

Vakantiewoning in Nederland en de fiscaliteit¹

Van : Lentink De Jonge Belastingadviseurs
Betreft : Fiscalen gevolgen van aankoop vakantiewoning in Nederland

1. Inleiding

Wanneer een vakantiewoning in Nederland wordt gekocht, spelen hierbij diverse fiscale aspecten een rol. Deze aspecten zijn zeer afhankelijk van persoonlijke omstandigheden. In dit informatiememorandum informeren wij u graag over enkele fiscale aspecten bij de aankoop van een vakantiewoning in Nederland. Uiteraard zijn wij altijd bereid u te adviseren over de voor u meest optimale fiscale situatie.

In dit memorandum schrijven wij iets over de omzetbelasting, overdrachtsbelasting en inkomstenbelasting. Daarnaast beschrijven wij ook kort de situatie van het aanschaffen van de vakantiewoning middels een bv.

2. Omzetbelasting

Indien een nieuwe vakantiewoning wordt aangeschaft, is deze aanschaf in beginsel belast met 21% omzetbelasting, oftewel btw. De omzetbelasting kan onder voorwaarden teruggevraagd worden bij de Belastingdienst. Of de omzetbelasting teruggevraagd kan worden, is afhankelijk van het doel waarvoor de vakantiewoning is aangeschaft. Kortweg kan er sprake zijn van drie situaties:

- eigen gebruik;
- verhuur aan derden;
- combinatie van eigen gebruik en verhuur.

De gevolgen van de genoemde drie situatie zullen wij hieronder verder uitwerken.

2.1. Eigen gebruik

Indien de vakantiewoning uitsluitend voor eigen gebruik wordt aangeschaft, is de teruggaaf van omzetbelasting niet mogelijk. Het eigen gebruik leidt niet tot ondernemerschap wat een voorwaarde is voor het terugvragen van omzetbelasting.

2.2. Verhuur aan derden

Bij verhuur aan derden is wel sprake van ondernemerschap. De verhuur is immers het exploiteren van een vakantiewoning. De Belastingdienst houdt als stelregel aan dat de woning ten minste voor 140 dagen per jaar verhuurd moet worden om te kunnen kwalificeren voor ondernemerschap. Er zijn echter ook situaties denkbaar waarbij toch sprake is van ondernemerschap ondanks dat de woning minder dan 140 dagen per jaar wordt verhuurd.

Wanneer sprake is van ondernemerschap en de verhuur alleen aan derden plaatsvindt, kan de omzetbelasting op de aanschaf volledig worden teruggevraagd.

¹ Deze notitie is van 15 november 2022 en is gebaseerd op de thans bekende fiscale wetgeving c.q. plannen (Belastingplan 2023). Wijzigingen in fiscale wet- en regelgeving nadien kunnen van invloed zijn op de fiscale aspecten bij vakantiewoningen.

Voorbeeld 1:

*De aanschafprijs van de vakantiewoning bedraagt € 121.000 incl. btw. Bij uitsluitende verhuur aan derden kan de gehele btw op de aanschafprijs ad **€ 21.000** teruggevraagd worden.*

Om deze teruggaaf te kunnen bewerkstelligen moet de ondernemer aangemeld worden bij de Belastingdienst. Dit kan inmiddels het formulier 'opgaaf startende ondernemer' welke via de site van de Belastingdienst gedownload kan worden. Een inschrijving bij de Kamer van Koophandel is niet nodig.

2.3. Combinatie van eigen gebruik en verhuur

Wanneer de vakantiewoning zowel voor eigen gebruik als voor verhuur wordt aangekocht, is er sprake van gemengd gebruik. Bij gemengd gebruik kan slechts een gedeelte van de omzetbelasting teruggevraagd worden bij de Belastingdienst. De hoogte van de teruggaaf is afhankelijk van de verhouding tussen het eigen gebruik en de verhuur. Stel de woning wordt voor 70% verhuurd, dan kan ook 70% van de omzetbelasting op de aankoop som teruggevraagd worden.

Voorbeeld 2:

*De aanschafprijs van de vakantiewoning bedraagt € 121.000 incl. btw. Bij 70% verhuur aan derden kan 70% van de aanschaf btw ad **€ 14.700** teruggevraagd worden.*

Om voor de aftrek in aanmerking te komen moet ook in deze situatie een melding gedaan worden bij de Belastingdienst middels het formulier 'opgaaf startende ondernemer'.

2.4. Herzieningsperiode

De aanschaf van de vakantiewoning moet 10 jaar lang gevolgd worden, dit wordt de herzieningsperiode genoemd. Indien het gebruik van de vakantiewoning in deze periode wijzigt, zal de aftrek van de omzetbelasting op de aanschaf ook herzien moeten worden.

