

## Voorbeeld

Uw onderneming wordt aangemerkt als grootverbruiker. U besluit op het dak van uw bedrijfsgebouw flink wat zonnepanelen te plaatsen. In totaal kan daarmee 40 kW aan piekvermogen worden opgewekt. De SDE+-regeling maakt het mogelijk om hiervoor een subsidie te verkrijgen. Deze bedraagt in uw situatie 8,5 eurocent per kWh uitgaande van het basisbedrag (zie tabel 2). Vervolgens dient gekeken te worden welk deel van de opgewekte energie door uw onderneming wordt gebruikt (niet-netlevering) en welk deel wordt teruggeleverd aan de energiemaatschappij (netlevering). Stel dat in dit geval 80 procent van de stroom door de onderneming zelf wordt gebruikt en 20 procent wordt teruggeleverd. Dit heeft tot gevolg dat op de basisprijs van 8,5 eurocent per kWh er voor de zelfgebruikte energie een korting dient plaats te vinden van 7,8 eurocent en op de teruggeleverde stroom van 4,7 eurocent.

- De voorschotten worden ieder najaar ingesteld op basis van de verdeling tussen netlevering en niet-netlevering over een recente periode van twaalf maanden. Voor het eerste jaar dat de productie-installatie in gebruik wordt genomen, gaat men uit van de productieraming van de aanvrager voor netlevering en niet-netlevering in het betreffende kalenderjaar.
- De bijstelling van de voorschotten wordt berekend op basis van de door CertiQ aan de meetwaarden toegekende labeling netlevering en niet-netlevering in het betreffende kalenderjaar.

*Drs. W.H. (Willem) van Kasteren*

## Btw en vakantiehuisjes

**BTW - Bij de verhuur van een vakantiewoning speelt een aantal specifieke btw-regels. Deze gelden zowel voor een particulier die een vakantiewoning verhuurt als voor organisaties die vakantiewoningen verhuren.**

Particulieren die een vakantiewoning alleen voor eigen gebruik hebben en niet aan derden verhuren, hoeven met de btw geen rekening te houden. Maar particulieren die een vakantiewoning bezitten en deze aan derden verhuren, staan er niet altijd bij stil dat zij voor de btw als ondernemer kwalificeren. De verhuur van een vakantiewoning door de eigenaar ervan aan een derde is voor de btw een belaste prestatie, die is belast met 9 procent btw. Dit verlaagde btw-tarief is van toepassing omdat het gaat om het verstrekken van logies binnen het vakantiebestedingsbedrijf aan personen die daar voor een korte periode verblijf houden.

De periode dat de vakantiewoning aan een en dezelfde huurder verhuurd wordt, mag maximaal zes maanden bedragen. Is die huurtermijn langer dan zes maanden, dan is de verhuur btw-vrijgesteld, omdat er sprake is van verhuur van een onroerende zaak. Dit is van rechtswege vrijgesteld van btw.

Om de btw over de verhuur van de vakantiewoning aan te geven, moet de vakantiewoningeigenaar zich als ondernemer aanmelden bij de Belastingdienst.

### Btw-aftrek

De eigenaar van een vakantiewoning die de vakantiewoning met btw aan derden verhuurt, kan de btw op inkopen en investeringen met betrekking tot de vakantiewoning in aftrek brengen, voor zover deze toerekenbaar zijn aan het btw-belaste gebruik. Hierbij kan worden aangesloten bij het aantal dagen dat de vakantiewoning btw-belast wordt gebruikt ten opzichte van het overige gebruik.

De over de verhuur van de vakantiewoning verschuldigde btw moet per tijdvak door de eigenaar worden aangegeven. Wanneer de eigenaar geen btw-administratie wil voeren en niet periodiek btw-aangifte wil doen, kan hij ervoor kiezen om bij de Belastingdienst een verzoek in te dienen om de omzetgerelateerde vrijstelling van omzetbelasting (OVOB) te mogen toepassen. Deze regeling is per 1 januari 2020 gewijzigd en kan worden toegepast als de ondernemer in een jaar een omzet van niet hoger dan 20.000 euro (exclusief btw) heeft.

De OVOB is een btw-vrijstelling, zodat geen btw verschuldigd is en er geen btw-aangifte hoeft te worden gedaan, maar waarbij er ook geen recht op btw-aftrek op inkopen is.

Wanneer de btw-ondernemer voor toepassing van de regeling kiest, dan is hij verplicht om deze gedurende drie kalenderjaren toe te passen. De aanmelding voor de OVOB moet vier weken voor aanvang van het tijdvak

waarin de regeling toegepast moet worden binnen zijn bij de Belastingdienst. Dit kan met behulp van een formulier op de website van de Belastingdienst worden gedaan.

Voor eigenaren van vakantiewoningen is het van belang dat hij of zij in Nederland woonachtig is om de OVOB te kunnen toepassen. Buitenlandse eigenaren van vakantiewoningen in Nederland kunnen er geen gebruik van maken.

