

Meer informatie?

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met ons kantoor:

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 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.

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

ZEELAND
wea
ACCOUNTANTS • ADVISEURS

WEA ZEELAND Hulst • Middelburg • Vlissingen • Oostburg • www.weazeeland.nl



ZEELAND
wea
ACCOUNTANTS • ADVISEURS

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

Fiscale aspecten bij de (ver)koop van een vakantiewoning

Als toekomstig eigenaar wilt u natuurlijk weten wat de fiscale behandeling is van een vakantiewoning. De fiscale regels verschillen al naar gelang het gebruik van de woning en de fiscale positie van de eigenaar. Hier beperkten 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 2022.

Voor meer informatie en andere situaties verwijzen wij u graag naar WEA Belastingadviseurs 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 bestaat uit een fictief rendement over het saldo van de waarde van de woning (WOZ-waarde, jaarlijks vast te stellen door de gemeente) minus de eventuele schuld ten aanzien van de woning per 1 januari. 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.

Per belastingplichtige geldt in 2022 een heffingsvrij vermogen van € 50.650. Voor het vermogen daarboven varieert het fictief rendement per belastingplichtige in 2022 van 1,82% voor vermogen tussen € 50.650 en € 101.300, naar 4,37% voor vermogen tussen € 101.300 en € 1.013.000 tot 5,53% voor vermogen boven € 1.013.000.

De belastingheffing in box 3 bedraagt 31%, waardoor de effectieve jaarlijkse belastingdruk varieert van 0,56% naar 1,36% tot 1,71% van de woning minus de schuld van de woning.

Huurinkomsten worden dus niet apart belast en de kosten zijn niet aftrekbaar. Als het werkelijke rendement hoger is dan het fictieve 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 over de waarde ook wijzigt.

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. Voor 2022 kan het KI worden bepaald door de huidige normale verkoopwaarde te vermenigvuldigen met 15,3% en dit vervolgens te vermenigvuldigen met 5,3%. Feitelijk komt dit neer op 0,81% 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

Als u als Nederlandse of Belgische eigenaar de woning geheel of gedeeltelijk verhuurt in het kader van een vakantiebestedingsbedrijf, 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 koopprijs van de woning en inventaris begrepen omzetbelasting of een gedeelte daarvan van de Belastingdienst kunt terugontvangen. Als u de omzetbelasting terugkrijgt, is de investering in de vakantiewoning dus tot 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 heeft u 10% eigen gebruikt, dan ontvangt u in principe 90% van de omzetbelasting op de aankoop van de woning terug. Voor tips en adviezen verwijzen wij graag naar ondergetekenden.

De fiscus volgt gedurende 10 jaar het gebruik van de onroerende zaken zoals grond en woning. Als het gebruik in een jaar binnen de 10-jaarstermijn afwijkt van de verdeling bij het begin, dan kan er een correctie van omzetbelasting in dat jaar volgen (herziening).

Voor roerende zaken zoals inventaris (maar ook ingeval van een lodge kan de opstal volgens ons soms als roerend worden gezien) geldt dat u alle omzetbelasting bij aankoop kunt terugvragen van de fiscus. Gedurende 5 jaar volgt de fiscus het gebruik van de roerende zaken. Gebruikt u de woning en daarmee ook de inventaris privé dan volgt per jaar een correctie voor privégebruik van de roerende zaken.

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 kan worden en later – bij verhuur – eens per jaar.

Onder de kleine ondernemersregeling (KOR), enkel voor Nederlandse ingezetenen, kunt u als ondernemer 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 heeft u geen recht op teruggaaf van betaalde omzetbelasting en kan er mogelijk een herziening plaatsvinden van de eerder teruggevraagde omzetbelasting op de grond, de woning en inventaris, omdat de verhuur niet meer wordt gezien als een voor de omzetbelasting belaste activiteit. Daarom zal het in de meeste situaties vanaf 2020 niet raadzaam zijn te kiezen voor de BTW-vrijstelling. Mocht u overwegen toch voor de vrijstelling te kiezen verwijzen wij graag naar ondergetekenden.

De nieuwe KOR heeft mogelijk ook gevolgen voor de situatie waarin u zonnepalen op uw privéwoning heeft liggen en een vakantiewoning aankoopt op hetzelfde omzetbelastingnummer. In het geval van de KOR – een vrijstelling voor de omzetbelasting - heeft u geen recht op teruggaaf van de omzetbelasting

op de vakantiewoning. Bespreek met ondergetekende de mogelijkheden in uw situatie, zodat de aftrek van BTW inzake de aanschaf van de vakantiewoning in dergelijke gevallen wellicht toch mogelijk is.

Overdrachtsbelasting

Nu u een nieuw te bouwen woning koopt, is er over de levering van de woning omzetbelasting verschuldigd en geen overdrachtsbelasting.

De doorverkoop van een woning vóór, op of binnen twee jaar na eerste ingebruikneming kan belast zijn met omzetbelasting én overdrachtsbelasting als de verkoper de woning 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 overdrachtsbelasting leiden. Het tarief voor vakantiewoningen bedraagt vanaf 2022 8%.

Schenk- / Erfbelasting

Wanneer een inwoner van Nederland een schenking doet van de woning aan een begiftigde, dan zal er schenkbelasting verschuldigd zijn. Inwoners van België die schenken zijn in Nederland in beginsel geen schenkbelasting verschuldigd als dit via een Nederlandse notaris wordt geëffectueerd, tenzij de inwoner van België de Nederlandse nationaliteit heeft en binnen 10 jaar na de emigratie een schenking doet. Verder is schenkbelasting verschuldigd als iemand die in Nederland heeft gewoond - ongeacht de nationaliteit - nog geen jaar uit Nederland is vertrokken en dan een schenking doet.

Erfbelasting is in Nederland slechts verschuldigd over verkrijgingen door het overlijden van een inwoner van Nederland tenzij een in België woonachtige Nederlander in Nederland heeft gewoond en binnen 10 jaar na zijn vertrek komt te overlijden. De tarieven voor de schenk- en erfbelasting variëren van 10% voor belaste verkrijgingen tot € 130.425 door partner en kinderen tot 20% voor verkrijgingen daarboven. Voor andere verkrijgers gelden hogere tarieven.