

## De fiscale aspecten van een onroerende recreatiewoning

Hieronder wordt ingegaan op de fiscale consequenties van de aankoop en het bezit van een recreatiewoning die zodanig met de (onder)grond is verbonden dat deze voor zowel de omzetbelasting (BTW) als de overdrachtsbelasting als een *onroerende zaak* moet worden aangemerkt.

Er wordt verondersteld dat:

- de aankoop van de recreatiewoning plaatsvindt door een natuurlijk persoon;
- de recreatiewoning zich bevindt in een recreatiepark;
- de recreatiewoning wordt bestemd voor eigen gebruik of voor de verhuur aan derden voor een kort verblijf, dan wel voor een combinatie van deze twee mogelijkheden;
- voor de eventuele verhuur aan derden gebruik zal worden gemaakt van de diensten van de beheerder van het recreatiepark;
- de eigenaar de recreatiewoning niet gebruikt als hoofdverblijf.

### **A. Aankoop recreatiewoning voor volledig eigen gebruik**

#### **Overdrachtsbelasting**

Bij de levering van een recreatiewoning voor eigen gebruik kan zich een van de volgende drie situaties voordoen:

1. er wordt een nieuwe recreatiewoning geleverd;
2. er wordt een recreatiewoning geleverd die maximaal twee jaar vóór de datum van levering voor het eerst in gebruik is genomen;
3. er wordt een recreatiewoning geleverd die ten tijde van de levering meer dan twee jaar geleden voor het eerst in gebruik is genomen.

In de eerste twee situaties geldt een vrijstelling van overdrachtsbelasting. In de derde situatie is de 2% overdrachtsbelasting verschuldigd.

#### **BTW**

De levering van een nieuwe recreatiewoning of een recreatiewoning die uiterlijk twee jaar geleden voor het eerst in gebruik is genomen, is belast met 21% BTW. Deze BTW kan de koper niet terugvragen bij de Belastingdienst en is dus kostprijsverhogend.

#### **Inkomstenbelasting**

De recreatiewoning wordt voor de inkomstenbelasting belast in box 3. De heffingsgrondslag is de WOZ-waarde in het jaar waarover aangifte wordt gedaan.

Voorbeeld: in de aangifte inkomstenbelasting 2013 dient de recreatiewoning te worden gewaardeerd op de WOZ-waarde 2013, die in het voorjaar 2013 door de gemeente is uitgereikt en waarbij 1 januari 2012 als waardepeildatum is gehanteerd. (De waardepeildatum voor de WOZ ligt dus een jaar voor de heffingsdatum in box 3.)

Over het totale vermogen in box 3 (bezittingen minus schulden) moet jaarlijks 1,2% vermogensrendementsheffing worden betaald, indien en voor zover dit vermogen meer bedraagt dan de wettelijke vrijstelling. De vrijstelling wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld. Belastingplichtigen van 65 jaar of ouder hebben onder voorwaarden recht op een extra vrijstelling (de ouderentoeslag).

## **B. Aankoop recreatiewoning voor zowel eigen gebruik als verhuur aan derden**

### **Overdrachtsbelasting**

Twee soorten leveringen moeten worden onderscheiden:

1. de levering van een recreatiewoning die nog niet in gebruik is genomen;
2. de levering van een recreatiewoning die al eerder in gebruik is genomen.

De levering in de eerste situatie is vrijgesteld van overdrachtsbelasting. De levering in de tweede situatie is belast met 2% overdrachtsbelasting.

Bij de aankoop van een recreatiewoning die tijdelijk (dat wil zeggen maximaal 24 maanden<sup>1</sup>) verhuurd is geweest en die daarvoor nog niet in gebruik is genomen, kan bij de Belastingdienst een verzoek worden ingediend om in aanmerking te komen voor een vrijstelling van overdrachtsbelasting.

Als een recreatiewoning wordt gekocht die door de verkoper minder dan 36 maanden<sup>2</sup> geleden is aangekocht, vindt onder voorwaarden een verlaging plaats van de grondslag voor de heffing van overdrachtsbelasting.

