

FISCALE INFORMATIE OVER VAKANTIEWONING IN NEDERLAND

Voordat u dit stuk leest: wij benadrukken graag op dat dit stuk primair is opgesteld voor de Nederlands ingezetenen / belastingplichtigen. Voor buitenlandse investeerders in Nederlands recreatie vastgoed is op verschillende onderdelen aanvullende c.q. andere fiscale regelgeving van toepassing. Wij adviseren buitenlandse investeerders om zich goed te laten informeren en adviseren door belastingdeskundigen.

Bij de aankoop van een vakantiewoning in Nederland komt een aantal fiscale aspecten kijken. Hierbij speelt uw persoonlijke situatie een belangrijke rol. Wij adviseren u dan ook vooraf informatie in te winnen over niet alleen de juridische, maar ook de specifieke fiscale aspecten die voor u van toepassing zijn.

Hieronder geven wij een beknopte uiteenzetting van de regels inzake omzetbelasting (btw), overdrachtsbelasting en inkomstenbelasting die zouden kunnen spelen bij de aankoop van een vakantiewoning in Nederland. In de bijlage treft u een uitleg over vakantiechalets, naar gelang de omstandigheden worden die voor de btw en overdrachtsbelasting anders behandeld dan vakantiewoningen.

1. Omzetbelasting

De aankoop van een nieuwe, nog niet in gebruik genomen, vakantiewoning is in beginsel belast met 21% omzetbelasting, ook wel btw genoemd. Onder bepaalde voorwaarden kan deze btw teruggevorderd worden van de belastingdienst. Het terugvorderen van btw is afhankelijk van de wijze van het voorgenomen en daadwerkelijke gebruik van de woning, er kan namelijk sprake zijn van:

- uitsluitend eigen gebruik;
- uitsluitend verhuur;
- gemengd gebruik.

1.1 Uitsluitend eigen gebruik

Indien u de vakantiewoning uitsluitend voor eigen recreatief gebruik heeft aangekocht is er geen sprake van ondernemerschap voor de omzetbelasting, als gevolg waarvan eventuele btw die is betaald over de aankoopssom niet kan worden teruggevorderd van de belastingdienst.

1.2 Uitsluitend verhuur

Het exploiteren van een vakantiewoning kan voor de btw kwalificeren als ondernemerschap. De belastingdienst is van mening dat er sprake is van ondernemerschap voor de omzetbelasting indien de vakantiewoning regelmatig wordt verhuurd. Indien de vakantiewoning uitsluitend wordt verhuurd aan derden dan kan de btw die is betaald over de aankoopssom van de woning, in beginsel teruggevorderd worden van de belastingdienst.

1.3 Gemengd gebruik

Indien u de vakantiewoning aankoopt ten behoeve van de verhuur en eigen gebruik, kunt u in beginsel de btw gedeeltelijk terugvragen bij de belastingdienst. Als toelichting geven wij het volgende voorbeeld:

De vakantiewoning wordt bij aankoop bestemd voor 80% verhuur en 20% eigen gebruik. Stel dat de aankoopssom van de vakantiewoning € 242.000 inclusief omzetbelasting bedraagt, dan bedraagt de omzetbelasting dus in totaal € 42.000. In dat geval bestaat bij aankoop een recht op teruggaaf van btw van € 33.600 (80% van € 42.000); de overige € 8.400 btw (20% van € 42.000) kunt u niet terugvragen omdat dit deel ziet op privégebruik.

In de laatste btw-aangifte van het jaar van ingebruikname van de woning dient u te controleren of het werkelijk gebruik van de vakantiewoning overeenstemt met uw eerdere inschatting. Indien het werkelijk gebruik afwijkt van uw eerdere inschatting dan dient u deze inschatting te corrigeren. De teveel of te weinig ontvangen omzetbelasting wordt via uw aangifte omzetbelasting in één keer verrekend met de belastingdienst. Vervolgens wordt gedurende een periode van negen jaren na het jaar van ingebruikname de wijzigingen in het privégebruik

van uw vakantiewoning gevolgd (herzieningsperiode). Let op dat leegstand in principe niet kwalificeert als eigen gebruik en dat de verhouding tussen (voorgenomen) eigen en verhuurd gebruik in beginsel leidend is.

