



Duitsland - Sauerland **Winterberg**

Wintertraum - Wiesenzauber - Waldglück
1-, 2- en 3-kamerappartementen



3-kamer appartement



**Let op! U belegt buiten AFM-toezicht.
Geen vergunningplicht voor deze activiteit.**



W³ - Uw sleutel tot ontspanning

Voornaam Achternaam

Residentie Wintertraum

Holtener Weg 23 c, 59955 Winterberg

Vakantieappartement nr. 38

Kelderverdieping

Woonoppervlakte m² 93,56 m²
Kamers 3-kamerappartement

Vastgoedbelegging

Aankoopprijs 236.000,00 €

Overdrachtsbelasting 15.340,00 €

Notaris- en Gerechtskosten 3.540,00 €

Totale kosten 254.880,00 €

Moderniseringspakket

Modernisering 21.848,74 €

Keuken inclusief montage 4.051,55 €

Meubilair incl. montage 7.352,95 €

Totaal nettobedrag¹ 33.253,24 €

¹Aangezien bij commerciële verhuur de voorbelasting aftrekbaar is, wordt het moderniseringspakket tegen de nettoprijs weergegeven.

Box 3 en Duitse woning:



Het onroerend goed wordt vermeld in veld 3, maar op grond van het belastingverdrag vindt de belastingheffing plaats in Duitsland.

Ø Maandelijks overzicht – 1e jaar van de investering

Omzet*	2.700,58 €	Rente	864,40 €
Belasting-voordeel**	569,28 €	Aflossing	432,20 €
		Bijkosten	1.137,30 €
Totaal voordeel	3.269,87 €	Uitgaven	2.433,90 €
Maandelijks extra inkomen			835,97 €
Maandelijkse vermogensopbouw (aflossing + waardeinstijging)			825,53 €
Totaal voordeel / Maand:			1.661,50 €

Hoe ontstaat het belastingvoordeel?

AfA Gebouw (2 %)	409,64 €
Modernisering	1.820,73 €
Meubels + Keuken (10 jaar)	95,04 €
Rente	864,40 €
Bijkosten	1.137,30 €
Gesamt	4.327,11 €
– Huuropbrengsten	2.700,58 €
Resultaat voor de Belastingdienst (DE)	-1.626,52 €
Belastingvoordeel DE (Resultaat × Belastingtarief)	569,28 €

*Uplandparcs rekent de huuropbrengsten en -uitgaven binnen een maand na het einde van het kwartaal af. De berekening is gebaseerd op gemiddelde maandelijkse waarden, waarbij rekening wordt gehouden met seizoensgebonden schommelingen.

**De belastingbesparing is het gevolg van het verlies op papier – niet real, maar volledig bruikbaar voor belastingdoeleinden.

Indrukken



Residentie Wintertraum

Holtener Weg 23 c, 59955 Winterberg

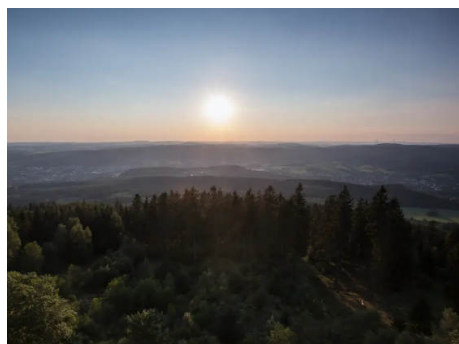
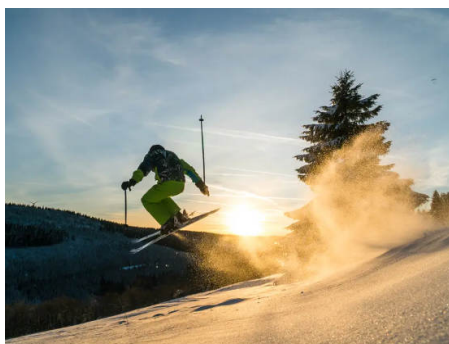
Vakantie



Gratis gebruik per jaar

6 weken

6 weken vakantie per jaar: het appartement staat jaarlijks 6 weken tot uw beschikking voor persoonlijk gebruik – volledig gratis.



