

Fiscale aspecten bij de (ver)koop van een vakantiewoning

Als toekomstig eigenaar wilt u natuurlijk weten wat de fiscale behandeling is van een vakantiewoning. De fiscale regels verschillen al naar gelang het gebruik van de woning en de fiscale positie van de eigenaar. Hier beperken wij ons tot de in Nederland en België wonende particulier die de woning geheel of gedeeltelijk gaat verhuren. De bedragen en percentages gelden voor het kalenderjaar 2025.

Voor meer informatie en andere situaties verwijzen wij u graag naar de belastingadviseurs van WEA Zeeland, die als specialisten bij het project zijn betrokken.

Inkomstenbelasting

Voor u als particuliere belegger wordt de woning als inkomen uit sparen en beleggen in box 3 aangemerkt. Het inkomen uit sparen en beleggen wordt berekend aan de hand van de werkelijke verdeling van uw vermogen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de onderstaande soorten vermogen. De verschillende vermogenscategorieën kennen ieder een fictief rendement, dat dichtbij de werkelijke rendementspercentages zou moeten liggen. De percentages worden jaarlijks vastgesteld. De percentages voor spaargeld en schulden voor belastingjaar 2025 worden begin 2026 definitief vastgesteld (*). Het percentage voor beleggingen en andere bezittingen staat al vast.

Spaargeld	1,44%*
Beleggingen/andere bezittingen	5,88%
Schulden	2,62%*

Een vakantiewoning kwalificeert als 'belegging/andere bezittingen', waarbij de waarde van de woning (WOZ-waarde, jaarlijks vast te stellen door de gemeente) in aanmerking zal worden genomen. Een eventuele schuld ten aanzien van de woning wordt voor het saldo van die schuld per 1 januari van het betreffende belastingjaar onder de categorie 'schulden' in box 3 aangemerkt. De schuld mag ook een buitenlandse (hypothecaire) lening zijn, mits in de akte van de geldlening duidelijk is opgenomen dat de schuld is aangegaan ten behoeve van de Nederlandse woning.

Huurinkomsten worden bij toepassing van het forfaitaire rendement dus niet apart belast en de kosten zijn dan niet aftrekbaar. Als het werkelijke rendement hoger is dan het forfaitaire rendement, dan betaalt u over het meerdere geen inkomstenbelasting. Bij verkoop van de woning is de waardestijging onbelast. Wel is het zo dat als de (WOZ-) waarde van de woning door de jaren heen verandert, de inkomstenbelasting (box 3-heffing) over de waarde ook wijzigt.

Berekeningswijze box 3-inkomen 2025

1. Bereken het belastbaar rendement

Gebruik de rendementspercentages zoals hierboven aangegeven per soort vermogen. U gaat uit van de waarde per 1 januari 2025. Het rendement van de spaartegoeden en van beleggingen en andere bezittingen telt u bij elkaar op. Van het totaal trekt u het rendement van de aftrekbare schulden af.

2. Bereken uw rendementsgrondslag

Daarnaast berekent u uw rendementsgrondslag. Dat zijn uw bezittingen min uw schulden. De schulden mag u niet helemaal aftrekken. Van de schulden moet eerst de drempel worden afgetrokken. Deze drempel bedraagt € 3.800 per belastingplichtige.

3. Bereken uw grondslag sparen en beleggen

Van uw rendementsgrondslag (uitkomst stap 2) trekt u het heffingsvrij vermogen af. Het heffingsvrij vermogen bedraagt in 2025 € 57.684 per belastingplichtige. Dan hebt u de grondslag voor sparen en beleggen. U mag de grondslag verdelen als u een fiscale partner hebt, zolang het totaal maar 100% is.

4. Bereken uw aandeel in de rendementsgrondslag

U deelt uw aandeel in de grondslag sparen en beleggen (uitkomst stap 3) door de rendementsgrondslag (uitkomst stap 2) en vermenigvuldigt dit met 100. Rond af op 2 decimalen achter de komma. Dit percentage is uw aandeel in de rendementsgrondslag.

5. Bereken uw voordeel uit sparen en beleggen

U vermenigvuldigt uw belastbaar rendement (uitkomst stap 1) met dit percentage (uitkomst stap 4). De uitkomst is uw box 3-inkomen.

6. Bereken hoeveel belasting u moet betalen in box 3

Vermenigvuldig het belastingtarief voor box 3 (in 2025 36%) met het voordeel uit sparen en beleggen (uitkomst stap 5).

Rekenvoorbeeld 2025 met fiscaal partner en verschillende soorten vermogen:

U hebt een fiscaal partner. Samen met uw partner hebt u de volgende bezittingen en schulden:

- € 150.000 spaargeld
- € 75.000 beleggingen
- € 200.000 vakantiewoning
- € 100.000 schuld vakantiewoning

Niet in Nederland woonachtige personen worden niet voor het spaargeld en de beleggingen belast in Nederland. In bovenstaande berekeningen kan men die bedragen op nihil stellen.

