

Fiscale aspecten bij de (ver)koop van een bestaande vakantiewoning

Als toekomstig eigenaar wilt u natuurlijk weten wat de fiscale behandeling is van een bestaande vakantiewoning. 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 en België wonende particulier die de woning geheel of gedeeltelijk gaat verhuren. De bedragen en percentages gelden voor het kalenderjaar 2024.

Voor meer informatie en andere situaties verwijzen wij u graag naar de belastingadviseurs van WEA Zeeland, die als specialisten bij het project zijn betrokken.

Inkomstenbelasting

Voor u als particuliere belegger wordt de woning als inkomen uit sparen en beleggen in box 3 aangemerkt. Het inkomen uit sparen en beleggen wordt berekend aan de hand van de werkelijke verdeling van uw vermogen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de onderstaande soorten vermogen. De verschillende vermogenscategorieën kennen ieder een fictief rendement, dat dichtbij de werkelijke rendementspercentages zou moeten liggen. De percentages worden jaarlijks vastgesteld. De percentages voor spaargeld en schulden voor belastingjaar 2024 worden begin 2025 definitief vastgesteld (*). Het percentage voor beleggingen en andere bezittingen staat al vast.

Spaargeld	1,03%*
Beleggingen/andere bezittingen	6,04%
Schulden	2,47%*

Een vakantiewoning kwalificeert als 'belegging/andere bezittingen', waarbij de waarde van de woning (WOZ-waarde, jaarlijks vast te stellen door de gemeente) in aanmerking zal worden genomen. Een eventuele schuld ten aanzien van de woning wordt voor het saldo van die schuld per 1 januari van het betreffende belastingjaar onder de categorie 'schulden' in box 3 aangemerkt. De schuld mag ook een buitenlandse (hypothecaire) lening zijn, mits in de akte van de geldlening duidelijk is opgenomen dat de schuld is aangegaan ten behoeve van de Nederlandse woning.

Huurinkomsten worden bij toepassing van het forfaitaire rendement dus niet apart belast en de kosten zijn dan niet aftrekbaar. Als het werkelijke rendement hoger is dan het forfaitaire rendement, dan betaalt u over het meerdere geen inkomstenbelasting. Bij verkoop van de woning is de waardestijging onbelast. Wel is het zo dat als de (WOZ-) waarde van de woning door de jaren heen verandert, de inkomstenbelasting (box 3-heffing) over de waarde ook wijzigt.

Berekeningswijze box 3-inkomen 2024

1. Bereken het belastbaar rendement

Gebruik de rendementspercentages zoals hierboven aangegeven per soort vermogen. U gaat uit van de waarde per 1 januari 2024. Het rendement van de spaartegoeden en van beleggingen en andere bezittingen telt u bij elkaar op. Van het totaal trekt u het rendement van de aftrekbare schulden af.

2. Bereken uw rendementsgrondslag

Daarnaast berekent u uw rendementsgrondslag. Dat zijn uw bezittingen min uw schulden. De schulden mag u niet helemaal aftrekken. Van de schulden moet eerst de drempel worden afgetrokken. Deze drempel bedraagt € 3.700 per belastingplichtige.

3. Bereken uw grondslag sparen en beleggen

Van uw rendementsgrondslag (uitkomst stap 2) trekt u het heffingsvrij vermogen af. Het heffingsvrij vermogen bedraagt in 2024 € 57.000 per belastingplichtige. Dan hebt u de grondslag voor sparen en beleggen. U mag de grondslag verdelen als u een fiscale partner hebt, zolang het totaal maar 100% is.

4. Bereken uw aandeel in de rendementsgrondslag

U deelt uw aandeel in de grondslag sparen en beleggen (uitkomst stap 3) door de rendementsgrondslag (uitkomst stap 2) en vermenigvuldigt dit met 100. Rond af op 2 decimalen achter de komma. Dit percentage is uw aandeel in de rendementsgrondslag.

5. Bereken uw voordeel uit sparen en beleggen

U vermenigvuldigt uw belastbaar rendement (uitkomst stap 1) met dit percentage (uitkomst stap 4). De uitkomst is uw box 3-inkomen.

6. Bereken hoeveel belasting u moet betalen in box 3

Vermenigvuldig het belastingtarief voor box 3 (in 2024 36%) met het voordeel uit sparen en beleggen (uitkomst stap 5).