Extra inkomen



Maandelijks extra inkomen

835,97 €

De opstelling van het maandelijkse extra inkomen is te zien in de tabel op de eerste pagina. Het maandelijkse extra inkomen wordt berekend door de omzet en het belastingvoordeel bij elkaar op te tellen en vervolgens de rente, aflossingen en bijkomende kosten af te trekken.

Vermogensopbouw



Maandelijkse vermogensopbouw

825,53 €

Maandelijks vermogensopbouw biedt u de mogelijkheid om vermogen op te bouwen zonder dat u regelmatig extra betalingen hoeft te doen – afgezien van de eenmalige initiële eigen inbreng. Nadat u het onroerend goed met uw eigen vermogen hebt aangekocht, groeit uw vermogen door de regelmatige aflossing van de lening en door de potentiële waardestijging van het onroerend goed. Deze waardestijgingen, die bijvoorbeeld kunnen ontstaan door een stijgende vraag naar onroerend goed, zijn op dit moment nog niet meegenomen. Dat betekent dat uw vermogen in de loop van de tijd niet alleen toeneemt door de aflossing van de lening, maar ook door de mogelijke waardestijging van het onroerend goed zelf.

Buitenlands vermogen (Box 3)



Belastingdruk in Nederland

0,00 €

Als Nederlandse belegger met een vakantiehuis in Duitsland moet u de waarde van het Duitse onroerend goed opgeven in uw aangifte inkomstenbelasting (box 3). Hoewel het onroerend goed als vermogensbestanddeel geldt, zijn inkomsten uit het Duitse onroerend goed (en de daarmee samenhangende schulden) op grond van het belastingverdrag tussen Nederland en Duitsland vrijgesteld van Nederlandse belasting in box 3. Op grond van deze overeenkomst wordt de belastingheffing toegewezen aan Duitsland. Wij raden u niettemin aan om de gevolgen van de vrijstelling in box 3 te overleggen met een lokale adviseur.

Residentie Wintertraum

Holtener Weg 23 c, 59955 Winterberg

Belastingvoordeel



Belastingvoordeel in het eerste jaar

6.831,40 €

De aankoop van een vakantiehuis biedt aantrekkelijke fiscale voordelen, vooral bij verhuur. Profiteer van de aftrekbaarheid van de btw en diverse afschrijvingsmogelijkheden om uw rendement te maximaliseren. In het eerste jaar profiteert u van een volledige afschrijving van de moderniseringsmaatregelen, 10% van het meubilair en de keuken en 2% van de waarde van het gebouw, evenals de aftrek van de lopende kosten en rentelasten.

Advies van een belastingdeskundige helpt u om het volledige potentieel van uw investering te benutten.

Omzet



Omzet per bezettingsdag

126,84 €

Onze ervaren partner UplandParcs neemt de volledige verhuur, het beheer en de exploitatie van uw vakantiewoning voor u over. Uw vakantieappartement wordt daarbij gemiddeld 256 van de 365 dagen per jaar verhuurd en genereert per bezettingsdag een omzet van ongeveer 127 euro.

Bezetting



Bezettingsgraad

70%

De bestaande Uplandparcs in Winterberg hebben de afgelopen jaren een bezettingsgraad van meer dan 70% weten te behalen. Dit betekent dat uw vakantieappartement 256 van de 365 dagen wordt verhuurd tegen een gemiddelde omzet van 127 per dag.



Prognostizierter Jahresumsatz
€26200

Average Daily Rate
€102

Occupancy
83%

Voor de omzetprognose is rekening gehouden met uitrustingskenmerken zoals slaapkamers, badkamers, keuken en zwembad, evenals actuele aanbiedingen van vergelijkbare objecten in de omgeving. De berekening wordt uitgevoerd met behulp van PriceLabs, een gespecialiseerde tool voor de analyse van markt- en prijsgegevens. Een directe link naar de omzetprognose via PriceLabs vindt u op pagina 10. Dit maakt een op gegevens gebaseerde, dynamische schatting mogelijk, die regelmatig wordt bijgewerkt en zo een solide basis voor planning vormt. De weergegeven waarden zijn gebaseerd op een appartement met slechts één slaapkamer – en toch behalen vergelijkbare kleinere appartementen al huuropbrengsten die hoger liggen dan de door UplandParcs vastgestelde 127 euro per dag. Voor het hier aangeboden, grotere appartement resulteert dit in een overeenkomstig aantrekkelijk rendementspotentieel.

