

2019

Abridged notes



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 2 in welke situaties u deze verkorte toelichting kunt gebruiken.

Did you live outside the Netherlands and only had real estate in the Netherlands, such as a holiday home or rented property? If so, you will find information on how to complete your tax return in these brief explanatory notes.

Read on page 7 in which situations you can use these explanatory notes.

2019

Als u in 2019 onroerende zaken in Nederland had en geen kwalificerend buitenlands 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 2019 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 2019 geen andere Nederlandse inkomsten of bezittingen.
- U was in 2019 geen kwalificerend buitenlands belastingplichtige. Kijk voor de voorwaarden in de C-toelichting bij vraag 1h.
- U woonde in 2019 niet in België, Suriname of op Aruba.
- U was in 2019 niet premieplichtig voor de volksverzekeringen in Nederland.

Aangifte doen

Vul in uw aangifte alleen de volgende vragen in: vraag 1, vraag 26, vraag 27 en vraag 28. 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 2019 woonde. Zie voor de landcodes de tabel op bladzijde 6 van de C-toelichting. De landcode bestaat altijd uit 3 letters. Zo is bijvoorbeeld DEU de landcode voor Duitsland. Vermeld ook de periode waarin u in dat land woonde. Beantwoord daarna de rest van vraag 1.

Bij vraag 26

Hadden u of uw minderjarige kinderen op 1 januari 2019 onroerende zaken in Nederland, bijvoorbeeld een vakantiehuis, een tweede woning of een verhuurd pand? Dan moet u de waarde daarvan aangeven in box 3. Hebt u een partner? Ga dan uit van de eigendomsverhouding van deze bezittingen. Bent u samen eigenaar van bijvoorbeeld een vakantiehuis? Dan geeft u 50% van de waarde aan.

Bij vraag 26a

Een onroerende zaak in Nederland is bijvoorbeeld:

- een vakantiewoning
- een woning die u verhuurt of verpacht
- een garage die niet naast de woning ligt, maar een paar straten verder
- een los perceel, zoals een weiland

Het kan ook gaan om rechten op onroerende zaken.

Vermeld de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2018. Die staat op de WOZ-beschikking die u begin 2019 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.

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 deel 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 zelfstandig deel van een groter gebouw?
Bijvoorbeeld een etage van een gebouw met 3 verdiepingen.
En het verhuurde deel kon niet worden verkocht zonder het pand op te splitsen. Verminder dan eerst de WOZ-waarde met € 20.000.

Kale huur en pacht

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.

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 2019 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 2019 met 12.

Let op!

Had u op 1 januari 2019 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.

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 2019 een woning in Nederland. U verhuurde deze woning van 1 januari tot 1 oktober 2019 voor € 750 per maand. Bij deze huurprijs is € 75 per maand voor de stoffering en de meubilering inbegrepen. De woning had op 1 januari 2018 een WOZ-waarde van € 246.000.

U berekent eerst de jaarhuur door de kale huur op 1 januari 2019 te vermenigvuldigen met 12. De kale huur is (€ 750 - € 75 =) € 675. De jaarhuur is dus (€ 675 x 12) € 8.100.

Bereken dan hoeveel procent de jaarhuur van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2018 is: (€ 8.100 : € 246.000) x 100% = 3,29%. Zoek in de 1e 2 kolommen van de tabel het percentage jaarhuur dat voor u geldt. Lees dan in de 3e 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 vraag 26a: (62% x € 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 17 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 2019 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 x 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 1e huurmaand in 2019 te vermenigvuldigen met 12. De jaarhuur is € 450 x 12 = € 5.400.

Bereken dan hoeveel procent de jaarhuur van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2018 is: $(€ 5.400 : € 174.900) \times 100\% = 3,09\%$. Zoek in de 1e 2 kolommen van de tabel het percentage jaarhuur dat voor u geldt. Lees dan in de 3e 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 vraag 26a: $(62\% \times € 174.900 =) € 108.438$.

