

MEER INFORMATIE?

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met ons kantoor te Goes of Zierikzee:



J. Remijn LLB RB

Telefoonnummer: (0113) 256300
jan.remijn@weazuidwest.nl



mr. F.A. Provoost RB

Telefoonnummer: (0113) 256300
frans.provoost@weazuidwest.nl



mw. E.J. van der Have

Telefoonnummer: (0111) 453700
eva.vanderhave@weazuidwest.nl

Door onze grote deskundigheid worden wij ook ingeschakeld voor:

- Het adviseren omtrent de aankoop van recreatief onroerend goed;
- Het adviseren op maat over optimalisatie van BTW teruggaaf en eigen gebruik van een vakantiewoning;
- Het adviseren over mogelijkheden om een woning op fiscaal vriendelijke manier aan kinderen over te dragen;
- Het aanvragen van een BTW-nummer voor de verhuur van een vakantiewoning;
- Het verzorgen van BTW-aangiften met betrekking tot vakantiewoningen;
- Het verzorgen van aangiften inkomstenbelasting;
- Het voeren van fiscale procedures met betrekking tot onroerend goed.

Fiscale aspecten van een vakantiewoning in Nederland

Wat kan WEA Zuid-West voor u betekenen?

WEA Zuid-West is specialist op het gebied van recreatieactiviteiten en (recreatief gebruikte) onroerende zaken. Tot ons cliëntenbestand behoren honderden eigenaren van vakantie-woningen en appartementen en tientallen andere ondernemers in de toeristische sector.

Fiscale aspecten van een vakantiewoning in Nederland

Als toekomstig eigenaar wilt u natuurlijk ook weten wat de fiscale behandeling is van een vakantiewoning in Nederland.

De fiscale regels verschillen al naar gelang het gebruik van de woning en de fiscale positie van de eigenaar. Hier beperken wij ons tot de in Nederland wonende particulier die de vakantiewoning geheel of gedeeltelijk gaat verhuren. Voor meer informatie en andere situaties verwijzen wij u graag naar onderstaande contactpersonen.

INKOMSTENBELASTING

Voor u als particuliere belegger wordt de vakantiewoning als inkomen uit sparen en beleggen in box 3 aangemerkt. De inkomsten uit sparen en beleggen bestaan in 2020 uit een fictief rendement van 1,8% tot 5,33% over het saldo van de waarde van de woning (de WOZ-waarde) minus de schuld in verband met de woning per 1 januari.

De belastingheffing in box 3 bedraagt 30%, waardoor de effectieve jaarlijkse belastingdruk 0,54% tot 1,6% bedraagt van de waarde minus de schuld van de vakantiewoning.

Het fictief rendement over de waarde van de woning is belast. Als het echte rendement hoger is dan het fictieve rendement, dan betaalt u over het meerdere geen inkomstenbelasting.

Bij verkoop van de vakantiewoning is de waardevermindering onbelast. Als de (WOZ-) waarde van de woning door de jaren heen verandert, wijzigt de inkomstenbelasting over de waarde ook.

OMZETBELASTING

Als u de vakantiewoning geheel of gedeeltelijk verhuurt in het kader van het vakantiebedrijfsbedrijf, vormt de exploitatie een onderneming voor de omzetbelasting, ook als u de woning als privépersoon koopt. Dat betekent dat u –afhankelijk van het gebruik– alle in de kooprijke van de vakantiewoning en inventaris begrepen omzetbelasting of

een gedeelte daarvan van de Belastingdienst kunt terugkrijgen. Als u de omzetbelasting terugkrijgt, is de investering in de vakantiewoning dus 21% lager.

Alleen omzetbelasting die ziet op zakelijke activiteiten –de verhuur van de woning aan vakantiegasten– is aftrekbaar. Het deel dat ziet op privégebruik van de woning is niet aftrekbaar. Verhuurt u de woning voor 90% en hebt u 10% eigen gebruik, dan ontvangt u in principe 90% van de omzetbelasting op de aankoop van de woning terug.

Gedurende tien jaar volgt de fiscus jaarlijks het gebruik van de woning. Als het gebruik in een jaar binnen de tienjaars-termijn afwijkt van de verdeling bij het begin, dan kan een correctie van de omzetbelasting volgen.

Voor inventaris geldt dat u alle omzetbelasting bij aankoop kunt terugvragen bij de fiscus. Gedurende vijf jaar volgt de Belastingdienst het gebruik van de inventaris. Gebruikt u de woning en daarmee ook de inventaris privé, dan volgt per jaar een correctie voor privégebruik van de inventaris.

Na aankoop van de vakantiewoning kunt u de omzetbelasting op door u betaalde facturen voor de woning in aftrek brengen volgens de verhouding zakelijk gebruik/totaal gebruik van de woning. Over de verhuuropbrengst dient u 9% omzetbelasting aan de Belastingdienst af te dragen.

De afdracht van omzetbelasting en de teruggaaf van op facturen betaalde omzetbelasting vindt plaats door middel van een aangifte omzetbelasting, die in het begin per kwartaal gedaan dient te worden.

Vanaf 2020 kunt u in aanmerking komen voor een vrijstelling van omzetbelasting, als uw jaaromzet lager is dan € 20.000. Kiest u voor deze vrijstelling, dan mag u geen btw over de huuropbrengst rekenen en de btw op investeringen en kosten is niet aftrekbaar. Keuze voor deze vrijstelling is niet aantrekkelijk als u investeringen doet, omdat u dan de teruggave van de btw mis loopt.

OVERDRACHTSBELASTING

Bij koop van een nieuw te bouwen woning is over de levering van de vakantiewoning omzetbelasting verschuldigd – die u geheel of deels kunt terugvorderen – en geen overdrachtsbelasting.

De doorverkoop van een vakantiewoning vóór, op of binnen twee jaar na eerste ingebruikneming kan belast zijn met

omzetbelasting én overdrachtsbelasting als de verkoper de vakantiewoning heeft gebruikt als bedrijfsmiddel en de koper de omzetbelasting geheel of gedeeltelijk kan terugvorderen.

Een aankoop van de woning na twee jaren zal steeds tot heffing van overdrachtsbelasting leiden. Herziening van omzetbelasting kan bij de verkoper een rol spelen.

