Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen vergunningplicht voor deze activiteit.

Een unieke samensmelting van de mooiste gebieden van Nederland...

...Voor degenen die houden van natuur, water, ruimte en sportieve activiteiten

Voorwoord

Middenin de Betuwe, direct aan de Nederrijn, realiseren we onze tweede unieke locatie: Soof aan de Rijn. Deze nieuwe parel in het aanbod van Soof Retreats vinkt een prachtige wensenlijst af voor zowel investeerders als vakantiegangers. Geniet van de unieke kans om te investeren en te recreëren in één van de mooiste en vruchtbaarste regio's van Nederland, de Betuwe. Gelegen aan het vaarwater, met een adembenemend uitzicht over de Utrechtse Heuvelrug.

Bij ons ervaar je niet alleen de rust en ruimte van een luxe lodge, maar ook volledige ontzorging in verhuur en beheer door Soof Retreats. Voeg daarbij een uitgebreid scala aan hoogwaardige faciliteiten en je weet: dit is de plek waar je wilt zijn. Een concept dat je verwachtingen overtreft en waar genieten en kwaliteit centraal staan.

Het hele jaar door is de Betuwe een streek met bijzonder veel charmes. In het voorjaar kleurt de bloesem aan de fruitbomen prachtig wit en roze. Gedurende het seizoen wordt het fruit geoogst en bij één van de vele fruitkraampjes proef je de kersen, bessen, appels en peren. Via de pont op de Nederrijn, direct gelegen naast het park, steek je gemakkelijk over voor een bezoek aan Kasteel Amerongen of Ouwehands Dierenpark in Rhenen. Grotere steden als Utrecht, Nijmegen en Den Bosch zijn binnen een klein uurtje te bereiken.

Soof aan de Rijn, waar unieke kansen samenkomen in een prachtig project. In deze brochure nemen we je graag mee in onze visie en plannen: van de filosofie achter Soof Retreats, de luxe retraite-ervaringen, tot waardevaste investeringsmogelijkheden en onze eigen passantenhaven. Ontdek daarnaast de details over de exclusieve en duurzame Family lodges en Solar hotel suites die hier worden gerealiseerd. We nodigen je van harte uit om dit zelf te ervaren in Eck en Wiel.

Neem contact op via info@soofaanderijn.nl voor een persoonlijke kennismaking en bezichtiging.

8 — Park indeling
10 — Project plattegrond
12 — Recreëren in Rivierenland
14 — Aan de Rijn
18 — Het Soof Retreats label
20 — Ontwikkeling Soof aan de Rijn
24 — Duurzaam en oog voor natuur
26 — Jouw Family lodge
36 — Jouw Solar hotel suite
44 — Ontmoet onze interieurstyliste
46 — Gezamenlijk beheer en verhuur
48 — Fiscaliteit

Havenplaatsen
Restaurant
Veerpont
Amerongen/
Eck & Wiel
De Nederrijn
Overdekt, verwarmd
zwembad
Centrale parkeerplaats met
laadvoorziening
Hostruimte en
onbemande shop
Fase één: zespersoons lodges
Dijk
Snuffeltuin
Fase twee: Family lodges en
Solar hotel suites
Hondvriendelijke
zone
Hondenuitlaatplaats

Solar hotel suites

Family lodges

Recreëren in Rivierenland

In het hart van Nederland ontvouwt zich een landschap van ongekende schoonheid: Rivierenland, waar de Rijn, de Waal, de Maas en de Lek samenkomen. Dit gebied, doordrenkt van cultuur, natuur en avontuur, vormt een waar paradijs voor natuurliefhebbers, gezinnen en avonturiers. Of je nu wilt ontspannen of juist actief wilt zijn, Rivierenland biedt voor ieder wat wils.

Stel je voor dat je fietst door de idyllische boomgaarden van de Betuwe, waar Van Gogh ooit zijn inspiratie vond. Hier, tussen de zachtroze en witte bloesems, kun je met de Bloesem Alert-App de mooiste routes ontdekken. Voor wie liever wandelt, bieden de kronkelende klompenpaden een authentieke ervaring. Deze paden leiden je langs kabbelende beekjes, uitgestrekte velden en eeuwenoude boerderijen, met als hoogtepunt een bezoek aan het charmante stadje Buren, een verborgen parel vol geschiedenis en cultuur.

Voor gezinnen is er ook veel te beleven in Rivierenland. Bij Geofort Herwijnen wacht een educatief avontuur, waar jong en oud worden uitgedaagd met interactieve exposities over de aarde, geografie en innovatie. Sportieve activiteiten vind je bij Multigolf en Voetgolf in Maurik, waar plezier en competitie hand in hand gaan. Watersportliefhebbers kunnen hun hart ophalen bij Eiland van Maurik, De Gouden Ham en De Meent bij Beusichem, of door een kano of supboard te huren bij Lekker aan de Linge om de kalme wateren van de Betuwe te verkennen.

Ook voor de jongste avonturiers zijn er tal van mogelijkheden. Bezoek natuurspeeltuinen zoals Leidsche Hoeven of het uilen- en dierenpark De Paay in Beesd. Ontspan met het hele gezin aan het water bij Beldert Beach, de Zandmeren of Neswaarden, waar rust, ruimte en water van de omgeving samenkomen. Rivierenland biedt echter niet alleen ontspanning; het is ook een plek vol verhalen. Ontdek de geschiedenis van de Hollandse Waterlinies of breng een bezoek aan Boerderij Wammes in Tricht, waar je kunt koeknuffelen en het boerenleven van dichtbij kunt ervaren.

