



De fiscale aspecten van een onroerende recreatiewoning

In dit document 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.

Voor BTW-doeleinden is het chalet over het algemeen als onroerende zaak aan te merken als het niet gemakkelijk is te demonteren of te verplaatsen. De scheidslijn tussen 'roerend' en 'onroerend' staat voor chalets met name vanwege recent verschenen rechtspraak meer ter discussie. Met name bij de wat grotere chalets lijkt eerder dan voorheen sprake te zijn van de btw-kwalificatie 'onroerend'. De aankoop van een chalet is bij een btw-kwalificatie 'onroerend' vóór de eerste ingebruikname (conform bestemming) en in de eerste twee gebruiks jaren belast met 21% BTW. Is het geleverde (onroerende) chalet al meer dan 2 jaar conform bestemming in gebruik genomen, dan is de levering in beginsel vrijgesteld van btw. Onder voorwaarden kan er dan gezamenlijk met de betreffende koper voor gopteerd worden om alsnog uit te gaan van een btw-belaste levering.

Voor de overdrachtsbelasting geldt dat, als het chalet naar aard en inrichting is bestemd om langdurig op dezelfde plaats te blijven, het chalet dusdanig duurzaam met de grond verbonden is dat sprake is van een onroerende zaak. Bij de aankoop van het op de kavel (duurzaam) geplaatste chalet is in beginsel 2% overdrachtsbelasting over de koopsom van de kavel met chalet verschuldigd. Indien het een nieuw geplaatst chalet of (onder voorwaarden) een minder dan twee jaar oud chalet betreft, is een beroep op een vrijstelling van overdrachtsbelasting mogelijk.

In het vervolg van dit document gaan wij ervan uit dat het chalet voor de btw als 'onroerend' kwalificeert en het chalet wordt gekocht van een btw-ondernemer.

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 conform bestemming in gebruik is genomen;
3. er wordt een recreatiewoning geleverd die ten tijde van de levering meer dan twee jaar geleden voor het eerst conform bestemming in gebruik is genomen.

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

BTW

De levering van een nieuwe recreatiewoning of een recreatiewoning die niet meer dan twee jaar geleden voor het eerst conform bestemming in gebruik is genomen, is belast met 21% BTW. Deze BTW kan de koper niet terugvragen bij de Belastingdienst en is dus kostprijsverhogend, aangezien de koper het chalet volledig voor eigen gebruik en niet voor btw-belaste verhuur heeft aangekocht.

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 2019 dient de recreatiewoning te worden gewaardeerd op de WOZ-waarde 2019, die in het voorjaar 2019 door de gemeente is uitgereikt en waarbij 1 januari 2018 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 vermogensrendementsheffing worden betaald, indien en voor zover dit vermogen de wettelijke vrijstelling overtreft. Afhankelijk van het totale vermogen in box 3 en de aanwezigheid van een partner moet tussen de 0,58% en de 1,68% inkomstenbelasting worden betaald over het vermogen boven de vrijstelling.

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 conform bestemming in gebruik is genomen;
2. de levering van een recreatiewoning die al eerder conform bestemming 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 6 maanden) verhuurd is geweest en die daarvoor nog niet conform bestemming in gebruik is genomen, kan bij de Belastingdienst een verzoek worden ingediend om in aanmerking te komen voor een vrijstelling 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 conform bestemming in gebruik is genomen.

De levering van een recreatiewoning die meer dan twee jaar geleden voor het eerst conform bestemming 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 wordt voorkomen dat de verkoper (een deel van de) eerder teruggevraagde BTW aan de Belastingdienst moet terug 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 én deze BTW geheel of gedeeltelijk heeft teruggevorderd. 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) van de koper bestaan uit de verhuur voor kort verblijf, belast met het verlaagde BTW-tarief van 9%. Er is sprake van verhuur voor een kort verblijf als de gasten het middelpunt van hun leven niet naar het verblijf verplaatsen en de gasten geen intentie hebben om langer dan 6 maanden in de recreatiewoning te verblijven. Bij een langere termijn kan met voldoende bewijs vanuit de verhuurder ook bij langere perioden, alsnog sprake zijn van "kort verblijf" maar hier stemt de Belastingdienst in de huidige praktijk slechts bij uitzondering mee in.

