



Fiscale aspecten van een vakantiewoning in Resort Haamstede



RESORTHAAMSTEDE

Wat kan WEA Belastingadviseurs voor u betekenen?

WEA Accountants & Adviseurs Zeeland is specialist op het gebied van recreatie-activiteiten en (recreatief gebruikte) onroerende zaken. Tot ons cliëntbestand behoren honderden eigenaren van vakantiewoningen en appartementen en tientallen campings en vakantieparken in de toeristische sector.

wea 
ACCOUNTANTS • ADVISEURS

WEA ZEELAND Goes • Hulst • Middelburg • Oostburg • Sas van Gent • Zierikzee • www.weazeeland.nl

Als toekomstig eigenaar wilt u natuurlijk ook weten wat de fiscale behandeling is van een vakantiewoning in Resort Haamstede.

De fiscale regels verschillen al naar gelang het gebruik van de woning en de fiscale positie van de eigenaar. Hier beperken wij ons tot de in Nederland wonende particulier die de vakantiewoning geheel of gedeeltelijk gaat verhuren. Voor meer informatie en andere situaties verwijzen wij u graag naar het uitgebreidere fiscale memorandum.

Inkomstenbelasting

Voor u als particuliere belegger wordt de vakantiewoning als inkomen uit sparen en beleggen in box 3 aangemerkt. De inkomsten uit sparen en beleggen bestaan uit een fictief rendement van 4% over het saldo van de waarde van de woning (de WOZ-waarde) minus de schuld van de woning per 1 januari.

De belastingheffing in box 3 bedraagt 30 procent, waardoor de effectieve jaarlijkse belastingdruk 1,2 % (30% van 4%) bedraagt van de waarde minus de schuld van de vakantiewoning.

Fiscaal wordt fictief 4% rendement over de waarde van de woning belast. Als het echte rendement hoger is dan 4%, dan betaalt u over het meerdere geen inkomstenbelasting.

Bij verkoop van de vakantiewoning is de waardeverandering onbelast. Wel is het zo dat als de waarde van de woning door de jaren heen stijgt (WOZ-waarde) ook de waardeverandering jaarlijks met 1,2% inkomstenbelasting wordt belast.

Omzetbelasting

Als u de vakantiewoning geheel of gedeeltelijk verhuurt (minimaal 140 dagen per jaar) in het kader van het vakantiebedrijfsbedrijf, vormt de exploitatie een onderneming voor de omzetbelasting, ook als u de woning als privé-persoon koopt. Dat betekent dat u – afhankelijk van het gebruik - alle in de koopprijs van de vakantiewoning en inventaris begrepen omzetbelasting of een gedeelte daarvan van de Belastingdienst kunt terugontvangen. Als u de omzetbelasting terugkrijgt, is de investering in de vakantiewoning of het appartement dus tot 21% lager.

Vanaf 2011 gelden nieuwe regels voor de aftrek van omzetbelasting voor vakantiewoningen. Alleen omzetbelasting die ziet op zakelijke activiteiten – de verhuur van de woning aan vakantiegasten – is nog aftrekbaar. Het deel dat ziet op privé-gebruik van de woning is niet meer aftrekbaar. Gedurende 10 jaar volgt de fiscus jaarlijks het gebruik van de woning. Als het gebruik in een jaar binnen de 10 jaarstermijn afwijkt van de verdeling bij het begin, dan kan er een correctie van omzetbelasting volgen.

Voor inventaris geldt dat u alle omzetbelasting bij aankoop kunt terugvragen van de fiscus. Gedurende 5 jaar volgt de fiscus het gebruik van het inventaris. Gebruikt u de woning en daarmee ook het inventaris privé dan volgt per jaar een correctie voor privé-gebruik van het inventaris.

Na aankoop van de vakantiewoning kunt u de omzetbelasting op door u betaalde facturen voor de woning in aftrek brengen volgens de verhouding zakelijk gebruik/totaal gebruik van de woning.

Over de verhuuropbrengst dient u 6% omzetbelasting aan de Belastingdienst af te dragen.

De afdracht van omzetbelasting en de teruggaaf van op facturen betaalde omzetbelasting vindt plaats door middel van een aangifte omzetbelasting, die in het begin per kwartaal gedaan dient te worden.

Kleine ondernemersregeling

Indien de per saldo op jaarbasis af te dragen omzetbelasting minder dan € 1.883 bedraagt, kan de kleine ondernemersregeling (k.o.r.) toegepast worden. Onder saldo wordt verstaan de af te dragen omzetbelasting over de huur (6%), minus de door u op facturen betaalde omzetbelasting. De kleine ondernemersregeling in de omzetbelasting houdt in, dat u in het geheel geen omzetbelasting af hoeft te dragen als het te betalen saldo op jaarbasis minder is dan € 1.345. Indien het saldo ligt tussen € 1.345 en € 1.883 vindt een vermindering van af te dragen omzetbelasting plaats.

Het niet hoeven afdragen van omzetbelasting op grond van de kleine ondernemersregeling betekent een direct voordeel voor u. Door de kleine ondernemersregeling kunt u zelfs meerdere vakantiewoningen bezitten zonder dat u jaarlijks omzetbelasting hoeft af te dragen.

Overdrachtsbelasting

Bij de koop van de vakantiewoning bent u 2% overdrachtsbelasting verschuldigd.

Meer informatie?

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met ons kantoor te Goes:

Patrick Caljouw FB
Telefoonnummer: 0113-256300
E-mail: p.caljouw@weazeeland.nl

Door onze grote deskundigheid worden wij ook ingeschakeld voor:

- Het adviseren omtrent de aankoop van recreatief onroerend goed;
- Het adviseren op maat over optimalisatie van BTW teruggaaf en eigen gebruik van een vakantiewoning;
- Het adviseren over mogelijkheden om een woning op een fiscaal vriendelijke manier aan kinderen over te dragen;
- Het aanvragen van een btw-nummer voor de verhuur van een vakantiewoning;
- Het verzorgen van btw-aangiften met betrekking tot vakantie-woningen;
- Het verzorgen van aangiften inkomstenbelasting;
- Het voeren van fiscale procedures met betrekking tot onroerend goed.