

Fiscale informatie over vakantiewoning in Nederland

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 de specifieke juridische en fiscale aspecten die voor u van toepassing zijn.

Onderstaand zullen wij nader ingaan op de regels inzake omzetbelasting, overdrachtsbelasting en inkomstenbelasting die zouden kunnen spelen bij de aankoop van een vakantiewoning in Nederland.

1. Omzetbelasting

De aankoop van een nieuwe, nog niet in gebruik genomen, vakantiewoning is in beginsel belast met 19% omzetbelasting. Onder bepaalde voorwaarden kan deze omzetbelasting teruggevorderd worden van de belastingdienst. Dit is afhankelijk van de wijze van 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 gebruik heeft aangekocht is er geen sprake van ondernemerschap voor de omzetbelasting, als gevolg waarvan de omzetbelasting die is betaald over de aankoopssom niet teruggevorderd kan worden van de belastingdienst.

1.2 Uitsluitend verhuur

Het exploiteren van een vakantiewoning kan voor de omzetbelasting worden aangemerkt als ondernemerschap.

De belastingdienst is van mening dat, in de situatie dat de woning voor ten minste 140 dagen per jaar wordt verhuurd, er sprake is van ondernemerschap voor de omzetbelasting. Indien de vakantiewoning uitsluitend wordt verhuurd aan derden is er derhalve sprake van ondernemerschap. In die situatie kan de omzetbelasting die is betaald over de aankoopssom van de woning, in beginsel teruggevorderd worden van de belastingdienst.

Om aangemerkt te worden als ondernemer dient o.a. een omzetbelastingnummer aangevraagd te worden bij de belastingdienst. Een inschrijving bij de Kamer van Koophandel is niet noodzakelijk. Voor de aanmelding als ondernemer moet een formulier worden ingevuld en ingediend bij de belastingdienst. Dit formulier kan worden gedownload via www.belastingdienst.nl, en wel als volgt:

- downloaden en bestellen (rechts op pagina);
- aanmelden bij de belastingdienst (onder het kopje zakelijk);
- opgaaf startende onderneming (niet ingeschreven in het Handelsregister).

Vervolgens dient bij vraag 6b van het opgaafformulier een omschrijving te worden gegeven van de activiteiten. Hierbij kan worden ingevuld: het verhuren van een vakantiewoning in het kader van het vakantiebestedingsbedrijf.

In beginsel zal vraag 7 niet van toepassing zijn ervan uitgaande dat de vakantiewoning voor de inkomstenbelasting zal worden belast in box 3. Vraag 9 kunt u zeer waarschijnlijk met 'nee' beantwoorden.

1.3 Gemengd gebruik

Wanneer de vakantiewoning gedeeltelijk voor de verhuur (minimaal 140 dagen wanneer wordt uitgegaan van het standpunt van de belastingdienst) wordt aangekocht en gedeeltelijk voor eigen gebruik, kunt u in beginsel de omzetbelasting gedeeltelijk terugvragen bij de belastingdienst. Als toelichting geven wij het volgende voorbeeld:

De vakantiewoning wordt voor 80% verhuurd en is voor 20% in eigen gebruik. Indien de aankoop van de vakantiewoning € 238.000 inclusief omzetbelasting bedraagt kan bij aankoop € 30.400 (80% van € 38.000) omzetbelasting worden teruggevraagd van de belastingdienst; € 7.600 (20% van € 38.000) kan niet worden verrekend omdat dit deel ziet op privégebruik. Als het privégebruik vervolgens wijzigt, wordt de in aftrek gebrachte voorbelasting herzien.

Stel dat het privégebruik in jaar 2 wordt uitgebreid naar 30%, dan moet de vooraf trek die aan dat jaar kan worden toegerekend, worden herzien. Dit betekent dat 10% van de aan jaar 2 toe te rekenen vooraf trek, dit is € 3.800 (€ 38.000/10 jaren), moet worden herzien. De herziening over jaar 2 bedraagt dus € 380 (10% van € 3.800, dan wel beperking aftrek € 1.140 verminderd met de al beperkte aftrek van € 760, is € 380). De wijzigingen in het privégebruik worden voor onroerende zaken gedurende een periode van negen jaren na het jaar van de aanschaf gevolgd.