We hebben de prognose bewust conservatief ingeschat: in vergelijking met de door PriceLabs en UplandParcs gerapporteerde waarden gaan we uit van een lagere bezettingsgraad (70%) en lagere overnachtingsprijzen (127 Euro per dag).

Residentie Wintertraum

Holtener Weg 23 c, 59955 Winterberg

Opties en resultaten - 10 jaar

Optie A

Verkoop van het onroerend goed

- Belastingvrije verkoopopbrengst
- Waardevermeerdering

Optie B

Full-service verlenging

- Stijgend maandelijks extra inkomen
- Stijgende maandelijkse vermogensopbouw
- Blijf uw vakantieappartement gebruiken voor uzelf en uw dierbaren

Totale winst:

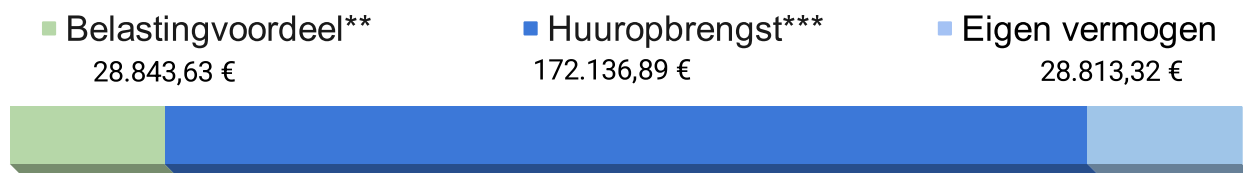
136.050,09 €

Omzet*

3.292,00 €

+22%

Ontwikkeling van investeringen: 10 jaar



*bij een veronderstelde inflatie van 2 %.

**Bevat 2% afschrijving op gebouwen en afschrijvingen voor modernisering, keuken en meubilair; het belastingvoordeel is berekend op basis van het individuele inkomstenbelastingtarief.

***De nettohuuropbrengst werd berekend na aftrek van de lopende kosten, waarbij zowel de kosten als de huuropbrengst werden aangepast rekening houdend met een jaarlijkse inflatie van ongeveer 2 %, zoals gedetailleerd aangegeven in de tabel op pagina 7.

Vastgoedwaarde:	287.682,68 €
Resterende schuld:	-197.051,46 €
Eigen investering:	-28.813,32 €
Belastingvoordeel:	28.843,63 €
Extra inkomen:	45.388,56 €
Totale winst:	136.050,09 €



Residentie Wintertraum

Holtener Weg 23 c, 59955 Winterberg

Aflossingsplan

Lening

Leningbedrag 259.319,92 €

Rente 4,00%

Aflossing 2,00%

Jaren	Rente	Aflossing	Annuïteit	Resterende schuld
1. Jaar	10.372,80 €	5.186,40 €	15.559,19 €	254.133,52 €
2. Jaar	10.165,34 €	5.393,85 €	15.559,19 €	248.739,66 €
3. Jaar	9.949,59 €	5.609,61 €	15.559,19 €	243.130,06 €
4. Jaar	9.725,20 €	5.833,99 €	15.559,19 €	237.296,06 €
5. Jaar	9.491,84 €	6.067,35 €	15.559,19 €	231.228,71 €
6. Jaar	9.249,15 €	6.310,05 €	15.559,19 €	224.918,66 €
7. Jaar	8.996,75 €	6.562,45 €	15.559,19 €	218.356,21 €
8. Jaar	8.734,25 €	6.824,95 €	15.559,19 €	211.531,27 €
9. Jaar	8.461,25 €	7.097,94 €	15.559,19 €	204.433,32 €
10. Jaar	8.177,33 €	7.381,86 €	15.559,19 €	197.051,46 €
11. Jaar	7.882,06 €	7.677,14 €	15.559,19 €	189.374,33 €
12. Jaar	7.574,97 €	7.984,22 €	15.559,19 €	181.390,10 €
13. Jaar	7.255,60 €	8.303,59 €	15.559,19 €	173.086,51 €
14. Jaar	6.923,46 €	8.635,73 €	15.559,19 €	164.450,78 €
15. Jaar	6.578,03 €	8.981,16 €	15.559,19 €	155.469,61 €
16. Jaar	6.218,78 €	9.340,41 €	15.559,19 €	146.129,20 €
17. Jaar	5.845,17 €	9.714,03 €	15.559,19 €	136.415,18 €
18. Jaar	5.456,61 €	10.102,59 €	15.559,19 €	126.312,59 €
19. Jaar	5.052,50 €	10.506,69 €	15.559,19 €	115.805,90 €
20. Jaar	4.632,24 €	10.926,96 €	15.559,19 €	104.878,94 €



Residentie Wintertraum

Holtener Weg 23 c, 59955 Winterberg

U hoeft niets te doen - UplandParcs, de expert aan uw zijde!

