

Advieswijzer Vakantiewoning en fiscus 2023

Bron: SRA - Publicatiedatum: 31-08-2023

Als u een vakantiewoning op het oog heeft in Nederland, zijn er fiscale regels over de aankoop en het gebruik hiervan. Denk aan inkomstenbelasting, onroerendezaakbelasting en mogelijk ook overdrachtsbelasting, omzetbelasting en forensenbelasting.

Óf u met belastingen te maken krijgt, is afhankelijk van uw (persoonlijke) omstandigheden en de wijze van gebruik van de vakantiewoning. Deze advieswijzer bevat algemene informatie en kan niet zonder meer uitsluitel geven over uw eigen specifieke situatie. Laat u voor uw persoonlijke situatie daarom nader informeren door een van onze adviseurs.

Omzetbelasting

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! De hiervoor beschreven gevolgen voor de btw gelden als de vakantiewoning als ‘onroerend’ wordt aangemerkt. De vakantiewoning is onroerend 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 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 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 een 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 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 2023 een vakantiewoning voor € 121.000 (inclusief btw). De vakantiewoning wordt in 2023 voor 70% verhuurd en voor 30% door u zelf gebruikt. Van de btw bij aankoop (€ 21.000) kunt u dan in 2023 € 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).

Voorbeeld

In 2023 ontvangt u € 5.450 (inclusief 9% btw) uit de verhuur van de vakantiewoning. U betaalt € 1.210 (inclusief 21% btw) aan kosten voor de vakantiewoning. In 2023 draagt u € 450 btw af. Van de € 210 btw over de kosten die u heeft gemaakt, kunt u 70% (€ 147) terugvragen, omdat de woning voor 70% wordt verhuurd. Per saldo bedraagt uw teruggaaf in 2023 € 14.397 (€ 14.700 btw + € 147 btw - € 450 btw).

Tip! Moet u in een jaar per saldo btw betalen, dan kunt u mogelijk gebruikmaken van de kleineondernemersregeling (de KOR).

De kleineondernemersregeling is in 2020 gewijzigd. U kunt er tot een omzet van € 20.000 voor kiezen geen btw in rekening te brengen. In dat geval kunt u ook geen btw terugvragen.

Ondernemers die de nieuwe regeling 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 vier weken voor de ingangsdatum van het aangiftetijdvak waarin u de KOR wilt laten ingaan door de Belastingdienst zijn ontvangen. Kiest u voor de KOR, dan moet u er drie jaar gebruik van maken.

Let op! U moet wellicht een deel van de afgetrokken btw op de vakantiewoning terugbetalen als u er in 2023 voor kiest om deel te nemen aan de kleineondernemersregeling. 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 met ons op.

Wanneer u een jaaromzet van maximaal € 1.800 heeft, dan kunt u de kleineondernemersregeling voor de btw toepassen zonder dit te melden bij de Belastingdienst. Ook de minimale termijn van drie jaar voor toepassing van de KOR wordt losgelaten. Deze regeling geldt met terugwerkende kracht tot 1 januari 2020.

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.

Voorbeeld

In 2023 wordt de vakantiewoning voor 60% verhuurd en voor 40% door u zelf gebruikt. U moet een herziening toepassen op 1/10 van € 21.000 = € 2.100. Van deze € 2.100 heeft u 70% (= € 1.470) terugontvangen. In 2023 heeft u echter maar recht op 60% (= € 1.260). Het verschil bedraagt € 210. Dit is hoger dan 10% van de aan 2023 toe te rekenen al in aftrek gebrachte btw (10% van € 1.470 = € 147). De herziening blijft daarom niet achterwege en u moet in 2023 € 210 aan btw terugbetalen.

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 zoals in het voorbeeld hiervoor, 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 de laatste twee gevallen zult u de volledige btw over de nog resterende jaren in één keer moeten terugbetalen.