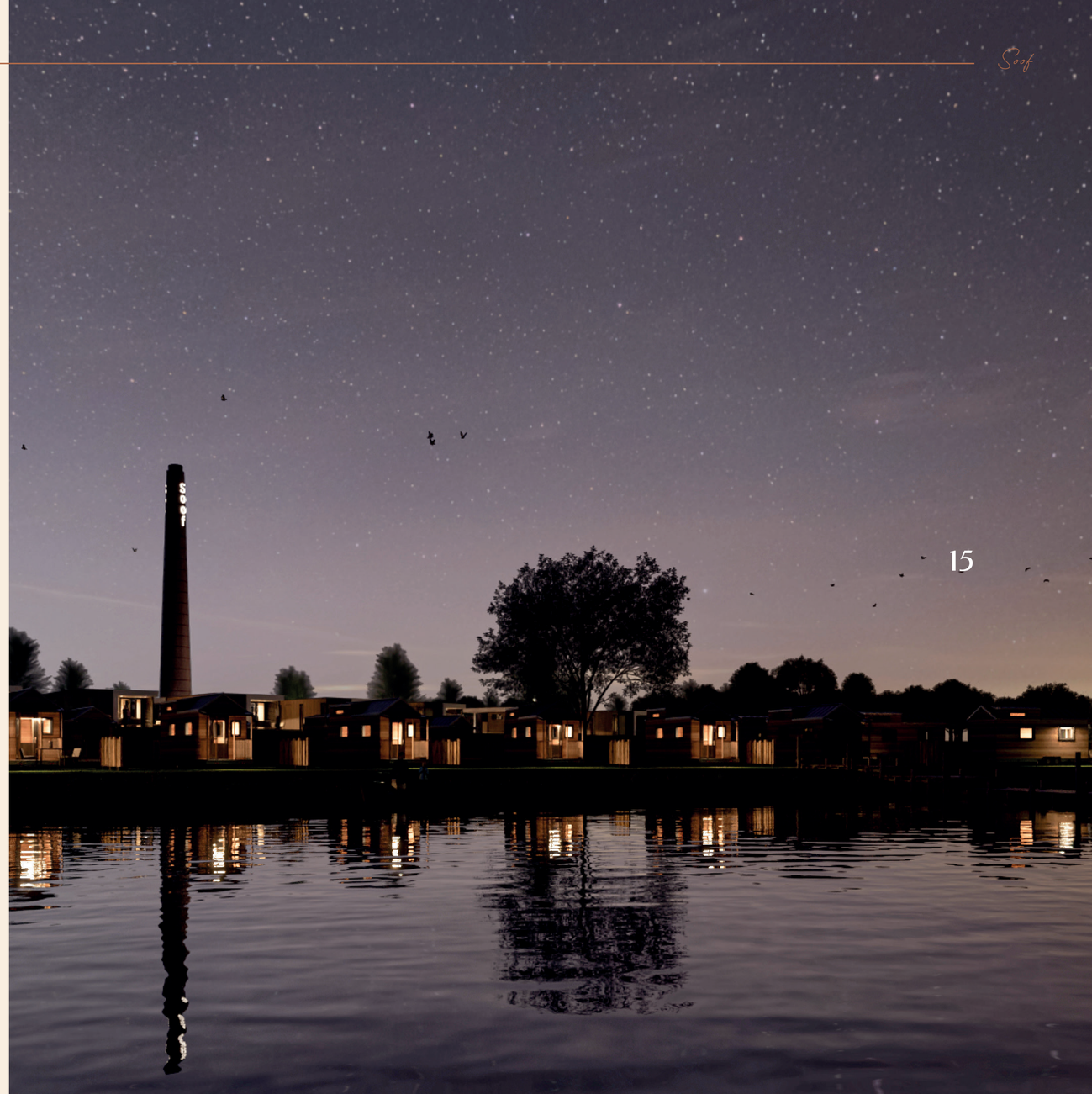
Na een dag vol avontuur en ontdekking, kun je je terugtrekken in het comfort van je eigen lodge bij Soof aan de Rijn. Laat de rust van de omgeving op je inwerken, geniet van een weldadige massage bij het Betuwsch Badhuys of proef de verfijnde wijnen van het Betuws Wijndomein. Voor culinaire liefhebbers zijn er talloze gastronomische parels te ontdekken. Zo is er Bistro Lof, dat deel uitmaakt van het culinaire landgoed Parc Broekhuizen in Leersum. In het pittoreske Amerongen word je verwelkomd door het indrukwekkende Kasteel Amerongen, waarna je kunt genieten van verfijnde gerechten bij Restobar Liz. Of laat je zintuigen prikkelen door de bourgondische en culinaire gerechten van andere lokale toppers zoals Appelcafé Gruun, De Rode Leeuw, Restaurant Lust, Brasserie Poelzicht of vaar met je eigen tender vanaf Soof aan de Rijn naar Moeke Rhenen.

Rivierenland is een unieke bestemming waar natuur, cultuur en gastvrijheid samenkomen. Of je nu op zoek bent naar ontspanning, avontuur of een culinaire ontdekkingsreis, dit bijzondere plekje aan de Nederrijn wacht erop om ontdekt te worden.

Aan de Rijn

De locatie van Soof aan de Rijn biedt een betoverende kans voor degenen die de magie van het water waarderen. Hier verrijst een moderne passantenhaven voor ongeveer 50 boten van circa tien meter lang. Stel je voor: straks, als je een Family lodge of een Solar hotel suite hebt, kun je deze romantische setting perfect aanvullen met een eigen ligplaats voor je sloep of tender, waar je vanuit de haven direct de schoonheid van de rivier kunt verkennen.

Een vaartocht over de Nederrijn is als een sprookje in beweging, waarbij je de schoonheid van Rivierenland en zijn omliggende regio's ontdekt. Vanaf het water ontvouwen de sfeervolle steden Amsterdam, Utrecht, Den Bosch, Arnhem en Nijmegen zich als juwelen in de verte. Binnen vijf minuten varen ben je al in het pittoreske, culinaire stadje Rhenen.