UplandParcs zorgt ervoor dat u een optimaal rendement behaalt.

Diensten:

- de reclame om de accommodatie te verhuren
- het doorgeven van de accommodatie aan derden
- het verzenden van informatie
- het aanmaken/beheren van boekingen
- het verzenden van boekings- en reisdocumenten
- het uitgeven en verzenden van de huurkaarten
- de verstrekte informatie, bijvoorbeeld instructies, delen met gasten
- het innen van de huur
- het uitbetalen van de huur (minus provisie) aan de eigenaar
- het management voor een correcte afhandeling van de verhuur ter plaatse en de aftersales-service, zoals de afhandeling van eventuele klachten
- Beheer van de schoonmaakbedrijven
- Controle van de eindschoonmaak vóór aankomst van nieuwe gasten



UplandParcs biedt **veel meer** dan alleen klassieke **verhuur- en bemiddelingsdiensten**: met creatieve en doelgerichte **marketingmaatregelen** zorgt UplandParcs voor een sterke aanwezigheid en maximale zichtbaarheid. Hiertoe behoren effectieve online campagnes via diverse platforms en sociale media, die specifiek zijn afgestemd op de relevante doelgroep. Dit aanbod wordt aangevuld met exclusieve promoties op geselecteerde verkoopkanalen, die niet alleen een brede marktdkking garanderen, maar ook het **rendement voor de eigenaren** naar een optimaal niveau tillen. Zo creëert UplandParcs de perfecte balans tussen **bereik, efficiëntie** en **duurzaam succes**.



Residentie Wintertraum

Holtener Weg 23 c, 59955 Winterberg

Omzetprognose - Vakantieappartement nr. 38

Benaming	Ø Gemiddeld jaarlijks bedrag	Ø Maandelijks bedrag
Opbrengsten logies netto*	32.407,00 €	2.700,58 €
Personeelskosten objectbeheer	- 1.409,00 €	117,42 €
Uplandparcs	- 8.101,75 €	675,15 €
Verwarmingskosten	- 1.172,06 €	97,67 €
Gebouwverzekering	- 209,92 €	17,49 €
Huismeester	- 367,36 €	30,61 €
Vers water	- 87,55 €	7,30 €
Afvalwater	- 145,72 €	12,14 €
Schoorsteenveger	- 26,24 €	2,19 €
Internet / TV	- 101,68 €	8,47 €
Afvalverwerking	- 113,71 €	9,48 €
Onderhoud van het terrein	- 174,93 €	14,58 €
Winterservice	- 43,73 €	3,64 €
Stroom	- 577,28 €	48,11 €
Reparatie	- 419,84 €	34,99 €
WEG-beheer	- 299,68 €	24,97 €
Rekeningbeheer	- 6,37 €	0,53 €
Reserves**	- 0,00 €	0,00 €
Onroerendezaakbelasting stad - Winterberg	- 281,80 €	23,48 €
Energieverbruik parkeerterrein	- 108,96 €	9,08 €
Totale kosten:	13.647,59 €	1.137,30 €
operationeel resultaat:	18.759,41 €	1.563,28 €

*De schoonmaakkosten worden rechtstreeks via de portalen afgeschreven en verrekend. Daarom worden ze hier niet apart vermeld, aangezien ze al zijn meegenomen.

**Gezien de reeds uitgebreide moderniseringsmaatregelen is besloten om tot 31 oktober 2026 geen onderhoudsreserve aan te leggen.

