

BTW

## Verkoop van een vakantieverblijf

Verkoopt een ondernemer een vakantieverblijf, dan is hij mogelijk btw en/of overdrachtsbelasting verschuldigd.

**Roerend of onroerend?** Voor de heffing van btw en overdrachtsbelasting is het van belang of het geleverde goed een roerende of een onroerende zaak betreft. Een vakantieverblijf kan zowel roerend als onroerend zijn. Het Europese Hof van Justitie ([ECLI:EU:C:2003:23](#)) heeft geoordeeld dat een uit prefabelementen opgetrokken gebouw dat vast met de grond is verbonden, maar binnen tien dagen door acht man is te demonteren om later weer te kunnen worden opgebouwd, is aan te merken als een onroerende zaak. In andere gevallen gaat het om een roerende zaak. Van belang is dus of het vakantieverblijf gemakkelijk verplaatsbaar is of dat deze duurzaam met de grond verbonden is. Een caravan zal doorgaans als roerende zaak worden aangemerkt, maar een stacaravan kan in bepaalde situaties ook als onroerende zaak worden aangemerkt, bijvoorbeeld als een stacaravan is aangesloten op nutsvoorzieningen en de omgeving dusdanig is ingericht zodat hij duurzaam op dezelfde plek kan blijven staan.

**Verkoop** De verkoop door een ondernemer van een vakantieverblijf die als roerende zaak is aan te merken zal belast zijn met btw (verkoop door een particulier is nooit belast met btw). Kwalificeert het vakantieverblijf als een onroerende zaak, dan is de verkopende ondernemer btw verschuldigd als het vakantieverblijf nog niet langer dan twee jaar terug in gebruik is genomen. Let op: door verhuur kan iemand al kwalificeren als ondernemer voor de btw. Kortdurende verhuur (maximaal zes maanden) is altijd belast met 6% btw.

### BZ-ADVIES

Wil een particulier een vakantieverblijf kopen, wacht dan tot de tweejaarstermijn verlopen is. Er is dan geen 21% btw verschuldigd, maar slechts 2% overdrachtsbelasting. Gaat de koper het vakantieverblijf btw-belast verhuren, dan is er wel btw verschuldigd die de koper weer aftrek kan brengen.

**Overdrachtsbelasting** Over de levering van roerende zaken is geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Kwalificeert een vakantieverblijf als roerende zaak, dan is er alleen btw verschuldigd. Is het een onroerende zaak, dan is er altijd overdrachtsbelasting verschuldigd, tenzij er btw verschuldigd is omdat de onroerende zaak nog geen twee jaar in gebruik is, dan is er een vrijstelling van overdrachtsbelasting. Deze vrijstelling geldt niet als de koper de btw in aftrek kan brengen en het vakantieverblijf reeds in gebruik is genomen. In dat geval is er zowel btw als overdrachtsbelasting verschuldigd.

**VOLGENDE STAP** [www.belastingzaken/download](http://www.belastingzaken/download)

Stroomschema btw en OVB ([BZ 03.07.12](#))

→ Ga bij verkoop van een vakantieverblijf na of het een roerende of onroerende zaak is. Bij een roerende zaak is btw verschuldigd, bij een onroerende zaak btw en/of overdrachtsbelasting.