



CHALET PARK RIVIÈRA EN DE FISCUS WONING VOOR (GEDEELTELIJKE) VERHUUR

U treft in dit memo een uiteenzetting aan van de fiscale gevolgen van de aankoop van een chalet (hierna: recreatiewoning) op het Chaletpark Riviera, waarbij permanente bewoning van overheidswege niet is toegestaan.

In deze uiteenzetting gaan we ervan uit dat u als particulier de recreatiewoning koopt en deze recreatiewoning hoofdzakelijk verhuurt. Het onderstaande is niet van toepassing als u de recreatiewoning bedrijfsmatig aanschaft, bijvoorbeeld via een besloten vennootschap. Ook is de uiteenzetting niet zonder meer van toepassing op kopers die in het buitenland wonen.

INKOMSTENBELASTING

Zoals u wellicht weet, zijn er voor de inkomstenbelasting drie Boxen met elk hun eigen regels en elk hun eigen tarief.

In Box 1 (Inkomen uit werk en woning) valt de zogenaamde "eigen woning", de inkomsten zijn belast tegen het progressieve tarief.

In Box 3 (Inkomen uit sparen en beleggen) valt de woning die niet kan worden aangemerkt als eigen woning, deze inkomsten zijn belast tegen een forfaitair (vast) tarief.

Eigen woningregeling (Box 1, inkomen uit werk en woning)

De eigen woningregeling is uitsluitend van toepassing op de echte eigen woning, de zogeheten eerste woning. Heeft u meer dan één woning in uw bezit dan kunt u voor slechts één woning de hypotheekrente aftrekken. Die woning moet u dan anders dan tijdelijk als hoofdverblijf ter beschikking staan. Het gaat erom dat de woning duurzaam voor eigen gebruik ter beschikking staat.

Tweede (eigen) woning (Box 3, inkomen uit sparen en beleggen)

De recreatiewoning zal in de meeste gevallen in Box 3 vallen. Over de vermogensbestanddelen die in Box 3 vallen (bijvoorbeeld banksaldo, effecten en dergelijke), wordt als inkomen een fictief (vast) rendement berekend van 4%. De grondslag bestaat uit de waarde van de in Box 3 vallende bezittingen verminderd met de in Box 3 vallende schulden. De grondslag wordt bepaald door het gemiddelde te nemen van de vermogensbestanddelen op 1 januari en 31 december van enig jaar.

Er geldt een vrijgesteld vermogen van € 20.661 per persoon (tarief 2010). Voor gehuwden/partners geldt een vrijgesteld vermogen van € 41.332 (tarief 2010). Het vrijgestelde vermogen kan afhankelijk van de omstandigheden nog worden verhoogd met de kindertoeslag en/of de ouderentoeslag.

Over het uiteindelijke saldo wordt een fictief rendement berekend van 4% waarover 30% inkomstenbelasting wordt geheven.

Omdat uit wordt gegaan van een fictief rendement is het niet meer van belang of en hoeveel huurinkomsten u ontvangt. De huurinkomsten zijn zelf niet belast.

Ook is niet van belang welke kosten u maakt. De kosten, zoals bijvoorbeeld financieringslasten, zijn niet aftrekbaar. Als u de vakantiewoning financiert, komt het bedrag van de lening in mindering op het vermogen in Box 3.

De waardering van de recreatiewoning is wel van belang. Voor de belastingheffing in Box 3 dient u uit te gaan van de WOZ waarde (2010).



Indien de recreatiewoning op 31 december/1 januari van enig jaar nog niet is opgeleverd, kunt u voor de waarde uitgaan van de betaalde bouwtermijnen.

Mocht u bij verkoop van de recreatiewoning in de toekomst winst maken, dan is deze winst zelf in beginsel niet belast.

Voorbeeld 1

De heer en mevrouw Jansen bezitten een recreatiewoning, koopprijs € 150.000 (inclusief BTW), deels gefinancierd met een lening van € 75.000. Er is geen sprake van verhuur en de WOZ-waarde bedraagt € 150.000.

