



Bundes-
republik
Deutschland

Wonen bij de

BUREN

De laatste jaren is de belangstelling van Nederlanders voor het wonen in Duitsland sterk toegenomen. Steeds meer Nederlanders uit met name de grensstreek verkassen naar een huis net over de grens. Vestigden zich in 1999 nog drieduizend Nederlanders in Duitsland, vorig jaar liep dit aantal op tot zevenduizend.

Waaruit bestaat de grote aantrekkingskracht van ons buurland?

Het Duitse grensgebied kent steeds meer Hollandse enclaves. Plaatsen als Emmerich, Gronau, Kleve, Kranenburg, Goch, Uelsen en Bad Bentheim zijn bij de emigranten het meest populair. Bad Bentheim, een plaats met in totaal 15.300 inwoners, zag het aantal Nederlanders in twee jaar verdubbelen tot ruim 1.000.

Een nieuwbouwwijk in Bad Bentheim, waar veel Nederlanders wonen, wordt zelfs 'Klein Amsterdam' genoemd. In het verleden waren woningen in Duitsland duurder dan in Nederland. Er was toen sprake van een vestigingsstroom van Duitsers in Nederland. Met name de provincie Limburg had hiermee te maken. Maar door de prijsontwikkelingen zijn de rollen nu omgedraaid. Inmiddels kost een vrijstaande woning in Nederland inclusief grond (350 m²) gemiddeld € 342.000,-, terwijl de prijs van een vrijstaande woning in Duitsland (met een grondoppervlak van 500 m²) gemiddeld € 175.000,- tot € 200.000,- bedraagt.

Hypotheekrenteaftrek • De herziening van het belastingstelsel in Nederland heeft ook de trek naar Duitsland gestimuleerd. Sinds 1 januari 2001 mag een naar Duitsland geëmigreerde Nederlander ervoor kiezen om in Nederland belastingplichtig te blijven, als hij in Nederland inkomsten geniet. Dit houdt in dat hij in

Via de kapper naar Kranenburg

Journalist **Rob Vunderink** is met zijn gezin ruim een jaar geleden verhuisd van Nijmegen naar Kranenburg, vier kilometer over de grens. Kranenburg kent een grote populatie Nederlanders. Van de 10.000 inwoners zijn er ruim 1.300 van Nederlandse afkomst. Vunderink vindt dat hij er duidelijk op vooruit is gegaan. "In Nijmegen bewoonden we een vrijstaand huis met een inhoud van ruim 900 kubieke meter op een perceel van circa 450 vierkante meter. Ook in Kranenburg bewonen we een vrijstaand huis, op een perceel van circa 500 vierkante meter. Het huis in Nijmegen was gebouwd in de jaren dertig, dat in Kranenburg eind jaren zestig. Qua woonruimte en woongenot zijn we er in zoverre op vooruitgegaan, dat het nieuwe huis minder onderhoud vergt en meer ruime kamers telt". Vunderink kwam via zijn kapper op het idee om de stap naar Duitsland te wagen. "Hij vertelde me dat hij zijn huis goed was kwijtgeraakt en in Duitsland was gaan wonen. Dat zette me aan het denken. Ik ging rondkijken en kwam tot de conclusie dat ik een goed idee in de praktijk kon brengen: hypotheek- en huurvrij wonen. Eind 1993 had ik in Nijmegen ons vrijstaande huis gekocht voor f 399.000,- k.k. Daarop had ik een hypotheek van f 325.000,- tegen circa 7%, vastgezet. Tel maar op, dat is zo'n f 2.150,- netto in de maand. We vonden in Kranenburg een huis naar de smaak van mijn vrouw voor nog geen vier ton in marken. Het Nederlandse huis raakten we kwijt voor f 1.050.000,-, boven de vraagprijs van f 1.015.000,-. We losten al onze schulden af, knapten het nieuwe huis in Duitsland op voor ruim een ton in gulden en wonen voortaan ongeveer gratis."