Residentie Wintertraum

Holtener Weg 23 c, 59955 Winterberg

Economisch plan

Mede-eigendomsaandeel 28,18

Benaming	Type bijdrage	Netto	btw-tarief	Bruto*
Verwarmingskosten	MEA	1.172,06 €	19%	1.394,75 €
Gebouwverzekering	MEA	209,92 €	19%	249,81 €
Huismeester	MEA	367,36 €	19%	437,16 €
Vers water	MEA	87,55 €	7%	93,68 €
Afvalwater	MEA	145,72 €	0%	145,72 €
Schoorsteenveger	MEA	26,24 €	19%	31,23 €
Internet / TV	58 wooneenheden	101,68 €	19%	121,00 €
Afvalverwerking	MEA	113,71 €	19%	135,31 €
Onderhoud van het terrein	MEA	174,93 €	19%	208,17 €
Winterservice	MEA	43,73 €	19%	52,04 €
Stroom	MEA	577,28 €	19%	686,97 €
Reparatie	MEA	419,84 €	19%	499,61 €
WEG-beheer	58 wooneenheden	299,68 €	19%	356,62 €
Rekeningbeheer	58 wooneenheden	6,37 €	0%	6,37 €
Reserves**	MEA	0,00 €	0%	0,00 €
Vooruitbetaling per maand		312,17 €		368,20 €
Totale kosten per jaar		3.746,07 €		4.418,43 €

*Aangezien het hier om een vakantieappartement gaat en men recht heeft op aftrek van voorbelasting, hoeft bij de kosten geen rekening te worden gehouden met de brutowaarden, omdat de btw kan worden teruggevorderd. De werkelijke kosten worden daarom alleen berekend op basis van de nettowaarden.

**Gezien de reeds uitgebreide moderniseringsmaatregelen is besloten om tot 31 oktober 2026 geen onderhoudsreserve aan te leggen.

Residentie Wintertraum

Holtener Weg 23 c, 59955 Winterberg

FAQ

1. Kan ik de aankoopkosten van een vakantieappartement fiscaal aftrekken?

Ja, de aanschafkosten van een verhuurd vakantieappartement kunnen over een periode van 50 jaar worden afgeschreven, wat neerkomt op een jaarlijkse afschrijving van 2 % van het gebouwdeel. Het gronddeel is echter niet aftrekbaar.

2. Wat wordt verstaan onder 'afschrijving voor slijtage' (AfA)?

De AfA maakt het mogelijk om de aanschaf- en moderniseringskosten van een verhuurd onroerend goed fiscaal af te trekken. Bij vakantieappartementen kunnen bovendien ook de kosten voor meubilair en inrichting apart worden afgeschreven.

3. Zijn de kosten voor meubilair en inrichting aftrekbaar?

Ja, meubels en inrichtingsvoorwerpen zoals bijvoorbeeld een inbouwkeuken kunnen over een periode van 10 jaar worden afgeschreven. Bij goederen van geringe waarde (tot 800 euro netto) is zelfs een onmiddellijke afschrijving mogelijk.

4. Kan ik de btw op renovatiekosten terugvragen?

Ja, als de vakantiewoning commercieel wordt verhuurd (btw-plichtig), kan de betaalde btw op renovatie- en moderniseringskosten, meubilair en andere btw-plichtige uitgaven worden teruggevorderd bij de belastingdienst.

5. Kan ik de kosten voor renovaties en reparaties aftrekken?

Ja, renovatie- en moderniseringskosten kunnen onder bepaalde voorwaarden in het eerste jaar volledig worden afgeschreven. Voorwaarde is dat de kosten niet als productiekosten worden beschouwd, bijvoorbeeld wanneer ze in de eerste drie jaar na aankoop meer dan 15 % van de waarde van het gebouw uitmaken.

6. Zijn rentelasten fiscaal aftrekbaar?

Ja, de rente op een lening die is aangegaan voor de aankoop van een vakantiehuis is aftrekbaar als beroepskosten, mits het onroerend goed wordt verhuurd.

7. Kan ik bedrijfskosten en reclame-uitgaven aftrekken?

Ja, alle lopende kosten zoals onroerendezaakbelasting, verzekeringen, administratiekosten, reparaties en reiskosten in verband met de verhuur zijn fiscaal aftrekbaar.

8. Hoe werkt de omzetbelasting voor vakantieappartementen?

Als de vakantiewoning commercieel en voor korte termijn wordt verhuurd, is deze onderworpen aan btw. Verhuurders kunnen in dit geval de voorbelasting van uitgaven zoals meubilair en renovatiekosten aftrekken.