1.4 Herzieningsperiode

Ook na het jaar van ingebruikname dient u voor een periode van 9 jaren te kijken of uw in het 1e jaar geschatte privégebruik van toen nog klopt. In deze periode bekijkt u elk jaar of de verhouding tussen belast en privégebruik hetzelfde is als in het jaar van ingebruikname. Is het verschil tussen deze verhoudingen groter dan 10%? Dan moet u 1/10^e van de in jaar 1 teruggevraagde btw corrigeren zoals uitgelegd in het onderstaande voorbeeld.

Indien het werkelijk privégebruik afwijkt van de voornoemde verhouding, wordt het recht op teruggaaf herzien. Van de € 42.000 teruggevraagde btw in onderdeel 1.3, wordt elk jaar 1/10^e deel herzien, oftewel € 4.200. Stel dat het privégebruik in jaar 2 met 20% toeneemt van 20% naar 40%, dan dient vanwege het gewijzigd gebruik in jaar 2 20% van het jaarlijkse bedrag van € 4.200 te worden herzien, oftewel € 840. Aldus wordt € 840 van de bij aankoop teruggevraagde btw alsnog verschuldigd aan de belastingdienst.

Indien de vakantiewoning tijdens de herzieningsperiode uit de verhuur wordt gehaald of wordt verkocht zonder omzetbelasting, dan moet een deel van de bij aankoop teruggevraagde omzetbelasting aan de belastingdienst in een keer worden terugbetaald. Voor elk nog niet verstreken jaar van de herzieningsperiode moet 1/10^e van de bij aankoop terugontvangen omzetbelasting ineens worden terugbetaald. Indien met de vakantiewoning ook roerende zaken zoals bijvoorbeeld meubilair zijn aangekocht, geldt hiervoor een herzieningsperiode voor het jaar van ingebruikname en de 4 daarop volgende boekjaren.

Indien de verhuuractiviteiten worden beëindigd, is men voor dit deel geen ondernemer meer voor de btw. Indien een deel van een herzieningstermijn resteert, moet men hierover btw afrekenen. Na het beëindigen van de verhuuractiviteiten zal een eventuele latere verkoop van de vakantiewoning buiten de sfeer van de btw kunnen plaatsvinden.

Indien u de woning verkoopt en de nieuwe eigenaar wil de woning ook beschikbaar stellen voor de verhuur (er is wederom sprake van ondernemerschap voor de omzetbelasting), dan kan artikel 37d mogelijk van toepassing zijn en wordt de herzieningsperiode doorgeschoven naar de koper.

1.5 Artikel 37d van de Wet op de omzetbelasting

Bij de overdracht van een vakantiewoning met lopende verhuurboekingen kan er sprake zijn van de overgang van een onderneming en een overdracht van een "algemeenheid van goederen" (artikel 37d van de Wet op de omzetbelasting, hierna: artikel 37d). Bij toepasselijkheid van artikel 37d is er geen omzetbelasting verschuldigd vanwege de overdracht. De faciliteit stelt namelijk o.a. dat voor de herzieningstermijn de verkoop wordt *genegeerd*, waarbij de koper de plaats inneemt van de verkoper. Hierdoor is bij verkoop van de vakantiewoning geen omzetbelasting verschuldigd. Ook na de herzieningstermijn kan artikel 37d overigens worden toegepast. De belangrijkste gevolgen van de toepassing van artikel 37d zijn dat:

- de voormalige eigenaar geen omzetbelasting verschuldigd wordt vanwege de verkoop;
- alle rechten en plichten m.b.t. de berekening van de omzetbelasting overgaan op de koper;
- het nog niet verstreken deel van de herzieningsperiode over gaat naar de koper;
- de verplichtingen uit hoofde van de herzieningsperiode over gaan naar de koper.