Bij vraag 27

Hadden u of uw minderjarige kinderen op 1 januari 2019 schulden die betrekking hebben op de onroerende zaken die u bij vraag 26 hebt aangegeven? Dan moet u de waarde van die schulden aangeven in box 3. Hebt u een partner? Ga dan uit van de eigendomsverhouding van deze schulden. Bent u samen verantwoordelijk voor bijvoorbeeld een schuld voor het vakantiehuis? Dan geeft u 50% van de schuld aan.

Bij vraag 28

Bij vraag 28 berekent u uw voordeel uit sparen en beleggen. U doet dit op basis van de grondslag sparen en beleggen. De grondslag sparen en beleggen is de waarde van uw bezittingen min uw schulden na aftrek van uw heffingsvrij vermogen. Over uw voordeel uit sparen en beleggen berekenen wij 30% inkomstenbelasting.

Bij vraag 28d

Een vast bedrag van de bezittingen min de schulden is vrijgesteld van belasting: het heffingsvrij vermogen. Het heffingsvrij vermogen is € 30.360. Vul dit bedrag in bij vraag 28d.

Bij vraag 28e

Vul deze vraag niet in.

Bij vraag 28h

Vul deze vraag niet in.

Bij vraag 28i

Correctie vanwege een tijdsevenredige berekening

Hebt u een bezitting of schuld aangegeven bij vraag 26 of vraag 27? En hebt u deze bezitting of schuld niet meer na 1 januari 2019? Dan moet u uw voordeel uit sparen en beleggen herrekenen (bij vraag 28j).

Eerst berekent u de correctie van uw rendementsgrondslag. Omdat het gaat om een correctie gaat u uit van het aantal maanden dat u de bezitting of schuld niet meer had. Het bedrag van de correctie vult u in bij vraag 28i.

Voorbeeld

U woont in Duitsland en hebt op 1 januari 2019 een vakantiewoning in Nederland. U bent geen kwalificerend buitenlands belastingplichtige. U verkoopt deze vakantiewoning op 23 september 2019. De waarde van de vakantiewoning op 1 januari 2019 is € 240.000. U hebt op 1 januari 2019 een schuld voor deze vakantiewoning van € 60.000. Omdat u geen kwalificerend buitenlands belastingplichtige bent, geldt voor u geen drempel.

Uw rendementsgrondslag op 1 januari 2019 (bezittingen min schulden) is € 180.000. In verband met de verkoop van de vakantiewoning in 2019 moet u uw voordeel uit sparen en beleggen tijdsevenredig berekenen.

U hebt de woning op 23 september 2019 verkocht. De maand september telt mee bij de correctie. Omdat de vakantiewoning van september tot en met december niet meer in uw bezit was, is de correctie vanwege de tijdsevenredige berekening $(4/12 \times € 180.000 =) € 60.000$. U vult dit bedrag in bij vraag 28i.

Bij vraag 28j

Er zijn 3 schijven waarin uw grondslag sparen en beleggen kan vallen en per schijf zijn er 2 percentages (zie uitleg hierna). Over uw voordeel uit sparen en beleggen betaalt u 30% inkomstenbelasting. Met de *Rekenhulp voordeel uit sparen en beleggen* op bladzijde 6 berekent u uw voordeel uit sparen en beleggen.

Let op!

Hebt u bij vraag 28i een correctie ingevuld vanwege een tijdsevenredige berekening? Dan moet u uw voordeel uit sparen en beleggen herrekenen. U maakt deze berekening met behulp van K tot en met O in de rekenhulp. Het bedrag bij O vult u in bij vraag 28j.

