



Een vakantiewoning kopen in Nederland en de btw recupereren, kan dat? Jazeker.

In Nederland gelden btw-maatregelen die het mogelijk maken om de btw op de aanschaf en de overige kosten in verband met de woning te recupereren. Ook niet-Nederlanders die er een vakantiewoning aanschaffen, privé of via vennootschap, kunnen van deze maatregelen gebruik maken. Met een btw-tarief van 21% bij aankoop en een tarief van 9% bij verhuur kan dit een behoorlijk voordeel opleveren.

Van zodra u de aangekochte vakantiewoning wenst te verhuren, kan u aangemerkt worden als ondernemer voor de btw en bijgevolg de btw gedeeltelijk of volledig terugvragen. Dit geldt niet als u de woning hebt gekocht voor alleen privégebruik. Gebruikt u de vakantiewoning zowel voor verhuur als voor eigen gebruik, dan is er sprake van gemengd gebruik. U moet in dat geval de betaalde btw splitsen in een deel dat u mag terugvragen en een deel dat u niet mag terugvragen.

U mag de btw die u heeft betaald bij de aankoop van de vakantiewoning terugvragen als u voldoet aan enkele voorwaarden:

- De vakantiewoning is tenminste 140 dagen per jaar beschikbaar voor de verhuur. Er wordt dus gekeken naar de beschikbaarheid, de daadwerkelijke verhuur heeft u uiteraard niet in de hand. Is de vakantiewoning minder dan 140 dagen per jaar beschikbaar voor de verhuur is er geen teruggave mogelijk.
- De vakantiewoning is tenminste voor een periode van 10 jaar beschikbaar voor de verhuur. In de BTW bestaat een herzieningsregel voor onroerend goed, deze werkt als een correctie van 10% per jaar. Als u het gebruik van de vakantiewoning wijzigt of de vakantiewoning verkoopt binnen de 10 jaar zal de teruggegeven BTW herzien worden. Na 10 jaar is herziening niet meer mogelijk en blijft de teruggegeven BTW definitief verworven.

ENKELE CONCRETE VOORBEELDEN:

- U koopt een vakantiewoning en stelt deze het hele jaar door beschikbaar voor de verhuur: u kan 100% van de betaalde BTW terugvragen. Wenst u zelf gebruik te maken van de vakantiewoning, huurt u – via de verhuurorganisatie – van uzelf. U betaalt de huurprijs inclusief omzetbelasting (9% BTW) aan de verhuurorganisatie. Deze vorm van eigen gebruik is derhalve voordeliger dan eigen gebruik buiten de verhuur om.
- U koopt een vakantiewoning en stelt deze 6 maanden per jaar beschikbaar voor de verhuur, de overige 6 maanden gebruikt u de vakantiewoning zelf: u kan 50% van de betaalde BTW terugvragen.
- U koopt een vakantiewoning en stelt deze het hele jaar door beschikbaar voor de verhuur: u kan 100% van de betaalde BTW terugvragen. Na 5 jaar beslist u de vakantiewoning enkel nog zelf te gebruiken. Er zal een herziening plaatsvinden waarbij u 50% van de teruggekregen BTW opnieuw dient te betalen.



VENNOOTSCHAPSBELASTING Steeds meer Belgen kiezen ervoor om hun tweede verblijf aan te kopen met een (patrimonium)vennootschap. Het belastingverdrag tussen België en Nederland bepaalt dat inkomsten uit onroerende goederen belastbaar zijn in het land waar het onroerend goed zich bevindt (situsbeginsel). De vennootschap zal bijgevolg voor huurinkomsten en uitgaven belastingplichtig zijn in Nederland aan het tarief van 19% (winst tot € 200.000) of 25,8% vennootschapsbelasting. In tegenstelling tot de inkomstenbelasting op het box 3 vermogen waarbij belast wordt op basis van een fictief rendement, wordt de vennootschap belast op de effectieve inkomsten en uitgaven.

Wanneer de vakantiewoning gratis ter beschikking wordt gesteld aan de bestuurder(s), wordt daarentegen opnieuw België heffingsbevoegd. Ditzelfde situsbeginsel bepaalt immers dat inkomsten uit arbeid – waaronder ook het voordeel alle aard valt – belastbaar zijn in het land waar de belastingplichtige woont. Let op: wanneer de woning enkel wordt gebruikt door de bestuurder(s) niet op de huurmarkt wordt aangeboden, is de

Deze laatste regeling geldt ook voor BTW die is betaald bij de aanschaf van inventaris voor de vakantiewoning en bij overige kosten, zoals onderhoud. Ook de betaalde BTW over deze kosten kan bij de Belastingdienst worden teruggevraagd.

Naast de omzetbelasting (BTW) heeft de aankoop van een vakantiewoning ook fiscale gevolgen in de sfeer van de inkomstenbelasting. Vanaf de aankoop hoort de vakantiewoning tot het box 3 vermogen. In de inkomstenbelasting wordt in box 3 geheven naar een fictief rendement van 5,69% (voor 2023) over de WOZ-waarde (of waarde onroerende zaken) van de vakantiewoning. Dit fictieve rendement kan u vergelijken met het Kadastraal Inkomen in België. Boven op een heffingsvrij vermogen mogen ook aangelegane leningen in mindering worden gebracht van dit fictieve rendement, dit met een forfait van 2,46% (voor 2023). Dit kan een banklening zijn, maar ook een lening bij uw eigen vennootschap. Over het saldo van het forfaitaire rendement is 32% inkomstenbelasting verschuldigd voor 2023.

RECHTSPRAAK Het dient op te merken dat deze fictieve rendementen niet onbesproken zijn. Zowel het Nederlands Gerechtshof 's Hertogenbosch alsook de Hoge Raad hebben in recente rechtspraak aangegeven dat de belasting in beginsel dient aan te sluiten bij het werkelijk behaalde rendement en dat niet meer hoort te worden belast dan de feitelijk genoten huur. Ook ongerealiseerde vermogenswinsten (zoals eventuele meerwaarde bij een latere verkoop) vallen niet binnen de term 'werkelijk behaald rendement'. Wordt ongetwijfeld vervolgd.

vennootschap geen 'onderneming' in Nederland, en is er bijgevolg geen BTW-teruggave mogelijk.

Ongeacht het gebruik en door wie, zal bij een eventuele latere verkoop de meerwaarde belast worden in Nederland. De meerwaarde wordt dan berekend door het verschil van de verkoopprijs en de boekwaarde (anders dan in België blijft de boekwaarde minstens de WOZ-waarde) en vervolgens belast als winst in de vennootschapsbelasting aan voormelde tarieven. Nederland kent geen systeem van gespreide belasting van meerwaarden zoals in België. Daarentegen kan de belasting wel uitgesteld worden ingeval van herinvestering van de boekwinst. De 'herinvesteringreserve (HIR)' is van toepassing wanneer er wordt geherinvesteerd in een ander bedrijfsmiddel, zoals een nieuw onroerend goed. De HIR stelt de vennootschap in staat om de belastingheffing over de meerwaarde uit te stellen tot het moment waarop het vervangende bedrijfsmiddel wordt verkocht.

Een gespecialiseerd belastingadviseur helpt je graag verder met de technische details.