Het Soof Retreats label

In een wereld vol reislust, waar ervaringen centraal staan, onderscheidt Soof Retreats zich in de recreatiebranche. Onze branding gaat verder dan een logo; het vormt een solide basis die al onze inspanningen verenigt en onze activiteiten ondersteunt. Bij Soof Retreats streven we ernaar unieke vakantielocaties te creëren, met een focus op innovatie en het bieden van een onvergetelijke ervaring voor onze gasten. Duurzaamheid, natuur, sportiviteit en luxe zijn hierbij onze leidraad.

Voor lodge-eigenaren benadrukken we de voordelen van samenwerken met Soof Retreats. Ze profiteren van de groeiende vraag naar duurzame accommodaties en ons sterke netwerk voor verhuur en beheer, wat zorgt voor vertrouwen en groei.

Bij Soof Retreats omarmen we optimalisatie en automatisering, zodat kostbare tijd vrijkomt voor gastgerichte taken. We streven naar kwaliteit en efficiëntie, met als doel onze gasten te verrassen met unieke vakanties op bijzondere locaties en tegelijkertijd een optimaal rendement te genereren voor eigenaren van vakantiewoningen. Onze branding versterkt onze positie in de markt en bevordert consistentie en vertrouwen in al onze activiteiten.

Ontwikkeling Soof aan de Rijn

Je hebt nu de tweede editie van de brochure voor dit prachtige project in handen. De eerste fase, met 41 zespersoons Luxe lodges is inmiddels volledig uitverkocht en de lodges staan al te schitteren op hun plek aan het water.

In deze nieuwe fase, met een hondvriendelijke zone, worden vierpersoons Family lodges en tweepersoons Solar hotel suites ontwikkeld, elk met diverse luxueuze opties. In deze brochure nemen we je graag mee in de wereld van deze innovatieve, adembenemende accommodaties. De tweede fase zal naar verwachting in Q3 van 2025 gerealiseerd en opgeleverd worden.

Duurzaam en oog voor natuur

Onze lodges en suites zijn ontworpen om naadloos in deze betoverende omgeving op te gaan, zodat je optimaal kunt genieten van de serene pracht van de Betuwe en de Nederrijn. Vanaf jouw eigen kavel luister je naar de zachte ruisen van de Nederrijn en ervaar je de rust die deze unieke natuur te bieden heeft.

Investeren in een Family lodge of Solar hotel suite op Soof aan de Rijn is als het planten van een boom die je niet alleen nu, maar ook in de toekomst vreugde zal schenken. De ontwikkeling van onze eerste locatie, Soof Heuvelrug in Rhenen, heeft al bewezen dat onze lodges niet alleen een oase van rust en luxe zijn, maar ook uitblinken in energiezuinigheid. Ze dragen met trots het A+++ keurmerk, wat getuigt van hun duurzame en milieuvriendelijke karakter.

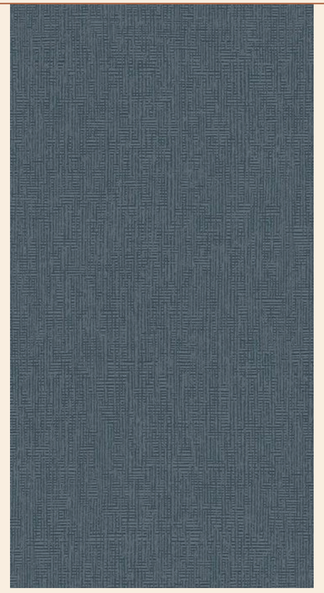
Bij Soof Retreats geloven we in een harmonieuze verbinding tussen luxe en natuur. We hebben bewust gekozen voor duurzame materialen en ecologische oplossingen, zodat je kunt genieten van een duurzame en waardevaste investering dat zorgt voor een verfijnde vakantie-ervaring zonder de schoonheid van deze prachtige regio te verstoren.

