



### Een vakantiewoning? Hoe werkt dit fiscaal?

Als u nadenkt over de aankoop van een vakantiewoning in Nederland, is het verstandig u eerst te laten informeren over de fiscale gevolgen die aan de aankoop en het gebruik van de vakantiewoning verbonden zijn. Of u met belastingen te maken krijgt, is afhankelijk van uw (persoonlijke) omstandigheden en de wijze van gebruik van de vakantiewoning. Laat u daarom nader informeren door één van onze adviseurs.

#### Omzetbelasting bij aankoop

Koopt u een nieuwe – nog niet eerder gebruikte – vakantiewoning, dan zal hierover 21% omzetbelasting (btw) berekend worden. Koopt u een vakantiewoning die al meer dan twee jaar geleden voor het eerst in gebruik is genomen, dan zal hierover geen btw berekend worden. Op verzoek van zowel koper als verkoper kan in een dergelijk geval toch btw berekend worden als u de vakantiewoning voor 90% of meer gaat gebruiken voor met btw belaste activiteiten. U moet hiervoor toestemming vragen aan uw belastingkantoor of uw keuze vastleggen in de notariële akte van levering.

Let op! Dit geldt alleen als de vakantiewoning als 'onroerend' wordt aangemerkt. Dit is het geval als deze duurzaam met de grond verenigd is, of in ieder geval naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven. In sommige situaties zal een vakantiewoning roerend kunnen zijn en kunnen andere gevolgen voor de btw gelden.

De btw die bij de aankoop berekend wordt, kunt u in sommige gevallen terugvragen bij de Belastingdienst. Dit is afhankelijk van de wijze van gebruik van de vakantiewoning. Koopt u de vakantiewoning alleen voor eigen gebruik of verhuurt u deze ook (gedeeltelijk)?

#### Eigen gebruik vakantiewoning

Indien u de vakantiewoning alleen zelf gebruikt en niet verhuurt aan anderen, kunt u de btw die bij de aankoop berekend is niet terugvragen bij de Belastingdienst.

#### Verhuur vakantiewoning

Verhuurt u de vakantiewoning aan anderen, dan kunt u mogelijk de btw die bij de aankoop berekend is (gedeeltelijk) terugvragen bij de Belastingdienst. De verhuur van de vakantiewoning moet dan zodanig zijn dat sprake is van exploitatie van een vermogensbestanddeel om er duurzaam opbrengsten uit te verkrijgen. Hiervan is volgens beleid van de Belastingdienst in ieder geval sprake als de vakantiewoning minimaal 140 dagen per jaar wordt verhuurd.

Tip! Verhuurt u de vakantiewoning voor minder dan 140 dagen per jaar, dan kan er nog steeds sprake zijn van exploitatie van een vermogensbestanddeel om er duurzaam opbrengsten uit te verkrijgen. Neem voor uw persoonlijke situatie contact op met één van onze adviseurs.

Of u de btw geheel dan wel gedeeltelijk terug kunt vragen, is afhankelijk van uw eigen gebruik van de vakantiewoning. Gebruikt u de vakantiewoning zelf niet, maar wordt deze alleen maar verhuurd, dan kunt u de volledige btw over de aankoop terugvragen. Gebruikt u de vakantiewoning ook voor eigen gebruik, dan kunt u slechts het deel dat betrekking heeft op de verhuur terugvragen.

#### Voorbeeld:

U koopt in 2022 een vakantiewoning voor € 121.000 (inclusief btw). De vakantiewoning wordt in 2022 voor 70% verhuurd en voor 30% door u zelf gebruikt. Van de btw bij aankoop (€ 21.000) kunt u dan in 2022 € 14.700 (70%) terugvragen bij de Belastingdienst.

Let op! Om btw te kunnen terugvragen dient u zich als ondernemer voor de omzetbelasting aan te melden bij de Belastingdienst. Inschrijven als ondernemer bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel is niet nodig.

Indien de Belastingdienst van mening is dat u voor de verhuur van de vakantiewoning ondernemer bent voor de btw en u dus uw btw kunt terugvragen, dient u 9% btw over de

huur te berekenen en af te dragen aan de Belastingdienst. Dit lijkt financieel nadelig, maar hier staat tegenover dat u de btw bij aankoop alsmede de btw met betrekking tot de bij u in rekening gebrachte kosten voor de vakantiewoning in aftrek kunt brengen (na toepassing van een correctie voor het eigen gebruik van de vakantiewoning).

**Tip!** U kunt tot een omzet van € 20.000 kiezen voor de kleineondernemers-regeling (KOR). U hoeft dan geen btw in rekening te brengen. In dat geval kunt u ook geen btw terugvragen.

Ondernemers die de KOR willen toepassen, dienen dit te melden bij de inspecteur. U vindt een aanmeldformulier op de website van de Belastingdienst (zoekterm 'aanmelden KOR'). Het aanmeldformulier moet uiterlijk 4 weken voor de ingangsdatum van het aangiftetijdvak waarin u de KOR wilt laten ingaan door de Belastingdienst zijn ontvangen.

**Let op!** U moet wellicht een deel van de afgetrokken btw op de vakantiewoning terugbetalen als u in 2022 kiest om deel te nemen aan de KOR. Dit is het geval als er na het jaar van aankoop van de vakantiewoning minder dan negen jaar zijn verstreken. Neem dit mee bij uw keuze of neem hierover contact op met ons.

