz des Immobilienschätzwertes in der Tabelle Wert vermietete oder verpachtete Wohnung auf der nächsten Seite an.

Kein Mieterschutz

Bewohner von Wohnbooten, Ladenwohnungen, Dienstwohnungen, Ferienwohnungen und Zimmern in Pflegeeinrichtungen haben keinen Mieterschutz.

Verpachtete Wohnung

Haben Sie die Wohnung ganz oder teilweise verpachtet? Dann müssen Sie den Immobilienschätzwert angeben, es sei denn, Sie haben mit dem Pächter einen Pachtvertrag für mindestens zwölf Jahre geschlossen. Geben Sie dann für die verpachtete Wohnung den Prozentsatz des Immobilienschätzwertes in der Tabelle Wert vermietete oder verpachtete Wohnung an.

Immobilienschätzwert eines nicht selbstständigen Wohnungsteils

Vermieten Sie einen nicht selbstständigen Teil Ihrer Wohnung, zum Beispiel ein Zimmer? Berechnen Sie dann erst den Immobilienschätzwert für den vermieteten oder verpachteten Teil.

Hat die Gemeinde den Immobilienschätzwert für den vermieteten oder verpachteten Teil nicht separat festgelegt? Berechnen Sie diesen Wert dann selbst, indem Sie die Quadratmeter des vermieteten oder verpachteten Teils mit der Quadratmeterzahl der gesamten Wohnung vergleichen.

Beispiel

Sie vermieten ein Zimmer, das 30 Quadratmeter groß ist. Die Gesamtfläche Ihrer Wohnung beträgt 150 Quadratmeter. Der Immobilienschätzwert ist € 270.000. Der Immobilienschätzwert für den vermieteten Teil ist $(€ 270.000 \times 30) : 150 = € 54.000$.

Immobilienschätzwert des selbstständigen Teils eines größeren Gebäudes

Vermieten Sie einen selbstständigen Teil eines größeren Gebäudes? Und der vermietete Teil konnte nicht verkauft werden ohne das Gebäude aufzuteilen. Verringern Sie dann zunächst den Immobilienschätzwert um € 20.000.

Wie ermitteln Sie den Prozentsatz des Immobilienschätzwertes?

Der Prozentsatz, mit dem Sie den Immobilienschätzwert multiplizieren müssen, hängt von der jährlichen Kaltmiete oder Pacht ab. War die Wohnung am 1. Januar 2016 vermietet oder verpachtet und endete die Miete oder Pacht im Lauf des Jahres? Multiplizieren Sie dann die Kaltmiete oder Pacht am 1. Januar 2016 mit 12.

Wichtiger Hinweis!

Hatten Sie am 1. Januar 2016 eine Wohnung, die Sie erst im Laufe des Jahres vermieteten oder verpachteten? Geben Sie dann den Immobilienschätzwert und nicht einen Prozentsatz davon an.

Kaltmiete

Die Kaltmiete ist der Betrag, für den Sie die Wohnung vermieten, ohne Vergütung für beispielsweise Strom und Möbelnutzung.

Pacht

Pacht ist der Betrag, für den Sie die Wohnung verpachten, ohne Vergütungen für beispielsweise Strom und Möbelnutzung.

Tabelle Wert vermietete oder verpachtete Wohnung

Haben Sie den Immobilienschätzwert und die Jahresmiete oder Jahrespacht festgelegt? Verwenden Sie dann die folgende Tabelle um zu bestimmen, mit welchem Prozentsatz Sie den Immobilienschätzwert der vermieteten oder verpachteten Wohnung multiplizieren müssen.

Wichtiger Hinweis!

War die Miete oder die Pacht geschäftsunüblich, weil der Mietpreis oder die Pacht viel niedriger oder höher als üblich war? Das kann z. B. der Fall sein, wenn Sie als Elternteil die Wohnung an Ihr Kind vermieteten. Dann ist der Prozentsatz, mit dem Sie den Immobilienschätzwert multiplizieren müssen, immer 62 %.

Tabelle Wert vermietete oder verpachtete Wohnung

<i>Ist der Prozentsatz Jahresmiete/-pacht des Immobilienschätzwertes über</i>	<i>aber nicht höher als</i>	<i>Dann ist der Prozentsatz des Immobilien schätzwertes</i>
0%	1%	45%
1%	2%	51%
2%	3%	56%
3%	4%	62%
4%	5%	67%
5%	6%	73%
6%	7%	78%
7%	–	85%

Beispiel

Sie haben 2016 ganzjährig eine Wohnung in den Niederlanden. Sie vermieteten diese Wohnung vom 1. Januar bis zum 1. Oktober 2015 für € 750 monatlich. In diesem Mietpreis sind € 75 für Ausstattung und Mobiliar enthalten. Die Wohnung hatte am 1. Januar 2015 einen Immobilienschätzwert von € 246.000.

Sie berechnen zunächst die Jahresmiete, indem Sie die Kaltmiete am 1. Januar 2016 mit 12 multiplizieren. Die Kaltmiete ist (€ 750 - € 75 =) € 675. Die Jahresmiete ist also (€ 675 x 12) € 8.100.

