

## De fiscale aspecten van een roerende recreatiewoning (chalet)

Hieronder wordt ingegaan op de fiscale consequenties van de aankoop en het bezit van een roerende vakantiewoning, hierna "chalet" genoemd. Daarbij merken wij op dat de kwalificatie van een chalet als roerende dan wel onroerende zaak, voor de BTW kan afwijken van de overdrachtsbelasting.

In het navolgende wordt verondersteld dat:

- voor wat betreft de aankoop van het chalet: eerst de grond (kavel) wordt aangekocht en daarna - los - het op de grond te plaatsen chalet; *over de aankoop van de grond is dan 6% overdrachtsbelasting verschuldigd*;
- de aankoop van het chalet plaatsvindt door een natuurlijk persoon;
- het chalet wordt gebruikt in een recreatiepark;
- het chalet wordt bestemd voor eigen gebruik of voor de verhuur aan derden, 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 het chalet niet gebruikt als hoofdverblijf.

Voor BTW-doeleinden is het chalet als roerende zaak aan te merken als het gemakkelijk is te demonteren of te verplaatsen. De aankoop van een dergelijk chalet is belast met 21% BTW.

Voor de overdrachtsbelasting geldt dat, als het chalet naar aard en inrichting is bestemd om langdurig op dezelfde plaats te blijven staan, het chalet dusdanig met de grond verbonden is dat sprake is van een onroerende zaak. Als geen duurzame plaatsing is beoogd, is sprake van een roerende zaak. In het eerste geval (*onroerend*) is bij de aankoop van het chalet 2% overdrachtsbelasting verschuldigd, tenzij het een nieuw geplaatst chalet of (onder voorwaarden) een maximaal twee jaar oud chalet betreft, want dan is een beroep op een vrijstelling van overdrachtsbelasting mogelijk. In het tweede geval (*roerend*) is bij de aankoop van het chalet geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

### A. Aankoop chalet voor volledig eigen gebruik

#### BTW

Zoals reeds is opgemerkt is de levering van het chalet belast met 21% BTW. Deze BTW kan de koper niet terugvragen bij de Belastingdienst en is dus kostprijsverhogend.

#### Inkomstenbelasting

Na plaatsing van het chalet op de kavel, is het chalet aan te merken als onroerende zaak. Het chalet 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 het chalet 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 chalet voor zowel eigen gebruik als verhuur aan derden**

### **BTW**

De levering van het chalet is belast met 21% BTW. De BTW op de aankoopkosten en de exploitatiekosten van het chalet (zoals onderhouds- en energiekosten) kan in eerste instantie volledig worden teruggevraagd bij de Belastingdienst, mits de koper BTW-ondernemer is.

Om als BTW-ondernemer te worden aangemerkt, moet men het chalet bedrijfsmatig exploiteren. Dit betekent dat het chalet meer dan incidenteel moet worden verhuurd. Volgens de Belastingdienst is daarvan doorgaans sprake bij verhuur gedurende minimaal 140 dagen per jaar. Eventueel privégebruik doet hier niet aan af. Ook als men het voornemen heeft het chalet bedrijfsmatig te exploiteren, kan men al als BTW-ondernemer worden aangemerkt.

De kortdurende verhuur van een chalet aan personen in het kader van vakantiebestedingsbedrijf is onderworpen aan het verlaagde BTW-tarief van 6%.

Ten aanzien van de bij aanschaf van het chalet teruggevraagde BTW zal wegens het privégebruik van het chalet jaarlijks een correctie moeten plaatsvinden. Deze correctie moet worden berekend aan het einde van het jaar van aanschaf en de daarop volgende vier jaren. Dit gebeurt aan de hand van de herzieningsregels (zie onderdeel D).

Voor de in een jaar teruggevraagde BTW op de exploitatiekosten van het chalet, moet de correctie wegens privégebruik worden verwerkt in de laatste BTW-aangifte van dat jaar. Als het chalet ter beschikking wordt gesteld aan de parkbeheerder/exploitant en het privégebruik vindt plaats door middel van het (terug)huren (met BTW!) van het eigen chalet van de parkbeheerder/exploitant, net zoals een derde het chalet kan huren, hoeft géén rekening te worden gehouden met het privégebruik.

### **Inkomstenbelasting**

Het bezit van een chalet 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 het chalet op “normale” wijze wordt beheerd. Als een belastingplichtige één chalet bezit, zal dat normaliter het geval zijn. Maar bij het bezit van meerdere chalets 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 het chalet worden belast in box 1 tegen een tarief van maximaal 52%.

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

### **BTW**

Als men het chalet uitsluitend gaat verhuren aan gasten voor kort verblijf, is men doorgaans BTW-ondernemer. De verhuur voor kort verblijf is belast met 6% BTW. De voorbelasting op zowel de aankoop- als de exploitatiekosten kan dan geheel worden teruggevorderd.

### **Inkomstenbelasting**

Zie onderdeel B.

## **D. Overige zaken**

### **BTW-ondernemerschap**

Als wordt voldaan aan de voorwaarden van het BTW-ondernemerschap (zie de onderdelen B en C 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 chalet 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**

Zoals reeds opgemerkt, kan een BTW-ondernemer de aan hem in rekening gebrachte BTW als voorbelasting verrekenen met de door hem verschuldigde BTW. De BTW die is betaald bij de aankoop van het chalet, kan in het jaar van aankoop in beginsel volledig worden verrekend. Deze verrekende aanschaf-BTW wordt gedurende het jaar van aanschaf en de daarop volgende 4 jaren gevolgd. Aan elk van deze 5 jaren wordt 1/5<sup>e</sup> deel van deze BTW 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 (aanschaf)jaar. Zo ja, dan volgt een correctie van de teruggevorderde voorbelasting, die in de laatste BTW-aangifte van het betreffende jaar moet worden verwerkt.

Ook de verkoop van het chalet tijdens de herzieningsperiode van 5 jaar kan een correctie van de reeds teruggevorderde voorbelasting veroorzaken (zie ook onderdeel B, onder "BTW").

### **Overname chalet met exploitatieovereenkomst**

Als een chalet wordt aangekocht dat al wordt verhuurd, waarbij tevens de exploitatieovereenkomst wordt overgenomen, kan sprake zijn van een zogenaamde "overdracht van een algemeenheid van goederen"<sup>1</sup>. In dat geval is bij de aankoop geen BTW verschuldigd, ook al is het chalet 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>1</sup> artikel 37d van de Wet op de omzetbelasting 1968