

### **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 dat de verhuursom die u verhoogd 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.

Om te kunnen vaststellen of, en zo ja, u de Btw van de Belastingdienst kunt terugvorderen moet uw specifieke situatie in kaart worden gebracht. Onze belastingadviseur kan u daarbij van dienst zijn.