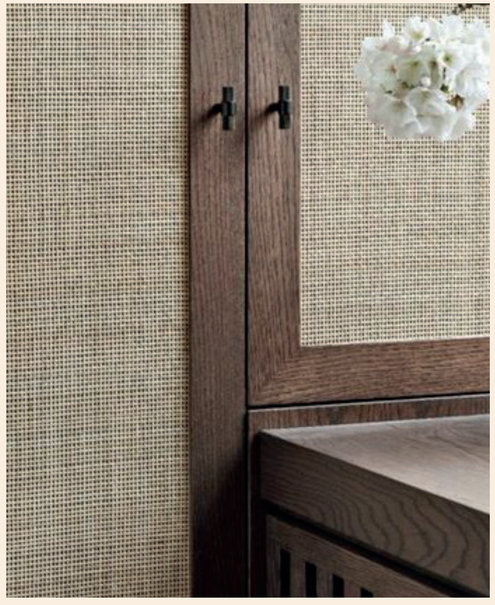
Jouw Family lodge

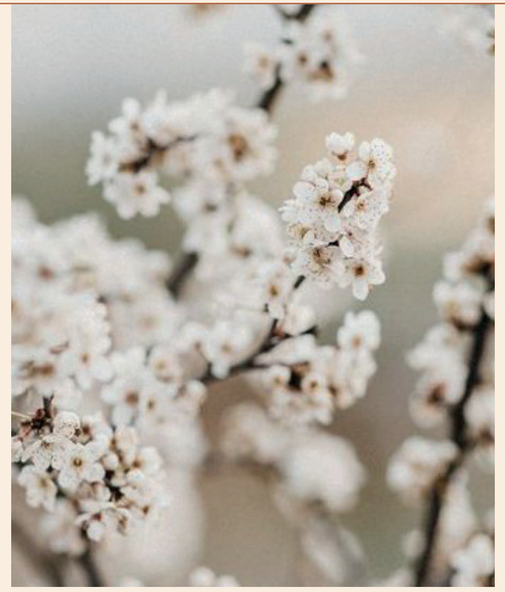
Inrichting Family lodge

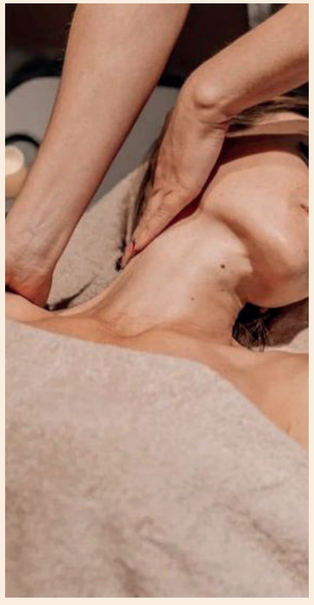
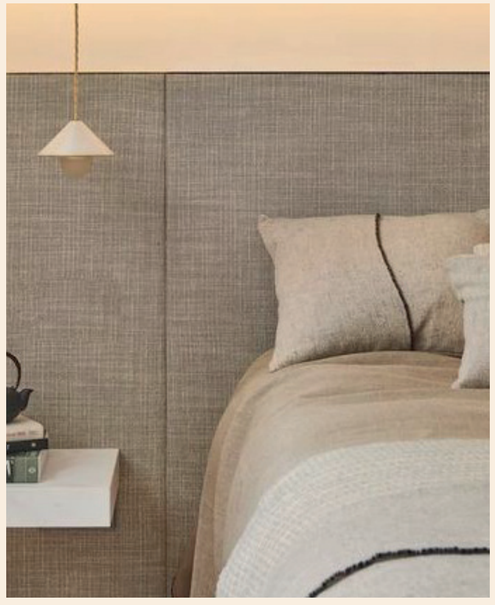
1. Hoofdslaapkamer
2. Tweede slaapkamer
3. Ensuite badkamer
4. Ingebouwde kasten
5. Zithoek
6. Eettafel
7. Open keuken
8. Openslaande deuren naar terras
9. Patio ensuite
10. Patio met tuinset
11. Technische ruimte
12. Lamellen

De hondvriendelijke accommodaties worden aangevuld met diervriendelijke accessoires van Prins Petfoods.







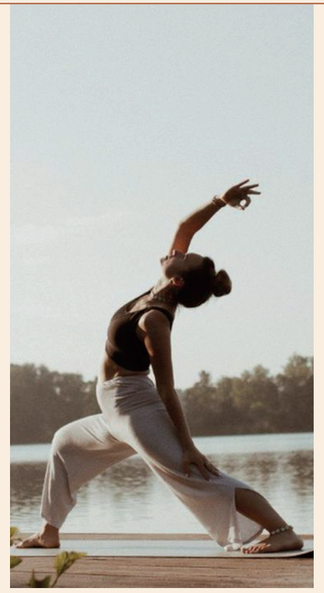



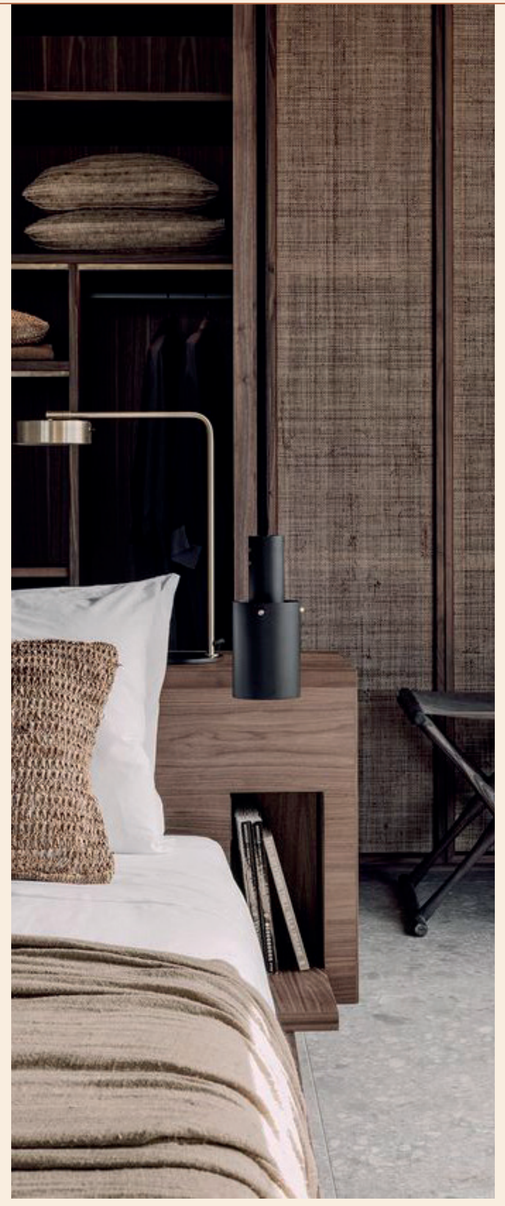
Jouw Solar hotel suite

Inrichting Solar hotel suite

1. Kingsize Auping bed
2. Ligbad
3. Ingebouwde kastenwand
4. Open keuken
5. Zithoek
6. Eettafel
7. Sauna
8. WC
9. Douche
10. Wastafel
11. Openslaande deuren naar terras
12. Technische ruimte

De hondvriendelijke accommodaties worden aangevuld met diervriendelijke accessoires van Prins Petfoods.





Ontmoet onze interieurstyliste

Sandy Hogenboom, de drijvende kracht achter Homeful, brengt een unieke visie en een schat aan ervaring naar Soof aan de Rijn. Als interieurstyliste is Sandy gespecialiseerd in het creëren van leefomgevingen die warmte, comfort en verfijning uitstralen. Haar ontwerpen zijn niet alleen esthetisch aantrekkelijk, maar ook functioneel en toegespitst op de wensen van moderne bewoners.