Uw grondslag valt in 1 of meerdere schijven

Uw grondslag sparen en beleggen kan in 1 of meerdere schijven vallen:

- schijf 1: tot en met € 71.650
- schijf 2: van € 71.651 tot en met € 989.736
- schijf 3: vanaf € 989.737

Hebt u in 2019 bijvoorbeeld een grondslag sparen en beleggen van € 100.000? Dan valt daarvan € 71.650 in schijf 1 en € 28.350 in schijf 2. Hebt u in 2019 bijvoorbeeld een grondslag sparen en beleggen van € 1.000.000? Dan valt € 71.650 in schijf 1, € 918.086 in schijf 2 en € 10.264 in schijf 3.

Percentages voor de berekening van uw voordeel per schijf

Er zijn 2 percentages waarmee u uw voordeel uit sparen en beleggen berekent: 0,13% en 5,60%.

- In schijf 1 geldt voor 67% van uw grondslag het percentage 0,13% en voor 33% van uw grondslag het percentage 5,60%.
- In schijf 2 geldt voor 21% van uw grondslag het percentage 0,13% en voor 79% van uw grondslag het percentage 5,60%.
- In schijf 3 geldt voor 100% van uw grondslag het percentage 5,60%.

Voorbeeld 1

U hebt in 2019 een grondslag sparen en beleggen (vraag 28g) van € 100.000. Daarvan valt € 71.650 in schijf 1 en € 28.350 in schijf 2. U berekent uw voordeel uit sparen en beleggen dan als volgt:

- In schijf 1:
Voor 67% van € 71.650 (€ 48.005) geldt het percentage 0,13% = € 62. Voor 33% van € 71.650 (€ 23.645) geldt het percentage 5,60% = € 1.324.
- In schijf 2:
Voor 21% van € 28.350 (€ 5.936) geldt het percentage 0,13% = € 8. Voor 79% van € 28.350 (€ 22.397) geldt het percentage 5,60% = € 1.254.

Uw voordeel uit sparen en beleggen is
 $€ 62 + € 1.324 + € 8 + € 1.254 = € 2.648$. U vult dit bedrag in bij vraag 28j.

Over het bedrag dat u bij vraag 28j hebt ingevuld, betaalt u 30% belasting. In het voorbeeld hierboven is dat $€ 2.648 \times 30\% = € 794$. Wij berekenen deze belasting voor u.

Voorbeeld 2 (tijdsevenredige berekening)

U woont in Duitsland en hebt op 1 januari 2019 een vakantiewoning in Nederland. U bent geen kwalificerend buitenlands belastingplichtige. U verkoopt deze vakantiewoning op 23 september 2019. De waarde van de vakantiewoning op 1 januari 2019 is € 240.000.

U hebt op 1 januari 2019 een schuld voor deze vakantiewoning van € 60.000. Omdat u geen kwalificerend buitenlands belastingplichtige bent, geldt voor u geen drempel.

Uw rendementsgrondslag is € 180.000. U hebt recht op het heffingsvrij vermogen van € 30.360. Uw grondslag sparen en beleggen is € 149.640 (€ 180.000 - € 30.360).

U berekent uw voordeel uit sparen en beleggen als volgt:

- In schijf 1: Voor 67% van € 71.650 (€ 48.005) geldt het percentage van 0,13% = € 62.
Voor 33% van € 71.650 (€ 23.645) geldt het percentage van 5,60% = € 1.324.
- In schijf 2:
Voor 21% van € 77.990 (€ 16.378) geldt het percentage van 0,13% = € 21.
Voor 79% van € 77.990 (€ 61.612) geldt het percentage van 5,60% = € 3.450.

Uw voordeel uit sparen en beleggen is
 $€ 62 + € 1.324 + € 21 + € 3.450 = € 4.857$.

Bij vraag 28i hebt u een correctie van € 60.000 ingevuld. Bij vraag 28c hebt u een rendementsgrondslag van € 180.000 ingevuld. Deel het bedrag van de correctie door uw rendementsgrondslag.