Wanneer er verder geen vermogen is, wordt de inkomstenbelasting in Box 3 als volgt berekend:

| | € |
|--------------------------|----------------------|
| Recreatiewoning | 150.000 |
| Lening | <u>75.000</u> |
| Gemiddeld vermogen, stel | 75.000 |
| Vrijgesteld | <u>41.332</u> |
| Grondslag | <u><u>33.668</u></u> |

Fictief rendement, 4% van € 33.966 = € 1.346

Verschuldigde belasting € 404 (30% van € 1.346).

Indien er wel ander vermogen is boven de vrijstelling in Box 3 bedraagt de verschuldigde belasting over de recreatiewoning € 900.

Voorbeeld 2

De heer en mevrouw Pietersen bezitten een vakantiewoning die deels wordt verhuurd, koopprijs € 150.000, deels gefinancierd met een lening van € 75.000.

De belasting in Box 3 bedraagt € 404.

(zie voorbeeld 1).

| Exploitatieoverzicht | € |
|--|-------------------|
| Nettohuur, stel | 7.000 |
| Exploitatiekosten (exclusief afschrijving), stel | - 2.100 |
| Rentelasten stel 5% | - 3.750 |
| Inkomstenbelasting Box 3 | <u>- 404</u> |
| Netto-opbrengst | <u><u>746</u></u> |



OMZETBELASTING

Wanneer u de recreatiewoning heeft gekocht voor eigen privé gebruik heeft u verder niets te maken met de BTW. De in de koopprijs over de grond, de bouwkosten, de inventaris, de inrichting en de jaarlijkse kosten begrepen BTW kan dan niet in aftrek worden gebracht.

Wanneer u de recreatiewoning heeft gekocht om deze volledig te gebruiken voor de commerciële verhuur, dan wel voor zowel de commerciële verhuur als voor eigen privé gebruik, kunt u worden aangemerkt als ondernemer voor de BTW.

Het zijn van 'ondernemer' voor de BTW staat in principe los van het ondernemerschap voor de inkomstenbelasting.

In beginsel is bij de zelfstandige verhuur van een vakantiewoning sprake van BTW ondernemerschap. Als ondernemer voor de BTW dient u zich bij de Belastingdienst te melden, die ook uw aangifte inkomstenbelasting behandelt. U ontvangt dan een BTW-nummer en u ontvangt dan periodiek aangiftebiljetten voor de BTW.

De belastingdienst heeft bij brief van 27 april 2010 bevestigd dat bij verhuur sprake is van ondernemerschap voor de omzetbelasting. Een afschrift van de correspondentie met de Belastingdienst is aan dit memo gehecht.

Het gevolg van BTW ondernemerschap is dat u uit de ontvangen huur 6% BTW moet afdragen. Daar staat tegenover dat de in rekening gebrachte BTW over de grond, de bouwkosten, de inventaris en de inrichting aftrekbaar is indien u de woning volledig als ondernemingsvermogen etiketteert. Dit geldt ook voor de BTW begrepen in de jaarlijkse kosten.

Indien u tevens privé gebruikt maakt van de vakantiewoning moet u jaarlijks in de laatste aangifte BTW een correctie privé gebruik aangeven. U moet daarbij een onderscheid maken tussen de vakantiewoning (onroerende zaak), de inventaris (roerende zaken) en de jaarlijkse exploitatiekosten.

De betaalde BTW over de woning wordt 10 jaren gevolgd. Stel u hebt in enig jaar de vakantiewoning 12 weken verhuurd en 4 weken zelf gebruikt. Dan is de correctie privé gebruik volgens de Belastingdienst: $4/16 * 10% * \text{betaalde BTW}$.

De betaalde BTW over de roerende inventaris wordt 5 jaren gevolgd. Stel u hebt in enig jaar de vakantiewoning 12 weken verhuurd en 4 weken zelf gebruikt. Dan is de correctie privé gebruik volgens de Belastingdienst: $4/16 * 20% * \text{betaalde BTW op de inventaris}$.

De BTW op de jaarlijkse exploitatiekosten kan in eerste instantie worden afgetrokken, maar dient in het zelfde jaar gecorrigeerd te worden op basis van de verdeling privé gebruik en totaal gebruik. Stel u hebt in enig jaar de vakantiewoning 12 weken verhuurd en 4 weken zelf gebruikt. Dan is de correctie privé gebruik volgens de Belastingdienst voor de jaarlijkse kosten: $4/16 * \text{betaalde BTW op de exploitatiekosten}$.

