

# Na de btw-vrije vakantie

Als particulieren een vakantiebungalow kopen, hebben zij vaak de bedoeling om er zelf gebruik van te maken. Daarnaast wordt de bungalow verhuurd aan familie, vrienden, kennissen en derden. Worden de eigenaren als ondernemer voor de btw beschouwd, dan valt er een aardig btw-voordeel te behalen.

Voor de verhuur van de bungalow willen veel particulieren voor de btw als ondernemer worden aangemerkt. De verhuur van een vakantiewoning is namelijk een prestatie die wordt belast met btw. De btw die drukt op de aankoop en het onderhoud van de bungalow kan dan in bepaalde gevallen worden afgetrokken en hierdoor worden de woningen voordelliger. De bedragen die voor aftrek van btw in aanmerking komen zijn meestal fors en belast tegen het 19%-tarief, terwijl voor de verhuur van de bungalow het 6%-tarief geldt. De verhuur moet dan plaatsvinden in het kader van het hotel-, pension-, kamp- of vakantiebedrijfsbedrijf. In dergelijke gevallen valt dan ook het nodige voordeel te behalen. Het is wel belangrijk om te weten wanneer er sprake is van verhuur in het kader van het hotel-, pension-, kamp- of vakantiebedrijfsbedrijf.

Als een exploitant van een hotel-, pension-, kamp- of vakantiebedrijfsbedrijf daarnaast ook vakantiewoningen verhuurt, is de verhuur belast met 6% als deze samenhangt met de uitoefening van dat bedrijf. Dit is bijvoorbeeld het geval als een exploitant van een hotel in de nabijheid van dat hotel enige woningen verhuurt, of als een exploitant van een kampeerterrein op dat terrein gelegen woningen verhuurt.



Verhuur van gemeubileerde appartementen is vergelijkbaar met het hotelbedrijf

## Gemeubileerde appartementen

De verhuur van gemeubileerde appartementen in het kader van de exploitatie van een appartementengebouw is vergelijkbaar met het hotelbedrijf, mits de appartementen worden verhuurd aan personen die daar slechts voor een korte periode verblijven. Deze verhuur is belast met 6%. De staatssecretaris heeft het standpunt ingenomen dat de tijdelijke verhuur van appartementen is vrijgesteld als daarbij elk element ontbreekt van het dienstbetoon dat gebruikelijk is in het hotel-, pension-, kamp- of vakantiebedrijfsbedrijf. De Hoge Raad heeft echter beslist dat ondanks het ontbreken van enig dienstbetoon de verhuur van een aantal appartementen voor de huisvesting van tijdelijk uitgezonden werknemers is belast met 6%.

## Vakantiewoningen op een afgescheiden terrein

De verhuur van vrijstaande vakantiewoningen op een afgescheiden terrein kan worden aangemerkt als de exploitatie van een kamp- of vakantiebedrijfsbedrijf. Die woningen moeten gezien hun bouw, inrichting, ligging en eventueel bijkomende voorzieningen duidelijk kenbaar zijn als vakantiewoningen en moeten als zodanig ook (nagenoeg) uitsluitend zo worden gebruikt. Dit laatste kan ook blijken uit een eventuele gemeentelijke verordening die permanente bewoning verbiedt.

## Overige gevallen

In de overige gevallen, met name als de woningen niet op een afgescheiden terrein maar afzonderlijk zijn gelegen, moet telkens worden bezien of er sprake is van verhuur binnen het kader van een vakantiebedrijfsbedrijf aan personen die daar slechts voor een korte periode verblijven.

## Dienst aan zichzelf

Uit het bovenstaande volgt dat er een voordeel te behalen valt. Hierbij moet wel de kanttekening worden geplaatst dat vanaf 1 januari 2007 voor het privégebruik van de bungalow de ondernemer een dienst aan zichzelf verricht die belast is met 19% btw.



## 03 Denk aan 140 dagen

Als een vakantiewoning ten minste 140 dagen per jaar wordt verhuurd, dan kan altijd worden aangenomen dat de verhuurende particulier btw-ondernemer is.



## Profiteer van KO-regeling

**Bij de verhuur van vakantiewoningen kan de kleineondernemersregeling van toepassing zijn.**

Over de vergoeding van de 'fictieve dienst' is hij btw verschuldigd. Dit doet een gedeelte van de aftrek ter zake van de aankoop van de bungalow teniet. Het liquiditeitsvoordeel blijft echter bestaan.

Voor de verhuur van een vakantiebungalow blijft het de vraag of wel sprake is van economische activiteiten door een ondernemer. Want om de aftrek op de vakantiebungalow te kunnen claimen moet er sprake zijn van ondernemerschap voor de btw. Als hier geen sprake van is, is de Wet op de omzetbelasting niet van toepassing en kan er geen btw in aftrek worden gebracht.

### Belaste levering

Dit was ook het geval in een procedure voor Hof Den Bosch. In deze procedure verhuurde een ondernemer een vakantiebungalow aan familie, vrienden en kennissen tegen een lage prijs. De ondernemer had een opteleverzoek voor een belaste levering van de bungalow gedaan. De in rekening gebrachte btw had de ondernemer afgetrokken. De Belastingdienst bestrijdt echter het opteleverzoek omdat geen sprake is van ondernemerschap. Volgens de Belastingdienst is geen sprake van economische activiteiten omdat de verhuur tegen een gereduceerd tarief plaatsvindt in een beperkte kring van familie, vrienden en kennissen. Het hof is het hier niet mee eens en vindt het aannemelijk dat daadwerkelijk economische activiteiten worden verricht en dat sprake is van ondernemerschap. In dit geval heeft de uitspraak de ondernemer niet gebaat, omdat in het vervolg van de procedure bleek dat niet werd voldaan aan de eisen die worden gesteld aan een opteleverzoek tot een belaste levering.

Let op: als blijkt dat ten onrechte is geopteerd voor een belaste levering, dan is de levering alsnog vrijgesteld van btw. Als gevolg hiervan vervalt bij de verkoper het recht op aftrek van voorbelasting. De verkoper wordt eventuele herzienings-btw verschuldigd, maar ook de btw die hij heeft afgetrokken op kosten die hij heeft gemaakt in verband met de levering (bijvoorbeeld makelaarskosten). Deze btw (die bij de verkoper niet aftrekbaar is) wordt echter nageheven bij de koper! De verkoper is wel hoofdelijk aansprakelijk, tenzij hij niet wist of behoorde te weten dat ten onrechte werd geopteerd. ■

Bron: Hof Den Bosch 08-04-2008, nr. 04/02169

Meer informatie: Belastingzaken 2007, nr. 8, pag. 23



## Andere regels buitenland

**De verhuur van een vakantiebungalow in het buitenland is belast in dat land en valt niet onder de Nederlandse btw-wetgeving.**