Rekenvoorbeeld 2024 met fiscaal partner en verschillende soorten vermogen:

U hebt een fiscaal partner. Samen met uw partner hebt u de volgende bezittingen en schulden:

- € 150.000 spaargeld
- € 75.000 beleggingen
- € 200.000 vakantiewoning
- € 100.000 schuld vakantiewoning

Stap 1:

Spaargeld: € 150.000 x 1,03% = € 1.545

Beleggingen/andere bezittingen: € 75.000 + € 200.000 = € 275.000 x 6,04% = € 16.610

Schulden: € 100.000 -/- € 7.400 = € 92.600 x 2,47% = € 2.287

Belastbaar rendement is: € 1.545 + 16.610 – € 2.287 = € 15.868

Stap 2:

Bezittingen: € 150.000 + € 75.000 + € 200.000 = € 425.000

Aftrekbare schulden: € 92.600

Rendementsgrondslag: € 425.000 – € 92.600 = € 332.400

Stap 3:

Grondslag sparen en beleggen: € 332.400 - € 114.000 = € 218.400

De grondslag sparen en beleggen mag u onderling verdelen tussen u en uw fiscale partner. In dit voorbeeld rekenen we ieder de helft van de grondslag toe. Dus ieder € 109.200

Stap 4:

Uw aandeel: € 109.200 ÷ € 332.400 x 100 = 32,85%

Idem voor fiscale partner.

Stap 5:
Voordeel uit sparen en beleggen: € 15.868 x 32,85% = € 5.212
Idem voor fiscale partner.

Stap 6:
Belasting box 3: 36% x € 5.212 = € 1.876
Idem voor fiscale partner.

Toekomst

De Hoge Raad heeft op 24 december 2021 in het 'Kerstavondarrest' geoordeeld dat de vermogensrendementsheffing van box 3, zoals die sinds 1 januari 2017 was vormgegeven, in strijd was met het eigendomsrecht en het discriminatieverbod in het Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens. De Hoge Raad bood rechtsherstel aan belastingplichtigen door uit te gaan van belastingheffing over het werkelijk behaalde rendement. Met het oordeel van de Hoge Raad werd de druk op de politiek om een nieuw box 3-stelsel in te voeren vergroot. Tot en met 2026 geldt bovenstaande 'tussenoplossing'. Vanaf 2027 wil men de belasting in box 3 heffen over het werkelijk rendement. Als wordt gekozen voor heffing naar werkelijk rendement dan zijn de werkelijke huuropbrengsten en kosten van een vakantiewoning dus wel relevant en is ook de waardeinstijging belast.

Voor in België woonachtige beleggers van Nederlands onroerend goed dient het Kadastrale Inkomen (KI) ten aanzien van deze onroerende zaak te worden vastgesteld voor de Belgische aangifte. Het KI kan worden bepaald door de huidige normale verkoopwaarde te delen door 15,250 (volgens meest recente factor 2023, factor van 2024 is nog niet gepubliceerd) en dit vervolgens te vermenigvuldigen met 5,3%. Feitelijk komt dit neer op 0,3475% van de huidige verkoopwaarde. Dit KI moet in de Belgische aangifte worden aangegeven. Daardoor lijkt dubbele belastingheffing te ontstaan. Het verdrag ter voorkoming van dubbele belasting geeft in dit geval echter aan dat het land waar de woning ligt – Nederland – de heffingsbevoegdheid krijgt. U geeft het KI wel aan in België maar per saldo kan België over de Nederlandse huurinkomsten geen personenbelasting heffen. Enkel voor de bepaling van de hoogte van het belastingtarief in België wordt het KI wel in aanmerking genomen.

Omzetbelasting

Algemeen

Het voor langere tijd verhuren van een vakantiewoning geldt voor de omzetbelasting als ondernemerschap. Dat houdt in:

- over de huuropbrengst bent u 9% omzetbelasting verschuldigd;
- omzetbelasting die u betaalt op alles wat met de vakantiewoning te maken heeft – de zogenaamde voorbelasting – kunt u in beginsel terugvorderen van de fiscus;
- u kunt dus ook de omzetbelasting die u eventueel betaalt bij de aankoop van de grond en de woning of bij aanschaf van roerende zaken zoals inventaris terugvorderen.

Hoeveel van de betaalde omzetbelasting u kunt terugvragen is afhankelijk van uw intentie voor het gebruik van de woning:

- verhuurt u de woning volledig en maakt u zelf geen gebruik van de woning, dan kunt u alle omzetbelasting terugvorderen;

- gebruikt u de woning voor de verhuur maar ook privé (bijvoorbeeld 4 weken), dan krijgt u de omzetbelasting deels terug en wel voor het deel dat u de woning verhuurt (48/52 deel) en niet voor het privé deel (4/52 deel);
- als u de vakantiewoning geheel privé gebruikt, bent u geen ondernemer voor de omzetbelasting en kunt u de in rekening gebrachte omzetbelasting niet terugvorderen.