Dit kan het geval zijn wanneer de verhouding tussen het eigen gebruik en de verhuur wijzigt, maar ook wanneer de woning in de eerste jaren alleen verhuurd is en bijvoorbeeld na 5 jaar ook privé gebruikt wordt. Herziening komt ook aan de orde wanneer de vakantiewoning binnen de genoemde periode zonder omzetbelasting wordt verkocht.

Door de herziening zal een deel van de terugontvangen omzetbelasting terugbetaald moeten worden. Bij verkoop zal voor elk van de nog niet verstreken jaren van de herzieningsperiode 1/10^e van de terugontvangen omzetbelasting moeten worden terugbetaald.

Voorbeeld 3:

Bij de aanschaf in jaar 1 is de volledige btw teruggevraagd. In jaar 4 wordt de woning ook 30% privé gebruikt. De aftrek van de aanschaf btw moet herzien worden. De vooraf trek toe te rekenen aan jaar 4 bedraagt € 21.000/10 jaar, € 2.100. Deze btw moet voor 30% herzien worden. Dit betekent een correctie van € 630.

Voorbeeld 4:

Bij de aanschaf in jaar 1 is 70% van de btw teruggevraagd. In jaar 4 wordt de woning voor 50% privé gebruikt in plaats van de eerdere 30%. De aftrek van de aanschaf btw moet herzien worden voor 20%. De totale btw toerekenbaar aan jaar 4 bedraagt € 21.000/10 jaar, € 2.100. De herziening bedraagt 20%, € 420

Bij verkoop herzien kan voorkomen worden wanneer de nieuwe eigenaar de woning ook wil gaan verhuren aan derden. In dat geval is er bij de nieuwe eigenaar sprake van ondernemerschap en kan een beroep worden gedaan op artikel 37d van de Wet op de omzetbelasting. De toepassing van dit

artikel luistert erg nauw, het is derhalve aan te raden dit vooraf te bespreken met een belastingadviseur en de toepassing vooraf af te stemmen met de Belastingdienst.

2.5. Huuropbrengsten belast met omzetbelasting

Indien de vakantiewoning wordt verhuurd aan derden en er is sprake van ondernemerschap voor de omzetbelasting, dan zal in een dergelijk geval ook omzetbelasting afgedragen moeten worden over de huuropbrengst. De verhuur van vakantiewoningen is belast met 9% omzetbelasting.

Op deze omzetbelasting mag de in rekening gebrachte omzetbelasting over de kosten, denk aan energiekosten, parkbijdragen en onderhoudskosten) in aftrek gebracht worden. Indien kosten zien op het privégebruik, dan mag de omzetbelasting niet in aftrek gebracht worden. Mocht sprake zijn van gemengd gebruik, dan is de omzetbelasting op deze kosten deels aftrekbaar.

2.6. Kleine ondernemersregeling (KOR)

De omzetbelasting kent een speciale regeling voor kleine ondernemers. Indien de ondernemer een omzet van minder dan € 20.000 heeft, kan hij kiezen voor de KOR. Deze keuze geldt voor 3 jaar en kan niet herzien worden. Indien de omzet in een jaar hoger is dan € 20.000 vervalt de regeling op dat moment. Bij keuze voor de KOR geldt automatisch de ontheffing van administratieve verplichtingen. Hierdoor is het niet langer noodzakelijk een administratie bij te houden, facturen uit te reiken en btw-aangifte te doen.

Een groot nadeel van de ontheffing van administratieve verplichtingen is dat geen recht meer bestaat op teruggaaf van omzetbelasting. Het is dus in de meeste gevallen niet voordelig om te kiezen voor de KOR, aangezien de omzetbelasting bij de aankoop van de vakantiewoning en op de overige kosten nadien niet meer in aftrek kan worden gebracht en moet worden herzien. Na het verloop van de herzieningstermijn, kan toepassing van de KOR wel interessant zijn.

2.7. Verkoop van de vakantiewoning

Bij een verkoop van de woning speelt de omzetbelasting ook een rol. Zo zal de ontvangen omzetbelasting mogelijk herzien moeten worden bij een verkoop tijdens de herzieningstermijn. Daarnaast kan de verkoop van de vakantiewoning ook belast zijn met omzetbelasting, van rechtswege of op verzoek. Nu deze regeling zeer specifiek is, is het aan te raden voor de verkoop een belastingadviseur te raadplegen over de fiscale gevolgen.