### **BTW**

De levering van een nieuwe recreatiewoning is belast met 21% BTW. Dat geldt ook voor de levering van een recreatiewoning die uiterlijk twee jaar geleden voor het eerst in gebruik is genomen.

De levering van een recreatiewoning die meer dan twee jaar geleden voor het eerst in gebruik is genomen, is in beginsel vrijgesteld van BTW. De koper en de verkoper kunnen er echter gezamenlijk voor kiezen de levering wèl in de BTW-heffing te betrekken ("optie BTW-belaste levering"). Het voordeel hiervan is dat de verkoper geen eerder teruggevraagde BTW aan de Belastingdienst hoeft terug te betalen. Dat zou hij (op grond van de zogenaamde herzieningsregeling in de BTW - zie onderdeel D) wel moeten als hij de recreatiewoning minder dan 10 jaar geleden met BTW heeft gekocht dan wel ingrijpend heeft verbouwd. Bij een optie BTW-belaste levering voorkomt de verkoper deze herziening.

Aan de optie BTW-belaste levering zijn voorwaarden verbonden. De belangrijkste voorwaarden zijn de volgende:

1. de koper moet de recreatiewoning voor minimaal 90% gebruiken voor met-BTW-belaste prestaties; en:
2. de optie moet tijdig worden ingediend bij de Belastingdienst.

Aan de eerste voorwaarde wordt voldaan als de prestaties (voor 90% of meer) bestaan uit de verhuur voor telkens kort verblijf, ondanks het feit dat deze prestaties worden belast met het verlaagde BTW-tarief van 6%.

Als de eigenaar van de recreatiewoning BTW-ondernemer is, kan hij de BTW op de aankoop- en exploitatiekosten terugvorderen bij de Belastingdienst. De Belastingdienst is doorgaans van mening dat in ieder geval sprake is van BTW-ondernemerschap als de recreatiewoning ten minste 140 dagen per jaar wordt verhuurd. Ook als er een voornemen bestaat de recreatiewoning bedrijfsmatig te exploiteren *kan* sprake zijn van ondernemerschap voor de BTW. Uit de rechtspraak blijkt dat het BTW-ondernemerschap *niet* wordt aangenomen, als een particulier de vakantiewoning heeft gekocht met de bedoeling deze in de eerste plaats zelf te gebruiken en in de periode dat de woning niet zelf wordt gebruikt, eventueel te verhuren aan derden.

---

<sup>1</sup> tot 1 mei 2012 bedroeg deze termijn 6 maanden

<sup>2</sup> tot 1 september 2012 bedroeg deze termijn 6 maanden

De BTW op de aankoop- en de exploitatiekosten (zoals onderhouds- en energiekosten) van de recreatiewoning kan als voorbelasting in aftrek worden gebracht, voor zover de recreatiewoning (met BTW) wordt verhuurd. De voorbelasting die moet worden toegerekend aan het privégebruik van de eigenaar komt (sinds 2011) niet voor aftrek in aanmerking. Bij wisselend privé- en zakelijk gebruik van de woning zal na het jaar van aankoop nog 9 jaar lang een correctie mogelijk zijn van de BTW die terzake van de aankoop in aftrek is gebracht. Voor de berekening van deze correctie wordt aangesloten bij de regels van de herziening (zie onderdeel D). Het voorgaande is niet van toepassing als de recreatiewoning ter beschikking wordt gesteld aan de parkbeheerder/exploitant en de woning (ook) door de eigenaar privé wordt gebruikt door middel van het (terug)huren (met BTW) van de parkbeheer/exploitant (net zoals een derde de woning kan huren). In dat geval hoeft in beginsel geen rekening gehouden te worden met het privégebruik, zodat geen correctie plaatsvindt.