9. Waar moet ik op letten bij de verkoop van een vakantieappartement?

Als het vakantieappartement na 10 jaar wordt verkocht, is de winst belastingvrij (er wordt geen speculatiebelasting geheven). Als het appartement echter binnen 10 jaar wordt verkocht, is de winst onderworpen aan speculatiebelasting – er zijn echter uitzonderingen, bijvoorbeeld als het onroerend goed uitsluitend voor eigen woondoeleinden werd gebruikt.

10. Wat is het effect van eigen gebruik op de fiscale voordelen?

Bij gedeeltelijk eigen gebruik kunnen alleen de proportionele kosten van de verhuur fiscaal worden afgetrokken. Volledig eigen gebruik sluit echter veel fiscale voordelen uit.

11. Heb ik een belastingadviseur nodig voor de aankoop van een vakantieappartement?

Het wordt aanbevolen om een belastingadviseur in te schakelen. De fiscale regelingen zijn complex, met name wat betreft de verdeling van aanschaf- en moderniseringskosten en het correct declareren van beroepskosten.

12. Hoe werkt het poolsysteem voor de verdeling van huurinkomsten en -kosten?

Het poolsysteem zorgt voor een eerlijke verdeling van de huuropbrengsten en kosten binnen elke verhuurgroep. Alle accommodaties van een bepaald type (1-kamerstudio, 2-kamerappartement, 3-kamerappartement) vormen een eigen pool, waarin de inkomsten en uitgaven gelijkmatig worden verdeeld. De afrekening vindt elk kwartaal plaats door Uplandparcs, zodat eigenaren regelmatig en transparant worden geïnformeerd.

Residentie Wintertraum

Holtener Weg 23 c, 59955 Winterberg

FAQ

13. Hoe en wanneer worden de huuropbrengsten en -uitgaven afgerekend?

De afrekening van de huuropbrengsten en -uitgaven wordt door Uplandparcs binnen een maand na afloop van een kalenderkwartaal uitgevoerd.

14. Heeft eigen gebruik invloed op het aandeel in de huuropbrengsten?

Ja, tijdens eigen gebruik heeft de eigenaar geen recht op een deel van de huuropbrengsten van het pool.

15. Zijn er uitzonderingen waarbij de eigenaar ondanks eigen gebruik betrokken blijft bij het pool?

Ja, er is één uitzondering: als de eigenaar gebruikmaakt van de last-minute-regeling, blijft hij ondanks eigen gebruik betrokken bij de pool. Dat betekent dat het appartement op korte termijn door een derde wordt vrijgegeven voor verhuur, ook al wilde de eigenaar het zelf gebruiken. Daardoor blijft hij een deel van de inkomsten van de pool ontvangen.

Deze documenten kunnen u helpen bij het optimaliseren van uw belastingen, maar vormen geen fiscaal of juridisch advies. Laat u individueel adviseren door een belastingadviseur om de maatregelen te nemen die bij uw situatie passen. De verkoop gebeurt via Ferienresort Winterberg GmbH & UplandParcs.

Documenten

Beheerdersovereenkomst

Bestemmingsplan

Bouwbeschrijving

Contract Uplandparcs

Energieprestatiecertificaat

Begroting van de VvE

Foto's

Moderniseringgeschiedenis

Informatie over publiekrechtelijke beperkingen

Informatie over monumentenstatus

Aanslag voor aansluitingskosten

Informatie over verontreinigde locaties

Officiële situatietekening

Omzetprognose

Ontwerp koopcontract

Resort Overzichtsplan

Parkeerdek

Plattegronden

Prijslijst

Exposé

Omgevingsvisie

Moderniseringspakketten

Kadaster

Vereniging van Eigenaars

Verzekering

Klik gewoon op de naam van het gewenste document om direct naar de documenten te gaan.

Heeft u meer documentatie nodig of heeft u vragen? Aarzel dan niet om contact met ons op te nemen.



Klaar voor de volgende stappen

- ☐ Ontwerp koopcontract bestellen
- ☐ Object definitief reserveren



Parlaan 2,
8241 BG Lelystad
T +31 (0)320 264 175

Ferdinand Bolstraat 436
1072 MG Amsterdam
T +31 (0)20 213 74 41