Stap 1:

Spaargeld: € 150.000 x 1,44% = € 2.160

Beleggingen/andere bezittingen: € 75.000 + € 200.000 = € 275.000 x 5,88% = € 16.170

Schulden: € 100.000 -/- € 7.600 = € 92.400 x 2,62% = € 2.420

Belastbaar rendement is: € 2.160 + 16.170 – € 2.420 = € 15.910

Stap 2:

Bezittingen: € 150.000 + € 75.000 + € 200.000 = € 425.000

Aftrekbare schulden: € 92.400

Rendementsgrondslag: € 425.000 – € 92.400 = € 332.600

Stap 3:

Grondslag sparen en beleggen: € 332.600 - € 115.368 = € 217.232

De grondslag sparen en beleggen mag u onderling verdelen tussen u en uw fiscale partner. In dit voorbeeld rekenen we ieder de helft van de grondslag toe. Dus ieder € 108.616

Stap 4:

Uw aandeel: $\text{€ } 108.616 \div \text{€ } 332.600 \times 100 = 32,66\%$

Idem voor fiscale partner.

Stap 5:

Voordeel uit sparen en beleggen: $\text{€ } 15.910 \times 32,66\% = \text{€ } 5.196$

Idem voor fiscale partner.

Stap 6:

Belasting box 3: $36\% \times \text{€ } 5.196 = \text{€ } 1.870$

Idem voor fiscale partner.

Toekomst

De Hoge Raad heeft op 24 december 2021 in het 'Kerstavondarrest' geoordeeld dat de vermogensrendementsheffing van box 3, zoals die sinds 1 januari 2017 was vormgegeven, in strijd was met het eigendomsrecht en het discriminatieverbod in het Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens. De Hoge Raad bood rechtsherstel aan belastingplichtigen door uit te gaan van belastingheffing over het werkelijk behaalde rendement. Met het oordeel van de Hoge Raad werd de druk op de politiek om een nieuw box 3-stelsel in te voeren vergroot. Tot en met 2027 geldt bovenstaande 'tussenoplossing'. Vanaf 2028 wil men de belasting in box 3 heffen over het werkelijk rendement. Als wordt gekozen voor heffing naar werkelijk rendement dan zijn de werkelijke huuropbrengsten en kosten van een vakantiewoning dus wel relevant en is ook de waardestijging belast.

Het is tot die tijd ook mogelijk te kiezen voor deze variant. Dit is alleen interessant wanneer uw werkelijk rendement lager is dan het rendement dat door middel van de berekeningswijze die de Belastingdienst hanteert. Om het werkelijk rendement te berekenen mogen de rentekosten op de opbrengsten in mindering worden gebracht. Ook de stijging van de WOZ-waarde (de waarde-aangroei) wordt meegeteld bij berekening van het rendement. Er mag geen rekening worden gehouden met heffingvrij vermogen. Omdat bij de meeste onroerende zaken de WOZ-waarde de laatste jaren aanzienlijk is gestegen, zijn er relatief weinig gevallen waarin het werkelijk rendement lager is dan het fictief rendement waar de Belastingdienst vanuit gaat.

Voor in België woonachtige beleggers van Nederlands onroerend goed dient het Kadastrale Inkomen (KI) ten aanzien van deze onroerende zaak te worden vastgesteld voor de Belgische aangifte. Het KI kan worden bepaald door de huidige normale verkoopwaarde te delen door 16,182 (volgens meest recente factor 2025 en dit vervolgens te vermenigvuldigen met 5,3%. Feitelijk komt dit neer op 0,3275% van de huidige verkoopwaarde. Dit KI moet in de Belgische aangifte worden aangegeven. Daardoor lijkt dubbele belastingheffing te ontstaan. Het verdrag ter voorkoming van dubbele belasting geeft in dit geval echter aan dat het land waar de woning ligt – Nederland – de heffingsbevoegdheid krijgt. U geeft het KI wel aan in België maar per saldo kan België over de Nederlandse huurinkomsten geen personenbelasting heffen. Enkel voor de bepaling van de hoogte van het belastingtarief in België wordt het KI wel in aanmerking genomen.

Omzetbelasting

Als u als Nederlandse of Belgische eigenaar de woning geheel of gedeeltelijk verhuurt in het kader van een vakantiebestedingsbedrijf, vormt de exploitatie een onderneming voor de omzetbelasting, ook als u de woning als privépersoon koopt. Dat betekent dat u – afhankelijk van het gebruik – alle in de koopprijs van de woning en inventaris begrepen omzetbelasting of een gedeelte daarvan van de Belastingdienst kunt terugontvangen. Als u de omzetbelasting terugkrijgt, is de investering in de vakantiewoning dus tot 21% lager.

Alleen omzetbelasting die ziet op zakelijke activiteiten – de verhuur van de woning aan vakantiegasten – is aftrekbaar. Het deel dat ziet op privégebruik van de woning is niet aftrekbaar. Verhuurt u de woning voor 90% en heeft u 10% eigen gebruikt, dan ontvangt u in principe 90% van de omzetbelasting op de aankoop van de woning terug. Voor tips en adviezen verwijzen wij graag naar ondergetekenden.

