

DUTCHEN GRUPPE FAQ

Allgemein

1. Einsehen

Wenn Ihnen eines der Projekte zusagt, können Sie einen persönlichen Termin mit uns vereinbaren, um den Projektstandort zu besichtigen und einen guten Eindruck von Lage und Umgebung zu gewinnen. Achten Sie auf unseren Kalender für die Tage der offenen Tür, die wir außerhalb persönlicher Termine organisieren.

2. Option Laufzeit

Wenn Sie sich für eine bestimmte Hausnummer interessieren, gewähren wir Ihnen eine Option für einen Zeitraum von zwei Wochen. Innerhalb dieser zwei Wochen senden wir Ihnen alle Vertragsunterlagen zu. Danach können Sie die Entscheidung über den endgültigen Kauf treffen.

3. Wie läuft der Kaufvorgang ab?

Nach positivem Ausgang der Optionsfrist werden wir Sie bitten, die Vertragsunterlagen (digital) zu unterzeichnen. Nachdem alle Parteien unterschrieben haben, werden die Vertragsunterlagen dem Notar übergeben, der Sie dann auffordert, die Urkunden zu übergeben, sobald die aufschiebenden Bedingungen erfüllt sind.

4. Einkaufspreise frei auf den Namen exkl. MwSt.

Sie erhalten eine separate Preisliste, die Verkaufspreise darauf sind "freehold (V.O.N.)" ohne Mehrwertsteuer.

Das bedeutet, dass die folgenden Kosten im Kaufpreis enthalten sind:

- Grundstückskaufpreis
- Baukosten
- Honorar des Architekten
- Management und Überwachung während der Bauphase
- Lohn- und Materialkostensteigerungen während der Bauphase
- Notarkosten für die Übertragungsurkunde
- Maklerprovision
- Versicherung während der Bauphase
- Anschlusskosten für Gas, Wasser, Strom und Kanalisation
- Kommunale Gebühren
- Post Küchen- und Sanitärausstattung
- Gestaltung des Geländes und der einzelnen Parzellen
- Lieferung und Einrichtung der allgemeinen Einrichtungen des gesamten Parks

Darüber hinaus können zusätzliche Kosten anfallen, die nicht im Preis für das "freie Eigentum" enthalten sind. Dazu gehören:

- Hypothekenabschlusskosten
- Notargebühren für die Eintragung der Hypothek
- Zinskosten während der Bauphase

- Umsatzsteuer (21% MwSt.). Jede Erhöhung oder Senkung wird gemäß den gesetzlichen Bestimmungen weitergegeben. Sie kaufen ohne Mehrwertsteuer und sind für die Zahlung der Mehrwertsteuer und die Rückforderung der Mehrwertsteuer verantwortlich.
- Interieur-Paket

5. Warum wurden flache Rechte gewählt?

Für eine Aufteilung in Wohnungsrechte hat man sich im Zusammenhang mit der gebundenen Vermietung und im Zusammenhang mit der Einheitlichkeit in der Ausführung der Häuser und des Parks jetzt und in Zukunft entschieden. Außerdem wird dadurch sichergestellt, dass sowohl die Gebäude als auch der Hausrat versichert sind, so dass es im Falle eines Unglücks keine Diskussionen zwischen den Versicherern gibt.

6. Verband der Eigentümer

Eine Eigentümervereinigung sorgt dafür, dass der Park und die Ferienhäuser in einem guten Zustand gehalten werden, um einen nachhaltigen und zukunftsorientierten Betrieb zu gewährleisten. Alle Eigentümer profitieren von der richtigen Qualität der privaten und gemeinschaftlichen Bereiche. Wenn die Eigentümergemeinschaft gut funktioniert, sorgt sie für einen marktgerechten Freizeitpark, während der finanzielle Wert der Immobilien gesichert bleibt.