$€ 60.000 : € 180.000 = 0,333$. Vermenigvuldig dit met het voordeel uit sparen en beleggen: $€ 4.857 \times 0,333 = € 1.617$. Deze uitkomst trekt u af van het voordeel uit sparen en beleggen: $€ 4.857 - € 1.617 = € 3.240$.

Uw herrekenende voordeel uit sparen en beleggen is € 3.240. Dit bedrag vult u in bij vraag 28j.

Rekenhulp voordeel uit sparen en beleggen

Grondslag sparen en beleggen *Neem over van vraag 28g.*
Let op! Had u heel 2019 een fiscale partner? Neem dan over van vraag 28h.

Grondslag schijf 1 *Neem over van A, maar vul maximaal €71.650 in.*

Bereken: 67% van B.

0,13% x

Bereken: 33% van B.

5,60% x

Grondslag schijf 2 *Trek af: A min B, maar vul maximaal €918.086 in.*

Bereken: 21% van E.

0,13% x

Bereken: 79% van E.

5,60% x

Grondslag schijf 3 *Trek af: A min B min E.*

Neem over van H.

5,60% x

Voordeel uit sparen en beleggen vóór correctie *Tel op: C + D + F + G + I.*
 Hebt u vraag 28i niet ingevuld? Vul de uitkomst bij letter J dan in bij vraag 28j.
 Hebt u vraag 28i ingevuld? Ga dan verder met K.

Correctie van uw grondslag sparen en beleggen vanwege een tijdsevenredige berekening *Neem over van vraag 28i.*

Rendementsgrondslag *Neem over van vraag 28c.*

Deel: K door L.

Voordeel uit sparen en beleggen vóór correctie *Neem over van J.*

Vermenigvuldig: M met J.

x

Voordeel uit sparen en beleggen na correctie *Trek af: J min N. Vul de uitkomst bij letter O in bij vraag 28j.*

2019

You only own immovable property in the Netherlands in 2019 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 2019, 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 2019.
- You had no qualifying non-resident taxpayer status in 2019. The conditions can be found at question 1h of the C notes.
- In 2019, you did not live in Belgium, Suriname or Aruba.
- You were not liable to pay national insurance contributions in the Netherlands in 2019.

Filing a tax return

Only complete the following questions in your tax return: question 1, question 26, question 27 and question 28. 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 2019. See the table on page 6 of the C notes for the country codes. The country code always consists of 3 letters. For example, DEU is the country code for Germany. Also state the period in which you lived in this country. Answer the questions in the diagram for question 1.

For question 26

Did you or your minor children own immovable property in the Netherlands on 1 January 2019, 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.

For question 26a

Immovable property in the Netherlands is, for example:

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

It may also concern rights to immovable property.

State the WOZ value with value reference date 1 January 2018. This is mentioned in the WOZ assessment you received from the municipal authority at the beginning of 2019.

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.

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*.

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? For example, a floor of a 3-storey building. 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.

Basic rent and rent

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.

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 2019 and did the tenancy agreement or lease terminate during the course of the year? In that case, multiply the (basic) rent on 1 January 2019 by 12.

Please note!

On 1 January 2019, 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.

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 62%.

Table for the value of the house you let or leased

Is the percentage of annual rent relative to the WOZ value		Then the percentage of the WOZ value is
more than	but no more than	WOZ value is
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 2019. From 1 January to 1 October 2019, you let this house for € 750 per month. This rent is inclusive of € 75 per month for furniture and soft furnishings. On 1 January 2018, the WOZ value of the house was € 246,000.

You first calculate the annual rent by multiplying the basic rent on 1 January 2019 by 12. The basic rent is (€ 750 - € 75 =) € 675. So the annual rent is (€ 675 x 12) € 8,100.

Then you calculate the percentage of annual rent relative to the WOZ value with value reference date 1 January 2018: (€ 8,100 : € 246,000) x 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 question 26a: (62% x € 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 17 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 2019, 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 x 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 2019 by 12. The annual rent is € 450 x 12 = € 5,400.

