

Wanneer u als inwoner van Nederland een tweede woning in Nederland koopt, dan betaalt u in Nederland de volgende belastingen:

Overdrachtsbelasting bij aankoop van een bestaande Nederlandse vakantiewoning

Bij de koop van een vakantiewoning in Nederland betaalt u overdrachtsbelasting. De heffingsgrondslag is de waarde in het economische verkeer van deze woning. Hierover betaalt u 2% overdrachtsbelasting.

Btw-heffing bij aankoop van een Nederlandse nieuwbouwwoning

Koopt u een nieuwbouwwoning (of een woning die nog géén 2 jaar in gebruik is), dan betaalt u geen overdrachtsbelasting maar 21% btw. Schaft u deze woning aan met als doel deze duurzaam te exploiteren, dan wordt u ondernemer voor de omzetbelasting. Dit betekent dat u de betaalde 21% btw als voorbelasting in aftrek kunt brengen. Verkoopt u deze woning binnen de herzieningsperiode van 10 jaar, dan kan dit gevolgen hebben voor de btw die u bij aankoop heeft afgetrokken.

Inkomstenbelasting bij bezit van een Nederlandse vakantiewoning

Het bezit van een Nederlandse vakantiewoning leidt ook tot heffing van inkomstenbelasting (in box 3). U wordt namelijk verondersteld met uw woning een rendement van 4% te maken. Hierover betaalt u 30% inkomstenbelasting. Per saldo leidt dit tot een effectieve belastingheffing van 1,2% over de waarde van uw woning, verminderd met een eventuele hypotheekschuld. Dit betekent dat de jaarlijks af te dragen inkomstenbelasting gelijk blijft, terwijl uw nettorendement kan toenemen bij hogere huurinkomsten.

Onroerende-zaakbelasting bij bezit van een Nederlandse vakantiewoning

Als bezitter van een vakantiewoning in Nederland betaalt u jaarlijks onroerende-zaakbelasting (OZB). De hoogte van de OZB is afhankelijk van de WOZ-waarde welke wordt bepaald door de Nederlandse gemeente. De tarieven zijn een percentage van de WOZ-waarde en worden jaarlijks vastgesteld door de gemeente waarin uw woning is gelegen.

BTW-heffing bij gemeubileerde verhuur van een Nederlandse vakantiewoning

Bij duurzame exploitatie van uw Nederlandse vakantiewoning, wordt u ondernemer voor de omzetbelasting. Dit betekent onder andere dat u 6% omzetbelasting afdraagt over de huuropbrengsten bij korte termijn verhuur. Bedraagt de jaarlijks af te dragen btw minder dan € 1.883, dan kunt u in aanmerking komen voor de kleine ondernemersregeling (KOR). In dat geval hoeft u géén btw af te dragen over de genoten huuropbrengsten.

Inkomstenbelasting bij verhuur & verkoop van een Nederlandse vakantiewoning

Bij verhuur en verkoop van uw Nederlandse vakantiewoning betaalt u in Nederland geen inkomstenbelasting. Omdat u jaarlijks 1,2% inkomstenbelasting over deze woning afdraagt, zijn de huurinkomsten en eventuele verkoopwinsten in het geheel niet onderworpen aan enige heffing van inkomstenbelasting.

Schenken van een Nederlandse vakantiewoning

Indien u - als inwoner van Nederland - uw Nederlandse vakantiewoning besluit te schenken, betaalt de begiftigde schenkbelasting in Nederland. Het aanknopingspunt van de Nederlandse schenkbelasting is namelijk de woonplaats van de schenker.

Emigreert u ná de aankoop van uw Nederlandse vakantiewoning naar het buitenland, dan kan de begiftigde van uw woning alsnog met Nederlandse schenkbelasting te maken krijgen.

Heeft u de Nederlandse nationaliteit en schenkt u deze woning binnen tien jaar na uw vertrek van Nederland naar het buitenland, dan is de begiftigde in Nederland schenkbelasting verschuldigd. De begiftigde betaalt ook schenkbelasting wanneer u niet de Nederlandse nationaliteit heeft en de woning schenkt binnen één jaar na vertrek uit Nederland.

Erven van een Nederlandse vakantiewoning

Indien u komt te overlijden betalen uw erfgenamen erfbelasting in Nederland over uw nalatenschap, inclusief uw vakantiewoning. Het aanknopingspunt van de Nederlandse erfbelasting is namelijk de woonplaats van de erflater.

Emigreert u ná de aankoop van uw Nederlandse vakantiewoning, dan zijn uw erfgenamen alsnog erfbelasting in Nederland verschuldigd, indien u binnen 10 jaar na vertrek overlijdt én u op het moment van overlijden de Nederlandse nationaliteit heeft.

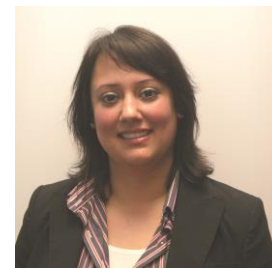
Meer informatie

Het (bedrijfsmatig) aanhouden van een vakantiewoning leidt tot belastingheffing. Wenst u meer informatie of wilt u weten welke fiscale gevolgen in uw specifieke situatie gelden, dan nodigen wij u van harte uit voor een vrijblijvend gesprek.



Maurice De Clercq

maurice@esj.nl



Harjit Singh

harjit.singh@esj.nl

