

VAKANTIEWONING EN DE FISCUS

Wat weet u eigenlijk van de fiscale zaken die horen bij de koop van een vakantiewoning?

Uiteraard is uw persoonlijke situatie en de wijze van gebruik van de vakantiewoning van belang bij de vraag wat de fiscale gevolgen van de koop van een vakantiewoning in Nederland zijn. In zijn algemeenheid kunnen we stellen dat er 3 soorten belastingen zijn waarmee u te maken krijgt wanneer u een tweede woning voor de (gedeeltelijke) verhuur koopt: **overdrachtsbelasting, inkomstenbelasting en omzetbelasting (btw)**. Wij hebben deze belastingen in hoofdlijnen voor u op een rij gezet.



OVERDRACHTSBELASTING

U bent overdrachtsbelasting verschuldigd op het moment dat u juridisch of economisch eigenaar wordt van uw vakantiewoning. Over het algemeen is over de koop van een nieuwbouw recreatiewoning geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Bij de koop van een bestaand vakantiehuis geldt dit over het algemeen wel. Indien u als koper onder de conditie kosten koper (k.k.) koopt dan zal de koper de overdrachtsbelasting moeten betalen.

Wordt gekocht onder de conditie vrij op naam (v.o.n.) dan betaalt de verkoper de overdrachtsbelasting. De overdrachtsbelasting bedraagt op dit moment 2% over de koopsom. Koopt u een vakantiewoning inclusief inventaris, dan wordt over het aandeel van de inventaris in de koopsom geen overdrachtsbelasting berekend.

INKOMSTENBELASTING

Voor u als particuliere belegger wordt de vakantiewoning als inkomen uit sparen en beleggen in box 3 aangemerkt. De belastingheffing is gebaseerd op een forfaitair rendement van een veronderstelde vermogensmix van spaartegoed en beleggingsvermogen. De belastingheffing in box 3 bedraagt 30 procent en het forfaitair rendement wordt berekend aan de hand van een vermogensmix en drie schijven met elk een eigen jaarlijks wisselend forfaitair rendementspercentage. Voor het jaar 2017 is het forfaitair rendement tot een belastbaar vermogen van € 100.000 2,87%, tussen de € 100.000 en de € 1.000.000 4,6% en daarboven 5,39%. Er geldt vanaf 2017 een vrijstelling voor het gehele vermogen in box 3 van € 25.000 per persoon.

De staatssecretaris heeft nu de forfaitaire rendementen van box 3 voor 2018 bekendgemaakt. Het forfaitair rendement voor sparen bedraagt 1,30% (2017 1,63%) en voor beleggen 5,38% (2017: 5,39%). De raming voor 2019 bedraagt 0,89% (sparen) en beleggen (5,33%).

OMZETBELASTING

Als u de vakantiewoning geheel of gedeeltelijk verhuurt (minimaal 140 dagen per jaar) in het kader van het vakantiebestedingsbedrijf, vormt de exploitatie een onderneming voor de omzetbelasting, ook als u de woning als privé-persoon koopt.

Over de verhuuropbrengst dient u 6% omzetbelasting aan de Belastingdienst af te dragen. Daar staat tegenover dat de aan u in rekening gebrachte omzetbelasting over de kosten in aftrek gebracht mag worden. Denk hierbij aan o.a. energiekosten, parkbijdragen en onderhoudskosten. De afdracht en de teruggaaf van omzetbelasting vindt plaats door middel van een aangifte omzetbelasting, die per kwartaal gedaan dient te worden. U moet zich als ondernemer voor de omzetbelasting aanmelden bij de Belastingdienst. Om aangemerkt te worden als ondernemer dient o.a. een omzetbelastingnummer (BTW-nummer) aangevraagd te worden bij de Belastingdienst. Een inschrijving bij de Kamer van Koophandel is niet noodzakelijk. Voor de aanmelding moet een speciaal formulier worden ingevuld en ingediend bij de Belastingdienst.

KLEINE ONDERNEMERSREGELING



Moet u in een jaar minder dan € 1.883 btw betalen?

Dan kunt u in aanmerking komen voor belastingvermindering. Of u hoeft helemaal geen btw te betalen. U maakt dan gebruik van de kleine ondernemersregeling. Download de brochure van de Belastingdienst. U kunt belastingvermindering krijgen op het btw-bedrag dat u moet betalen als u aan de volgende 4 voorwaarden voldoet:

- U hebt een eenmanszaak of uw onderneming is een samenwerkingsverband van natuurlijke personen, zoals een maatschap of een vennootschap onder firma.
- U moet na aftrek van de voorbelasting minder dan € 1.883 btw betalen in een jaar.
- Uw onderneming is in Nederland gevestigd.
- U voldoet aan uw administratieve verplichtingen voor de btw.

Wilt u meer gedetailleerd informatie over uw persoonlijke situatie? Maak dan een afspraak met een gespecialiseerde belastingadviseur!