



**Налогообложение недвижимого имущества  
в Нидерландах**

---

**Нидерланды, Апрель 2021**

**KRAAIJEVELD INTERNATIONAL  
COPPUS TAX LAWYERS  
LEGAL**

Responsible. Responsive. Pragmatic.  
Professional.

- В Нидерландах для налоговых и административных целей используется стоимость объектов недвижимого имущества (WOZ), определяемая муниципалитетами. Они ежегодно проводят переоценку имущества на основе разных критериев, в том числе расположения, площади объекта, динамики цен и т.д. и присылают расчёт на первое января предыдущего года (например, 2020) для использования в текущем году (2021). Кадастровая стоимость часто не совпадает с ценой покупки, из-за разниц в периоде расчёта, роста цен, наличия премии свыше запрашиваемой продавцом цены и т.д.
- В случае если налогоплательщики не согласны с расчётом, они могут оспорить его по установленной процедуре, направив (предварительное) несогласие в течение шести недель (или более длительного срока) с момента получения расчёта. При этом они могут запросить у муниципалитета копию обоснования расчёта. Налогоплательщики могут подготовить обоснования отличной оценки самостоятельно или с помощью профессионального маклера или оценщика.
- Кадастровая стоимость имеет большое значение для расчёта целого набора налогов, в том числе для подоходного налога, налога на наследование и дарение, для определение налоговой амортизации, налога на недвижимое имущество и различных муниципальных налогов.

- Доходы физических лиц разбиваются на три категории, которые по-разному облагаются подоходным налогом\*. Из них реальные или вменённые доходы от недвижимого имущества могут попадать в первую и третью категории:

1. Доход от трудовой деятельности, предпринимательства и собственного жилья (!), облагающийся по ставке до 49%. Для нидерландских целей проживание в собственном, а не съёмном жилье является вменённым доходом. Расчёт производится на основе упомянутой WOZ-стоимости. Однако сумма вменённого налога может быть полностью уменьшена вычитаемыми процентами по ипотеке, а также специальным вменённым вычетом.

3. Вменённый доход на сбережения, портфельные инвестиции и капитал, а также неосновное жильё в Нидерландах и за рубежом. Эффективная ставка налога может составлять до 1,76% от величины капитала на 1 января отчётного года. Для нидерландского недвижимого имущества в расчёте используется WOZ-стоимость. Для зарубежного недвижимого имущества в расчёте используется стоимость декларируемая налогоплательщиком. Если зарубежная недвижимость находится в стране с ДИДН, то её стоимость включается для расчёта базы, но доход исключается из конечного налогообложения. Реальный уровень дохода от сдачи этого имущества или от продажи в течение года не имеет значения. Правительство обозначило планы поменять налогообложение такого капитала в будущем.

\* Доходы бюджета в 2021 год оцениваются в 293 млрд. евро, из них 60% составляет подоходный налог и социальные отчисления

- Владельцы жилого и нежилого недвижимого имущества, а также пользователи нежилого недвижимого имущества платят муниципальный налог на недвижимое имущество по ставкам от 0,04% до 0,2% от WOZ-стоимости. Ставки меняются ежегодно и муниципалитеты вправе сами определять их уровень.
- При передаче недвижимого имущества, находящего в Нидерландах, а также акций компаний, где большую часть активов составляет нидерландская недвижимость, взимается налог на передачу недвижимого имущества. Ставки составляют 2% при приобретении основного жилья и 8% дополнительного жилья или при приобретении нежилой недвижимости. Налог взимается со стоимости недвижимости, даже если передаются акции в компании с недвижимостью. При покупке первого жилья стоимостью до 400 000 евро молодыми людьми в возрасте от 18 до 34 лет налог не взимается. Приобретение в новостройках у застройщика не подпадает под этот налог.
- Приобретение недвижимости обычно не облагается НДС, кроме некоторых исключений, например, передачи права собственности на землю под застройку. Арендные платежи в Нидерландах не облагаются НДС. Однако, при аренде нежилых помещений стороны могут выбрать обложение арендной платы НДС при соблюдении определенных требований, в том числе требования, чтобы арендатор имел право на возврат 90% входного НДС.

- Государственная поддержка включает меры по финансированию заработной платы сотрудников компаний, оборот которых снизился из-за коронакризиса. Это означает, что арендаторы коммерческой недвижимости получают поддержку за счет покрытия расходов на трудоустройство и позволяют арендатору платить арендную плату.
- В сфере недвижимости существует отраслевое соглашение, по которому арендодатели коммерческой недвижимости предоставляют отсрочку выплаты арендной платы. Также банки обязаны предоставлять отсрочку платежа по некоторым кредитам арендаторов.
- Для сектора недвижимости существуют также особые правила отсрочки уплаты государственных и муниципальных налогов.
- Поскольку государство обязано обеспечить всех нуждающихся доступным жильём, без относительно коронакризиса существует система жилищных корпораций, владеющих доступным субсидированным жильём. Также рынок более дешёвого жилья является регулируемым, то есть ценообразование на нем ограничено, но и доступ к подобному жилью может быть ограничен муниципалитетами. Также существует система отсрочки платежей и освобождения малоимущих граждан от ряда налогов и от уплаты арендной платы в некоторых случаях. Наконец, самосёлы в незанятых жилых и нежилых помещениях могут получать права на постоянное проживание.

Всегда рады сотрудничеству

KRAAIJEVELD INTERNATIONAL  
COPPUS TAX LAWYERS  
LEGAL

Friggo Kraaijeveld / Фригго Крайефэлд

Kraaijeveld Coppus Legal

[fkraaijeveld@kclegal.com](mailto:fkraaijeveld@kclegal.com)

Дмитрий Деркач

Профессиональный налоговый консультант

Член NOB - Нидерландской ассоциации  
налоговых консультантов

[dderkach@taigaconsulting.net](mailto:dderkach@taigaconsulting.net)