Berechnen Sie anschließend, wie viel Prozent des Immobilienschätzwertes zum Stichtag 1. Januar 2015 die Jahresmiete ist: $(€ 8.100 : € 246.000) \times 100 \% = 3,29 \%$. Suchen Sie in den ersten beiden Spalten der Tabelle den Prozentwert der Jahresmiete, der für Sie gilt. Lesen Sie dann in der dritten Spalte ab, welcher Prozentsatz des Immobilienschätzwertes dazu gehört. 3,29 % liegt zwischen 3 % und 4 %. Dazu gehört ein Prozentsatz von 62. Für diese vermietete Wohnung müssen Sie also 62 % von € 246.000 angeben.

Tragen Sie unter „*Overige onroerende zaken*“ in Box 3 ein: $(62 \% \times € 246.000 =) € 152.520$.

Erbpacht

Bei einer Erbpacht verringern Sie den Immobilienschätzwert um den Wert des künftigen Erbpachtzinses. Der Wert des künftigen Erbpachtzinses ist siebzehn Mal der jährliche Erbpachtzins.

Vermieteten Sie einen selbstständigen Teil eines größeren Gebäudes? Und der vermietete Teil konnte nicht verkauft werden ohne das Gebäude aufzuteilen. Dann ist der Wert des zukünftigen Erbpachtzinses 20 Mal der jährliche Erbpachtzins.

Mieterschutz und Erbpacht

Vermieteten Sie eine Wohnung auf einem Grundstück in Erbpacht und in der der Mieter Mieterschutz genießt? Verringern Sie dann erst den Immobilienschätzwert um den Wert des künftigen Erbpachtzinses. Berechnen Sie anschließend den Prozentsatz, mit dem Sie den veränderten Immobilienschätzwert multiplizieren.

Beispiel

Sie vermieten eine Wohnung ab dem 1. Januar 2016 für € 450 pro Monat. Die Wohnung hat einen Immobilienschätzwert von € 180.000. Sie bezahlen jährlich € 300 Erbpacht.

Sie verringern erst den Immobilienschätzwert um den Wert des künftigen Erbpachtzinses, indem Sie den jährlichen Erbpachtzins mit 17 multiplizieren: $€ 300 \times 17 = € 5.100$. Der veränderte Immobilienschätzwert beträgt dann $€ 180.000 - € 5.100 = € 174.900$. Anschließend berechnen Sie die Jahresmiete, indem Sie die Miete des ersten Mietmonats 2016 mit 12 multiplizieren. Die Jahresmiete beträgt $€ 450 \times 12 = € 5.400$.

Berechnen Sie anschließend, wie viel Prozent des Immobilienschätzwertes zum Stichtag 1. Januar 2015 die Jahresmiete ist: $(€ 5.400 : € 174.900) \times 100 \% = 3,09 \%$. Suchen Sie in den ersten beiden Spalten der Tabelle den Prozentwert der Jahresmiete, der für Sie gilt. Lesen Sie dann in der dritten Spalte ab, welcher Prozentsatz des Immobilienschätzwertes dazu gehört. 3,09 % liegt zwischen 3 % und 4 %. Dazu gehört ein Prozentsatz von 62. Für diese vermietete Wohnung müssen Sie also 62 % von € 174.900 angeben.

Tragen Sie unter „*Overige onroerende zaken*“ in Box 3 ein: $(62 \% \times € 174.900 =) € 108.438$.

Zu Frage 26

Hatten Sie oder Ihre minderjährigen Kinder am 1. Januar 2016 Schulden, die mit den Immobilien in Zusammenhang stehen, die Sie in Frage 25 angegeben haben? Dann müssen Sie den Wert dieser Schulden in Box 3 angeben.

Stichtag 1. Januar 2016

Sie geben den Wert Ihrer Schulden am 1. Januar 2016 an.

Wichtiger Hinweis!

Wenn Sie nicht das ganze Jahr über Immobilien in den Niederlanden hatten, berechnen Sie den Wert der Schulden am 1. Januar 2016 neu.

Beispiel

Sie hatten am 1. Januar 2016 eine Ferienwohnung mit einem Wert von € 150.000 und die Hypothekenschuld betrug € 60.000. Sie verkauften diese Wohnung am 1. Mai 2016. Der Wert der Hypothekenschuld, den Sie am 1. Januar 2016 angeben müssen, ist $€ 60.000 \times 4/12 = € 20.000$.

Zu Frage 27

Tragen Sie den Betrag von 25d bei 27a und den Betrag von 26c bei 27b ein. Wenn Sie bei Frage 26c nichts eingetragen haben, tragen Sie bei 27b 0 ein. Ziehen Sie 27b von 27a ab und tragen Sie das Ergebnis bei 27c ein. Wenn das Ergebnis negativ ist, tragen Sie 0 ein. Haben Sie einen steuerlichen Partner? Füllen Sie dann auch Frage 27f aus. Multiplizieren Sie dann den Betrag von 27e oder 27f mit 0,04. Dies ist das Einkommen (der „*voordeel uit sparen en beleggen*“), für das Sie Steuern zahlen.

