

FA Rendement

Dit artikel wordt u aangeboden door FA Rendement

FA Rendement is hét financieel administratief nieuws- en adviesmagazine. Het maandblad is bedoeld voor boekhouders, controllers, hoofden en medewerkers van de afdeling financiële administratie. De insteek is: het praktisch informeren en selecteren van informatie voor de financial, zodanig dat hij deze informatie ook direct in zijn dagelijks werk kan toepassen.

FA Rendement behandelt voornamelijk de 'harde' kant van de financiële administratie, veel nieuws dus op het gebied van financiën, fiscaliteit, automatisering, inkoop, loon- en salarisadministratie, sociale voorzieningen, debiteurenbeheer en inkoop.

FA Rendement biedt u:

- veel signalerend nieuws over veranderende regelgeving;
- beknopte artikelen met veel tips die de lezer direct in de dagelijkse praktijk kan gebruiken;
- geregeld een marktanalyse over financieel relevante onderwerpen;
- wekelijkse e-mailservice met het allerlaatste nieuws;
- een aanvulling op de inhoud van elke uitgave met praktische, online tools.

Kijk voor meer informatie of een proefabonnement op www.rendement.nl/fabladd

BTW EN VAKANTIEHUISJES

Het Heidebloempje en de Edelweiss

Het is weer bijna zomertijd. Nu ver reizen er waarschijnlijk nog niet inzit, gaat de kijker richting vakantiehuisjes in eigen land. Misschien heeft u in uw klantenbestand een klant die een vakantiewoning verhuurt. Als u zijn financiële belangen behartigt, moet u op de hoogte zijn van de specifieke BTW-regels rondom vakantiewoningen. Die regels gelden zowel voor een particulier die een vakantiewoning verhuurt, als voor ondernemingen die vakantiewoningen verhuren.

De BTW-regels voor particulieren die een vakantiewoning hebben, beginnen eenvoudig: particulieren die de vakantiewoning alleen voor eigen gebruik hebben en niet aan derden verhuren, hoeven met de BTW geen rekening te houden. Dat ligt anders voor particulieren die een vakantiewoning bezitten en deze aan derden verhuren. Zij staan er niet altijd bij stil dat zij, in elk geval voor de BTW, ondernemer zijn.

Logies

De verhuur van een vakantiewoning door de eigenaar ervan aan een derde is voor de BTW een belaste prestatie, die is belast met 9% BTW. Het verlaagde BTW-tarief van 9% BTW 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 één en dezelfde huurder verhuurd wordt mag maximaal zes maanden bedragen. Is de huurtermijn aan één en dezelfde huur-

der langer dan zes maanden, dan is de verhuur BTW-vrijgesteld omdat sprake is van de verhuur van een onroerende zaak. De verhuur van een onroerende zaak is van rechtswege vrijgesteld van BTW. Om de BTW over de verhuur van de vakantiewoning aan te geven moet de vakantiewoningeigenaar zich bij de Belastingdienst als ondernemer aanmelden.

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 kunt u uitgaan van het aantal dagen dat de vakantiewoning BTW-belast wordt gebruikt ten opzichte van het overige gebruik.

KOR

De over de verhuur van de vakantiewoning verschuldigde BTW moet per tijd-

vak door de eigenaar worden aangegeven. Wanneer de eigenaar geen BTW-administratie wil voeren en niet periodiek BTW-aangifte wil doen, kan hij er voor kiezen om bij de Belastingdienst een verzoek in te dienen om de kleineondernemersregeling (KOR) toe te mogen passen.

Gewijzigd

De kleineondernemersregeling is op 1 januari 2020 gewijzigd en kan worden toegepast als de ondernemer in een jaar een omzet van niet hoger dan € 20.000 (exclusief BTW) heeft. De kleineondernemersregeling is een BTW-vrijstelling met administratieve voordelen, want er is geen BTW verschuldigd, u hoeft geen BTW-aangifte te doen en er is geen recht op BTW-aftrek op inkopen.

