



De Vakantiewoning en de Btw

Door de aankoop van uw vakantiewoning krijgt u te maken met fiscale regels over de aankoop en het gebruik hiervan. Denk bijvoorbeeld aan de landelijk geheven inkomsten- en omzetbelasting, en de lokale toeristen- of forensenbelasting.

Wij gaan hierna alleen in op de omzetbelasting (Btw). Wij geven u slechts algemene informatie. Die geeft geen uitsluitel over uw eigen specifieke situatie. Laat u voor uw persoonlijke situatie daarom nader informeren door een belastingadviseur.

Omzetbelasting bij aankoop

Bij de aankoop van uw woning zal Chronos Participaties B.V. ("Chronos") 21% Btw berekenen over de aanschaf van de grond, en de de aannemer 21% Btw berekenen over de bouw daarvan. Dit bedrag staat vermeld op de facturen die u daarvoor ontvangt. Chronos en de aannemer zullen de genoemde BTW bedragen aangeven bij de Belastingdienst.

Afhankelijk van de wijze van gebruik kunt u de Btw die u bij de aankoop van de vakantiewoning hebt betaald geheel of gedeeltelijk terugvragen bij de Belastingdienst.

Verhuur vakantiewoning

U kunt de Btw op de aankoop van de vakantiewoningen, geheel of gedeeltelijk terugvragen, als u voornemens bent de vakantiewoning met enige regelmaat te gaan verhuren aan derden of dat deze daarvoor beschikbaar is. De vakantiewoning fungeert dan als beleggingsobject. U probeert rendement te realiseren.

U kwalificeert dan als Btw ondernemer (let op: de 'Btw-ondernemer kan gewoon in Box III van de inkomstenbelasting vallen omdat de begrippen ondernemer niet hetzelfde zijn). De eerste stap is dat u zich aanmeldt als Btw-ondernemer bij de Belastingdienst.

U ontvangt dan van de Belastingdienst een Btw-aangifteformulier. Op dit formulier kunt het Btw-bedrag dat ziet op de aankoop terugvragen. Gedurende de periode dat u optreedt als Btw-ondernemer ontvangt u periodiek aangifteformulieren. Hierop kunt u de Btw op de kosten van onderhoud en gebruik ook verrekenen. Let wel, dit gaat tegenwoordig veelal digitaal.

Hoogte van de Btw-aftrek

De hoogte van de Btw-aftrek is afhankelijk van de verhouding tussen de periode dat de woning beschikbaar is voor de verhuur en het eigen gebruik. De Btw mag naar rato van het belaste/zakelijk gebruik in aftrek worden gebracht.

Voorbeeld 1: Verwacht u dat de woning het gehele jaar beschikbaar is voor de verhuur en vindt er geen privégebruik plaats dan is de Btw volledig verrekenbaar (dit geldt dus ook



indien u de woning dus feitelijk niet heeft verhuurd). U moet echter wel laten zien dat u getracht heeft de woning te verhuren!

Voorbeeld 2: Is de verwachting dat de woning 30 dagen per jaar privé wordt gebruikt en verder beschikbaar is voor de verhuur dan is $365 \text{ dagen} - 30 \text{ dagen} = 335 \text{ dagen} = 93\%$ van de Btw op de aanschaf verrekenbaar.

In de volgende jaren kan de verhouding tussen de periode dat de woning beschikbaar is voor BTW-belaste verhuur en privégebruik wijzigen. Dit kan leiden tot een extra teruggaaf of een te betalen bedrag aan Btw. U dient dus jaarlijks aan het einde van het jaar een berekening te maken op grond van het feitelijke gebruik (privé gebruik versus beschikbaarheid voor de verhuur).

Exploitatie vakantiewoning

Wanneer u de vakantiewoning verhuurt, stuurt u een factuur aan de huurders. Op deze factuur vermeldt u de verhuursom die u verhoogt met 9% Btw. Deze Btw geeft u vervolgens aan op het Btw-aangifteformulier.

Uitsluitend privégebruik vakantiewoning

Wanneer u de vakantiewoning alleen zelf gebruikt en niet verhuurt (of niet beschikbaar houdt voor de verhuur) aan anderen, kunt u de Btw die bij de aankoop is berekend geheel niet terugvragen bij de Belastingdienst.

Tot slot

De omzetbelasting kent allerlei uitzonderingsregelingen, zoals de kleine ondernemersregeling. Dat is een vrijstelling van Btw. Maakt u daar gebruik van, bijv. omdat u zonnepanelen met Btw-voordeel heeft laten plaatsen, dan bestaat de kans dat u geen recht op aftrek van Btw hebt op uw vakantiehuis. U moet dus goed onderzoek doen of u de Btw op enigerlei wijze kunt verrekenen en of u Btw verschuldigd bent over de verhuur.

Hierboven is een algemeen beeld van de Btw-regelgeving geschetst. Om te kunnen vaststellen of, en zo ja, u de Btw van de Belastingdienst kunt terugvorderen moet uw specifieke situatie in kaart worden gebracht.