1.6 Omzetbelasting over de huuropbrengsten

Indien de vakantiewoning als onderneming voor de omzetbelasting wordt geëxploiteerd, is over de verhuuropbrengsten btw verschuldigd die op basis van de aangiften omzetbelasting aan de belastingdienst moet worden betaald. Het btw-tarief dat over de verhuuropbrengsten is verschuldigd bedraagt in principe 9%, het 9% tarief is van toepassing bij kortdurende verhuur (minder dan 6 maanden).

Daar staat tegenover dat de aan u in rekening gebrachte btw – al dan niet naar rato - kan worden teruggevraagd van de belastingdienst. Denk hierbij aan de btw op o.a. aanschaf, energiekosten, parkbijdragen en onderhoudskosten. Er bestaat geen recht op teruggaaf van omzetbelasting die kan worden toegerekend aan kosten in verband met het privégebruik.

1.7 Kleine ondernemersregeling

Voor kleine ondernemers bestaat een financiële tegemoetkoming. De Kleine ondernemersregeling is per 1 januari 2020 gewijzigd. Vanaf die datum beschouwt de belastingdienst een ondernemer als kleine ondernemer indien zijn omzet in een kalenderjaar niet meer bedraagt dan € 20.000 (zonder aftrek van kosten). De ondernemer kan in dat geval kiezen voor vrijstelling van het gehele verschuldigde bedrag aan omzetbelasting over deze omzet. Keuze voor toepassing van de nieuwe Kleine ondernemersregeling betekent dat geen recht op aftrek van voorbelasting bestaat. De aanmelding dient uiterlijk 4 weken voor de ingangsdatum van het aangiftetijdvak bij de Belastingdienst binnen te zijn.

De Kleine ondernemersregeling geldt voor een in Nederland gevestigde/woonachtige btw-ondernemer. Een ondernemer die meer dan één bedrijf heeft of meerdere onroerende zaken verhuurt, dient voor de toepassing van de Kleine ondernemersregeling uit te gaan van de totaal gerealiseerde omzet in een kalenderjaar. Indien u meerdere onroerende zaken verhuurt, kan het zijn dat u niet voldoet aan alle voorwaarden voor het toepassen van de Kleine ondernemersregeling.

Tot slot, is de nieuwe regeling uitgebreid voor niet-natuurlijke personen, zodat ook rechtspersonen gebruik kunnen maken van de Kleine ondernemersregeling. Let op: een keuze voor de nieuwe Kleine ondernemersregeling geldt in beginsel voor onbepaalde tijd. Na drie jaren van toepassing te zijn geweest, kan de vrijstelling vrijwillig opgezegd worden. Na ingang van de opzegging kan de ondernemer pas na drie jaren weer in aanmerking komen voor hernieuwde toepassing van de vrijstelling.

Een keuze voor de Kleine ondernemersregeling betekent wel dat ondernemers te maken kunnen krijgen met de herzieningsregeling van eerder in aftrek gebrachte voorbelasting voor investeringsgoederen. Wanneer in het jaar van aanschaf van een nieuwe vakantiewoning btw in aftrek is gebracht op de aankoop, moet bij keuze voor de Kleine ondernemersregeling deze btw weer (gedeeltelijk) worden terug betaald wegens een lopende herzieningstermijn (jaar van ingebruikname plus 9 opvolgende jaren). Een herziening blijft overigens achterwege wanneer het herzieningsbedrag minder is dan € 500 per boekjaar.

1.8 Omzetbelasting bij levering/verkoop

Indien de vakantiewoning wordt verkocht, kan met betrekking tot de omzetbelasting sprake zijn van een belaste levering (btw belast) of een vrijgestelde levering. De eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting wordt uitgelegd in onderdeel 2.

In geval van een levering mét omzetbelasting wordt aangenomen dat volledig belast gebruik heeft plaatsgevonden gedurende de resterende herzieningsperiode. Er is dan geen btw vanwege herziening verschuldigd. Er zal bijvoorbeeld sprake zijn van een belaste levering in de volgende situaties:

- De woning wordt binnen 2 jaar na de eerste ingebruikname aan een nieuwe eigenaar verkocht.
- De woning is langer dan 2 jaar maar korter dan 10 jaar beschikbaar gesteld voor verhuur en u en de koper kiezen er voor om de woning met omzetbelasting te leveren.

