



## HARBOUR VILLAGE het zilveren schor

### BTW-ASPECTEN WATERVILLA ZILVEREN SCHOR

In deze brochure worden de belangrijkste vragen op het gebied van de Wet op de Omzetbelasting 1968 (hierna Wet OB) behandeld die zich voordoen bij de aankoop, de exploitatie, het eigen gebruik en de mogelijke verkoop van een recreatievilla op het Zilveren Schor behandeld.<sup>1</sup>

#### **Uitgangspunt is hierbij dat u/een potentiële koper op drie wijzen de vakantievilla kan exploiteren/gebruiken:**

1. De eigenaar geeft de vakantievilla volledig in verhuur aan Largo Resorts BV (hierna Largo);
2. De eigenaar geeft de vakantievilla gedeeltelijk in verhuur aan Largo;
3. De eigenaar maakt alleen zelf gebruik van de vakantievilla, geen BTW teruggave.

#### **Ad 1:**

In dit alternatief zijn twee modellen beschikbaar:

- a) Vast rendement: Largo verhuurt de vakantievilla gedurende het hele jaar. De eigenaar ontvangt van Largo een vast bedrag per jaar. Indien de eigenaar de vakantievilla eventueel toch zelf wenst te gebruiken voor een aantal dagen, dan kan hij deze op basis van beschikbaarheid huren bij Largo onder dezelfde condities als een reguliere gast;
- b) Flexibele huuropbrengsten zonder gegarandeerd rendement: Largo verhuurt de vakantievilla gedurende het hele jaar. Indien de eigenaar de vakantievilla zelf wenst te gebruiken, dan betaalt de eigenaar geen huur, dus tijdens deze periode zijn er ook geen huuropbrengsten. De eigenaar krijgt geen vast bedrag van Largo, maar wel de huuropbrengsten van de verhuurde periodes.

#### **Ad 2:**

In dit alternatief is alleen het model van flexibele verhuur mogelijk (zie 1b).

#### **BTW-aspecten nieuw gebouwde vakantievilla**

Onderstaand volgt in hoofdlijnen een uiteenzetting van de fiscale aspecten die bij de aankoop en exploitatie van een vakantie woning een (belangrijke) rol kunnen spelen. Wij merken nog op dat de fiscale gevolgen voor in het buitenland woonachtige eigenaren anders kunnen zijn (zie hierna bij 'buitenlander'). Volledigheidshalve merken wij op dat wij onderstaand niet ingaan op eventuele inkomstenbelastingaspecten.

Bij de aankoop van een nieuwe vakantie woning zal aan de koper btw in rekening worden gebracht. Wordt de vakantie woning gekocht met eigen gebruik als voornaamste oogmerk, dan zal de koper niet als btw-ondernemer worden aangemerkt zodat hij de wegens de aankoop betaalde btw niet bij de Belastingdienst zal kunnen terugvragen. In het geval de vakantie woning echter is aangekocht om via een erkende verhuurbemiddelingsorganisatie te verhuren, zal de koper in principe kwalificeren als btw-ondernemer. Hij moet zich in dat geval als btw-ondernemer aanmelden bij de Belastingdienst om een btw-nummer te verkrijgen (zie hierna).

<sup>1</sup> Deze brochure is gebaseerd op de huidige stand van wetgeving en jurisprudentie. De inhoud is bedoeld als algemene informatie waaraan geen specifieke rechten kunnen worden ontleend. Voor individueel advies verwijzen wij u graag naar mr. Ewoud Pranger van Independent Tax Partners & Advisors BV (e.pranger@itpa.nl/www.itpa.nl/026-8454525). Desgewenst kan in specifieke gevallen afstemming met de Belastingdienst worden gepleegd.

#### INDEPENDENT TAX PARTNERS & ADVISORS BV



POSTADRES  
Postbus 2  
6800 AA Arnhem  
THE NETHERLANDS

BEZOEKADRES  
Kantoorvilla Klein Dreijen  
Stationsweg 46, 6861 EJ Oosterbeek  
THE NETHERLANDS

+31 (0)26 845 45 25  
+31 (0)6 10 98 02 39  
www.itpa.nl  
info@itpa.nl

BTW NL8503.65.806.B01  
KVK 52259013  
BANK ING ARNHEM  
NL79INGB00060.16.672



## HARBOUR VILLAGE het zilveren schor

Als de koper kwalificeert als btw-ondernemer, zal hij de btw op de aankoop en exploitatie van de vakantiewoning terug kunnen vragen bij de Belastingdienst. In principe zal de btw volledig terug kunnen worden ontvangen. Door deze btw bij de Belastingdienst terug te vragen, geeft de koper te kennen de vakantiewoning als "btw-ondernemingsvermogen" aan te merken. Belangrijk attentiepunt is nog wel het eigen gebruik van de vakantiewoning door de eigenaar. Hiervoor moeten twee situaties worden onderscheiden.

