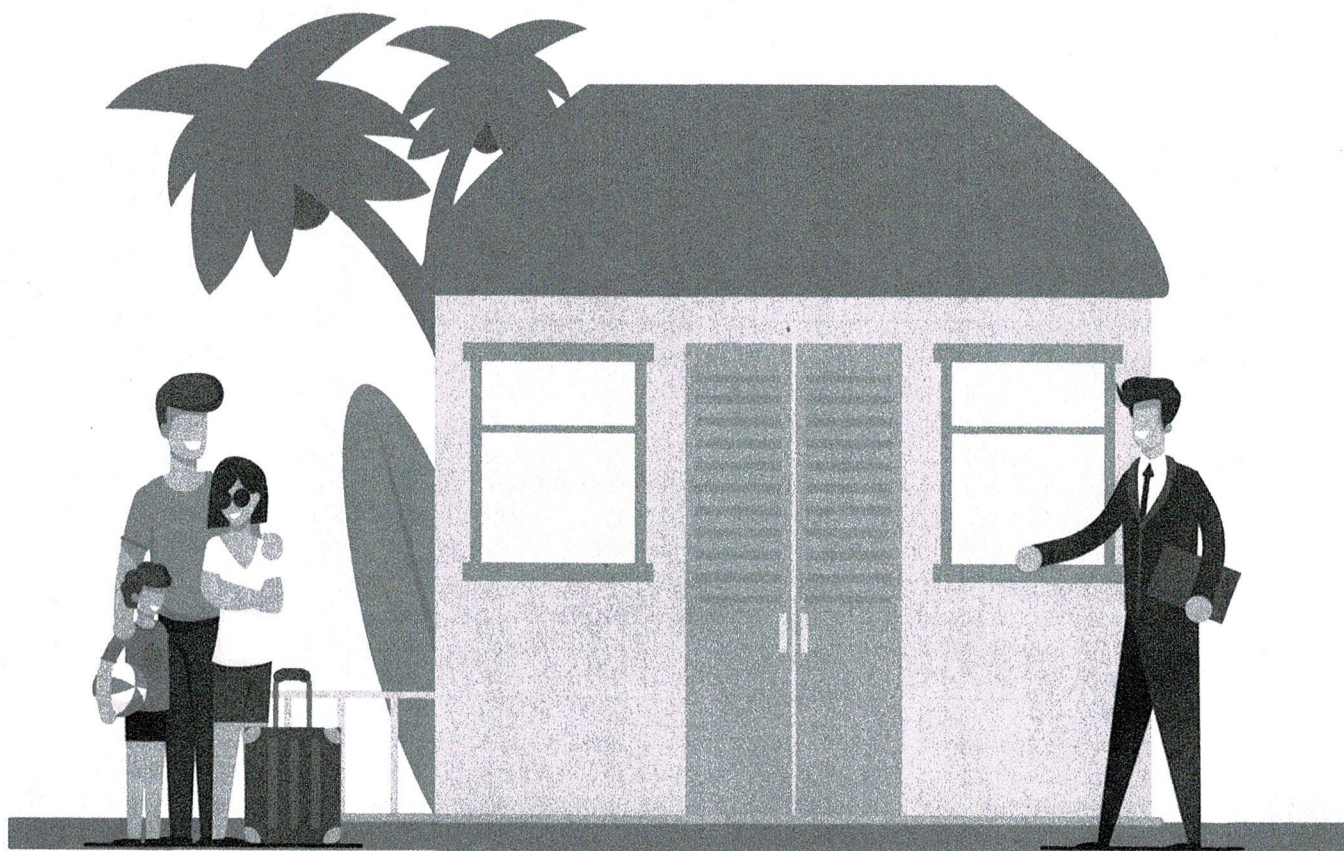


VAKANTIEWONING? ZO ZIT HET FISCAAL!

Een vakantiewoning is heel populair. Als u het slim regelt,
kunt u soms vele duizenden euro's belasting besparen!



Door corona en omdat spaargeld niets meer oplevert, is de belangstelling voor vakantie woningen fors toegenomen. Een goede rede om eens naar de fiscale aspecten te kijken.

INKOMSTENBELASTING

Bezit in box 3

Wie in Nederland woont, moet in de aangifte het 'wereldinkomen' opgeven. Dat geldt ook voor de binnen- en buitenlandse vakantiewoningen die tot het box 3-vermogen horen. Aangezien de peildatum voor box 3 op 1 januari ligt, is een vakantiewoning die u in 2022 koopt voor het eerst belast in 2023. In principe geeft u de WOZ-waarde op (net als bij de eigen woning in box 1, neemt u voor de aangifte over 2023 de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2022 die u begint 2023 van de gemeente zult ontvangen). Het maakt voor de aan te geven waarde niet uit of de vakantiewoning louter voor eigen gebruik is, of dat u de woning verhuurt.

