

RECREATIEWONINGEN EN BTW



Bij verhuur van vakantiewoningen/chalets op recreatie- en vakantieparken spelen diverse btw-aspecten een rol, zoals:

- kwalificatie als roerend of onroerend;
- wel of geen btw-ondernemerschap;
- prestaties vrijgesteld of juist btw-belast;
- btw-tarief van 6% of 21%.

Ten slotte kan men te maken krijgen met een samenloop van de overdrachtsbelasting. Hieronder zullen wij een en ander nader toelichten.

Roerend/onroerend?

De vraag of een zaak roerend dan wel onroerend is, speelt een belangrijke rol voor de btw en overdrachtsbelasting. De kwalificatie roerend of onroerend is van belang voor de eventuele toepassing van de vrijstelling in de overdrachtsbelasting en/of btw, maar bijvoorbeeld ook voor de herziening (correctie) van het recht op aftrek van voorbelasting die bij aankoop wellicht is ontstaan. Het begrip (on)roerend heeft voor de btw en de overdrachtsbelasting een verschillende inhoud. Hierdoor kan het voorkomen dat zowel overdrachtsbelasting als btw verschuldigd is bij de aankoop van een recreatiewoning. Onder voorwaarden zijn er mogelijkheden om deze dubbele heffing te voorkomen. Eenmaal vastgesteld dat het een onroerend dan wel roerend goed is, is relevant vast te stellen of de recreatiewoning privé en/of zakelijk wordt gebruikt.

Aan-/verkoop van recreatiewoningen en privégebruik

Indien de recreatiewoning als btw-ondernemer wordt gebruikt of verhuurd, kan recht op teruggaaf van btw (voorbelasting) bestaan. Indien sprake is van privégebruik heeft dit gevolgen voor de teruggaaf van btw. Afhankelijk van de kwalificatie als roerende of onroerende zaak en of de aankoop voor of na 2010 heeft plaatsgevonden, zijn verschillende regels van toepassing om dit privégebruik te corrigeren. Ook bij de aankoop

van inventaris en kosten voor onderhoud, verbetering, verbouwing en algemene kosten bestaan verschillende regels om correcties voor privégebruik door te voeren. De correcties voor privégebruik zijn buitengewoon complex. Uit praktische overwegingen en om discussies met de fiscus te voorkomen, is het mogelijk om de huurovereenkomsten en exploitatie zodanig aan te passen dat deze berekeningen achterwege gelaten kunnen worden bij privégebruik van de woning.

Let op! Bij doorverkoop (binnen 10 jaar) van een onroerende zaak door een ondernemer kunnen de nodige maatregelen worden getroffen om terugbetaling van eerder teruggevorderde btw te voorkomen.

Verhuur

De verhuur van een recreatiewoning kan tot btw-ondernemerschap leiden, indien deze verhuur meer dan incidenteel is. Indien men hiervoor als btw-ondernemer wordt aangemerkt, kan deze verhuur - afhankelijk van de aard en de duur van de verhuur - belast en/of vrijgesteld zijn. Daarbij kan de verhuur wanneer deze niet is vrijgesteld, onder het 21% btw-tarief of het verlaagde btw-tarief van 6% vallen. Dit verlaagde btw-tarief geldt enkel bij kortstondige verhuur. Op grond van een besluit wordt hieronder in ieder geval verstaan een verhuur van max. 6 maanden waarbij de huurder het middelpunt van zijn maatschappelijke leven niet naar de recreatiewoning heeft verplaatst. Onder voorwaarden kan in bepaalde gevallen ook de verhuur langer dan 6 maanden onder het 6% btw-tarief vallen. Hiervoor ligt de bewijslast bij de verhuurder. De servicekosten en aanvullende diensten kunnen onder voorwaarden het btw-tarief of de vrijstelling van de verhuur volgen. Hiervoor gelden bijzondere vereisten.

Indien gebruik wordt gemaakt van de exploitant van een vakantiepark is voor zowel de eigenaar als deze exploitant relevant of de verhuur plaatsvindt op eigen naam of op naam van de eigenaar van de recreatiewoning.

OMDAT MENSEN TELLEN.