Aan het ontvangen van de voorbelasting op inventaris en de grond met woning is wel een voorwaarde verbonden. De fiscus volgt het gebruik van de woning en de roerende zaken gedurende tien jaar (woning) respectievelijk vijf jaar (roerende zaken). Dit is de zogenaamde herzieningstermijn. Als u de woning en/of de roerende zaken binnen de herzieningstermijn afwijkend gebruikt ten opzicht van het moment dat u de omzetbelasting hebt teruggevorderd, zult u de bij aankoop terugontvangen omzetbelasting deels dienen terug te betalen.

BTW bij (ver)koop van de woning

Als u een bestaande vakantiewoning koopt, bestaan er voor de omzetbelasting twee mogelijkheden:

1. de verkoop is vrijgesteld; of
2. de verkoop is belast met omzetbelasting.

Vrijgesteld

Als de omzetbelasting bij aankoop door de verkoper niet is teruggevraagd of als de woning door verkoper al meer dan tien jaar gebruikt is voor de verhuur, vindt de levering meestal zonder omzetbelasting plaats. In dat laatste geval is er geen sprake meer van herziening, omdat de termijn van tien jaar is verstreken.

Als verkoper – zijnde ondernemer voor de omzetbelasting – besluit de vakantiewoning na twee jaar doch binnen de tien jaar na eerste ingebruikneming te verkopen, is de levering in beginsel vrijgesteld van omzetbelasting tenzij verkoper en koper tezamen kunnen opteren voor een belaste levering.

Gaat de koper de woning uitsluitend voor eigen gebruik nuttigen – en wordt hij dus geen ondernemer voor de omzetbelasting - dan is de levering vrijgesteld van omzetbelasting. In dat geval zal de verkoper voor de resterende jaren tot aan het einde van de herzieningstermijn in één keer 10% per jaar van de bij aankoop terugontvangen omzetbelasting dienen terug te betalen. Verkoopt hij de recreatiewoning bijvoorbeeld na zes jaar, dan zal hij dus 40% van de in het eerste jaar terugontvangen omzetbelasting aan de Belastingdienst moeten terugbetalen.

Koper betaalt in dat geval geen omzetbelasting en kan dus ook niets terugvorderen.

Belast

Bij verkoop binnen twee jaar na eerste ingebruikneming van de recreatiewoning - waarvan de omzetbelasting destijds van de fiscus is teruggevorderd - dient altijd omzetbelasting over de verkoopprijs te worden berekend.

De verkoper hoeft de destijds van de fiscus terugontvangen omzetbelasting op de aangekochte woning niet terug te betalen, er is geen herziening.

De koper kan de betaalde omzetbelasting van de fiscus terugvorderen afhankelijk van het gebruik van de woning. Voor de koper begint een nieuwe herzieningstermijn van tien jaar.

Als de woning ná twee jaar na eerste ingebruikneming maar binnen de tien jaar (herzieningstermijn) na eerste ingebruikneming wordt verkocht, kunnen verkoper en koper tezamen verzoeken om de woning met omzetbelasting over te dragen (opteren), onder de voorwaarde dat de koper de vakantiewoning voor minimaal 90% gaat gebruiken voor belaste verhuur.

De verkoper hoeft de destijds van de fiscus terugontvangen omzetbelasting op de aangekochte woning niet terug te betalen, er is geen herziening. Bij deze optie voor belaste levering wordt de afdracht van omzetbelasting verlegd van de verkoper naar de koper. De koper dient dus de omzetbelasting als omzet te verantwoorden in zijn aangifte omzetbelasting.

De koper kan de aan hem verlegde omzetbelasting op dezelfde aangifte omzetbelasting ook weer als voorbelasting terugvorderen van de fiscus, zodat de omzetbelasting niet voorgefinancierd hoeft te worden. Ook hiervoor geldt dat de terugvordering van voorbelasting afhankelijk is van het gebruik van de woning. Voor de koper begint weer een nieuwe herzieningstermijn van tien jaar.