### Ontvangen of terugbetalen btw bij gewijzigd gebruik of verkoop

Als het eigen gebruik van de vakantiewoning wijzigt, wordt de btw die u in aftrek heeft gebracht, herzien. Wordt het eigen gebruik groter, dan zult u mogelijk btw terug moeten betalen. Daalt het eigen gebruik, dan krijgt u mogelijk (extra) btw terug. Deze herziening moet u gedurende de negen jaar volgend op het jaar van aanschaf jaarlijks uitvoeren. De herziening vindt plaats op 1/10 deel van de aankoop-btw. Herziening blijft achterwege als deze minder dan 10% bedraagt van de aan het jaar toe te rekenen reeds in aftrek gebrachte btw.

**Let op!** Als u de aankoop-btw heeft teruggevraagd, wordt uw vakantiewoning in het jaar van aankoop en de negen jaren daaropvolgend voor de btw

gevolgd. Herziening van btw vindt niet alleen plaats bij wijziging in het gebruik, maar ook als u bijvoorbeeld de woning alleen nog maar zelf gebruikt (en dus niet meer verhuurt) of als u de woning verkoopt zonder btw. In deze laatste twee gevallen zult u de volledige btw over de nog resterende jaren in één keer terug moeten betalen.

**Tip!** Verkoopt u de vakantiewoning na 9 jaar na aankoop, dan heeft dit geen gevolgen meer voor de eerder in aftrek gebrachte btw bij aankoop.

Daarnaast zijn er nog andere mogelijkheden waardoor u de btw die u bij aankoop heeft teruggekregen, niet hoeft terug te betalen. Gaat de koper de woning bijvoorbeeld voor meer dan 90% voor met btw belaste activiteiten gebruiken, dan kunt u mogelijk op verzoek de vakantiewoning toch met btw verkopen. Het voordeel hiervan is dat u dan niet de aankoop-btw hoeft te herzien. Ook bij verkoop binnen twee jaar na de eerste ingebruikname van de vakantiewoning wordt de verkoop met btw belast en treedt hetzelfde effect op. Zet de koper van uw vakantiewoning uw activiteiten van verhuur ongewijzigd voort, dan is het misschien zelfs mogelijk om de woning zonder btw te verkopen en hetzelfde effect te bereiken. Hiervoor moet de verkoop van de woning kunnen worden aangemerkt als overdracht van een algemeenheid van goederen.

**Tip!** De verkoop van uw vakantiewoning kan diverse btw-gevolgen hebben. Laat u voordat u tot verkoop overgaat, daarom altijd eerst adviseren.

### Overdrachtsbelasting

Bij verkoop van een onroerende zaak is overdrachtsbelasting verschuldigd. Koopt u een nieuwe, nog niet eerder gebruikte vakantiewoning, dan zal hierover 21% omzetbelasting (btw) berekend worden en geldt een vrijstelling voor de overdrachtsbelasting. In alle overige gevallen is sinds 1 januari 2021 8% overdrachtsbelasting verschuldigd. Het kabinet heeft voorgesteld dit percentage per 1 januari 2023 te verhogen naar 10,4%.

Koopt u een vakantiewoning inclusief inventaris, dan wordt over het aandeel van de inventaris in de koopsom geen overdrachtsbelasting berekend.

### Inkomstenbelasting

De vakantiewoning zal over het algemeen belast zijn in box 3. In box 3 betaalt u geen belasting over de ontvangen huur,

maar over de WOZ-waarde van de vakantiewoning. De te betalen belasting in box 3 wordt tegenwoordig berekend over de werkelijke verdeling van uw vermogen in spaargeld, beleggingen en schulden. Een vakantiewoning wordt gerekend tot de beleggingen. Hierover wordt in 2022 een fictief rendement verondersteld van 5,53%. Hierover betaalt u 31% belasting. Het kabinet heeft voorgesteld dit percentage in 2023 te verhogen naar 32%, in 2024 naar 33% en in 2025 naar 34%. Als de voorstellen doorgaan, betaalt u de komende jaren dus ruim 9,6% meer belasting over de waarde van uw vakantiewoning in box 3.

**Let op!** Als de exploitatie van uw vakantiewoning dusdanige vormen aanneemt dat deze het normale actieve vermogensbeheer te buiten gaat, wordt de vakantiewoning niet belast in box 3 maar in box 1.

### Onroerendezaakbelasting (OZB)

Voor de heffing van de onroerendezaakbelasting (OZB) is bij vakantiewoningen de vraag van belang of ze ook als woning kunnen worden aangemerkt. Is dit het geval dan, dan betekent dit dat voor de OZB alleen een aanslag eigenarenheffing kan worden opgelegd. Voor woningen geldt meestal een lager OZB-tarief dan voor niet-woningen.

### Verbod op permanente bewoning

Is permanente bewoning verboden, dan drukt dit wel de WOZ-waarde, zo besliste de rechter in het verleden. Ga dus na of een eventueel verbod op permanente bewoning in de WOZ-waarde is meegenomen.

### Forensenbelasting

Let er op dat een gemeente onder voorwaarden de mogelijkheid heeft om forensenbelasting te heffen.

### Tot slot

Met betrekking tot de aankoop en het gebruik van een vakantiewoning kunt u met verschillende belastingen te maken krijgen. Neem voor de fiscale gevolgen in uw specifieke situatie contact op met één van onze belastingadviseurs Marcel de Bree of Steven Heller op 0161-431599.

accountenz,  
breda



www.accountenzbreda.nl

accountenz,  
breda