Kalenderjaren

Wanneer de BTW-ondernemer voor de toepassing van de kleineondernemersregeling kiest, dan is hij verplicht om deze gedurende drie kalenderjaren toe te passen. De aanmelding voor de kleineondernemersregeling moet vier weken voor aanvang van het tijdvak waarin de kleineondernemersregeling toegepast moet worden bij de Belastingdienst binnen zijn. Dit kan via het formulier op de website van de Belastingdienst worden gedaan. Voor eigenaren van vakantiewoningen is van belang dat hij of zij in Nederland woonachtig is om de kleineondernemersregeling toe te kunnen passen. Buitenlandse eigenaren van vakantiewoningen in

Nederland kunnen geen gebruik maken van de kleineondernemersregeling.

Tussenpersoon

Naast 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:

1 De tussenpersoon bemiddelt

De tussenpersoon verhuurt de vakantiewoning niet op eigen naam aan de gast. De verhuur vindt rechtstreeks door de eigenaar van de vakantiewoning aan de gast plaats. De verhuur door de eigenaar aan de gast is belast met 9% BTW. De tussenpersoon bemiddelt en berekent daarbij een fee aan de eigenaar van de vakantiewoning. Over de fee zal de tussenpersoon 21% BTW in rekening brengen.

2 Verhuurovereenkomst op eigen naam

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 van 30 september 2013 (BLKB 2013/1686M, paragraaf 7.4.2), is zowel de verhuur door de eigenaar aan de tussenpersoon als de verhuur door de tussenpersoon aan de gast en eigenaar belast met 9% BTW.

3 Toepassing reisbureauregeling

De tussenpersoon moet de reisbureauregeling toepassen als hij door de verhuur van de vakantiewoningen een reisdienst levert. Van een reisdienst is sprake als aan de volgende voorwaarden is voldaan: het moet gaan om een reis die de ondernemer op eigen naam aanbiedt waarbij de ondernemer gebruikmaakt van leveringen en diensten van andere ondernemers. De reisbureauregeling houdt in dat u alleen BTW betaalt over de winstmarge op reisdiensten. De BTW op reisdiensten is niet volledig aftrekbaar.

Alpenchalet

Uit de zaak Alpenchalets Resorts GmbH van het Europese Hof blijkt dat de terbeschikking stelling van een vakantiewoning die is gehuurd van een andere BTW-belastingplichtige of een terbe-

schikkingstelling 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, bijvoorbeeld 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.

Bemiddelen

Tussenpersonen die de vakantiewoning niet op eigen naam verhuren maar bijvoorbeeld alleen bemiddelen bij de totstandkoming van de verhuurovereenkomst tussen de eigenaar en de gast, vallen niet onder de reisbureauregeling. Ook als het alleen gaat om bemiddelen in reizen, geldt de reisbureauregeling niet. U ontvangt dan een vergoeding per verkochte reis.

Marge

Bij toepassing van de reisbureauregeling is 21% BTW verschuldigd uit de marge die wordt behaald. De marge is het verschil tussen de inkoopprijs en de verkoopprijs. De winstmarge mag per reis of tijdvak worden berekend (zie kader). De BTW-ondernemer is vrij in deze keuze, maar wel moet uit de boekhouding blijken hoe de ondernemer de winstmarge berekent. Er is geen recht op BTW-afrek 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. De ondernemer die de reisbureauregeling toepast vermeldt op de factuur geen BTW, maar de woorden 'bijzondere regeling reisbureau'.

Carola van Vilsteren, Van Vilsteren BTW Advies; tel.: (085) 040 32 30; e-mail: info@btwadvis.com

Winstmarge berekenen per reis en per tijdvak

Bij de winstmarge per reis berekent u het deel van de totale reissom (inclusief BTW) dat betrekking heeft op de door u geleverde reisdienst. Daarvan trekt u de kosten van goederen en diensten af (inclusief (buitenlandse) BTW) die u voor deze reisdienst bij andere ondernemingen heeft ingekocht en die rechtstreeks ten goede komen aan de reiziger.

Tijdvak

Wilt u de winstmarge berekenen per tijdvak van de BTW-aangifte, dan telt u alle

verkoopen (inclusief BTW) van reisdiensten in het tijdvak van aangifte bij elkaar. Daarvan trekt u het totaalbedrag van de goederen en diensten af (inclusief (buitenlandse) BTW) dat u in dat tijdvak bij andere ondernemingen heeft ingekocht, en die rechtstreeks ten goede komen aan de reizigers. De uitkomst is de tijdvakwinstmarge.

Is de tijdvakwinstmarge negatief? Dan mag u die negatieve marge verrekenen met positieve winstmarges in hetzelfde kalenderjaar.