



De fiscale aspecten van een roerende recreatiewoning (chalet)

In dit document 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.

Er 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 over het algemeen als roerende zaak aan te merken als het gemakkelijk te demonteren of te verplaatsen is. De scheidslijn tussen ‘roerend’ en ‘onroerend’ staat voor chalets met name vanwege recent verschenen rechtspraak meer ter discussie, waar bij de wat grotere chalets eerder dan voorheen sprake lijkt te zijn van de btw-kwalificatie ‘onroerend’. De aankoop van een chalet is bij een btw-kwalificatie ‘roerend’ 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 duurzaam met de grond verbonden is dat sprake is van een onroerende zaak. Bij de aankoop van het op de kavel (duurzaam) geplaatst chalet is in beginsel 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. Is het chalet bij de aankoop nog niet op de kavel geplaatst of is het chalet tijdelijk (ofwel zonder duurzame bestemming) op de kavel geplaatst, dan is (uiteraard) geen overdrachtsbelasting over het chalet verschuldigd. Over de verkregen kavel is dan in beginsel 6% overdrachtsbelasting verschuldigd.

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

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, aangezien de koper het chalet volledig voor eigen gebruik en niet voor btw-belaste verhuur heeft aangekocht

Inkomstenbelasting

Na plaatsing van het chalet op de kavel, is het chalet voor de Inkomstenbelasting 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 2019 dient het chalet 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 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 (zoals onderhouds- en energiekosten) van het chalet kan in eerste instantie volledig worden teruggevraagd bij de Belastingdienst, mits de koper BTW-ondernemer is. In de laatste btw-aangifte van ieder jaar zal een btw-correctie (terugbetaling) plaatsvinden op grond van het privégebruik in dat jaar.

Om als BTW-ondernemer te worden aangemerkt, moet men het chalet bedrijfsmatig exploiteren. Dit betekent dat het chalet meer dan incidenteel moet worden verhuurd. 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 9%. Er is sprake van verhuur voor een kort verblijf als de gasten het middelpunt van hun maatschappelijk 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.

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). Ook voor de in een jaar teruggevraagde BTW op de exploitatiekosten van het chalet, zal in beginsel een 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, 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 als “Winst uit onderneming”. Dat betekent dat zowel de netto-huuropbrengsten als de toekomstige waardeveranderingen van het chalet worden belast in box 1 tegen een tarief van maximaal 51,75% resp. 44,51%.

C. Aankoop chalet voor uitsluitend verhuur aan derden

BTW

Als men het chalet - over het algemeen via het recreatiepark - uitsluitend ter beschikking stelt aan gasten voor kort verblijf, is men BTW-ondernemer. De verhuur voor kort verblijf is belast met 9% 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). Als de 'btw-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 chalet door een particulier 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, 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 minder dan 5 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. Voor de kavel geldt hiervoor een periode van ca. 10 jaar.

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 de kavel en/of 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 9 jaren voor de kavel en 4 jaren voor het chalet gevolgd. Aan elk van deze jaren wordt respectievelijk 1/10^e (kavel) of 1/5^e (chalet) 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 voorbelasting, die in de laatste BTW-aangifte van het betreffende jaar moet worden verwerkt.

Verkoop van kavel en/of chalet

Indien u als btw-ondernemer de kavel en/of chalet later verkoopt, bent u over de koopsom van de kavel in beginsel géén btw (vrijgesteld) verschuldigd en over de koopsom van het chalet 21% btw. De levering van het chalet is vrijgesteld indien u vanaf het jaar van aankoop al gebruik maakt van voormelde btw-vrijstelling bij beperkte omzet. De verkrijger van de kavel en/of het chalet is in beginsel wel 2% overdrachtsbelasting verschuldigd (bij kavel zonder chalet is dat in beginsel 6% overdrachtsbelasting).

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”¹. 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. De koper neemt dan de btw-positie van de verkoper over, dus ook nog lopende herzieningstermijn(en).

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.

¹ artikel 37d van de Wet op de omzetbelasting 1968