1.4 Herzieningsperiode

Indien de omzetbelasting bij de levering van een vakantiewoning wordt teruggevraagd van de belastingdienst, dient u rekening te houden met een zogenaamde herzieningsperiode van 10 jaar waarin de woning fiscaal wordt gevolgd. Wanneer de vakantiewoning tijdens deze periode uit de verhuur wordt gehaald of wordt verkocht aan een niet-verhurende eigenaar, dient een gedeelte van de terugontvangen omzetbelasting weer terugbetaald te worden aan de belastingdienst. Voor elk nog niet verstreken jaar van de herzieningsperiode dient 1/10^e van de bij aankoop terug ontvangen omzetbelasting te worden terugbetaald.

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 bestaat de mogelijkheid om de verplichtingen uit hoofde van de herzieningsperiode door te schuiven door een beroep te doen op artikel 37d van de wet omzetbelasting.

1.5 Artikel 37d van de wet omzetbelasting

Indien er bij de overdracht van de vakantiewoning sprake is van de overdracht van een algemeenheid van goederen (artikel 37d van de wet omzetbelasting) is er geen omzetbelasting verschuldigd. Het gebruik maken van dit artikel heeft de volgende gevolgen:

- De voormalige eigenaar hoeft de omzetbelasting niet terug te betalen aan de fiscus.
- Alle rechten en verplichtingen m.b.t. de berekening van de omzetbelasting gaan in zijn algemeen over op de koper. Meer specifiek betekent dit dat de nog lopende herzienings-termijnen overgaan op de koper.
- De verplichtingen uit hoofde van de herzieningsperiode blijven ongewijzigd en worden 'doorgeschoven' naar de nieuwe eigenaar.

Teneinde er zeker van te zijn dat artikel 37d van de wet omzetbelasting van toepassing is, adviseren wij u om dit vooraf af te stemmen met de belastingdienst.

De hoogte van de verplichting uit hoofde van de herzieningstermijn is afhankelijk van het tijdstip van eerste ingebruikname van de vakantiewoning; tevens kan er door een ingrijpende verbouwing een nieuwe herzieningstermijn zijn ontstaan. Indien u bij aankoop van een vakantiewoning een beroep doet op toepassing van artikel 37d van de wet omzetbelasting adviseren wij u om de adviseur van de verkopende partij de verplichtingen van de lopende herzieningstermijn te laten berekenen.

1.6 Omzetbelasting (6%) over de huuropbrengsten

Indien u de vakantiewoning als ondernemer voor de omzetbelasting gaat exploiteren, dient u de in de ontvangen huuropbrengst begrepen omzetbelasting van 6% af te dragen aan de belastingdienst.

Daar staat echter tegenover dat de in rekening gebrachte omzetbelasting over de kosten (o.a. energiekosten, parkbijdragen en onderhoudskosten) in aftrek gebracht mag worden. De aan u in rekening gebrachte omzetbelasting over deze kosten welke betrekking heeft op privégebruik kan niet worden verrekend.

1.7 Kleine ondernemersregeling

Voor kleine ondernemers bestaat een financiële tegemoetkoming. Een ondernemer wordt als kleine ondernemer voor de omzetbelasting aangemerkt als na aftrek van de voorbelasting minder dan € 1.883,- aan omzetbelasting afgedragen moet worden aan de belastingdienst.

Is het af te dragen bedrag € 1.345 of minder, dan hoeft niets afgedragen te worden.

Ligt het af te dragen bedrag tussen de € 1.345 en de € 1.883,- dan mag 2,5 keer het verschil tussen € 1.883,- en de af te dragen omzetbelasting in mindering worden gebracht op het af te dragen bedrag. De vermindering kan echter nooit meer bedragen dan de af te dragen omzetbelasting.

U dient er wel rekening mee te houden dat de kleine ondernemersregeling geldt per ondernemer. Een ondernemer die meer dan één bedrijf of meer dan één vakantiewoning heeft, moet voor de toepassing van de kleine ondernemersregeling de gezamenlijke omzetbelasting in aanmerking nemen.

1.8 Omzetbelasting bij levering/verkoop

Indien de door u aangekochte vakantiewoning wordt verkocht, kan met betrekking tot de omzetbelasting sprake zijn van een belaste levering (BTW belast) of een vrijgestelde levering (BTW vrij).