Then you calculate the percentage of annual rent relative to the WOZ value with value reference date 1 January 2018: $(€ 5,400 : € 174,900) \times 100\% = 3.09\%$. 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 question 26a: $(62\% \times € 174,900 =) € 108,438$.

For question 27

Did you or your minor children have any debts on 1 January 2019 relating to the immovable property you stated for question 26? In that case, you must state the value of these debts in box 3. Do you have a partner? In that case, assume the ownership ratio of these debts. Are you jointly responsible for, for example, a debt for the holiday home? Then you declare 50% of the debt.

For question 28

For question 28, you calculate your gains from savings and investments, using the basis for savings and investments. The basis for savings and investments is the value of your assets minus your liabilities, after deduction of your tax-free allowance. We calculate 30% income tax on your gains from savings and investments.

For question 28d

A fixed amount of the assets minus the liabilities is exempt from taxation: the tax-free allowance. The tax-free allowance is € 30,360. Enter this amount in question 28d.

For question 28e

Do not fill in this question.

For question 28h

Do not fill in this question.

For question 28i

Correction due to a prorated calculation

Did you state an asset or liability for question 26 or question 27? And do you no longer have this asset or liability after 1 January 2019? Then you must recalculate your gains from savings and investments (for question 28j).

You first calculate the correction of your capital yield tax base. As it concerns a correction, you take the number of months you no longer had the asset or liability. You enter the amount of the correction in question 28i.

Example

You live in Germany and have a holiday home in the Netherlands on 1 January 2019. You are not a qualifying non-resident taxpayer. You sell this holiday home on 23 September 2019. The value of the holiday home on 1 January 2019 is € 240,000. On 1 January 2019, your debt for this holiday home is € 60,000. As you are not a qualifying non-resident taxpayer, no threshold applies to you.

Your capital yield tax base on 1 January 2019 (assets minus liabilities) is € 180,000. In connection with the sale of the holiday home in 2019, you must calculate your gains from savings and investments on a prorated basis.

You sold the house on 23 September 2019. The month of September is included in the correction. As you no longer owned the holiday home from September through December, the correction due to the prorated calculation is $(4/12 \times € 180,000 =) € 60,000$. You enter this amount in question 28i.

For question 28j

There are 3 brackets in which your basis for savings and investments may fall and 2 percentages apply to each bracket (see the explanation below). You pay 30% income tax on your gains from savings and investments. You use the *Calculation tool for gains from savings and investments* on page 12 to calculate your gains from savings and investments.

Please note!

If you entered a correction due to a prorated calculation in question 28i, you must recalculate your gains from savings and investments. You make this calculation using K through O in the calculation tool. You enter the amount for O in question 28j.

Your basis falls in 1 or more brackets

Your basis for savings and investments may fall in 1 or more brackets:

- bracket 1: up to and including € 71,650
- bracket 2: between € 71,651 and € 989,736
- bracket 3: € 989,737 and higher

If, for example, you have a basis for savings and investments of € 100,000 in 2019, € 71,650 of this basis falls in bracket 1 and € 28,350 in bracket 2. If, for example, you have a basis for savings and investments of € 1,000,000 in 2019, € 71,650 of this basis falls in bracket 1, € 918,086 in bracket 2 and € 10,264 in bracket 3.

Percentages for the calculation of your gains per bracket

There are 2 percentages that you use in order to calculate your gains from savings and investments: 0.13% and 5.60%.

- In bracket 1, the percentage of 0.13% applies to 67% of your basis and the percentage of 5.60% applies to 33% of your basis.
- In bracket 2, the percentage of 0.13% applies to 21% of your basis and the percentage of 5.60% applies to 79% of your basis.
- In bracket 3, the percentage of 5.60% applies to 100% of your basis.

