

Onze specialist



Bianca Boon

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.

Disclaimer

Deze brochure is gemaakt in maart 2025 naar de stand van de huidige wetgeving en rechtspraak. Deze brochure is derhalve onder voorbehoud van latere wijziging in wetgeving, beleid of rechtspraak.

Samenwerken & Verbinden

Onze organisatie beschikt over een brede deskundigheid op het gebied van accountancy, advisering, juridische en fiscale zaken, automatisering en personeel- en salarisadministraties.

Als professionele organisatie met twee vestigingen, ruim 50 enthousiaste medewerkers, jarenlange ervaring en oprechte interesse gaan wij graag een goed gesprek aan met onze cliënten.

De wereld verandert voortdurend, wij volgen de laatste ontwikkelingen om jou te kunnen voorzien van het juiste advies en ondersteuning voor zowel particuliere- als ondernemende vraagstukken.



0222 314 141



Keesomlaan 64
1791 DC
Den Burg

www.nbceelman.nl



Vakantiewoningen en belastingen



EELMAN & PARTNERS
ACCOUNTANTS | ADVISEURS

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 en verminderd met het vrijgestelde deel van het vermogen, is belast met de vermogensrendementsheffing in box 3. Enige jaren geleden is de belastingheffing gewijzigd.

Kort gezegd vindt heffing plaats over een (fictief) rendement over de verschillende vermogensbestanddelen. Voor de aangifte over 2024 gaat de regelgeving ervan uit, dat u een vast rendement behaalt met de vakantiewoning van 6,04%. Mocht u die woning hebben gefinancierd dan gaat de regelgeving ervan uit dat u daarover 2,61% rente betaalt. Uiteindelijk wordt 36% belasting geheven over het gemiddelde rendement van uw vermogen. In een aantal gevallen is bezwaar en tegenbewijs mogelijk, wanneer uw daadwerkelijke rendement lager is dan het hiervoor bedoelde fictieve rendement.

Vanaf 2025 gelden weer andere rendementen. In de jaren erna wordt het rendement elk jaar opnieuw vastgesteld. Vanaf 2028 wordt de wetgeving waarschijnlijk helemaal aangepast.

Voor de andere actuele cijfers en eventuele bezwaarmogelijkheden 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 vakantiebedrijfsbedrijf ter beschikking stelt die deze voor u verhuurt aan personen die daar een korte periode verblijven.

Vanaf 2026 wordt het tarief van 9% waarschijnlijk vervangen door een tarief van 21%. Ontvangt u dit jaar al huur voor gebruik van uw woning in 2026, dan moet u al met dat tarief rekening mee houden.

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 voor het gebruik van de vakantiewoning omzetbelasting heeft afgetrokken (bijvoorbeeld bij de aanschaf of de kosten van gebruik en onderhoud), dan kan het zijn dat u deze afgetrokken omzetbelasting bij de verkoop van de vakantiewoning weer (deels) moet terugbetalen aan de Belastingdienst. Neem dan ook contact met ons op als u de vakantiewoning wilt verkopen om te bekijken of u nog omzetbelasting zou moeten terugbetalen, dan wel u te adviseren over de mogelijkheden om terugbetalen van omzetbelasting te voorkomen.

Kleineondernemersregeling

Als ondernemer voor de omzetbelasting kan het zijn dat u in aanmerking komt voor de kleineondernemersregeling (KOR).

Indien de (te verwachten) omzet (exclusief omzetbelasting) onder € 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 2025 onder een omzet blijft van € 20.000 en gebruik wilt maken van de vrijstelling, dan kunt u zich aanmelden bij de Belastingdienst. Neem contact met ons op als u zich wilt aanmelden, want niet in alle gevallen zal zo'n vrijstelling voordelig zijn.

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

Overdrachtsbelasting

Als u een onroerende zaak koopt moet u overdrachtsbelasting betalen. Het tarief voor de overdrachtsbelasting voor vakantiewoningen is 10,4% van de waarde in het economisch verkeer.