

Omzetbelasting

Wanneer u een vakantiewoning in Nederland aankoopt en exploiteert om er huuropbrengsten uit te verkrijgen, lees: exploiteert in het kader van het vakantiebestedingsbedrijf, kunt u voor de omzetbelasting als ondernemer aangemerkt worden.

Wanneer u ondernemer bent voor de omzetbelasting dient u een BTW nummer aan te vragen bij de NL belastingdienst. Als u de vakantiewoning enkel zelf gaat gebruiken, bent u geen ondernemer in de zin van de omzetbelasting.

Pas als u de woning tenminste 140 dagen per jaar beschikbaar stelt voor de verhuur via een professionele verhuurorganisatie, neemt de belastingdienst aan dat u ondernemer bent.

Omzetbelasting (21% BTW) bij aankoopvakantiewoning

Bij de aankoop van een nieuwe recreatiewoning dient altijd omzetbelasting betaald te worden. Een nieuwe woning betreft een woning waarvan de levering plaatsvindt tijdens de bouw of uiterlijk 2 jaar na de eerste ingebruikname. Wanneer u de vakantiewoning laat verhuren door een professionele verhuurorganisatie is het mogelijk om de BTW terug te vorderen.

Ten aanzien van het eigen gebruik dat de eigenaar maakt van de vakantiewoning moet worden onderscheiden tussen de situatie waarin de eigenaar van de vakantiewoning:

- rechtstreeks aan de gasten verhuurt (dan wel via een tussenpersoon die niet op eigen naam verhuurt);
Het eigen gebruik kwalificeert dan voor de heffing van BTW als een belastingplichtige handeling. De eigenaar moet BTW afdragen over de voor het verrichten van de diensten gemaakte uitgaven.

De omstandigheid dat het privégebruik van de vakantiewoning met BTW wordt belast, betekent dat het privégebruik niet tot gevolg heeft dat de aftrek van de op de vakantiewoning betrekking hebbende voorbelasting wordt beperkt.

- verhuurt via een tussenpersoon die op eigen naam (door)verhuurt aan de gasten.
De eigenaar van de vakantiewoning betaalt dan bij eigen gebruik de reguliere huurprijs aan de tussenpersoon, die er de BTW over afdraagt.

Het voorgaande gaat er van uit dat de eigenaar van de vakantiewoning een natuurlijk persoon is. Als de vakantiewoning eigendom is van een rechtspersoon (bijvoorbeeld een B.V.), waarvan de aandeelhouder(s) en/of de werknemer(s) gebruik maken, doet zich echter ook de hiervoor bij het eerste streepje vermelde fictieve (met BTW te belasten) dienst voor.

Perioden van leegstand worden in deze berekeningen niet meegenomen, u biedt de woning immers wel aan voor de verhuur. Is de woning meer dan 2 jaar in gebruik (verhuur) en de woning wordt overgedragen aan een nieuwe eigenaar dan vindt er een BTW belaste levering plaats. Een voorwaarde is wel dat de verkoper en de koper ondernemers zijn voor de omzetbelasting. Door het opteren voor belaste verkoop wordt de terugbetaling van omzetbelasting vermeden. De herzieningsperiode van 10 jaar gaat opnieuw in. Wanneer eenzelfde eigenaar 10 jaar lang opteert, zal de BTW na 10 jaar niet meer van toepassing zijn en hoeft er geen BTW belaste verkoop plaats te vinden. De BTW is dan “betaald”.

Omzetbelasting (6% BTW) over de huuropbrengsten

De door eigenaar (ondernemer) ontvangen huurinkomsten zijn belast met BTW.

Dit is een heffing van 6% (laagtarief).

Deze BTW dient u af te dragen aan de fiscus, tenzij u gebruik kunt maken van de kleine ondernemersregeling.

Aanschaf van een vakantie woning op Parc Ganuenta, welke gevolgen heeft dit voor de inkomsten belasting voor buitenlandse kopers?

Wanneer u een vakantiewoning *als privépersoon* koopt gaat de heffing van inkomstenbelasting spelen, dit geldt ook voor de buitenlandse particuliere belegger.

De buitenlandse particuliere belegger wordt ook in Nederland belastingplichtig voor de inkomstenbelasting door het feit dat de vakantie woning in Nederland is gelegen.

Voor een particuliere belegger wordt een recreatiewoning belast als *inkomen uit sparen en beleggen* (= box 3). In die inkomenscategorie wordt niet het daadwerkelijk saldo van opbrengsten en kosten betreffende de recreatiewoning belast.

In plaats daarvan wordt een forfaitair rendement van 4% (tarief 2016*) berekend over de waarde van de woning minus de eventuele schuld(en) met betrekking tot die woning.

Over dit forfaitaire rendement is 30% aan inkomstenbelasting verschuldigd.

Per saldo bedraagt de heffing in box 3 1,2% van het saldo van de waarde van bezitting(en) minus schuld(en). Of u daadwerkelijk inkomstenbelasting over de recreatiewoning betaalt, hangt dus geheel af van uw persoonlijke situatie.

Voor het bezit van de woning zal door de buitenlandse particuliere belegger aangifte inkomstenbelasting moeten worden gedaan. Ook hier hangt van de feitelijke situatie af of ook daadwerkelijk belasting betaald dient te worden.

Op grond van het belastingverdrag tussen België en Nederland zal ook voorkomen worden dat er sprake zal zijn van een dubbele belastingheffing!

*) Met ingang van 1 januari 2017 zal het tarief van box 3 aangepast worden.

De heffing over het forfaitair rendement zal dan een aantal schijven gaan kennen, waardoor de heffing in box 3 per saldo geen 1,2% meer zal bedragen.

Het tarief zal vanaf 1 januari 2017 als volgt zijn:

Vermogen	Forfaitair rendement	Belastingdruk
EUR 0 – EUR 25.000	vrijgesteld	nihil
EUR 25.000 – EUR 100.000	2,88%	0,86%
EUR 100.000 – EUR 1.000.000	4,62%	1,39%
> EUR 1.000.000	5,42%	1,63%