

“De vakantiewoning en omzetbelasting”

Als u een vakantiewoning aanschaft met de bedoeling om deze te verhuren kunt u te maken krijgen met heffing van omzetbelasting. U wordt voor de omzetbelasting aangemerkt als ondernemer als u de vakantiewoning duurzaam exploiteert. Indien u de vakantiewoning alleen voor eigen gebruik aanschaft is er geen sprake van exploitatie en bent u dus geen ondernemer voor de omzetbelasting. Bij verhuur van een vakantiewoning op een recreatiepark en via bemiddeling van een verhuurorganisatie is altijd sprake van ondernemerschap. Een aanvullende voorwaarde is dat de verhuur plaatsvindt aan personen die hier slechts voor een korte periode verblijven. Bij zelfstandige verhuur van vakantiewoning hebt u een bewijsplicht. U moet dan kunnen aantonen dat u de vakantiewoning voor ten minste 140 dagen per jaar verhuurd. Is dit het geval dan bent u altijd ondernemer voor de omzetbelasting. Wordt de bungalow minder dan 140 dagen verhuurd dan kan discussie ontstaan met de belastingdienst over de het antwoord op de vraag of u als ondernemer voor de omzetbelasting kan worden aangemerkt.

Als de verhuur kwalificeert als exploitatie en u dus als ondernemer voor de omzetbelasting wordt aangemerkt, betekent dit voor u:

- aangifte- en administratieplicht;
- de betaalde omzetbelasting bij aankoop/bouwkosten/inrichting is aftrekbaar;
- u moet 6% omzetbelasting afgedragen over de huuropbrengsten;
- u heeft als natuurlijk persoon recht op de kleine-ondernemersregeling;
- als u als eigenaar de vakantiewoning zelf huurt is sprake van privégebruik welke ook belast is tegen 6% omzetbelasting, mits de verhuur via een verhuurorganisatie plaatsvindt, anders is het privégebruik zelfs belast tegen 19% omzetbelasting;
- er geldt een herzieningstermijn van 10 jaren voor de bij aanschaf van de woning betaalde omzetbelasting;
- er geldt een herzieningstermijn van 5 jaren voor de bij aanschaf van de woning betaalde omzetbelasting ter zake van roerende zaken.

Toelichting

Met het ondernemerschap komen ook verplichtingen. De belangrijkste zijn: periodiek een aangifte omzetbelasting indienen bij de belastingdienst en het voeren van administratie (o.a. uitreiken van facturen). Een verhuurorganisatie neemt meestal de administratieve zaken voor haar rekening.

Doordat u de betaalde omzetbelasting bij aanschaf van de vakantiewoning terugontvangt van de belastingdienst hebt u feitelijk deze woning omzetbelastingvrij in uw (privé)onderneming. Deze omzetbelasting hoeft u dan ook niet mee te financieren. Ook de omzetbelasting op inventarisgoederen is aftrekbaar.

De keerzijde van het ondernemerschap is dat er omzetbelasting afgedragen moet worden over de inkomsten. Bij verhuur op een vakantiepark bent u 6% omzetbelasting verschuldigd over de huuropbrengsten. Duurzame exploitatie buiten een park is doorgaans belast tegen 19% omzetbelasting. Verhuur van een normale woning (zonder faciliteiten van een park of hotelbedrijf) is vrijgesteld van heffing. Dit lijkt voordelig maar is dat meestal niet. U kunt namelijk geen omzetbelasting in aftrek brengen op de aanschaf/bouw en ook niet van onderhoud/verbetering of aanschaf van inventarisgoederen).

Als (kleine) ondernemer is er een financiële tegemoetkoming. Deze regeling geldt alleen voor natuurlijke personen. De hoofdlijnen: als de af te dragen omzetbelasting op jaarbasis minder dan € 1.883 is komt u automatisch in aanmerking voor de regeling en hoeft u géén btw af te dragen. Het bedrag van de tegemoetkoming (korting) mag u direct op de aangifte omzetbelasting in mindering brengen op het af te dragen omzetbelastingbedrag.

Gedurende 10 jaren na aanschaf geldt de zogenaamde herzieningsregeling. Dit houdt in dat als de vakantiewoning binnen deze periode zonder heffing van omzetbelasting wordt verkocht, de verkoper een evenredig deel van de bij aanschaf in aftrek gebrachte omzetbelasting aan de belastingdienst moet terugbetalen. Voor betaalde omzetbelasting bij de aanschaf van roerende zaken geldt een herzieningstermijn van 5 jaren. Door gebruik te maken van de optiemogelijkheid om onroerende zaken met omzetbelasting te verkopen kan deze herziening van omzetbelasting worden voorkomen. Er zijn voorwaarden. De belangrijkste is, dat de verhuur met omzetbelasting voortgezet moet worden.

Zoals u kunt lezen, komt er heel wat kijken bij de bedrijfsmatige verhuur van een vakantiewoning. Om optimaal van de fiscale voordelen te kunnen profiteren, is het van belang tijdig deskundig advies in te winnen.