LET OP *Voor woningen waarvoor geen WOZ-waarde is vastgesteld, zoals buitenlandse vakantiewoningen, geeft u in uw aangifte de waarde in het economisch verkeer aan op dezelfde waardepeildatum als voor Nederlandse vakantiewoningen waarvoor wél een WOZ-beschikking is afgegeven. Voor een vakantiewoning die u in de loop van 2022 koopt geeft u in 2023 dus de waarde op 1 januari 2022 aan.*

Schuld in box 3

Heeft u geld geleend voor de aanschaf van de vakantiewoning, dan is de rente over die lening niet aftrekbaar. Wel mag u de schuld in uw aangifte opnemen als box 3-schuld. De schuld vermindert zo uw belaste vermogen.



Voor box 3-schulden geldt een drempel van € 3.200 (bedrag 2022) en het dubbele voor fiscaal partners.

Verhuur en eigen gebruik

Voor uw eigen woning hoofdverblijft (box 1) moet u in uw aangifte het eigenwoningforfait aangeven en is in principe 70 procent van de huurinkomsten uit tijdelijke verhuur belast. Voor de vakantiewoning geldt geen eigenwoningforfait en de huurinkomsten zijn belastingvrij. Gemaakte kosten kunt u niet aftrekken.

Buitenlandse vakantiewoning

Staat uw vakantiewoning in het buitenland, dan moet u er rekening mee houden dat u in het buitenland belasting verschuldigd bent (op lokaal en nationaal niveau). Om te voorkomen dat u twee keer belasting moet betalen over de woning, vraagt u in de Nederlandse IB-aangifte om 'voorkoming van dubbele belasting'. Die wordt, als u de vakantiewoning en overige vragen invult, automatisch toegekend over de aangegeven waarde van de vakantiewoning, minus de eventueel op die woning betrekking hebbende schuld (zie ook het kader 'Voorkoming dubbele belasting'). Voor de aftrek voorkoming dubbele belasting is het fiscaal echter een stuk gunstiger

als u voor de aanschaf van de woning géén schuld aangaat, zoals het voorbeeld laat zien. Financier de vakantiewoning dus zoveel mogelijk met eigen geld. In een later stadium kunt u uw liquide middelen desgewenst aanvullen met een consumptieve lening.

Voorbeeld

U heeft € 400.000 spaargeld. U koopt in 2022 een vakantiewoning in het buitenland voor € 70.000. Gemakshalve gaan we ervan uit dat de aanschafwaarde gelijk is aan de fiscale waarde voor box 3.

Twee scenario's:

1. Koopt u de woning met eigen geld, dan bestaat na aanschaf uw vermogen uit € 330.000 aan spaargeld en € 70.000 aan vakantiewoning. De aftrek voorkoming dubbele belasting bedraagt dan $(70.000/400.000) \times$ box 3 heffing zonder voorkoming.

2. Koopt u de woning met geleend geld, dan bestaat na aanschaf uw vermogen uit € 400.000 aan spaargeld, € 70.000 aan vakantiewoning en € 70.000 geldlening. Het aan het buitenland toe te rekenen vermogen is € 70.000 - € 70.000 = € 0. U profiteert daardoor niet van de voorkoming dubbele belasting.



Vul een eventuele schuld die betrekking heeft op de buitenlandse vakantiewoning in uw belasting-aangifte niet alleen in onder 'Woningen en andere onroerende zaken' maar ook onder 'Hypotheek en andere schulden', anders betaalt u te veel belasting!



Vermeld de buitenlandse vakantiewoning in uw aangifte inkomstenbelasting over het jaar waarin u deze kocht, ook al had u de woning op 1 januari nog niet in uw bezit. De waarde wordt dan nog niet bij uw belaste vermogen geteld maar u krijgt al wel het belastingvoordeel van de voorkoming dubbele belasting!

VOORKOMING DUBBELE BELASTING

De waarde van de buitenlandse vakantiewoning behoort in uw aangifte tot uw belaste box 3-vermogen. In de aangifte kunt u de 'voorkoming dubbele belasting' zien onder 'Overzicht belasting en pre-

mies Inkomstenbelasting [naam] als u rechts 'Inkomstenbelasting' aanklikt. Daar ziet u 'vrijstelling buitenlandse inkomsten box 3' staan.

BTW

Ondernemer

U bent voor de inkomstenbelasting doorgaans geen ondernemer als u een vakantiewoning verhuurt. De regels voor ondernemerschap zijn echter niet voor elke belastingsoort gelijk. Voor de BTW kan verhuur van een Nederlandse vakantiewoning wél tot ondernemerschap leiden als het uw bedoeling is om de woning structureel bedrijfsmatig te verhuren. Dat kan voordelig zijn. Op dat moment wordt de huur namelijk belast met het lage BTW-tarief (9 procent), terwijl u de (vaak hoge) BTW op de kosten van aanschaf, inrichting (meubilair, servies, beddengoed, huishoudelijke apparaten, ...) en gebruik (gas, water, elektriciteit, ...) en onderhoud (schoonmaak, reparatie, ...) kunt terugvragen. Zeker als u het huisje nieuw laat bouwen, kan dat tienduizenden euro's fiscaal voordeel opleveren. Als de bouwkosten exclusief BTW bijvoorbeeld 100.000 euro bedragen, kunt u tot wel (21% x 100.000 =) 21.000 euro aan BTW terugkrijgen. Het heeft dus zin om alle bonnetjes te bewaren!