Als de eigenaar van de recreatiewoning BTW-ondernemer is, kan hij de BTW op de aankoop- en exploitatiekosten terugvorderen bij de Belastingdienst. 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 alsnog te verhuren aan derden.

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 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 al dan niet 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, schoonmaak, etc.) door de eigenaar zelf worden verricht. In dat geval kan de Belastingdienst het standpunt innemen dat er sprake is van inkomen uit arbeid dat wordt belast als “Resultaat uit overige werkzaamheden”, of bij voldoende omvang van de werkzaamheden als “Winst uit onderneming”. Dat betekent dat zowel de netto-huuropbrengsten als de toekomstige waardeveranderingen van de recreatiewoning worden belast in box 1 tegen een tarief van maximaal 51,75% resp. 44,51%.

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 conform bestemming in gebruik is genomen.

De levering van een recreatiewoning die meer dan twee jaar geleden voor het eerst conform bestemming 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 hij (op grond van de zogenaamde herzieningsregeling in de BTW - zie “Overige zaken”) wel zou moeten als hij de recreatiewoning minder dan 10 jaar geleden met BTW heeft gekocht dan wel ingrijpend heeft verbouwd en de BTW geheel of gedeeltelijk heeft teruggevorderd. 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 9% 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). Als de onderneming wordt ingeschreven bij de Kamer van Koophandel hoeft u zich niet aan te melden bij de Belastingdienst. De Kamer van Koophandel geeft de inschrijving namelijk door aan de Belastingdienst. Indien u de kavel en chalet tezamen met een ander (bijvoorbeeld, uw partner) heeft aangekocht, bent u gezamenlijk de btw-ondernemer. Vergelijkbaar met een maatschap.

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. U ontvangt daarvoor inloggegevens na het aanmelden. 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 (9% van het bedrag in de eerste kolom). Bij rubriek 5b geeft u de aftrekbare BTW (op de kosten) aan.

Kleine Ondernemersregeling (KOR)

Tot eind 2019 kan bij de verhuur van een recreatiewoning door een particulier de kleine ondernemersregeling (afgekort: KOR) van toepassing 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, deze BTW gedeeltelijk niet hoeft af te dragen maar zelf mag houden. Dit dient wel via uw btw-aangifte(n) verwerkt te worden (bij rubriek 5d van de aangifte).

Met ingang van 2020 wordt de hierboven beschreven KOR vervangen door een optionele vrijstelling van de BTW. De keuze voor de vrijstelling wordt voor een periode van minimaal 3 jaar gemaakt en onder de voorwaarde dat de uw jaarlijkse opbrengsten als btw-ondernemer exclusief BTW beneden de € 20.000 blijven. Kiezen voor deze vrijstelling heeft als voornaamste voordeel dat alle administratieve verplichtingen vervallen en dat geen BTW hoeft te worden afgedragen over de ontvangsten. Daar staat tegenover dat het recht op teruggave van BTW op kosten én investeringen vervalt.

Kiezen voor deze vrijstelling heeft tot gevolg dat rekening gehouden moet worden met de hieronder beschreven herzieningsregeling in de BTW. Als de recreatiewoning en/of de kavel minder dan 10 jaar geleden met BTW is gekocht dan wel ingrijpend is verbouwd, moet bij een wijziging van btw-belast naar btw-vrijgesteld (of vice versa) een deel van de BTW op deze investeringen worden gecorrigeerd.

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 BTW-belaste handelingen, zoals de verhuur van een recreatiewoning voor kort verblijf. Als de recreatiewoning ook voor privédoeleinden wordt gebruikt of als wordt gekozen voor het toepassen van een vrijstelling, is het deel van de voorbelasting dat aan dit privégebruik of de vrijstelling moet worden toegerekend, niet verrekenbaar.

De aftrek van voorbelasting op de investering in de kavel en/of recreatiewoning wordt gedurende het jaar van investering en de daarop volgende 9 jaren gevolgd. Aan elk van deze 10 jaren wordt 1/10^e deel van deze voorbelasting toegerekend, waarbij jaarlijks moet worden beoordeeld of het BTW-belaste gebruik in dat jaar afwijkt van het 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.

Naast het kiezen voor de vrijstelling kan ook de verkoop van een recreatiewoning tijdens de herzieningsperiode van 10 jaar een correctie van de aankoop- en/of investerings-BTW 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”¹. 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 16 augustus 2019.

¹ artikel 37d van de Wet op de omzetbelasting 1968