Let wel, artikel 37d is mogelijk van toepassing in voorgaande twee situaties, alsdan is geen sprake van een belaste levering maar valt de levering buiten de reikwijdte van de btw.

Indien geen met omzetbelasting belaste levering plaatsvindt, zal vanwege de levering geen omzetbelasting verschuldigd zijn. Wel kunt u omzetbelasting verschuldigd zijn vanwege de herzieningsregeling of de verkoop van

roerende zaken. Voor onroerende zaken geldt in de volgende situaties dat er sprake zal zijn van een vrijgestelde levering, zonder dat omzetbelasting verschuldigd is vanwege een herziening van omzetbelasting:

- Bij aankoop is geen omzetbelasting teruggevraagd van de belastingdienst omdat er sprake was van volledig eigen gebruik.
- De woning is na eerste ingebruikname dan wel na aankoop met btw meer dan 10 jaar beschikbaar gesteld voor verhuur en de herzieningsperiode is verlopen (en er was geen ingrijpende verbouwing die tot nieuw vervaardigd onroerend goed heeft geleid).

1.9 Verleggingsregeling bij buitenlandse belastingplicht

Wanneer u niet in Nederland woonachtig bent noch een vestiging in Nederland heeft, is het waarschijnlijk dat u voor de omzetbelasting geacht wordt niet in Nederland te zijn gevestigd. Ondanks dat u hier niet bent gevestigd zult u wel btw zijn verschuldigd indien u als btw-ondernemer de in Nederland gelegen vakantiewoning verhuurt. Een uitzondering op deze hoofdregel geldt voor de situatie dat u een vakantiewoning verhuurt aan een in Nederland gevestigde btw-ondernemer, zoals bijvoorbeeld een vakantiepark. In geval een niet in Nederland gevestigde ondernemer een in Nederland gelegen vakantiewoning verhuurt aan een in Nederland gevestigde ondernemer, dan factureert u in principe zonder btw. De btw wordt namelijk verlegd naar uw afnemer, die dient zelf de btw aan te geven in diens btw aangifte. Hiervoor gelden specifieke factuurregels.

1.10 Btw terugvragen - aanmelden bij de belastingdienst

Om geregistreerd te worden als btw-ondernemer dient u zich aan te melden bij de belastingdienst. Een inschrijving bij de Kamer van Koophandel is niet noodzakelijk. Aanmelding bij de belastingdienst kan aan de hand van een hiertoe bestemd formulier. U vindt dit formulier door op de website van de belastingdienst te zoeken op 'opgaaf startende onderneming'.

Bij vraag 6a van het opgaafformulier dient een omschrijving te worden gegeven van de activiteiten. Hier kan worden ingevuld: het verhuren van een vakantiewoning in het kader van het vakantiebestedingsbedrijf. Vraag 7 van het formulier zal niet van toepassing zijn indien de vakantiewoning voor de inkomstenbelasting zal worden belast in box 3. Vraag 9 inzake het personeel, kunt u zeer waarschijnlijk met "nee" beantwoorden.

Voor een buitenlandse btw-ondernemer geldt: de belastingdienst/Kantoor Buitenland behandelt de Nederlandse btw-zaken van alle buitenlandse ondernemers. Op de website van de belastingdienst vindt het formulier 'Aanmelding Onderneming buitenland'.

2. Overdrachtsbelasting

Overdrachtsbelasting is verschuldigd op het moment dat men juridisch of economisch eigenaar wordt van onroerende zaken zoals een vakantiewoning. Over het algemeen is over een nieuwbouwwoning wel btw, maar geen overdrachtsbelasting verschuldigd (tot 6 maanden na eerste ingebruikname); over een bestaande woning (lees: ouder dan twee jaar na eerste ingebruikname) is over het algemeen wel overdrachtsbelasting maar geen btw verschuldigd (indien overdrachtsbelasting is verschuldigd kunt u onder omstandigheden tevens btw verschuldigd zijn zoals is uitgelegd in paragraaf 1.8). Als de koper koopt onder de conditie "kosten koper" (k.k.) dan zal de koper de overdrachtsbelasting moeten betalen. Wordt gekocht onder de conditie "vrij op naam" (v.o.n.) dan betaalt de verkoper de overdrachtsbelasting.