Er zal bijvoorbeeld sprake zijn van een belaste levering in de volgende situatie:

- U heeft de omzetbelasting bij aankoop van de belastingdienst terugontvangen en u levert de woning binnen 2 jaar na de eerste ingebruikname aan een nieuwe eigenaar (in dit geval kunt u wellicht een beroep doen op toepassing van artikel 37d van de wet omzetbelasting).
- U heeft de omzetbelasting bij aankoop wel teruggevraagd van de belastingdienst maar de woning is vervolgens 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 over te dragen (in dit geval kunt u wellicht een beroep doen op toepassing van artikel 37d van de wet omzetbelasting).

Er zal bijvoorbeeld sprake zijn van een vrijgestelde levering in de volgende situaties:

- U heeft de omzetbelasting bij aankoop niet teruggevraagd van de belastingdienst omdat bijvoorbeeld sprake is van eigen gebruik.
- U heeft de omzetbelasting bij aankoop wel teruggevraagd van de belastingdienst maar de woning is vervolgens minimaal 10 jaar beschikbaar gesteld voor verhuur.
- U heeft de omzetbelasting bij aankoop wel teruggevraagd van de belastingdienst maar de woning is vervolgens minimaal 2 jaar maar korter dan 10 jaar beschikbaar gesteld voor verhuur en u kiest er voor om de verschuldigde omzetbelasting uit hoofde van de herzieningsregeling zelf terug te betalen aan de belastingdienst.

2. Overdrachtsbelasting

Er is overdrachtsbelasting verschuldigd op het moment dat men juridisch of economisch eigenaar wordt van onroerende zaken, waaronder een vakantiewoning. Over het algemeen is over een nieuwbouwwoning geen overdrachtsbelasting verschuldigd; over een bestaande woning over het algemeen wel.

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. De overdrachtsbelasting bedraagt 6% over de koopsom, exclusief inventaris.

In een persbericht van 1 juli 2011 is aangekondigd dat het tarief overdrachtsbelasting bij de verkrijging van woningen (dus ook vakantiewoningen) tijdelijk wordt verlaagd van 6% naar 2%. Voor de verkrijging van een vakantiewoning in de periode vanaf 15 juni 2011 tot 1 juli 2012 is 2% overdrachtbelasting verschuldigd.

3. Inkomstenbelasting

In Nederland wordt een vakantiewoning voor de inkomstenbelasting belast in box 3. Voor het vaststellen van de hoogte van uw inkomen in box 3 wordt uitgegaan van een vast percentage van 4% over de rendementsgrondslag per 1 januari van het betreffende jaar. Over dit inkomen is 30% inkomstenbelasting verschuldigd (per saldo 1,2% over het belaste vermogen).

De rendementsgrondslag is de waarde van bezittingen en schulden per begin van het betreffende jaar, verminderd met een heffingvrij vermogen van € 21.139 per persoon. Is er sprake van een fiscale partner, dan kan het heffingvrije vermogen aan elkaar worden overgedragen. Er zijn toeslagen op het heffingvrij vermogen van toepassing bij minderjarige kinderen en voor ouderen. De vakantiewoning en de hieraan toe te rekenen (hypothecaire) schuld behoren tot de rendementsgrondslag. Als waarde voor de vakantiewoning zal veelal uitgegaan dienen te worden van de WOZ-waarde.

De werkelijke inkomsten, bijvoorbeeld de huuropbrengst, hoeft dus niet te worden aangegeven. Verder mogen de werkelijke kosten, zoals betaalde rente, niet in aftrek worden gebracht.

Als toelichting geven wij het volgende voorbeeld:

Vermogen op 1 januari		€	100.000
Vrijstelling fiscale partners (€ 21.139 per persoon)	2 x € 21.139	= €	42.278
			<hr/>
Grondslag voor heffing		€	57.722
Fictief rendement 4%:	4% x € 57.722	€	2.308
Verschuldigde inkomstenbelasting: 30%	30% x € 2.308	€	692

Mr. F.H. de Jong
Belastingadviseur
E-mail: f.dejong@edo.nl
Internet: www.edo.nl