Om recht te hebben op teruggaaf van de BTW, moet op het moment van aankoop of opdracht aan de aannemer de intentie hebben bestaan om de vakantiewoning te verhuren. U moet zich als ondernemer voor de BTW aanmelden bij de Belastingdienst per de datum waarop de koopovereenkomst voor de grond tot stand is gekomen. Gebruik hiervoor het formulier 'Opgaaf startende onderneming'. Dit formulier kunt u downloaden op www.belastingdienst.nl



Koopt u geen nieuwbouw maar een bestaande vakantiewoning? In principe is er dan geen BTW verschuldigd over de aankoop en kunt u die dus ook niet terugvragen. Als de vakantiewoning minder dan twee jaar geleden in gebruik werd genomen of gekozen is voor een 'belaste levering', is er nog wel een mogelijkheid om BTW terug te

AANDACHTSPUNTEN

Het lijkt ideaal, zo'n tweede huisje voor erbij, maar er schuilen soms adders onder het gras. Laat u dus goed voorlichten door een specialist als u van plan bent een vakantiewoning te kopen. En denk dat de drie belangrijkste punten voor elk onroerend goed zijn: locatie, locatie en locatie.

■ kijk goed naar de kosten

Denk aan buitenlandse lokale en nationale belastingen (ook erfbelasting!), de kosten van onderhoud (dat u wellicht moet uitbesteden gezien de afstand), de kosten van een verzekering en de hypotheekrente.

■ houd rekening met vermogenswinstbelasting

In Nederland betaalt u alleen belasting over het rendement in box 3, maar in het buitenland betaalt u soms belasting over de verhuur en niet zelden ook over de winst bij verkoop.

■ vergelijk het aanbod

Kijk naar de ligging en de kwaliteit en kos-

ten van het parkbeheer. Neem ook het aanbod op www.funda.nl mee.

■ pas op met 'chalets' op huurgrond

Overweegt u aankoop van een 'chalet'? Let dan goed op. De grond waarop het chalet staat wordt meestal niet uw eigendom en dan is het chalet juridisch gezien alleen van u als u bij de notaris een recht van opstal laat vestigen. Doet u dat niet, dan kunt u het chalet bijvoorbeeld niet zelf verkopen. Aankoop van een chalet/vakantiewoning op huurgrond is derhalve niet aan te bevelen.

■ pas op voor 'time-sharing'

Stel dat u voor een periode van tien jaar in één bepaalde week van een vakantiehuis gebruik kunt maken, dan is geen sprake van gedeeltelijke eigendom van een tweede woning, maar van vooruitbetaalde huur (de waarde van dat huurrecht moet u in box 3 aangeven). Verkoop van dit recht is vaak erg lastig. Googel maar eens op 'time-sharing', lees en huiver. Wij zouden er niet snel aan beginnen.

vragen over de aankoop. Daar zijn voorwaarden aan verbonden, dus laat u van tevoren goed voorlichten.

Privégebruik

Het is in beginsel niet mogelijk om de (aanschaf-)BTW op de vakantiewoning in aftrek te brengen als de vakantiewoning alleen voor privégebruik wordt gebruikt. Het is ook niet mogelijk om de BTW terug te krijgen over het eigen gebruik van de vakantiewoning. Gebruikt u de vakantiewoning een maand per jaar, dan is 11/12 deel van de BTW aftrekbaar. Dagen van leegstand (maar wel potentieel verhuurd) tellen niet mee voor de bepaling van het privégebruik.

Gedurende 10 jaar (het jaar van aanschaf en 9 jaar erna) worden wijzigingen in de mate van privégebruik bijgehouden. Na het tiende jaar van verhuur kan de vakantiewoning zon-

der BTW en zonder correctie van de aftrek worden verkocht.

Door de vakantiewoning aan een exploitant van vakantiewoningen te verhuren (met 9 procent BTW), is het in principe mogelijk om volledige aftrek van de 21 procent BTW voor aanschaf en inrichting van de vakantiewoning te bewerkstelligen, dus ook voor het deel dat onder het privégebruik valt. Dat kan fiscaal bijzonder aantrekkelijk zijn. De exploitant verhuurt de vakantiewoningen vervolgens aan derden, inclusief u als eigenaar. U betaalt huur voor de periode waarin u gebruik maakt van de woning (inclusief de BTW over de huursom, die u uiteraard niet kunt aftrekken).



Voorgaande is een vereenvoudigde weergave van de regels. Er zitten haken en ogen aan. Raadpleeg dus een specialist.