Het tarief van de overdrachtsbelasting is afhankelijk van het gebruik van het pand door de koper. Voor een woning die wordt gekocht en gebruikt gaat worden als hoofdverblijf (u gaat zelf in de woning wonen) geldt een tarief van 2%. Het is in beginsel echter niet mogelijk om een vakantiewoning als hoofdverblijf te bestemmen. Indien een woning wordt gekocht dat niet als hoofdverblijf wordt gebruikt (zoals gebruikelijk is bij een vakantiewoning), geldt een tarief van 10,4% (2023) voor de overdrachtsbelasting. De overdrachtsbelasting voor vakantiewoningen bedraagt dus 10,4% over de koopsom, exclusief eventuele inventaris die in de koopsom is inbegrepen.

3. Inkomstenbelasting

3.1 Heffing inkomstenbelasting box 3 voor 2023

In Nederland wordt een vakantiewoning voor de inkomstenbelasting meestal belast in box 3. De belastingheffing in box 3 wordt bepaald door de bezittingen en schulden in box 3 per peildatum 1 januari onder te verdelen in drie categorieën met elk een eigen forfaitair rendement: spaartegoeden (0,36%), beleggingen en andere bezittingen (6,17%) en schulden (2,57%). Wij benadrukken dat het hier om voorlopige percentages gaat, de definitieve percentages worden na afloop van het belastingjaar pas definitief vastgesteld. De percentages voor 2023 worden daarom pas begin 2024 vastgesteld. Het berekende rendement, gebaseerd op de categorieën, wordt losgelaten op het saldo van de bezittingen en schulden minus het heffingsvrijvermogen (2023: € 57.000) en bepaalt zo het belastbare box 3 inkomen. Voor het berekenen van de schulden geldt een drempel van € 3.400 per persoon, deze eerste € 3.400 telt niet mee bij het berekenen van de schulden. Is er sprake van een fiscale partner, dan kan het heffingsvrije vermogen aan elkaar worden overgedragen en bedraagt deze gezamenlijk maximaal € 114.000. Over het belastbare inkomen bent u vervolgens 32% belasting verschuldigd.

Alhoewel in de praktijk in de meeste gevallen zal worden belegd in box 3, zijn er situaties denkbaar waarbij de woning niet in box 3 maar in box 1 moet worden belast. Wij adviseren om bij twijfel vooraf te overleggen met uw belastingadviseur of dit in uw geval ook aan de orde is.

Voorbeeld 1 belastingheffing box 3

Meneer Y koopt een vakantiewoning t.w.v. € 250.000 en heeft deze aankoop gefinancierd met eigen geld en een banklening van € 203.400. Meneer Y bezit verder geen box 3 vermogen.

De belastingheffing in box 3 wordt als volgt bepaald.

Belastingheffing 2023	
Spaartegoeden (0,36%)	0,36% x € 0 = € 0
Overige bezittingen (6,17%)	6,17% x € 250.000 = € 15.425
Schulden na drempel (2,57%) (€ 203.400 – € 3.400 = € 200.000)	2,57% x € 200.000 = € - 5.140
Totaal forfaitair rendement	€ 10.285
Heffingsvrij vermogen (20,57% x € 57.000)	-/- € 11.725
Grondslag sparen en beleggen	-
Totaal te betalen box 3-belasting (32%)	€ 0

Voorbeeld 2

Mevrouw Z bezit een vakantiewoning t.w.v. € 250.000. De bankfinanciering ten aanzien van de vakantiewoning bedraagt vanwege aflossingen nog € 78.400. Mevrouw Z bezit verder geen box 3 vermogen.

De belastingheffing in box 3 wordt als volgt bepaald.