Met een scherp oog voor detail en een passie voor natuurlijke materialen en tijdloze ontwerpen, weet Sandy iedere ruimte om te toveren tot een plek waar je je meteen thuis voelt. Voor de interieurs van Soof aan de Rijn heeft Sandy een perfect evenwicht gevonden tussen rustiek en eigentijds, waarbij ze elementen uit de omgeving harmonieus heeft geïntegreerd in haar ontwerpen.

Sandy's aanpak is persoonlijk en op maat gemaakt, wat ervoor zorgt dat iedere lodge op Soof aan de Rijn niet alleen mooi, maar ook uniek is. Haar toewijding en creativiteit zijn duidelijk zichtbaar in elk detail van de lodges, van de zorgvuldig uitgekozen meubels tot de subtiele kleurenpaletten, die een serene sfeer oproepen.

Met Sandy in de lead van het interieurontwerp, kunnen toekomstige eigenaren van een lodge op Soof aan de Rijn er zeker van zijn dat hun nieuwe investering een plek zal zijn van rust, schoonheid en inspiratie.

www.homeful.nl

Homeful

Gezamenlijk beheer en verhuur

Jouw lodge verhuur je via Soof Retreats. Dit geeft je uitzicht op een goed en zorgeloos rendement. Soof Retreats neemt de verhuur helemaal voor je uit handen. Je kunt de lodge ook aanschaffen voor eigen (recreatief) gebruik en natuurlijk is er ook een combinatie mogelijk van eigen verblijf en verhuur. Wat wil je nog meer: recreëren én renderen!

Praktische Informatie

Met deze praktische informatie geven we je een toelichting op het proces bij aankoop van een lodge. Naast deze brochure hebben wij voor jou ook een rendementsprognose beschikbaar. Vraag ons daar vooral naar.

Zijn er naar aanleiding van deze documentatie nog vragen, dan kun je contact opnemen met Soof Retreats. We informeren je graag en zijn telefonisch te bereiken op 085 041 02 06 of per mail via info@soofaanderijn.nl.

Stappenplan aankoop

1. Wanneer je een definitieve keuze voor een kavel (appartementsrecht) hebt gemaakt ontvang je een bevestigingsmail. Hierin worden onder andere de koopsom van de kavel, de lodge en bijkomende kosten bevestigd en vul je alle gegevens in die wij van je nodig hebben om de gecombineerde (appartementsrecht enerzijds en lodge met inrichting anderzijds) koopovereenkomst op te maken. Indien gewenst kun je een financieringsvoorbehoud laten opnemen.

2. Je ontvangt vervolgens vanuit Soof aan de Rijn de opgemaakte koopovereenkomst samen met een bijlagenbundel met alle bijbehorende notariële stukken en bouwtechnische informatie, met het verzoek deze te ondertekenen.

3. Door middel van het ondertekenen geef je ons opdracht om de kavel (het appartementsrecht) notarieel te laten passeren en word je dus formeel eigenaar van de gewenste kavel uit de tweede fase. Tevens verstrek je hiermee de (toekomstige) opdracht aan onze fabrikant om de Lodge te gaan produceren.

4. Je ontvangt vanuit Soof aan de Rijn direct nadat de kavel bij de projectnotaris is gepasseerd 5% rendement over de waarde (koopprijs) van de grond. Deze 5% rente komt je toe tot het moment dat we de lodge formeel voor gebruik (verhuur) aan jou als eigenaar opleveren. Je bent op deze wijze dus verzekerd van jouw voorkeurskavel en ontvangt direct een aantrekkelijk rendement over jouw investering.

5. De start van de bouw van de lodges vangt aan in 2025. Op het moment dat we jouw lodge plaatsen op de kavel ontvang je van ons een termijnfactuur van 90% van de aanneemsom van de lodge inclusief de inventaris. De lodge is vanaf dat moment dus geplaatst op jouw voorkeurskavel en op de infrastructuur aangesloten.

6. Als alle lodges uit fase twee zijn geplaatst, zullen we overgaan tot volledige oplevering van de 2e fase en ingebruikname van de recreatiewoningen voor verhuur. Je ontvangt van ons op dat moment dan ook de laatste factuur van 10%. Vanaf dat moment zal de lodge worden opgenomen in het verhuuraanbod van Soof Retreats en vervalt de 5% rendementsuitkering zoals onder punt 4 benoemd. Je geniet vanaf dan het variabele rendement over de verhuur.

Gebruiksmogelijkheden

Je hebt de keuze uit drie gebruiksmogelijkheden bij Soof Retreats:

Optie A: Volledig eigen (recreatief) gebruik

Bij Soof is het toegestaan om jouw lodge voor eigen gebruik te benutten. Helaas is het niet mogelijk om bij volledig eigen gebruik de btw over de aankoopsom terug te vorderen bij de fiscus.

Optie B: Variabele verhuur in combinatie met eigen gebruik

Bij een combinatie van verhuur van jouw lodge en eigen gebruik, geniet je van zowel de opbrengsten als de geneugten van een eigen vakantiewoning. Soof Retreats neemt alle verhuurgerelateerde werkzaamheden voor jou uit handen.

Optie C: Volledige verhuur

De lodge wordt het gehele kalenderjaar voor verhuur ter beschikking gesteld aan de verhuurorganisatie Soof Retreats. Lastminute eigen gebruik kan worden aangevraagd, indien op het moment van aanvraag voor eigen gebruik jouw lodge nog beschikbaar is. De exacte voorwaarden spreken we met je af middels een verhuurbemiddelingsovereenkomst. Wij attenderen je erop dat eigen gebruik consequenties kan hebben ten aanzien van de vooraftrek van de btw over de aanschaf van de lodge.