De staatssecretaris van Financiën heeft aangekondigd nog met nadere regels te komen over de berekening van het privé gebruik. Op grond van administratieve vastleggingen moet het werkelijke gebruik zo goed mogelijk worden benaderd. Omdat de regels nog in beweging zijn is ons advies om voor een exacte berekening van uw privé gebruik contact op te nemen met uw accountant / belastingadviseur.



Als u de woning inclusief inventaris en met de lopende verhuurverplichtingen levert aan een koper die de huur voortzet is naar onze mening sprake van de overdracht van een onderneming. Dit standpunt is door een lagere rechter bevestigd. Over de levering is dan geen btw verschuldigd en de koper treedt in de btw rechten en verplichtingen van de overdrager. Het advies is om dit standpunt vooraf met de Belastingdienst af te stemmen. Mocht de belastingdienst van oordeel zijn dat sprake is van de levering van een onroerende zaak moet u rekening houden met het volgende:

Als u de woning binnen 2 jaar na ingebruikneming levert, dan is opbrengst geheel belast met BTW en moet u deze BTW afdragen. Bij een levering na 2 jaar na eerste ingebruikname is de opbrengst vrijgesteld van BTW, tenzij de koper de woning nagenoeg geheel uitsluitend (meer dan 90 %) belast gaat verhuren. Verkoper en koper kunnen dan in de notariële akte van levering opteren voor een belaste levering. Is sprake van een vrijgestelde levering binnen 10 jaar na ingebruikneming, dan moet een (groot) deel van de terugontvangen BTW in het jaar van aanschaf na rato weer worden terugbetaald. Houdt u daar rekening mee met de prijsstelling.

Als u de vakantiewoning binnen 2 jaar na ingebruikneming volledig voor privé doeleinden gaat gebruiken is sprake van een onttrekking. Over deze onttrekking aan uw ondernemingsvermogen bent u BTW verschuldigd. De BTW wordt berekend over de aankoopprijs van soortgelijke goederen op het moment van onttrekking. Indien er geen aankoopprijs is wordt de waarde gesteld op de kostprijs. Een onttrekking na twee jaar na eerste ingebruikneming is verplicht vrijgesteld van BTW. Vindt de onttrekking plaats binnen 10 jaar na ingebruikneming, dan moet een (groot) deel van de terugontvangen BTW in het jaar van aanschaf naar rato weer worden terugbetaald (herziening).

Indien de per saldo op jaarbasis af te dragen omzetbelasting niet meer dan € 1.883 bedraagt (tarief 2010), kan de kleine ondernemersregeling (k.o.r.) toegepast worden. Onder saldo wordt verstaan de af te dragen omzetbelasting over de huur minus de terug te ontvangen voorbelasting.

Bedraagt de af te dragen BTW per jaar per saldo niet meer dan € 1.345 (tarief 2010), dan hoeft u in het geheel niets te betalen.

Bedraagt de af te dragen BTW per jaar per saldo meer dan € 1.345, maar minder dan € 1.883, dan wordt een korting verleend. De korting bedraagt $2.5 \times (\text{€ } 1.883 - \text{het berekende bedrag})$.

TENSLOTTE

In dit memo hebben wij slechts een globale beschrijving gegeven van de fiscale gevolgen gebaseerd op de huidige stand van wetgeving en jurisprudentie.

Voor een specifiek advies kunt u contact opnemen met uw eigen belastingadviseur of met ons kantoor te Lelystad, telefoonnummer 0320-232435 (de heer mr. O. Brands of de heer A.M. Nooij FB), e-mail: o.brands@mth.nl

Meeuwsen Ten Hoopen Belastingadviseurs B.V., april 2010

Dit memo is geen beroepsmatig gegeven advies. Voor u gaat handelen, adviseren wij u een belastingadviseur te raadplegen voor uw specifieke situatie. Voor onverhoopte fouten of onvolkomenheden in dit memo, kan geen aansprakelijkheid worden aanvaard.