



# VAKANTIEWONING EN BELASTINGEN



**EELMAN & PARTNERS**  
ACCOUNTANTS | ADVISEURS

# Vakantiewoning en belastingen

**Als eigenaar van een in Nederland gelegen vakantiewoning komt u in aanraking met Nederlandse belastingen. Het is daarbij niet van belang of u in Nederland woont. U krijgt in ieder geval te maken met inkomstenbelasting en mogelijk ook met omzetbelasting. Wij informeren en adviseren u graag nader over deze onderwerpen.**

## **INKOMSTENBELASTING**

Een in Nederland gelegen vakantiewoning is onderworpen aan de inkomstenbelasting. U moet jaarlijks een aangifte indienen waarop de woning vermeld wordt. De waarde van de woning verminderd met de daarop rustende schuld is belast met de vermogensrendementsheffing in box 3. Voor 2019 komt die heffing effectief neer op 0,58% voor vermogens boven de € 30.360 maar onder de € 102.010. Daarboven geldt een heffing van minimaal 1,34%, wat bij grotere vermogens kan oplopen tot zelfs 1,68%. Voor de actuele cijfers kunt u contact met ons opnemen.

Niet-Nederlands ingezetene eigenaren van een vakantiewoning zullen een burgerservicenummer (BSN) moeten aanvragen bij de Nederlandse Belastingdienst. Dit is noodzakelijk om jaarlijks een aangifte inkomstenbelasting in te kunnen dienen. De mogelijke huurinkomsten van een vakantiewoning zijn

in Nederland niet belast met inkomstenbelasting en de kosten en lasten van de woning zijn niet aftrekbaar.

## **OMZETBELASTING (BTW)**

Wanneer u een in Nederland gelegen vakantiewoning verhuurt aan derden dient u omzetbelasting af te dragen. U moet daarvoor periodiek aangifte doen. Dit is alleen anders wanneer de vakantiewoning is aangekocht met de bedoeling deze zelf te gebruiken en verhuur aan een derde slechts incidenteel plaatsvindt.

Als eigenaar van een vakantiewoning dient u zich in het eerste geval als ondernemer voor de omzetbelasting aan te melden bij de Nederlandse Belastingdienst. De verhuur is belast met 9% omzetbelasting als de woning



regelmatig voor korte perioden aan derden wordt verhuurd. Het 9% tarief is ook van toepassing als u de woning aan een vakantiebestedingsbedrijf ter beschikking stelt die deze voor u verhuurt aan personen die daar een korte periode verblijven.

Omdat de opbrengst is belast met omzetbelasting heeft u recht op aftrek van de aan de verhuur toerekenbare omzetbelasting op de kosten van aanschaf, gebruik en onderhoud. U kunt hierbij denken aan gas, water, elektriciteit, schoonmaak, reparatie etc. Als u de woning (ook) voor privédoeleinden gebruikt is het niet mogelijk om de omzetbelasting over bijvoorbeeld de aanschaf van de vakantiewoning helemaal in aftrek te brengen. Hiervoor gelden specifieke regels.

*Let op: als u bij de aanschaf en de verhuur van de vakantiewoning omzetbelasting aangeeft, dan kan deze belasting bij de verkoop ook verschuldigd zijn.*

## **KLEINE ONDERNEMERSREGELING**

Als ondernemer voor de omzetbelasting kan het zijn dat u in aanmerking komt voor de kleineondernemersregeling (KOR). Een bedrag aan te betalen omzetbelasting tot € 1.345 op jaarbasis kan volgens deze rege-

ling worden gereduceerd tot nihil. Het gaat hier om de verschuldigde omzetbelasting na aftrek van de voorbelasting maar vóór toepassing van de KOR.

Als de te betalen omzetbelasting tussen € 1.346 en € 1.883 uitkomt dan geldt een beperkte reductie.

*Let op: Niet-Nederlands ingezetene eigenaren kunnen geen gebruik maken van de KOR.*

Per 1 januari 2020 verdwijnt de huidige regeling. Daarvoor in de plaats komt een “omzetgerelateerde vrijstelling voor ondernemers”. Indien de (te verwachten) omzet (exclusief omzetbelasting) onder de € 20.000 op jaarbasis blijft, kunt u vragen om een vrijstelling van de omzetbelastingplicht. In dat geval mag u geen omzetbelasting meer in rekening brengen maar dan heeft u ook geen recht meer op aftrek van deze belasting op kosten en investeringen. Indien u verwacht dat u in 2020 onder een omzet blijft van € 20.000 en gebruik wilt maken van de vrijstelling, dan kunt u zich vanaf 1 juni 2019 aanmelden bij de Belastingdienst. De meldingstermijn loopt af op 20 november 2019, daarna kunt u zich niet meer aanmelden om er al vanaf 1 januari 2020 gebruik van te kunnen maken. Neem contact met ons op als u zich wilt aanmelden want niet in alle gevallen zal zo'n vrijstelling voordelig zijn.

---

*Bianca Boon is onze specialist inzake vakantie-woningen en belastingen. Zij informeert u graag nader over dit onderwerp.*



## UW PARTNER

# Samenwerken & Verbinden



Keesomlaan 64  
1791 DC Den Burg-Texel

Telefoon 0222 314 141  
E-mail [communicatie@nbceelman.nl](mailto:communicatie@nbceelman.nl)  
Website [www.nbceelman.nl](http://www.nbceelman.nl)

NBC Eelman & Partners is een organisatie met 40 medewerkers verspreid over vestigingen op Texel en in Den Helder. Naast werkzaamheden omtrent belastingheffing in verband met het aankopen, houden en verkopen van een vakantiewoning, verzorgen of controleren wij ook financiële administraties en regelen de daarbij behorende afhandeling van de jaarrekening. Tevens verzorgen wij alle mogelijke fiscale aangiften en beschikken wij over een uitgebreide afdeling die gespecialiseerd is in fiscale, juridische, financiële en pensioenadvisering.

©2019