In de eerste plaats het geval waarbij de eigenaar ter zake van zijn eigen woning een (verhuur)overeenkomst sluit met de verhuurorganisatie en een vast bedrag van de verhuurorganisatie ontvangt. In dat geval wordt de eigenaar gezien als een "reguliere" gast. (situatie 1a) De verhuurorganisatie moet in dat geval btw berekenen aan de eigenaar. Omdat het verblijf in de vakantiewoning een privéaangelegenheid betreft, zal de eigenaar deze btw niet bij de Belastingdienst kunnen terugvragen. De aftrek van voorbelasting op de aankoop en exploitatie van de vakantiewoning blijft in dat geval intact.

Daarnaast is er de mogelijkheid dat de eigenaar gedurende de periode dat hij zelf gebruik maakt van de vakantiewoning geen huuropbrengsten van de verhuurorganisatie ontvangt (maar de woning voor eigen gebruik ook niet van de organisatie hoeft te huren, situatie 1b). Omdat de eigenaar de vakantiewoning in deze periode niet gebruikt voor btw-belaste prestaties, zal hij een gedeelte dienen te 'herzien'. Aftrek is immers alleen mogelijk voor zover het gaat om het gebruik van onroerende zaken voor de (belastbare) zakelijke handelingen. Er is dan geen btw verschuldigd wegens het privégebruik van het pand. Met eventuele latere wijzigingen in de verhouding tussen het zakelijke gebruik en het privégebruik wordt rekening gehouden d.m.v. een (jaarlijkse) herziening van de voorbelasting. Dit houdt in dat hij een gedeelte van de btw die hij ter zake van de aankoop en de exploitatie van de vakantiewoning in aftrek heeft gebracht, aan de Belastingdienst moet terugbetalen. Vanwege de complexiteit van deze regeling raden wij u aan te overleggen met uw belastingadviseur teneinde de maximale btw-aftrek te realiseren.

### Wanneer bent u Ondernemer voor de btw?

Indien u als particulier de vakantievilla uitsluitend aanwendt voor eigen gebruik (mogelijkheid 3), kwalificeert u nooit als ondernemer voor de Wet OB. U berekent dan dus nooit btw en heeft ook geen recht op aftrek van 'voorbelasting'. Om voor de verhuur van een vakantiewoning (als particulier) btw-plichtig te worden, moet er sprake zijn van btw-ondernemerschap. Hiervoor is onder meer vereist dat de vakantiewoning is aangeschaft met het oogmerk van verhuur. Het ondernemerschap moet van geval tot geval worden getoetst. In het verleden gold de regel dat indien de woning gedurende minimaal 140 dagen per jaar werd verhuurd, de Belastingdienst uitging van btw-ondernemerschap.

Voor de beoordeling van het ondernemerschap van de eigenaren/verhuurders van de vakantiewoningen die behoren tot een vakantiewoningencomplex, geldt de volgende competentieregeling. De voor de exploitant van het vakantiewoningencomplex (Het Zilveren Schor Developments BV, hierna HZS) bevoegde inspecteur beoordeelt of de eigenaars/verhuurders van de vakantiewoningen als zelfstandig zijn te beschouwen ten opzichte van de exploitant van het complex.

#### INDEPENDENT TAX PARTNERS & ADVISORS BV



POSTADRES  
Postbus 2  
6800 AA Arnhem  
THE NETHERLANDS

BEZOEKADRES  
Kantoorvilla Klein Dreijen  
Stationsweg 46, 6861 EJ Oosterbeek  
THE NETHERLANDS

+31 (0)26 845 45 25  
+31 (0)6 10 98 02 39  
www.itpa.nl  
info@itpa.nl

BTW NL8503.65.806.B01  
KVK 52259013  
BANK ING ARNHEM  
NL79INGB00060.16.672



## HARBOUR VILLAGE het zilveren schor

De voor de individuele eigenaar/verhuurder van de vakantiewoning bevoegde (lokale) inspecteur beoordeelt de andere criteria voor het ondernemerschap van de betrokken eigenaar/verhuurder.

Bij een accommodatie voor het hotel-, pension-, kamp- en vakantiebestedingsbedrijf gaat het om accommodatie die de verhuurder in ingerichte staat aan de gasten verhuurt. Als sprake is van wisselende huurders die feitelijk maximaal zes maanden in deze accommodatie verblijven, is in ieder geval sprake van een 'verblijf voor een korte periode' in een accommodatie in het hotel-, pension-, kamp- en vakantiebestedingsbedrijf. Hierbij geldt geen 'aantal dagen-criterium'. Dit geldt dienovereenkomstig indien het gehele jaar aan de verhuurorganisatie (Largo) wordt verhuurd.