7. Verwaltungs- und Mietvertrag

Die zu realisierenden Objekte werden von Dutchen vermietet. Dutchen kümmert sich um alle Angelegenheiten, die die Gäste betreffen, und nimmt Ihnen alle Sorgen in Bezug auf die Vermietung und Verwaltung Ihres Hauses ab. Sie schließen mit Dutchen einen Verwaltungs- und Mietvermittlungsvertrag mit einer Mindestlaufzeit von 10 Jahren ab.

8. Kann eine Immobilie als Dauerwohnsitz genutzt werden?

Das Grundstück darf nicht als ständiger Wohnsitz genutzt werden. Bitte beachten Sie, dass es nicht möglich ist, unter der Parkadresse in der städtischen Personendatenbank registriert zu werden. Daher kann die Immobilie nicht Ihr Hauptwohnsitz sein.

9. Auswahl an Mietvarianten

Für jeden Park bieten wir verschiedene Mietvarianten an. Diese sind in der Broschüre des jeweiligen Parks beschrieben. Natürlich können Sie sich mit Ihren Fragen jederzeit an einen unserer Projektmitarbeiter wenden.

10. Kann ich selbst vermieten?

Es ist nicht möglich, Ihre Villa selbst zu vermieten. Die Vermietung läuft über Dutchen.

11. Wann beginnt der Bau und wann ist er abgeschlossen?

Für fast alle Parks gilt: Wenn 60-70% der Wasservillen verkauft sind und die unwiderrufliche Baugenehmigung erteilt wurde, wird mit dem Bau begonnen. Wir werden Sie darüber informieren, wann genau der Bau beginnen wird. Der Abnahmevertrag enthält die spezifischen Informationen über die Lieferung und die aufschiebenden Bedingungen.

12. Gibt es zusätzliche Arbeitsmöglichkeiten?

In gegenseitigem Einvernehmen und während des Beratungsgesprächs können Sie die von Ihnen gewünschten zusätzlichen Arbeiten besprechen. Dies könnte die Installation eines Whirlpools, einer Außendusche, einer Terrassenheizung, einer Markise, einer Außenküche usw. sein. Wir sind in dieser Hinsicht immer offen für Vorschläge, wobei wir prüfen werden, ob die Optionen keine Probleme bei der Verwaltung zu Vermietungszwecken aufwerfen.

13. Kann ich die Immobilie selbst dekorieren?

Dutchen hat sich dafür entschieden, die Einrichtung der Villen einigermaßen einheitlich zu halten. Auf diese Weise garantieren wir hohe Qualität, Komfort und Langlebigkeit. Sollte etwas kaputt gehen, können wir das Produkt schnell ersetzen. Der Kauf des Innenausstattungs Pakets beim Innenarchitekten ist obligatorisch. Sie können dieses Paket in Absprache mit dem Innenarchitekten erweitern.

14. Steuerliche Implikationen

Der Kauf eines Ferienhauses hat steuerliche Auswirkungen. Dies hängt von mehreren Faktoren ab. Der Erwerb des Ferienhauses kann privat oder über eine GmbH als Unternehmer erfolgen. Außerdem ist die (Eigen-)Nutzung des Ferienhauses wichtig für die steuerlichen Folgen. Die Investition kann als reine Kapitalanlage erfolgen oder Sie können die Immobilie als Kapitalanlage vermieten und teilweise selbst nutzen.

Wir raten Ihnen, sich jederzeit an einen Steuerberater zu wenden. Die für das MEMO geltende Steuerregelung kann sich in absehbarer Zeit ändern, auch in Anbetracht der aktuellen Box-3-Debatte in Den Haag und des vorangegangenen Urteils des Obersten Gerichtshofs vom Dezember 2021.

15. Umsatzsteuer (VAT)

Der Kaufpreis des neu gelieferten, nicht bewohnten Ferienhauses unterliegt bei Lieferung der Mehrwertsteuer von 21 %. Da Ihr Ferienhaus der Vermietungspflicht unterliegt, können Sie die Mehrwertsteuer zurückfordern, indem Sie sich als Unternehmer für die Mehrwertsteuer qualifizieren.