### Verhuur vakantiewoning door tussenpersoon

Behalve dat een eigenaar van een vakantiewoning de woning op eigen naam aan derden kan verhuren, kan de verhuur van een vakantiewoning via een tussenpersoon plaatsvinden. De verhuur via de tussenpersoon kan vervolgens op verschillende manieren plaatsvinden.

- *Tussenpersoon bemiddelt.* De tussenpersoon verhuurt de vakantiewoning niet op eigen naam aan de gast, maar de verhuur vindt rechtstreeks door de eigenaar van de vakantiewoning aan de gast plaats. Deze verhuur is belast met 9 procent btw. De tussenpersoon bemiddelt en berekent daarbij een fee aan de eigenaar. Daarover zal de tussenpersoon 21 procent btw in rekening brengen.
- *Tussenpersoon sluit op eigen naam verhuurovereenkomst.* Een andere mogelijkheid is dat de tussenpersoon de verhuurovereenkomst met de gast op eigen naam sluit, maar voor rekening en risico van de eigenaar van de vakantiewoning. In dat geval vinden er twee verhuurtransacties plaats. In de eerste plaats de verhuur door de eigenaar van de vakantiewoning aan de tussenpersoon en in de tweede plaats de verhuur door de tussenpersoon aan de gast. Dit geldt ook in de situatie dat de eigenaar de vakantiewoning op commerciële basis verhuurt aan een tussenpersoon en de eigenaar een verhuurovereenkomst op commerciële basis met de tussenpersoon moet sluiten om zelf de vakantiewoning te kunnen gebruiken. Op grond van een besluit (BLKB 2013/1686M, par. 7.4.2, 30 september 2013) is zowel verhuur door de eigenaar aan de tussenpersoon als verhuur door de tussenpersoon aan de gast en eigenaar belast met 9 procent btw.

### Toepassing reisbureauregeling door tussenpersoon

Een tussenpersoon moet de reisbureauregeling toepassen als hij door de verhuur van de vakantiewoningen een reisdienst levert. Daarvan is sprake als aan de volgende voorwaarden is voldaan: a) het moet gaan om een reis, b) die de ondernemer op eigen naam aanbiedt, en c) waarbij de ondernemer gebruikmaakt van leveringen en diensten van andere ondernemers.

Uit een zaak van het Europese Hof over Alpenchalets Resorts GmbH blijkt dat de terbeschikkingstelling van een vakantiewoning die is gehuurd van een andere btw-belastingplichtige of een terbeschikkingstelling van een vakantiewoning samen met aanvullende prestaties één enkele dienst is waarop de reisbureauregeling van toepassing is. Niet langer wordt als voorwaarde genoemd dat bij de verhuur dienstverlening (zoals service en advies) moet worden verricht.

De reisbureauregeling lijkt door deze uitspraak zeer ruim toepasbaar. Tussenpersonen (zoals VVV's) die vakantiewoningen inhuren en deze vervolgens op eigen naam verhuren, lijken – op basis van de uitspraak van het Europese Hof – hierop de reisbureauregeling te moeten toepassen.

Tussenpersonen die een vakantiewoning niet op eigen naam verhuren, maar bijvoorbeeld alleen bemiddelen bij de totstandkoming van de verhuurovereenkomst tussen eigenaar en gast, vallen niet onder de reisbureauregeling.

- *Btw verschuldigd over de marge.* Bij toepassing van de reisbureauregeling is 21 procent btw verschuldigd over de marge die wordt behaald. De marge is het verschil tussen inkoopprijs en verkoopprijs. De winstmarge mag per reis of tijdvak worden berekend. De btw-ondernemer is vrij in deze keuze; wel moet uit de boekhouding blijken hoe de ondernemer de winstmarge heeft berekend.
- *Reisbureauregeling en btw-aftrek.* Er is geen recht op btw-aftrek van de kosten van reisonderdelen die rechtstreeks aan de reiziger ten goede komen. Wel kan de btw op algemene kosten (zoals accountantskosten) in aftrek worden gebracht, voor zover de ondernemer btw-belaste prestaties verricht.
- *Reisbureauregeling en factuur.* Een ondernemer die de reisbureauregeling toepast, vermeldt op de factuur geen btw maar: 'Bijzondere regeling reisbureaus.'

### Tot besluit

De verhuur van een vakantiewoning kan op verschillende manieren worden vormgegeven. Wanneer gebruikgevoerd wordt van een tussenpersoon, dan moet worden nagegaan of de verhuur door de tussenpersoon aan de voorwaarden voor de reisbureauregeling voldoet, zodat 21 procent btw over de marge verschuldigd is.

De toepassing van de reisbureauregeling is geen keuze, maar is verplicht als aan de in dit artikel genoemde voorwaarden is voldaan. Kortom: het gaat bij deze problematiek om maatwerk.

Mr. C. W. (Carola) van Vilsteren