Btw informatie

Het zijn van "ondernemer voor de btw" heeft niets van doen met het ondernemerschap voor de inkomstenbelasting. Zowel de inkomstenbelasting als de btw kennen volkomen eigen criteria. De eigenaar van een lodge die voor de inkomstenbelasting geen ondernemer is, kan dat zeker wel zijn voor de btw.

Er kan worden gesproken van een exploitatie van een vakantiebestedingsbedrijf in gevallen waarin lodges, die gezien de bouw, inrichting, ligging en voorzieningen duidelijk kenbaar bestemd zijn voor de vakantieverhuur en daartoe ook feitelijk uitsluitend of nagenoeg uitsluitend worden gebruikt en aan telkens wisselende personen worden verhuurd. Indien verhuur plaatsvindt via een verhuurorganisatie en de lodge daartoe voor de verhuur ter beschikking wordt gesteld, kan er sprake zijn van btw-ondernemerschap.

Fiscaliteit

Onderstaand volgt een globaal overzicht van de fiscale aspecten voor de (toekomstige) koper van een vakantiechalet (hierna: vakantiewoning) op Soof Park aan de Rijn in Eck en Wiel.
Kopers wordt aangeraden ter beoordeling van hun individuele situatie hun eigen fiscale adviseur te raadplegen. Daarnaast kunt u bij onderstaande partij uitstekend terecht voor zowel uw financiële als fiscale advies:
Van Heugten & Dekker Belastingadviseurs BV
Plesmanstraat 62
3905 KZ Veenendaal

Fiscale opinie aankoop en gebruik vakantiewoning

Hierna gaan wij verder in op de fiscale consequenties bij de aankoop van een vakantiewoning. Hierbij dient een onderscheid te worden gemaakt tussen de aankoop van de grond en de vakantiewoning zelf.

Aankoop grond

Voor de omzetbelasting is de grond aan te merken als een bouwterrein, omdat er sprake is van (onbebouwde) grond waarop een fundering ten behoeve van de vakantiewoning zal worden gerealiseerd. Ter zake van de aankoop van de grond dient onderscheid te worden gemaakt tussen een nieuwe en bestaande kavel.
Bij de levering van een nieuwe kavel of uiterlijk binnen twee jaar na ingebruikname van de kavel is 21% omzetbelasting verschuldigd over de aankoop. Wanneer een kavel wordt geleverd die langer dan twee jaar geleden voor het eerst in gebruik is genomen, is de levering van de grond in beginsel vrijgesteld van omzetbelasting. In plaats hiervan is 10,4% overdrachtsbelasting verschuldigd over de waarde van de grond. Onder voorwaarden kan door de verkoper en koper gezamenlijk worden gekozen voor een levering die is belast met omzetbelasting wanneer de grond en de vakantiewoning door de koper voor ten minste 90% voor belaste doeleinden zal worden gebruikt om eventuele herziening (zie hierna) te voorkomen. Ook zal in dat geval 10,4% overdrachtsbelasting verschuldigd zijn.

Aankoop vakantiewoning

Voor de omzetbelasting is een vakantiewoning als roerende zaak aan te merken als de vakantiewoning gemakkelijk is te demonteren of te verplaatsen. Nu de vakantiewoningen relatief gemakkelijk zijn te verplaatsen, wordt de vakantiewoning voor de omzetbelasting daarom aangemerkt als roerende zaak. Dit houdt in dat de aankoop van de vakantiewoning is belast met 21% omzetbelasting.
Hieronder wordt nader ingegaan op de inkomstenbelasting- en omzetbelastingaspecten van de aankoop en gebruik van een vakantiewoning door een natuurlijk persoon, die:
1. De vakantiewoning volledig privé gaat gebruiken;
2. De vakantiewoning deels privé gaat gebruiken en deels verhuurt (gemengd gebruik);
3. De vakantiewoning volledig verhuurt.

Voor de eventuele verhuur zal gebruik worden gemaakt van de diensten van de beheerder van het betreffende park.

Omzetbelasting

Aankoop vakantiewoning voor volledig eigen gebruik (geen verhuur)

Wanneer de vakantiewoning volledig voor eigen gebruik is bestemd, is geen sprake van ondernemerschap voor de omzetbelasting. De levering van de vakantiewoning en de levering van een nieuwe kavel zijn belast met 21% omzetbelasting. Deze omzetbelasting kan de koper niet bij de belastingdienst terugvragen, omdat de koper niet als ondernemer voor de omzetbelasting wordt aangemerkt.

Aankoop vakantiewoning voor eigen gebruik en verhuur (gemengd gebruik)

