



Vakantiewoning en btw

Als u in het bezit bent van een vakantiewoning die volledig zakelijk is geëtiketteerd, dan raden we u vanuit btw-oogpunt aan de verhuur van deze vakantiewoning uit te besteden aan een verhuurorganisatie.

Het bekende arrest Charles & Charles-Tijmens leidde ertoe dat de btw volledig kon worden afgetrokken, als een investeringsgoed volledig als btw-ondernemingsvermogen werd geëtiketteerd. Voordien was in Nederland de aftrek beperkt tot het zakelijk gedeelte. Als direct gevolg van dit arrest werd per 1 januari 2007 een nieuw belastbaar feit geïntroduceerd om privé-gebruik te belasten: 'het gebruiken van een tot het bedrijf behorend goed voor privédoeleinden'. Wat zijn de gevolgen met betrekking tot het eigen gebruik van een vakantiewoning die volledig zakelijk is geëtiketteerd?

Verhuur vakantiewoning

Bij de verhuur van een vakantiewoning is sprake van btw-ondernemerschap indien de woning wordt geëxploiteerd met als doel er duurzaam opbrengsten uit te verkrijgen. De staatssecretaris van Financiën heeft in een resolutie vastgelegd dat in elk geval sprake is van duurzame exploitatie als de vakantiewoning ten minste 140 dagen per jaar wordt verhuurd. Als niet aan deze 140 dagen wordt voldaan, moet de eigenaar aan de hand van feiten en omstandigheden aantonen dat de verhuur is gericht op het verkrijgen van een duurzame opbrengst. De verhuur zal veelal plaatsvinden in het kader van het hotel-, pension-, kamp- en vakantiebestedingsbedrijf aan personen die hier slechts voor een korte periode verblijven. Voor deze verhuur geldt dan verplicht het verlaagde tarief van 6 procent.

Er zal echter in de praktijk geen sprake zijn van 100 procent belaste verhuur aangezien ook sprake is van privégebruik. Voorheen werd het standpunt ingenomen dat aftrek van voorbelasting dan slechts gedeeltelijk

mogelijk was. In de praktijk werd door de Belastingdienst uitgegaan van de zogenoemde 'normale' verhouding: 4 weken privégebruik, 28 weken verhuur en 20 weken leegstand, met als resultaat een privégebruik van 12,5 procent (4/32).

Btw volledig aftrekken

Het Europese Hof van Justitie heeft op 14 juli 2005 beslist dat het mogelijk is de btw op de aanschaf- of verbouwingskosten van een vakantiewoning *volledig* in aftrek te brengen als de vakantiewoning ook zakelijk wordt gebruikt. Voorwaarde is dat de vakantiewoning voor de btw *volledig* als ondernemingsvermogen wordt aangemerkt in verband met het feit dat de vakantiewoning (mede) aan derden wordt verhuurd. Het voorgaande staat los van de vraag in welke mate de vakantiewoning voor privédoeleinden wordt gebruikt. Ook staat deze vermogensetikettering los van de inkomsten- en winstbelasting. Het feit dat de gehele vakantiewoning volledig als ondernemingsvermogen wordt bestempeld, heeft tot gevolg dat de btw die ter zake van de aanschaf in rekening is gebracht, integraal in aftrek kan worden gebracht. Tegenover dit aftrekrecht staat, volgens het Hof van Justitie, wel de verplichting om de btw te betalen over de uitgaven die voor het gebruik van dat goed voor andere dan bedrijfsdoeleinden (dus privégebruik) zijn gemaakt.



Als een verhuurorganisatie een vakantiewoning verhuurt, is sprake van verhuur, ook als de huurder de eigenaar is.

De Nederlandse btw-wetgeving is per 1 januari 2007 aangepast omdat deze een dergelijke correctiemogelijkheid voor privégebruik niet kende. Het gebruik voor privédoeleinden wordt alleen als een met btw belaste dienst aangemerkt als er over ditzelfde goed btw in aftrek is gebracht.

Het privégebruik is belast tegen het normale tarief van 19 procent op grond van een uitspraak van het Europese Hof. Hierin is namelijk voor recht verklaard dat indien de woning gedeeltelijk wordt aangewend voor belaste activiteiten (onderneming) en gedeeltelijk voor privégebruik, er geen sprake kan zijn van een vrijgestelde verhuur van een onroerende zaak aan de ondernemer in privé. Het privégebruik geldt niet als vrijgestelde verhuur maar als een dienst onder bezwarende titel.

Als een vakantiewoning voor privédoeleinden wordt gebruikt, vindt er aan de ene kant een belaste verhuur plaats aan derden (verhuur binnen het kader van het hotel-, pension-, kamp- en vakantiebestedingsbedrijf) tegen het 6-procenttarief en aan de andere kant een dienst onder bezwarende titel vanwege het privégebruik, belast tegen het huidige normale tarief van 19 procent. De tarifiering is verschillend hoewel de vakantiewoning voor hetzelfde doeleinde wordt gebruikt.

Verhuurorganisatie

Op een relatief eenvoudige manier kunt u ervoor zorgen dat het privégebruik wordt belast tegen 6 procent in plaats van tegen 19 procent. De staatssecretaris heeft namelijk in 2004 in een vraag-en-antwoord-besluit toegelicht dat verhuur van een vakantiewoning door een verhuurorganisatie kan worden aangemerkt als de verhuur van de vakantiewoning, ook als de huurder de eigenaar is van de vakantiewoning. Er is in dit geval geen sprake van (eigen) gebruik buiten het kader van de onderneming van de eigenaar.