Wenn Sie die Immobilie vermieten, sind Sie auch zum Abzug der Mehrwertsteuer auf die der Vermietung zurechenbaren Kosten berechtigt. Der Vorsteuerabzug gilt unter anderem für den Gesamtkaufpreis und die Nutzungskosten, wie Wasser und Strom, sowie die Kosten für die Instandhaltung, wie Reinigung und Reparaturen.

16. Mehrwertsteuer-Rückerstattung

Da Sie die Immobilie zur Vermietung zur Verfügung stellen, können Sie die Mehrwertsteuer in einer Summe zurückfordern. Sie können sich auch dafür entscheiden, jährlich 1/10 der Steuer über einen Zeitraum von 10 Jahren zurückzufordern. Sie können als privater Eigentümer einer Ferienvilla eine MwSt.-Nummer beantragen.

Sie werden dann zum "Unternehmer ohne Handelskammereintragung". Auf diese Weise können Sie die Mehrwertsteuer in Ihrer Umsatzsteuererklärung ausgleichen. Dies geschieht in der Regel vierteljährlich, kann aber auf Wunsch auch monatlich oder jährlich erfolgen.

Wird die Ferienwohnung während des Prüfungszeitraums aus der Vermietung genommen oder ohne Umsatzsteuer veräußert, muss ein Teil der beim Kauf zurückerhaltenen Umsatzsteuer in einem Betrag an die Steuerbehörden zurückgezahlt werden. Für jedes nicht abgelaufene Jahr des Überprüfungszeitraums muss 1/10 der beim Kauf zurückgeforderten Umsatzsteuer in einem Betrag zurückgezahlt werden.

Wir empfehlen, sich immer von einer spezialisierten Buchhaltungs-, Steuer- oder Beratungsfirma beraten zu lassen.

17. Mehrwertsteuererklärung

Als Vermieter von Dutchen sind Sie selbst für Ihre Umsatzsteuererklärung verantwortlich (monatlich, vierteljährlich oder jährlich). Dazu benötigen Sie eine Umsatzsteuer-Identifikationsnummer. Auf der Website der Steuer- und Zollverwaltung wird detailliert beschrieben, wie, wann und auf welche Weise Sie Ihre MwSt-Erklärung abgeben müssen.

18. Einkommensteuer

Der Besitz eines Ferienhauses wird im Prinzip mit den Mieteinnahmen in Feld 3 der Einkommensteuer besteuert. Damit ist das erworbene Ferienhaus Teil der Ertragsbasis für die steuerpflichtigen Einkünfte aus Ersparnissen und Kapitalanlagen.

19. Verkaufssteuer

Der Kauf einer neuen, noch unbewohnten Wasservilla unterliegt grundsätzlich einer Umsatzsteuer von 21 % (auch: Mehrwertsteuer). Unter bestimmten Bedingungen kann diese Steuer von den Steuerbehörden zurückgefordert werden. Dies hängt davon ab, wie die Immobilie genutzt wird.

20. Muss ich ein Unternehmen gründen, um meine Mehrwertsteuer zurückzufordern?

Nein, Sie müssen kein Unternehmen gründen, wenn Sie ein Ferienhaus zur Vermietung kaufen. Als privater Eigentümer eines Ferienhauses können Sie eine Umsatzsteuer-Identifikationsnummer beantragen und werden so zum "Unternehmer ohne Handelskammereintragung". Auf diese Weise können Sie die Mehrwertsteuer in Ihrer Umsatzsteuererklärung ausgleichen. Natürlich müssen Sie die (begrenzten) administrativen Verpflichtungen einhalten.

21. Wie sieht es mit der Hypothek/Finanzierung eines Ferienhauses aus?

Die Banken sind in der Regel teilweise bereit, die Finanzierung einer Ferienvilla zu unterstützen. Denken Sie daran, dass die Finanzierung eines Zweitwohnsitzes/Ferienhauses schwieriger ist als die Finanzierung einer Wohnimmobilie. Banken oder Finanzinstitute stellen zusätzliche Bedingungen, wenn sie eine Finanzierung für eine Ferienvilla bereitstellen.