De levering van de vakantiewoning is belast met 21% omzetbelasting. Deze omzetbelasting kan, evenals de omzetbelasting op de exploitatiekosten (zoals energiekosten), volledig worden teruggevraagd bij de belastingdienst via de aangifte omzetbelasting. Voorwaarde is dat de koper de vakantiewoning belast aan gasten (voor kort verblijf) verhuurt.
Om als ondernemer voor de omzetbelasting te kwalificeren, moet men de vakantiewoning zelfstandig bedrijfsmatig exploiteren. De belastingdienst heeft in het verleden goedgekeurd dat hiervan in ieder geval sprake is bij een verhuur aan derden voor minimaal 140 dagen per jaar. Ook indien men het voornemen heeft de vakantiewoning bedrijfsmatig te exploiteren, kan men al als ondernemer voor de BTW worden aangemerkt. De recreatieve verhuur (kort) van een vakantiewoning is onderworpen aan het verlaagde 9%-tarief.
Wanneer de vakantiewoning ook voor privédoeleinden wordt gebruikt, moet een deel van de in aftrek gebrachte omzetbelasting worden gecorrigeerd. Bij roerende zaken zoals de vakantiewoning wordt deze correctie gemaakt voor een periode van 5 jaren: het jaar van investering en de daarop volgende 4 jaren. Elk jaar moet 1/5e deel van de gecorrigeerde voorbelasting voor het werkelijke privégebruik (let op: dit betreft daadwerkelijk gebruik en geen tijdelijke leegstand) in dat jaar worden toegerekend en afgedragen. Tevens moet een dergelijke correctie worden gemaakt voor de jaarlijkse omzetbelasting (bijvoorbeeld onderhouds- en energiekosten) die aan het privégebruik is toe te rekenen.
Ter zake van de in rekening gebrachte omzetbelasting over de grond dient voor de ingebruikname een inschatting te worden gemaakt van de verhouding zakelijk en privé gebruik. Voor zover de voorbelasting betrekking heeft op het (geschatte) zakelijk gebruik kan de omzetbelasting worden teruggevraagd via de aangifte omzetbelasting. Bij onroerende zaken zoals de grond geldt een herzieningstermijn van 10 jaar. Wanneer het daadwerkelijke zakelijke gebruik in het jaar van ingebruikname en de daaropvolgende 9 jaren meer dan 10% afwijkt van het geschatte zakelijke gebruik dient hiervoor aan het einde van het jaar in de aangifte omzetbelasting een correctie (in positieve of negatieve zin) te worden gemaakt ten aanzien van de voorbelasting.

Aankoop vakantiewoning voor uitsluitend verhuur

De levering van de vakantiewoning en een nieuwe kavel zijn belast met 21% omzetbelasting. Indien men de vakantiewoning uitsluitend gaat verhuren (voor kort verblijf), dient de verhuurder 9% omzetbelasting in de huurprijs op te nemen en kan alle voorbelasting worden teruggevraagd. De 140-dagen eis (zie hiervoor) en de correcties in verband met het privégebruik en herziening zijn dan niet meer van toepassing.

Ondernemerschap voor de omzetbelasting

Wanneer sprake is van ondernemerschap voor de omzetbelasting (zie hiervoor), dient u zich bij de belastingdienst aan te melden (zie: www.belastingdienst.nl). Opgaaf startende onderneming (niet ingeschreven in het Handelsregister). Vervolgens zal de belastingdienst een Btw-nummer en aangiften omzetbelasting uitreiken. In de meeste gevallen zal sprake zijn van een kwartaalaangifte.

In de aangifte omzetbelasting dienen ten aanzien van de vakantiewoning de volgende posten te worden ingevuld:
- 1b; het bedrag waarover omzetbelasting is berekend aan de huurders en het bedrag van in rekening gebrachte omzetbelasting;
- 1d; het bedrag van de correctie voor het werkelijke privégebruik (indien de vakantiewoning voor zowel verhuur als privédoeleinden wordt gebruikt)
- 5b; het bedrag van de aftrekbare omzetbelasting (BTW op aankoop vakantiewoning en grond, energiekosten etc.).

Let wel, om BTW aftrek te kunnen effectueren, dient sprake te zijn van een correcte BTW factuur. Over het algemeen kwalificeren kassabonnen niet als correcte BTW facturen. Voor meer informatie over correcte BTW facturen verwijzen wij naar www.belastingdienst.nl.

Kleine ondernemersregeling (KOR)

Ondernemers met een maximale jaarlijkse omzet van € 20.000 kunnen ervoor kiezen om de KOR toe te passen. Naast natuurlijke personen en samenwerkingsverbanden zoals VOF of maatschap kunnen ook rechtspersonen zoals de BV gebruik maken van deze regeling.

Indien een ondernemer de KOR toepast, mag geen BTW meer op de uitgaande facturen worden vermeld en mag de BTW op de aanschafkosten en jaarlijkse onderhoudskosten niet worden afgetrokken. Daarnaast wordt een ondernemer ontheven van het doen van aangifte omzetbelasting en bijbehorende administratieve verplichtingen.

Indien de omzetgrens van € 20.000 gedurende het jaar wordt overschreden, is de ondernemer vanaf dat moment verplicht om btw-aangifte te doen en zijn de gebruikelijke administratieve verplichtingen weer van toepassing. De keuze voor toepassing van de KOR geldt in beginsel voor onbepaalde tijd maar ten minste voor drie jaren.

Een ondernemer die gebruik wil maken van de KOR moet uiterlijk vier weken voorafgaand aan het aangiftetijdvak een verzoek doen bij de belastingdienst. Hiervoor is een apart formulier op de site van de belastingdienst beschikbaar. Een ondernemer die een verzoek voor toepassing van de KOR heeft gedaan, kan met ingang van het volgende aangiftetijdvak (kwartaal) de KOR toepassen, mits het verzoek uiterlijk vier weken voorafgaand aan het volgende aangiftetijdvak is gedaan. Indien het verzoek binnen vier weken voorafgaand aan het volgende aangiftetijdvak is gedaan, vindt de KOR toepassing vanaf het daaropvolgende aangiftetijdvak.

De keuze voor toepassing van de KOR voor ondernemers die in het bezit zijn van een vakantiewoning en waarop de herzieningsperiode van 5 (of 10) jaar (nog) van toepassing is, kan leiden tot een herziening van de reeds eerder in aftrek gebrachte voorbelasting ter zake van de vakantiewoning, indien de herziening meer bedraagt dan het grensbedrag van € 500 per jaar. Om herziening van de voorbelasting te voorkomen, loont het dan niet voor deze eigenaren om tijdens de herzieningsperiode de KOR toe te passen.

Voor ondernemers die een vakantiewoning kopen, geldt dat zij geen voorbelasting kunnen aftrekken indien zij opteren voor toepassing van de KOR. Om de BTW op de aanschaf van de vakantiewoning terug te kunnen vragen, is het dus niet raadzaam voor deze ondernemers om tijdens de eerste vijf jaar na aanschaf van de vakantiewoning de KOR toe te passen.