Voorbeeld

Op 1 januari 2024 verkoopt u de vakantiewoning aan een particulier, die deze gaat gebruiken voor eigen gebruik. Volgens de wettelijke regels kunt u geen btw berekenen over deze verkoop. Heeft u de vakantiewoning in 2018 gekocht, dan moet u wel de in 2018 in aftrek gebrachte btw over de nog resterende periode herzien. Op 1 januari 2024 zijn vijf van de negen herzieningsjaren verlopen. Dit betekent dat u nog voor vier jaren 1/10 van € 14.700 moet terugbetalen aan de Belastingdienst, tezamen € 5.880 (= viermaal € 1.470).

Tip! Verkoopt u de vakantiewoning uit het voorbeeld na 31 december 2027, dan heeft dit geen gevolgen meer voor de in 2018 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 daarom, voordat tot verkoop wordt overgegaan, 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 2023 10,4% overdrachtsbelasting verschuldigd.

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

Let op! Het tarief van 2% overdrachtsbelasting geldt alleen voor de woning waarin u zélf voor langere tijd gaat wonen en dus niet voor een tweede woning. Voor jongeren tussen 18 en 35 jaar die zélf voor langere tijd in een woning gaan wonen, geldt onder voorwaarden een vrijstelling voor woningen met een waarde t/m € 440.000.

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 2023 een fictief rendement verondersteld van 6,17%. Hierover betaalt u 32% belasting. Dit percentage wordt in verhoogd naar 33% en in 2025 naar 34%.

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 worden de inkomsten belast 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. De rechter heeft beslist dat niet van belang is of een vakantiewoning al dan niet permanent bewoond mag worden en als dit niet is toegestaan, of dit bewonen al dan niet gedoogd wordt. Wel van belang is of de woning beschikt over eigen voorzieningen, zoals een badkamer, sanitair en kookgelegenheid. Zo ja, dan is de woning bestemd om daarin te verblijven, te slapen en de overige woonfaciliteiten en voorzieningen te gebruiken. De vakantiewoning is dan naar aard en inrichting bestemd en geschikt om enigszins duurzaam voor bewoning te dienen en wordt dan als woning aangemerkt.

Kan een vakantiewoning als woning worden aangemerkt, dan betekent dit dat voor de OZB alleen een aanslag eigenarenheffing kan worden opgelegd. Een aanslag gebruikersheffing kan de gemeente niet opleggen. Bovendien geldt voor woningen meestal een lager OZB-tarief dan voor niet-woningen. Bij een vakantiewoning die aan bovengenoemde eisen voldoet, krijgt u dus slechts één heffing opgelegd en is op deze heffing veelal een lager tarief van toepassing.

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

Een gemeente heeft de mogelijkheid forensenbelasting te heffen. Dit kan als u in een andere plaats dan uw woonplaats een woning voor minstens 90 dagen per jaar ter beschikking heeft. Het is niet van belang of u ook daadwerkelijk 90 dagen of meer in de woning verblijft. Verblijft u permanent in uw vakantiewoning, dan is forensenbelasting niet van toepassing.

Dagen dat u de woning verhuurt dan wel de woning gebruikt om de woning beschikbaar te maken of te houden voor verhuur, tellen dus niet mee. Bij het beschikbaar maken of houden voor verhuur kunt u bijvoorbeeld denken aan het plegen van onderhoud, zoals het verven van het houtwerk. Verhuurt u de woning voor een bepaalde periode via een derde, maar kunt u zelf gebruikmaken van de woning als deze in de betreffende periode niet verhuurd wordt, dan tellen deze dagen wel mee. De woning staat u dan immers ter beschikking.

Tot slot

Met betrekking tot de aankoop en het gebruik van een vakantiewoning kunt u met verschillende belastingen te maken krijgen. In deze advieswijzer hebben wij geprobeerd een algemeen beeld te schetsen. Neem voor de fiscale gevolgen in uw specifieke situatie contact op met een van onze adviseurs.

Disclaimer

Hoewel bij de samenstelling van deze Advieswijzer de uiterste zorg is nagestreefd, wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheden of onjuistheden. Vanwege het brede en algemene karakter van de Advieswijzer, is deze niet bedoeld om alle informatie te verschaffen die noodzakelijk is voor het nemen van financiële beslissingen.