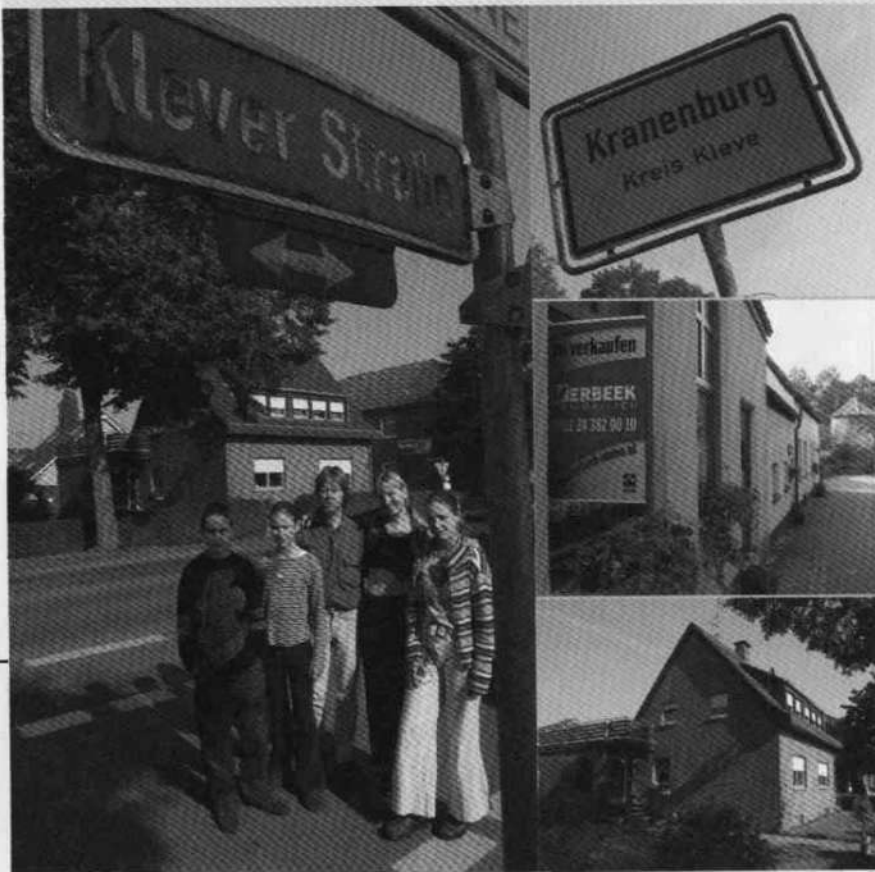
Vunderink vindt dat het wonen in Duitsland weinig nadelen heeft opgeleverd. "Mijn vrouw vindt het wel erg vervelend dat de Duitsers zo moeilijk doen over de zondagsrust. Ze is er door een voorbijganger al eens op aangesproken toen ze op zondag gras maaide. En zelfs toen ze – geluidloos – op een zondag met wat plantjes in de weer was, hoorde ze de burens erover praten".

Vunderink vindt ook dat Duitsers minder speels in de omgang zijn. "Ze snappen niet wat slap ouwehoeren is. Aan de andere kant zijn ze heel direct, op het botte af, dus heel erg duidelijk, en dat vind ik wel prettig".

aanmerking kan blijven komen voor de hypotheekrenteaftrek. Voor de Duitse belastingplicht kan de emigrant een vrijstelling krijgen op grond van het belastingverdrag. De ontheffing geldt overigens niet voor de Duitse lokale belastingen. "Een Nederlander die in Duitsland gaat wonen, moet zich niet blindstaren op die hypotheekaftrek", waarschuwt woordvoerder Marcel Hooman van de Belastingdienst. "Je moet je eerst goed laten informeren over de haken en ogen van het besluit om in Nederland belastingplichtig te blijven". ◉

EMIGRANT?

Het woord 'emigratie' roept associaties op met het verhuizen naar Canada, Nieuw-Zeeland of Australië. Maar ook de Nederlander die besluit om te gaan wonen in Duitsland (al is het maar een paar meter over de grens) en in Nederland werkzaam blijft, wordt als 'emigrant' aangeduid.





'Het scheiden van het afval was even wennen'