Het kan namelijk zijn dat de exploitant van het vakantiepark enkel als bemiddelaar wordt gezien en in dat geval zijn de btw-gevolgen verschillend van het doorverhuren van de woning door de exploitant als commissionair.

Reisbureauregeling

Hoewel een vakantiepark zichzelf geen reisbureau zal noemen, zal het park in sommige gevallen (mede afhankelijk van aanvullende diensten) toch als zogenaamd 'reisbureau' worden aangemerkt. Deze regeling heeft grote gevolgen voor de administratie en facturering wanneer deze van toepassing is.

KOR

Een eigenaar van een recreatiewoning die als btw-ondernemer wordt aangemerkt, kan onder voorwaarden bij een beperkte btw-afdracht de kleine ondernemingsregeling (KOR) toepassen. Hierdoor hoeft men niet alle of zelfs geen btw af te dragen en/of niet (meer) te factureren.

Overgang van een algemeenheid van goederen?

Indien de recreatiewoning wordt aan-/verkocht in verhuurde staat, kwalificeert de levering mogelijk als overgang van een algemeenheid van goederen en neemt de koper de btw-positie van de verkoper over. In dat geval is er geen omzetbelasting verschuldigd.

BDO ADVIESGROEP BTW

De Adviesgroep Btw adviseert klanten en collega's over nationale en internationale btw-vraagstukken alsmede over overdrachtsbelastingaspecten met betrekking tot in Nederland gelegen onroerend goed. Voor btw-aspecten in andere landen binnen en buiten de EU beschikken wij over een uitstekend internationaal netwerk van specialisten.

MEER INFORMATIE

Mocht u naar aanleiding van deze publicatie verdergaande advisering wensen, dan verzoeken wij u contact op te nemen met uw BDO-adviseur of via een van onderstaande telefoonnummers.

- **Regio Noord-Oost**
(Groningen, Friesland, Drenthe, Overijssel, Gelderland)
Contactpersoon Raymond Hietveld
Telefoon 026 - 352 56 25
- **Regio Noord-West**
(Noord-Holland, Utrecht, Flevoland)
Contactpersoon Maarten Benard
Telefoon 020 - 543 21 00
- **Regio West**
(Zeeland, Zuid-Holland)
Contactpersoon Rob Geurtse
Telefoon 010 - 242 46 00
- **Regio Zuid**
(Noord-Brabant, Limburg)
Contactpersoon Marco Beerens
Telefoon 076 - 571 49 00

Colofon

Deze publicatie is zorgvuldig voorbereid, maar is in algemene bewoordingen gesteld en bevat alleen informatie van algemene aard. Deze publicatie bevat geen advies voor concrete situaties, zodat uitdrukkelijk wordt aangeraden niet zonder advies van een deskundige op basis van de informatie in deze publicatie te handelen of een besluit te nemen. Voor het verkrijgen van een advies dat is toegesneden op uw concrete situatie kunt u zich wenden tot BDO Accountants & Belastingadviseurs B.V. of een van haar adviseurs. BDO Accountants & Belastingadviseurs B.V. en haar adviseurs aanvaarden geen aansprakelijkheid voor schade die het gevolg is van handelen of het nemen van besluiten op basis van de informatie in deze publicatie.

BDO is een op naam van Stichting BDO te Amsterdam geregistreerd merk.

In deze publicatie wordt BDO gebruikt ter aanduiding van de organisatie die onder de merknaam 'BDO' actief is op het gebied van de professionele dienstverlening (accountancy, belastingadvies en consultancy).

BDO Accountants & Belastingadviseurs B.V. handelt tevens onder de namen: BDO Accountants, BDO Belastingadviseurs, BDO Global Outsourcing, BDO International Tax Services, BDO IT Audit & Security, BDO Tax Consultants.

BDO Accountants & Belastingadviseurs B.V. is lid van BDO International Ltd, een rechtspersoon naar Engels recht met beperkte aansprakelijkheid, en maakt deel uit van het wereldwijde netwerk van juridisch zelfstandige organisaties die onder de naam 'BDO' optreden.

BDO is de merknaam die wordt gebruikt ter aanduiding van het BDO-netwerk en van elk van de BDO Member Firms.