Er kan sprake zijn van ondernemerschap zowel in de situatie waarin rechtstreeks aan de gebruikers wordt verhuurd als waarin de verhuur via een verhuurorganisatie (zoals hiervoor bedoeld door Largo) plaatsvindt.

NB: Belastinginspecties in den lande kunnen afwijkende autonome standpunten innemen. Stem een en ander in overleg met uw adviseur of met de heer mr. E. Pranger (zie voetnoot vorige bladzijde) af met uw lokale Belastinginspectie. De heer Pranger is in voortdurend overleg met de btw-inspecteurs van Largo en van HZS.

### **Gevolgen btw-ondernemerschap**

Wanneer de Belastingdienst de eigenaar van een vakantievilla als btw-ondernemer aanmerkt, dient hij btw-aangiften in te dienen en over de huuropbrengsten 6% btw te betalen. Daar staat tegenover dat hij de btw die hij ter zake van de exploitatie van de vakantiewoning moet betalen (bijvoorbeeld bij de aankoop van de woning, bij het laten uitvoeren van onderhoud, schoonmaak, op de parkbijdragen, kosten receptie etc.) bij de Belastingdienst kan terugvragen.

Ter zake van de verhuur dient u in beginsel een factuur op te maken en te verzenden aan de Largo. In casu wordt echter gebruik gemaakt van de regeling van 'self billing'. Dit houdt in dat de Largo één maal per kwartaal aan u een afrekening stuurt en in feite 'aan zich zelf' factureert. De vermelde btw kunt u overnemen op uw aangiftebiljet Omzetbelasting.

### **Aanvraag btw-nummer**

Als u als eigenaar voor de verhuur van uw vakantievilla na afstemming met de Belastingdienst kwalificeert als btw-ondernemer, moet u zich als zodanig aanmelden bij de Belastingdienst. U zult vervolgens door de Belastingdienst in de gelegenheid worden gesteld om btw-aangiften in te dienen. U moet hierbij over uw omzet (6%) btw afrekenen met de Belastingdienst. De btw die u ter zake van de vakantiewoning aan derden heeft betaald, kunt u als voorbelasting in mindering brengen op de over de omzet berekende btw. Voor de aanmelding als ondernemer moet een formulier worden ingevuld en ingediend bij de Belastingdienst. Dit formulier kan worden gedownload op [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl).

Daarnaast dient u met uw inspecteur af te stemmen dat u voldoet aan het 'zelfstandigheids criterium'.

#### INDEPENDENT TAX PARTNERS & ADVISORS BV



POSTADRES  
Postbus 2  
6800 AA Arnhem  
THE NETHERLANDS

BEZOEKADRES  
Kantoorvilla Klein Dreijen  
Stationsweg 46, 6861 EJ Oosterbeek  
THE NETHERLANDS

+31 (0)26 845 45 25  
+31 (0)6 10 98 02 39  
[www.itpa.nl](http://www.itpa.nl)  
[info@itpa.nl](mailto:info@itpa.nl)

BTW NL8503.65.806.B01  
KVK 52259013  
BANK ING ARNHEM  
NL79INGB00060.16.672



## HARBOUR VILLAGE het zilveren schor

### Herzieningsperiode

In het geval u de bij de aankoop betaalde btw bij de Belastingdienst heeft teruggevraagd, dient u de vakantiewoning in principe gedurende tien jaren (het jaar van ingebruikneming en de negen daaropvolgende kalenderjaren) te blijven verhuuren. Deze periode van tien jaar wordt de herzieningsperiode genoemd.

### Beëindiging verhuur

Wanneer de verhuur van de vakantiewoning binnen deze herzieningsperiode wordt beëindigd, dient er een terugbetaling aan de Belastingdienst plaats te vinden van een gedeelte van de btw die bij de aankoop van de woning als voorbelasting in aftrek is gebracht. Er moet in dat geval per resterend herzieningsjaar 10% van de in aftrek gebrachte aankoop-btw worden terugbetaald. Het terug te betalen bedrag wordt pro rata berekend. Dit betekent dat bij de verkoop na 5 jaar in het jaar van verkoop nog  $5 \times 10\% \times$  de aankoop-btw moet worden terugbetaald.