Georgo Gruijters is in februari van het Brabantse Asten naar het Duitse plaatsje Kevelaer verhuisd. Kevelaer telt 28.000 inwoners en ligt niet ver van Venray. In vergelijking met Kranenburg heeft deze plaats een minder grote aantrekkingskracht op Nederlanders, vanwege de hogere huizenprijzen. Sinds februari pendelt Gruijters heen en weer tussen Kevelaer en het Limburgse Meerlo-Wanssum, waar hij als gemeenteambtenaar werkzaam is. "Mijn verhuizing heeft te maken met mijn vriendin Stella. Zij woonde met haar zoontje Jan al in een huurflat in Kevelaer. Om samen te gaan wonen heb ik ingetekend op een nieuwbouwproject. Dit kostte, zonder bijkomende kosten, € 227.000,-. In totaal kwam ik uit op een bedrag van € 286.000,-. Voor dit extra bedrag moest ik onder meer ook nog mijn keuken inrichten, want die zat er niet bij. Die keuken heb ik toen voordelig in Nederland gekocht. In Asten heb ik mijn woning met een behoorlijke hoge overwaarde kunnen verkopen, want anders had ik dit niet kunnen doen. Voor Duitse begrippen is mijn woning vrij duur. Dat heeft te maken met de relatief hoge grondprijs in Kevelaer. Ik weet dat als je meer naar het noorden gaat, dat de grond daar goedkoper is. Kevelaer is dus geen voordelige keuze, maar het is wel heel praktisch, omdat mijn vriendin aan deze plaats economisch gebonden is. Ze werkt hier in een hotel-restaurant. Daarnaast ligt Kevelaer in de buurt van mijn werk, slechts op twintig kilometer afstand. Het kopen en construeren van het huis ging heel makkelijk. Je hebt hier geen welstandscommissies en met de gemeente Kevelaer heb ik bijna niet te maken gehad. Ik heb op het gemeentehuis alleen een verblijfsvergunning moeten aanvragen".

Volgens Gruijters was de verhuizing niet een heel grote sprong in het diepe. "Vanwege mijn relatie met Stella kende ik de situatie in Duitsland al en heb ik mij hier heel snel aan de situatie aangepast. Het valt mij op dat de mensen heel behulpzaam zijn. Als ik moeite heb met het invullen van een formulier, stap ik naar mijn buurman en die helpt me dan bij het invullen daarvan. Ik voel me in Kevelaer best wel thuis. Waar ik bijvoorbeeld wel aan moest wennen, was het scheiden van het afval. Je moet hier plastic, papier, bioafval, glas en restafval gescheiden van elkaar in bakken doen. Maar voor de rest ben ik heel positief over het wonen in Duitsland. Ik kan het iedereen aanraden".

Hooman adviseert om bij verhuisplannen naar Duitsland eerst het rekenprogramma van de Belastingdienst op internet te raadplegen (www.belastingdienst.nl/buitenland/download/index.htm).

Om het woningbezit in Duitsland te bevorderen, is de Eigenheimzulage ingevoerd. Ook emigranten komen hiervoor in aanmerking. Huishoudens met kinderen ontvangen, naast het basisbedrag, € 767,- per kind (zie tabel). De Eigenheimzulage wordt acht jaar lang uitgekeerd. De regeling is inkomensafhankelijk, als wordt gekozen voor de Nederlandse belastingplicht.

Niet bekend • Volgens onderzoeksbureau I&O Research, dat onderzoek heeft gedaan naar de emigratie naar Duitsland, valt op dat de Eigenheimzulage een ondergeschikte rol speelt bij de overweging om naar Duitsland te verhuizen. "Dit komt doordat deze regeling in Nederland niet heel erg bekend is", zegt onderzoekster Agnes Bijmold van I&O Research. Volgens haar heeft de aftrekbaarheid van de hypotheekrente wel een belangrijke rol gespeeld bij de aantrekkingskracht van Duitsland. "Dit heeft de emigratie duidelijk bevorderd. Er kan van twee belastingssystemen geprofiteerd worden". De lage prijs van de huizen en kavels in Duitsland speelt het sterkst een rol bij het besluit om naar het buurland te verhuizen, zo meent Bijmold.

Eigenheimzulage (bedrag per jaar)

| | bestaande woning | nieuwbouw woning |
|--|------------------|------------------|
| Alleenstaand of echtpaar (basisbedrag) | € 1.278,- | € 2.556,- |
| Met 1 kind | € 2.045,- | € 3.323,- |
| Met 2 kinderen | € 2.812,- | € 4.090,- |
| Met 3 kinderen | € 3.579,- | € 4.857,- |

Meer informatie over het wonen in Duitsland kunt u vinden in de brochure 'Wohnungseigentum und Wohnungseigentümer' van de organisatie Haus & Grund Deutschland, Mohrenstrasse 33, 10117 Berlijn. Tel. (0049) 30 202 16 204. De brochure kost € 7,95.

WONEN IN DUITSLAND

Voordelen

- Lagere huizenprijzen, goedkope grond en lagere bouwkosten
- Aftrek van hypotheekrente in Nederland
- Subsidie op eigen huis (Eigenheimzulage)
- Uitstekende medische zorg (geen wachtlijsten)
- Prettige woonomstandigheden

Nadelen

- Meer woon- en werkverkeer
- Taalachterstand
- Onbekende wetgeving
- Geen aanspraak meer op de bijstand
- Een bureaucratischer werkwijze bij de Duitse overheid