3. Overdrachtsbelasting

Over de aanschaf van onroerende zaken, waaronder dus ook een vakantiewoning, is in beginsel overdrachtsbelasting verschuldigd. In de wet is een uitzondering gemaakt voor nieuwbouwwoningen, omdat hierover reeds omzetbelasting is verschuldigd. Over bestaande woningen is dus over het algemeen wel overdrachtsbelasting verschuldigd. In 2022 bedraagt de overdrachtsbelasting bij vakantiewoningen 8%. Dit tarief wordt per 1 januari 2023 verhoogd naar 10,4%

4. Inkomstenbelasting

Bij de verhuur van een vakantiewoning is voor de omzetbelasting sprake van ondernemerschap. Dit wil echter niet zeggen dat ook voor de inkomstenbelasting sprake is van een onderneming. Doorgaans wordt de verhuur van een vakantiewoning niet gezien als onderneming voor de inkomstenbelasting. Dit houdt niet in dat er helemaal geen belasting is verschuldigd. De vakantiewoning wordt belast aan de hand van fictief rendement op vermogen in box 3. Door deze manier van heffen in box 3 worden werkelijke huurinkomsten niet belast. Dit betekent ook dat de werkelijke kosten niet in aftrek kunnen worden gebracht.

Eind 2021 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat de belasting van box 3 in strijd is met het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. Als gevolg hiervan is de regering bezig met het opnieuw inrichten van box 3. Hiervoor zijn drie perioden relevant.

2017 t/m 2022 (oude situatie + rechtsherstel)

In de oude wettelijke situatie werd een fictief rendement vastgesteld op een aanname van uw vermogen met twee categorieën: banktegoeden en beleggingen. Dat betekende dat een deel van een vakantiewoning fictief werd ingedeeld in de categorie banktegoeden. Bij het rechtsherstel wordt deze aanname niet meer gemaakt. Het fictief rendement wordt vastgesteld op de werkelijke vermogenscategorie. In de jaren 2021 en 2022 krijgt iedereen rechtsherstel als deze berekening gunstiger uitpakt dan de oude wettelijke situatie.

Het fictief rendement bij het rechtsherstel wordt als volgt vastgesteld (vakantiewoningen vallen in de categorie 'overige bezittingen'):

| | Bankgoed | Overige bezittingen | Schulden |
|-------------------------|-----------------|----------------------------|-----------------|
| 2021 | 0,01% | 5,69% | 2,46% |
| 2022² | 0,01% | 5,53% | 2,46% |

2023 t/m 2025 (overbruggingsperiode)

In de overbruggingsperiode geldt het systeem van het rechtsherstel voor iedereen en wordt het oude wettelijke systeem verlaten. Dat betekent dat fictief rendement wordt vastgesteld op de werkelijke vermogenscategorieën: banktegoeden, overige bezittingen en schulden. De percentages van het fictief rendement worden nog bekend gemaakt.

Vanaf 2026 (nieuwe wetgeving)

De regering wil vanaf 2026 nieuwe wetgeving invoeren. Het plan is om de jaarlijkse waardeinstijging van een vakantiewoning en de daadwerkelijk genoten huurinkomsten te belasten. Momenteel zijn hierover nog geen definitieve besluiten genomen.

5. Aanschaf middels een bv

Afhankelijk van het overige vermogen in box 3 en de huuropbrengst kan een aanschaf middels een bv fiscaal aantrekkelijk zijn. In de bv gelden ook de regels omtrent de omzetbelasting en overdrachtsbelasting, maar in de bv wordt alleen het daadwerkelijke rendement belast met

² Dit betreffen de voorlopige percentages voor 2022 ten tijde van het opmaken van deze notitie. De percentages kunnen nadien nog veranderen.

vennootschapsbelasting. Het tarief in de vennootschapsbelasting bedraagt in 2022 15% en in 2023 19%.³ Wanneer de verkoopopbrengst naar privé overgemaakt wordt, is hierover nog aanvullend dividendbelasting en inkomstenbelasting verschuldigd van in totaal 26,9%. De cumulatieve heffing over de daadwerkelijke huuropbrengsten bedraagt dan 37,865% (2022) of 40,789% (2023).

Voorbeeld 5:

Bij een verhuuropbrengst van € 4.000 per jaar bedraagt de af te dragen vennootschapsbelasting € 600. Na heffing van vennootschapsbelasting resteert een opbrengst in de bv van € 3.400. Wanneer dit uitgekeerd wordt naar privé bedraagt de additionele heffing € 645. De netto-opbrengst in privé bedraagt dan € 2.464.

Het verschil tussen de belasting van een vakantiewoning in box 3 of middels een bv lijkt niet heel groot, maar de heffing van € 645 in voorbeeld 5 kan uitgesteld worden wanneer u de opbrengst in privé niet nodig heeft en derhalve in de bv kan laten renderen.

Bij verkoop vanuit de bv is de waardestijging van de vakantiewoning belast met vennootschapsbelasting. Daarentegen is een eventuele waardedaling welke tot uiting komt bij verkoop aftrekbaar.

³ Betreft het vennootschapsbelastingtarief voor winsten tot € 395.000 (2022) en € 200.000 (2023). Winsten boven deze drempelbedragen zijn voor zowel 2022 als 2023 belast tegen 25,8%.