#### Voorbeeld

Aankoopprijs incl. perceel:	€ 1.000.000,-
(Aftrekbare) btw 21%:	€ 210.000,-
Totaal:	€ 1.210.000,-

Stel beëindiging verhuur na 5 jaar:

Terug te betalen btw:  $1 \times 10\% \times € 210.000,- = € 21.000,-$  per jaar (over jaar 6 t/m 10)

**N.B. 1:** Indien u dan bijvoorbeeld toch ná twee jaar (jaar 6 en 7) besluit de villa, de resterende herzieningsperiode weer in de verhuur te nemen (jaar 8 t/m 10), en u kwalificeert nog steeds als btw-ondernemer, dan vindt er voor de jaren 8 en 9 en 10 geen herziening plaats.

**N.B. 2:** Indien de verhuur wordt beëindigd binnen twee jaren nadat de vakantiewoning voor het eerst in gebruik is genomen, moet er btw worden betaald over de aankoopprijs van de vakantiewoning zoals die op dat moment geldt. De eigenaar wordt in dat geval geacht de vakantiewoning als het ware aan zichzelf te verkopen. In dat geval geldt geen herziening.

### Verkoop vakantiewoning

In het geval de vakantiewoning gedurende de herzieningsperiode wordt verkocht, zijn de btw-gevolgen in beginsel hetzelfde als hiervoor geschetst bij beëindiging van de verhuur. Er zijn echter mogelijkheden om te voorkomen dat er btw aan de Belastingdienst moet worden terugbetaald. Hiervoor is wel vereist dat de koper de verhuur van de vakantiewoning voortzet.

In dat geval kan ofwel een beroep worden gedaan op een regeling die is opgenomen in artikel 37d van de Wet OB (deze regeling wordt de overdracht van een algemeenheid van goederen genoemd), ofwel worden 'geopteerd' voor een btw-belaste levering.

Indien verkoop van de vakantiewoning binnen de herzieningsperiode aan de orde is, adviseren wij – mede vanwege de consequenties die dit voor de koper kan hebben – om met de Belastingdienst te overleggen welke regeling van toepassing is.

#### INDEPENDENT TAX PARTNERS & ADVISORS BV



POSTADRES  
Postbus 2  
6800 AA Arnhem  
THE NETHERLANDS

BEZOEKADRES  
Kantoorvilla Klein Dreijen  
Stationsweg 46, 6861 EJ Oosterbeek  
THE NETHERLANDS

+31 (0)26 845 45 25  
+31 (0)6 10 98 02 39  
www.itpa.nl  
info@itpa.nl

BTW NL8503.65.806.B01  
KVK 52259013  
BANK ING ARNHEM  
NL79INGB00060.16.672



## HARBOUR VILLAGE het zilveren schor

### Buitenlanders

Bent u een in het buitenland woonachtige particulier of een in het buitenland gevestigde rechtspersoon dan gelden andere regels. Het maakt hierbij niet uit of u uit een EU-land of niet EU-land afkomstig bent.

De vakantievilla is voor de Wet OB geen 'vaste inrichting'. Als de huurder een particulier is, moet u zich in Nederland registreren voor btw-doeleinden en Nederlandse btw betalen. Als u als buitenlandse ondernemer de vakantiewoning verhuurt aan een Nederlandse ondernemer, bijvoorbeeld zoals in casu aan Largo, dan hoeft u zich niet te registreren voor btw-doeleinden en dan wordt de btw 'verlegd' naar die ondernemer. Op uw factuur dient u het BTW nummer van de Largo te vermelden en aan te geven 'btw-verlegd'.

Rechtbank Zeeland-West-Brabant beslist 24 april 2016 dat buitenlanders die in Nederland een vakantiewoning middels een verhuurkantoor verhuren, geen vaste inrichting in Nederland hebben. Zij hebben geen recht op toepassing van de kleine ondernemersregeling.

Bent u een buitenlandse ondernemer en wilt u Nederlandse btw terugvragen? En wilt u weten hoe u aan uw btw-verplichtingen voldoet? Raadpleeg dan uw eigen (btw)adviseur of mr. Ewoud Pranger van Independent Tax Partners & Advisors BV.

e.pranger@itpa.nl | www.itpa.nl | 026-8454524

#### INDEPENDENT TAX PARTNERS & ADVISORS BV



POSTADRES  
Postbus 2  
6800 AA Arnhem  
THE NETHERLANDS

BEZOEKADRES  
Kantoorvilla Klein Dreijen  
Stationsweg 46, 6861 EJ Oosterbeek  
THE NETHERLANDS

+31 (0)26 845 45 25  
+31 (0)6 10 98 02 39  
www.itpa.nl  
info@itpa.nl

BTW NL8503.65.806.B01  
KVK 52259013  
BANK ING ARNHEM  
NL79INGB00060.16.672