Artikel 37d Wet Omzetbelasting

Vaak kan ook een beroep worden gedaan op artikel 37d van de Wet Omzetbelasting: als er sprake is van de overdracht van een pand, inventaris, huurovereenkomst en overige zaken aan een koper die ook gaat verhuren en dus ondernemer wordt voor de omzetbelasting, kan in het algemeen gesproken worden van een 'algemeenheid van goederen'. De koper treedt dan in de plaats van de verkoper. Voor de omzetbelasting wordt er gehandeld alsof er geen levering plaatsvindt. Dat betekent dat over de overdracht geen omzetbelasting verschuldigd is en dat de verkoper de destijds van de fiscus terugontvangen omzetbelasting niet hoeft terug te betalen. Er is geen herziening van toepassing.

De koper kan geen omzetbelasting terugvorderen omdat deze ook niet is betaald. Nu de koper alle rechten en verplichtingen van de verkoper overneemt, gaat ook de resterende periode binnen de herzieningstermijn van verkoper over op koper. Dat betekent dat wanneer de koop plaatsvindt in het zesde jaar, de koper nog maar een herzieningstermijn heeft van vier jaar in plaats van tien jaar. De koper kan dus sneller meer privégebruik maken van de woning zonder dat dit gevolgen heeft voor een terugbetaling van omzetbelasting.

Wij adviseren u vooraf de toepassing van artikel 37d Wet Omzetbelasting goed af te stemmen met de notaris en de verkoper te vragen om de lopende herzieningstermijn(en) in kaart te brengen.

Aangifteplicht

Wordt u omzetbelastingondernemer dan dient u periodiek aangifte omzetbelasting te doen, waarop u 9% omzetbelasting over de huuropbrengst afdraagt en de u in rekening gebrachte omzetbelasting in aftrek brengt. Op deze aftrek dient eventueel een correctie wegens privégebruik toegepast te worden.

Kleine ondernemersregeling

Onder de kleine ondernemersregeling kunt u als ondernemer de Belastingdienst verzoeken om een BTW-vrijstelling gecombineerd met een ontheffing van de administratieve verplichtingen als uw bruto huuropbrengst op jaarbasis minder bedraagt dan € 20.000.

Wanneer u kiest voor de BTW-vrijstelling kan er mogelijk een herziening plaatsvinden van de eerder teruggevraagde omzetbelasting op de grond, de woning en inventaris, omdat de activiteiten van belast naar vrijgesteld overgaan. Daarom zal het in de meeste situaties niet raadzaam zijn te kiezen voor de BTW-vrijstelling. Mocht u overwegen toch voor de vrijstelling te kiezen verwijzen wij graag naar ondergetekenden.

De vrijstelling slechts geldt voor Nederlands ingezetenen.

Overdrachtsbelasting

Overdrachtsbelasting is verschuldigd over de verkrijging van onroerende zaken, dus ook over een vakantiewoning. Als de bestaande woning zonder omzetbelasting wordt geleverd, dan is er altijd

overdrachtsbelasting verschuldigd over de waarde van de vakantiewoning exclusief de roerende zaken. Het tarief van de overdrachtsbelasting voor vakantiewoningen is 10,4%.

Als de bestaande vakantiewoning met omzetbelasting wordt verkocht binnen twee jaren na eerste ingebruikneming, dan is de verkrijging vrijgesteld voor de overdrachtsbelasting, tenzij verkoper de woning als bedrijfsmiddel (voor de omzetbelasting) heeft gebruikt en de koper de omzetbelasting geheel of gedeeltelijk in aftrek kan brengen. Deze uitzondering zal in de praktijk vaak regel zijn, zodat de verkrijging van een bestaande woning vaak met overdrachtsbelasting is belast.

Bij toepassing van artikel 37d Wet Omzetbelasting is de verkrijging steeds onderworpen aan overdrachtsbelasting.

Ook de op gezamenlijk verzoek van verkoper en koper (optie) met omzetbelasting belaste levering van een woning ná twee jaren na ingebruikneming is belast met overdrachtsbelasting.

Meer informatie?

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met ons: WEA Zeeland Accountants & Adviseurs

MIDDELBURG

Mr J.W.M. (Johan) Mathijssen RB
(0118) 65 63 65
j.w.m.mathijssen@weazeeland.nl



OOSTBURG

M.H.M. (Marc) van Leeuwen
(0117) 45 29 59
m.h.m.van.leeuwen@weazeeland.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 een fiscaal vriendelijke manier aan kinderen over te dragen;
- het aanvragen 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.

WEA Accountants & Adviseurs Zeeland is specialist op het gebied van recreatieactiviteiten en (recreatief gebruikte) onroerende zaken. Tot ons cliëntbestand behoren honderden eigenaren van vakantiewoningen en appartementen en tientallen campings en vakantieparken in de toeristische sector.