

VAKANTIEWONING EN DE BELASTINGEN

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

Uiteraard is jouw 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 je te maken krijgt wanneer je een tweede woning voor de (gedeeltelijke) verhuur koopt

overdrachtsbelasting,
inkomstenbelasting
omzetbelasting (btw).

Wij hebben deze belastingen in hoofdlijnen voor jou op een rij gezet.



OVERDRACHTSBELASTING

Je bent overdrachtsbelasting verschuldigd op het moment dat je juridisch of economisch eigenaar wordt van jouw 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 je 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. Koop je een vakantiewoning inclusief inventaris, dan wordt over het aandeel van de inventaris in de koopsom geen overdrachtsbelasting berekend.

INKOMSTENBELASTING

Voor jou 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.

Tabel berekening rendement op vermogen over 2019 (bron: [Belastingdienst](#))

Schijf	Uw (deel van de) grondslag sparen en beleggen	Percentage 0,13%	Percentage 5,60%	Percentage gemiddeld rendement
1	Tot en met € 71.650	67%	33%	1,935%
2	Vanaf € 71.651 tot en met € 989.736	21%	79%	4,451%
3	Vanaf € 989.737	0%	100%	5,6

OMZETBELASTING (BTW)

Als je 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 je de woning als privé-persoon koopt.

Over de verhuuropbrengst dien je 9% omzetbelasting aan de Belastingdienst af te dragen. Daar staat tegenover dat de aan jou 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. Je moet je 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.

Of je de BTW geheel mag terugvorderen hangt af van de periode dat je de woning verhuurt. Verhuur je de woning volledig en heb je geen eigen gebruik opgenomen in de verhuurovereenkomst, of huur je jouw woning af en toe van de verhuurorganisatie tegen betaling van een huurprijs, dan kun je alle BTW die je betaald hebt op leveringen van goederen en diensten terugvorderen van de fiscus.

Verhuur je de woning gedeeltelijk en heb je ook eigen gebruik afgesproken met de verhuurorganisatie, dan kun je de BTW op facturen slechts gedeeltelijk terugvorderen: voor het deel dat betrekking heeft op de verhuur. Voorbeeld: je verhuurt de woning 48 weken per jaar en maakt 4 weken zelf gebruik van de woning, dan mag je de BTW voor 48/52 deel terugvorderen bij de fiscus.

KLEINE ONDERNEMERSREGELING

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

Dan kun je in aanmerking komen voor belastingvermindering. Of je hoeft helemaal geen btw te betalen. Je maakt dan gebruik van de huidige kleine ondernemersregeling. Deze regeling geldt tot januari 2020.



Je moet daarvoor wel aan 4 voorwaarden voldoen:

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

De kleine ondernemersregeling (KOR) gaat op de schop. Je krijgt nu btw-vrijstelling of vermindering als je per jaar minder dan € 1883 aan btw betaalt. In de nieuwe regeling vanaf januari 2020 is je totale omzet bepalend of je gebruik kunt maken van de KOR. Heb je straks een omzet van maximaal € 20.000 binnen Nederland? En wil je vanaf 1 januari 2020 gebruikmaken van de regeling? Meld je dan vanaf 1 juni 2019 aan via de website van de Belastingdienst. Zorg dat je aanmelding voor 20 november 2019 binnen is.

Wil je meer gedetailleerd informatie over jouw persoonlijke situatie? Maak dan een afspraak met een gespecialiseerde belastingadviseur!