Belastingheffing 2023	
Spaartegoeden (0,36%)	0,36% x 0 = € 0
Overige bezittingen (6,17%)	6,17% x € 250.000 = € 15.425
Schulden na drempel (2,57%) (€ 78.400 – € 3.400 = € 75.000)	2,57% x € 75.000 = € - 1.928
Totaal forfaitair rendement	€ 13.498
Heffingsvrij vermogen (7,71% x € 57.000)	-/- € 4.396
Grondslag sparen en beleggen	€ 9.101
Totaal te betalen box 3-belasting (32%)	€ 2.911

3.2 Buitenlands belastingplichtige

Bij personen die buiten Nederland wonen, wordt het bezit van een in Nederland gelegen vakantiewoning meestal belast in box 3. U bent dan 'buitenlands belastingplichtige'. De waarde van de vakantiewoning, verminderd met de waarde van de eventuele financieringsschulden, is het vermogen dat bij buitenlands belastingplichtigen is belast in box 3. Het belastbaar vermogen wordt bepaald per 1 januari van ieder jaar. Indien u in enig jaar een vakantiewoning koopt na 1 januari van dat jaar, bent u voor die vakantiewoning in dat jaar geen inkomstenbelasting in box 3 verschuldigd.

Tot slot

Een vakantiewoning is een bezit waar u veel plezier en rendement uit haalt. De fiscale gevolgen van dit bezit zijn echter complex, zeker indien u buitenlands investeerder bent. Mocht u naar aanleiding van deze memo vragen of opmerkingen hebben, dan kunt u altijd contact opnemen met uw verkoopadviseur bij de Vakantiemakelaar.

Bijlage – Vakantiechalets

De aankoop en verhuur van een vakantiechalet wordt voor de btw veelal anders behandeld dan de aankoop van een vakantiewoning. De oorzaak voor de verschillende behandeling is dat een vakantiewoning niet gemakkelijk verplaatsbaar of demontabel is (onroerend goed), terwijl een vakantiechalet relatief gemakkelijk is te verplaatsen (roerend goed).

1. Vakantiechalet: roerend of onroerend goed voor de btw?

Om te bepalen of een vakantiechalet een roerend goed is voor de btw, moet worden vastgesteld dat het vakantiechalet mobiel is, dan wel gemakkelijk verplaatsbaar of demontabel. Een vakantiechalet is in ieder geval gemakkelijk verplaatsbaar of demontabel indien het zonder inspanningen en zonder aanzienlijke kosten verplaatst kan worden.

In de praktijk is besloten dat onder andere als roerend goed worden aangemerkt:

- een vakantiebungalow zonder fundering;
- een bungalow op betontegels;
- een chaletcaravan.

Hierboven staan slechts enkele algemene voorbeelden uit de jurisprudentie, in een specifieke situatie kunnen er toch andere regels gelden. Wanneer roerende zaken zodanig zijn verbonden aan de grond dat ze niet gemakkelijk kunnen worden losgemaakt, uitsluitend bestemd zijn om op die plaats duurzaam te worden gebruikt én op verschillende nutsvoorzieningen zijn aangesloten, zal veelal sprake zijn van onroerend goed.

2. Gevolgen voor de omzetbelasting

Indien een vakantiechalet voor de btw geen onroerend goed is, dan heeft dit in ieder geval de volgende gevolgen:

- De levering van het vakantiechalet is altijd onderworpen aan btw indien het wordt geleverd door een btw-ondernemer.
- Voor roerende zaken geldt dat de eventuele herzieningstermijn geen 9 jaar maar 4 jaar is, na het jaar van eerste ingebruikname.

3. Vakantiechalet – overdrachtsbelasting

Indien een vakantiechalet voor de btw als roerend goed wordt gekwalificeerd, kan desondanks voor de overdrachtsbelasting wel sprake zijn van onroerend goed. Het is daarom mogelijk dat bij de overdracht van een vakantiechalet zowel btw als overdrachtsbelasting verschuldigd is.

Mocht u twijfelen of een vakantiechalet met btw moet worden verkocht, dan adviseren wij u om hierover professioneel advies in te winnen. Hierbij zijn wij u vanzelfsprekend graag van dienst.

.....