### **Inkomstenbelasting**

Het bezit van een recreatiewoning wordt voor de inkomstenbelasting in beginsel belast in box 3 (zie onderdeel A). De huuropbrengsten en eventuele verkoopwinsten blijven dan onbelast. Daar staat tegenover dat kosten (inclusief rentelasten en afschrijving) niet aftrekbaar zijn.

Voorwaarde voor behandeling in box 3 is dat de recreatiewoning op “normale” wijze wordt beheerd. Als een belastingplichtige één recreatiewoning bezit, zal dat normaliter het geval zijn. Maar bij het bezit van meerdere woningen kan dat anders zijn, namelijk als er regelmatig arbeidsintensieve werkzaamheden (onderhoud, etc.) door de eigenaar zelf worden verricht. In dat geval kan de Belastingdienst het standpunt innemen dat er sprake is van “Resultaat uit overige werkzaamheden”, of eventueel “Winst uit onderneming”, hetgeen betekent dat zowel de netto-huuropbrengsten als de toekomstige waardeveranderingen van de recreatiewoning worden belast in box 1 tegen een tarief van maximaal 52%.

## **C. Aankoop recreatiewoning voor uitsluitend verhuur aan derden**

### **Overdrachtsbelasting**

Zie onderdeel B.

### **BTW**

De levering van een nieuwe recreatiewoning is belast met 21% BTW. Dat geldt ook voor de levering van een recreatiewoning die uiterlijk twee jaar geleden voor het eerst in gebruik is genomen.

De levering van een recreatiewoning die meer dan twee jaar geleden voor het eerst in gebruik is genomen, is in beginsel vrijgesteld van BTW. De koper en de verkoper kunnen er echter gezamenlijk voor kiezen de levering wél in de BTW-heffing te betrekken (“optie BTW-belaste levering”). Het voordeel hiervan is dat de verkoper geen BTW aan de Belastingdienst hoeft terug te betalen, hetgeen (op grond van de zogenaamde herzieningsregeling in de BTW - zie “Overige zaken”) hij wel zou moeten als hij de recreatiewoning minder dan 10 jaar geleden met BTW heeft gekocht dan wel ingrijpend heeft verbouwd. Bij een optie BTW-belaste levering voorkomt de verkoper deze herziening.

Aan de optie BTW-belaste levering zijn voorwaarden verbonden. De belangrijkste voorwaarden zijn de volgende:

1. de koper moet de recreatiewoning voor minimaal 90% gebruiken voor met-BTW-belaste prestaties; en:
2. de optie moet tijdig worden ingediend bij de Belastingdienst.

Als men de recreatiewoning uitsluitend gaat verhuren, is aan voorwaarde 1 voldaan.

De verhuurder is doorgaans BTW-ondernemer en kan dan alle voorbelasting terugvorderen. Bij verhuur aan gasten voor kort verblijf is 6% BTW over de huurprijs verschuldigd. (Zie ook onderdeel B, onder "BTW".)

### **Inkomstenbelasting**

Zie onderdeel B.

## **D. Overige zaken**

### **BTW-ondernemerschap**

Als wordt voldaan aan de voorwaarden van het BTW-ondernemerschap (zie onderdeel B onder "BTW"), moet men zich als zodanig aanmelden bij de Belastingdienst (zie: [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl)).

Als sprake is van ondernemerschap dat inschrijving bij de Kamer van Koophandel vereist, hoeft u zich niet aan te melden bij de Belastingdienst. De Kamer van Koophandel geeft de inschrijving namelijk door aan de Belastingdienst.

Bij BTW-ondernemerschap wordt u een BTW-nummer toegekend en moet u periodiek (normaliter eenmaal per kwartaal) een BTW-aangifte indienen via de website van de Belastingdienst. Bij rubriek 1b van de aangifte geeft u in de eerste kolom het bedrag aan waarover omzetbelasting is berekend aan de huurders; in de tweede kolom vermeldt u het BTW-bedrag (6% van het bedrag in de eerste kolom). Bij rubriek 5b geeft u de aftrekbare BTW (op de kosten) aan.