In de meeste situaties is het vanwege de administratieve lastenverlichting (geen aangifteverplichting) voordelig om de KOR toe te passen. Echter, vanuit financieel oogpunt zal vaak de KOR nadelig uitpakken, vanwege het verlies aan vooraftrek zonder dat daar een additionele opbrengst tegenover staat.

Inkomstenbelasting

Voor de inkomstenbelasting is de vakantiewoning na plaatsing aan te merken als onroerende zaak. De vakantiewoning zal normaal gesproken in Box 3 worden belast en in uitzonderingsgevallen in Box 1. Hierna gaan wij op beiden in.

Box 3

Het bezit van een vakantiewoning wordt voor de inkomstenbelasting in beginsel belast in Box 3. Belangrijk hierbij is dat de vakantiewoning niet als hoofdverblijf wordt gebruikt en dat de vakantiewoning op 'normale wijze' wordt beheerd.

Op 'normale wijze' beheren houdt in dat bij in bezit hebben van een of meerdere vakantiewoningen - naast het innen van de huur - niet te veel arbeidsintensieve werkzaamheden (onderhoud, etc.) door de verhuurder zelf worden verricht. Wanneer dit wel gebeurt, dan kan de belastingdienst het standpunt innemen dat zowel de huuropbrengsten minus kosten als de toekomstige waardeveranderingen van de vakantiewoning progressief belast worden in Box 1 (maximaal 49,50%, tarief 2024). Een afschrijving op de vakantiewoning kan dan wel in aanmerking worden genomen.

Voor Box 3 wordt de koper belast over zijn/haar totale vermogen in Box 3 (bezittingen minus schulden). Hierover moet jaarlijks vermogensrendementsheffing betaald worden indien dit vermogen meer bedraagt dan de wettelijke vrijstelling (peildatum 1 januari). In 2024 geldt een vrijstelling van € 57.000,- per persoon; voor partners bedraagt de vrijstelling derhalve € 114.000,- .

De belasting van de vermogensrendementsheffing bedraagt 36% over het totaal fictief rendement. Dit fictieve rendement wordt bepaald op basis van de volgende tabel en is afhankelijk van het soort vermogen (cijfers 2024):

Categorie vermogen	Fictief rendement
Bank- en spaartegoeden en contant geld	1,03%
Beleggingen/andere bezittingen	6,04%
Schulden	-2,47%

De vakantiewoning valt onder de categorie 'beleggingen/andere bezittingen' zodat het fictief rendement in 2024 6,04% van de waarde van de woning bedraagt.

Naar aanleiding van een uitspraak van de Hoge Raad (6 juni 2024) is het ook mogelijk om te kiezen voor Box 3 heffing op basis van het werkelijk rendement. Als belastingplichtige moet dan wel het werkelijk rendement worden aangetoond. Dit omvat zowel de huurinkomsten als de ongerealiseerde waardeveranderingen van de woning. Met kosten (m.u.v. rente van schulden) mag geen rekening worden gehouden.

Het kabinet is voornemens om met ingang van 1 januari 2027 een nieuw Box 3 stelsel in te voeren waarbij de werkelijke inkomsten uit verhuur zullen worden belast, zowel het direct rendement (huur etc.) als indirect rendement zoals de waardeontwikkeling van de woning.

Voor het direct rendement wordt een onderscheid gemaakt tussen de situaties waarin de woning wordt verhuurd, privé wordt gebruikt of gemengd wordt gebruikt.

Als de woning meer dan 90% van de tijd wordt verhuurd, dan worden de huurinkomsten belast. Bij volledig privégebruik wordt de werkelijke inkomsten berekend op 2,65% van de WOZ waarde (vastgoedbijtelling). Bij gemengd gebruik wordt er belasting geheven over de hoogste van de twee voorgaande situaties. In alle gevallen geldt dat de onderhoudskosten mogen worden afgetrokken, evenals rentekosten op een eventuele schuld.

De waardeontwikkeling van de woning wordt pas belast bij realisatie (verkoop) van de woning, in plaats van via de jaarlijkse Box 3 heffing.

Box 1

Het is onder omstandigheden ook mogelijk om de vakantiewoning als eigen woning in Box 1 aan te merken. Belangrijke voorwaarden daarvoor zijn:

- De vakantiewoning (de belastingwet spreekt over woonwagen) moet duurzaam aan de plaats zijn gebonden (aangesloten op het gasnet, waterleiding, elektranet en riolering);
- De vakantiewoning staat de eigenaar ter beschikking (geen verhuur), waarbij geen onderscheid is gemaakt hoeveel tijd de persoon in de vakantiewoning dient te verblijven. Voorts heeft Hof 's-Gravenhage bepaald dat een lodge ook als eigen woning kan worden aangemerkt, ondanks dat geen woonbestemming van toepassing is.
- De waardeveranderingen van de vakantiewoning moeten de eigenaar aangaan.

Uiteraard is er ook de mogelijkheid om eventuele rentelasten samenhangend met de financiering af te trekken van uw Box 1 inkomen wanneer sprake is van een eigen woning.

Indien gewenst hebben wij achterliggende correspondentie met de Belastingdienst hierover beschikbaar. U kunt deze informatie opvragen bij:

Van Heugten & Dekker Belastingadviseurs BV
Plesmanstraat 62
3905 KZ Veenendaal

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

Onder voorbehoud van wettelijke aanpassingen (augustus 2024).
Dit is de laatste stand van zaken op basis van de huidige wet- en regelgeving.

Deze project brochure is uitsluitend bedoeld ter impressie en kennisgeving.
Aan deze project brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Soof

retreats

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen vergunningplicht voor deze activiteit.