Example 1

In 2019, your basis for savings and investments (question 28g) is € 100,000, of which € 71,650 falls in bracket 1 and € 28,350 in bracket 2. You then calculate your gains from savings and investments as follows:

- In bracket 1:
The percentage of 0.13% applies to 67% of € 71,650 (€ 48,005) = € 62. The percentage of 5.60% applies to 33% of € 71,650 (€ 23,645) = € 1,324.
- In bracket 2:
The percentage of 0.13% applies to 21% of € 28,350 (€ 5,936) = € 8. The percentage of 5.60% applies to 79% of € 28,350 (€ 22,397) = € 1,254.

Your gains from savings and investments are € 62 + € 1,324 + € 8 + € 1,254 = € 2,648. You enter this amount in question 28j.

You pay 30% tax on the amount you entered in question 28j. In the above example, this is € 2,648 x 30% = € 794. We will calculate this tax for you.

Example 2 (prorated calculation)

You live in Germany and have a holiday home in the Netherlands on 1 January 2019. You are not a qualifying non-resident taxpayer. You sell this holiday home on 23 September 2019. The value of the holiday home on 1 January 2019 is € 240,000.

On 1 January 2019, your debt for this holiday home is € 60,000. As you are not a qualifying non-resident taxpayer, no threshold applies to you.

Your capital yield tax base is € 180,000. You are entitled to the tax-free allowance of € 30,360. Your basis for savings and investments is € 149,640 (€ 180,000 - € 30,360).

You calculate your gains from savings and investments as follows:

- In bracket 1: The percentage of 0.13% applies to 67% of € 71,650 (€ 48,005) = € 62.
The percentage of 5.60% applies to 33% of € 71,650 (€ 23,645) = € 1,324.
- In bracket 2:
The percentage of 0.13% applies to 21% of € 77,990 (€ 61,612) = € 21.
The percentage of 5.60% applies to 79% of € 84,200 (€ 66,518) = € 3,450.

Your gains from savings and investments are € 62 + € 1,324 + € 21 + € 3,450 = € 48,57.

You entered a correction of € 60,000 in question 28i. You entered a capital yield tax base of € 180,000 in question 28c. Divide the amount of the correction by your capital yield tax base.

$€ 60,000 : € 180,000 = 0.333$. Multiply this by the gains from savings and investments: € 4,857 x 0.333 = € 1,617. You deduct this outcome from the gains from savings and investments: € 4,857 - € 1,617 = € 3,240.

Your recalculated gains from savings and investments are € 3,240. You enter this amount in question 28j.

Calculation tool for gains from savings and investments

Basis for savings and investments Reproduce from question 28g. **Please note!** If you had a tax partner for the whole of 2019, reproduce from question 28h.

Basis in bracket 1 Reproduce from A, but enter no more than €71.650.

Calculate: 67% of B.

$$\text{---} \xrightarrow{0,13\% \times} \text{---}$$

Calculate: 33% of B.

$$\text{---} \xrightarrow{5,60\% \times} \text{---}$$

Basis in bracket 2 Deduct: A minus B, but enter no more than € 918.086.

Calculate: 21% of E.

$$\text{---} \xrightarrow{0,13\% \times} \text{---}$$

Calculate: 79% of E.

$$\text{---} \xrightarrow{5,60\% \times} \text{---}$$

Basis in bracket 3 Deduct: A minus B minus E.

Reproduce from H.

$$\text{---} \xrightarrow{5,60\% \times} \text{---}$$

Gains from savings and investments before correction Add: C + D + F + G + I.
If you did not complete question 28i, you enter the outcome for letter J in question 28j.
If you completed question 28i, you proceed with K.

Correction of your basis for savings and investments due to a prorated calculation Reproduce from question 28i.

Capital yield tax base Reproduce from question 28c.

Divide: K by L.

Gains from savings and investments before correction
Reproduce from J.

Multiply: M by J.

$$\text{---} \xrightarrow{\times} \text{---}$$

Gains from savings and investments after correction Deduct: J minus N.
Enter the outcome for letter O in question 28j.