### **Kleine Ondernemersregeling (KOR)**

Bij de verhuur van een recreatiewoning door een particulier kan de kleine ondernemersregeling (afgekort: KOR) van toepassing kan zijn. De KOR houdt in dat een BTW-ondernemer die op jaarbasis per saldo (dus na aftrek van de voorbelasting) niet meer dan € 1.883 aan BTW verschuldigd is, een afdrachtsvermindering kan krijgen:

- bedraagt de per saldo verschuldigde BTW over het betreffende jaar minder dan € 1.345, dan hoeft men in het geheel niets af te dragen aan de Belastingdienst;
- bedraagt de per saldo verschuldigde BTW € 1.345 of meer, doch niet meer dan € 1.883, dan is de vermindering 2,5 maal het verschil tussen € 1.883 en de verschuldigde BTW.

Het bedrag van de vermindering waarop men recht heeft, moet bij rubriek 5d van de BTW-aangifte worden ingevuld. Blijkt na afloop van het kalenderjaar dat het plafond van de KOR is overschreden, dan zal de reeds genoten belastingvermindering moeten worden terugbetaald.

Als men in een jaar € 1.345 of minder aan BTW verschuldigd is en daarom - op basis van de KOR - per saldo helemaal geen BTW hoeft te worden afgedragen, dan kan bij de Belastingdienst een schriftelijk verzoek worden ingediend om ontheffing van administratieve verplichtingen. Gevolg is dat er geen BTW-aangiften meer hoeven te worden ingediend en er geen facturen meer hoeven te worden uitgereikt. Daar staat tegenover dat ook geen recht meer bestaat op aftrek van voorbelasting.

### **Herzieningsregeling**

Een BTW-ondernemer kan de aan hem in rekening gebrachte BTW als voorbelasting verrekenen met de door hem verschuldigde BTW. Dat geldt echter alleen voor zover deze voorbelasting in rekening is gebracht bij de aankoop van goederen en diensten die worden gebruikt voor met-BTW-belaste handelingen, zoals de verhuur van een recreatiewoning voor kort verblijf. Als de recreatiewoning ook voor privédoeleinden wordt gebruikt, is het deel van de voorbelasting dat aan dit privégebruik moet worden toegerekend, niet verrekenbaar.

De aftrek van voorbelasting op de investering in de recreatiewoning wordt gedurende het jaar van investering en de daarop volgende 9 jaren gevolgd.

Aan elk van deze 10 jaren wordt 1/10<sup>e</sup> deel van deze voorbelasting toegerekend, waarbij jaarlijks moet worden beoordeeld of het met-BTW-belaste gebruik in dat jaar afwijkt van het met-BTW-belaste gebruik in het eerste (investerings)jaar. Bij een afwijking van minimaal 10% volgt een correctie van de teruggevorderde voorbelasting - in positieve of in negatieve zin.

Ook de verkoop van een recreatiewoning tijdens de herzieningsperiode van 10 jaar kan een correctie van de reeds teruggevorderde voorbelasting veroorzaken (zie ook onderdeel B, onder "BTW").

### **Overname recreatiewoning met exploitatieovereenkomst**

Als een recreatiewoning wordt aangekocht die al wordt verhuurd, waarbij tevens de exploitatieovereenkomst wordt overgenomen, kan sprake zijn van een zogenaamde "overdracht van een algemeenheid van goederen"<sup>3</sup>. In dat geval is bij de aankoop geen BTW verschuldigd, ook al is de woning nog niet of maximaal twee jaar in gebruik. Onder voorwaarden is dan tevens een vrijstelling van overdrachtsbelasting mogelijk.

*Bovenstaande informatie is algemeen van aard en kan om die reden niet gezien worden als individueel advies. Raadpleeg uw belastingadviseur als u informatie wilt over uw individuele situatie.*

*Deze informatie is geschreven naar de stand van zaken van de fiscale wetgeving en rechtspraak op 21 oktober 2013.*

---

<sup>3</sup> artikel 37d van de Wet op de omzetbelasting 1968