De fiscus volgt gedurende 10 jaar het gebruik van de onroerende zaken zoals grond en woning. Als het gebruik in een jaar binnen de 10-jaarstermijn afwijkt van de verdeling bij het begin, dan kan er een correctie van omzetbelasting in dat jaar volgen (herziening).

Voor roerende zaken zoals inventaris (maar ook ingeval van een lodge kan de opstal volgens ons soms als roerend worden gezien) geldt dat u alle omzetbelasting bij aankoop kunt terugvragen van de fiscus. Gedurende 5 jaar volgt de fiscus het gebruik van de roerende zaken. Gebruikt u de woning en daarmee ook het inventaris privé dan volgt per jaar een correctie voor privégebruik van de roerende zaken.

Na aankoop van de vakantiewoning kunt u de omzetbelasting op door u betaalde facturen voor de woning in aftrek brengen volgens de verhouding zakelijk gebruik/totaal gebruik van de woning.

Over de verhuuropbrengst dient u 9% omzetbelasting aan de Belastingdienst af te dragen.

De afdracht van omzetbelasting en de teruggaaf van op facturen betaalde omzetbelasting vindt plaats door middel van een aangifte omzetbelasting, die in het begin per kwartaal gedaan kan worden en later – bij verhuur – eens per jaar.

Onder de kleine ondernemersregeling (KOR), enkel voor Nederlandse ingezetenen, kunt u als ondernemer verzoeken om een BTW-vrijstelling gecombineerd met een ontheffing van de administratieve verplichtingen als uw bruto huuropbrengst op jaarbasis minder bedraagt dan € 20.000. In het verleden toegepaste deelname aan de KOR, voor bijvoorbeeld de aanschaf van zonnepanelen, kan van invloed zijn. Raadpleeg ondergetekenden voor de eventuele gevolgen bij aanschaf van een vakantiewoning in uw specifieke situatie.

Wanneer u kiest voor de BTW-vrijstelling heeft u geen recht op teruggaaf van betaalde omzetbelasting en kan er mogelijk een herziening plaatsvinden van de eerder teruggevraagde omzetbelasting op de grond, de woning en inventaris, omdat de verhuur niet meer wordt gezien als een voor de omzetbelasting belaste activiteit. Daarom zal het in de meeste situaties niet raadzaam zijn te kiezen voor de BTW-vrijstelling. Mocht u overwegen toch voor de vrijstelling te kiezen verwijzen wij graag naar ondergetekenden.

Toekomst

In het belastingplan 2025 is een voorstel gedaan het btw-tarief voor overnachtingen voor kort verblijf te verhogen van 9% naar 21%. De verhoging gaat in vanaf 1 januari 2026. Vooruitbetalingen in 2025 voor overnachtingen in 2026 vallen ook onder het 21%-tarief.

Met ingang van 1 januari wordt daarnaast een nieuwe herzieningsregeling geïntroduceerd voor investeringsdiensten met betrekking tot onroerende zaken. Deze kan van belang zijn wanneer u bijvoorbeeld ingrijpende verbouwingen laat verzorgen aan uw vakantiewoning.

Overdrachtsbelasting

Nu u een nieuw te bouwen woning koopt is er over de levering van de woning omzetbelasting verschuldigd en geen overdrachtsbelasting.

De doorverkoop van een woning vóór, op of binnen twee jaar na eerste ingebruikneming kan belast zijn met omzetbelasting én overdrachtsbelasting als de verkoper de woning heeft gebruikt als bedrijfsmiddel en de koper de omzetbelasting geheel of gedeeltelijk kan terugvorderen.

Een aankoop van de woning ná twee jaren zal steeds tot overdrachtsbelasting leiden. Het tarief voor vakantiewoningen bedraagt in 2025 10,4%.

Toekomst

Naar verwachting zal het tarief van de overdrachtsbelasting met ingang van 2026 dalen naar 8%.

Schenk- / Erfbelasting

Wanneer een inwoner van Nederland een schenking doet van de woning aan een begiftigde, dan zal er schenkbelasting verschuldigd zijn. Inwoners van België die schenken zijn in Nederland in beginsel geen schenkbelasting verschuldigd als dit via een Nederlandse notaris wordt geëffectueerd, tenzij de inwoner van België Nederlander is en binnen 10 jaar na de emigratie een schenking doet. Verder is schenkbelasting verschuldigd als iemand die in Nederland heeft gewoond - ongeacht de nationaliteit - nog geen jaar uit Nederland is vertrokken en dan een schenking doet.

Ouders mogen jaarlijks belastingvrij schenken aan hun kinderen (ook aan pleeg- of stiefkind) tot een bedrag van € 6.713 (bedrag 2025). De jaarlijkse vrijstelling voor alle andere personen in 2025 is € 2.690.

Erfbelasting is in Nederland slechts verschuldigd over verkrijgingen door het overlijden van een inwoner van Nederland tenzij een in België woonachtige Nederlander in Nederland heeft gewoond en binnen 10 jaar na zijn vertrek komt te overlijden.

Voor de erfbelasting gelden, afhankelijk van de verkrijger, verschillende vrijstellingen. Indien een kind (of pleeg- of stiefkind) danwel een kleinkind erft bedraagt de vrijstelling € 25.490. Andere erfgenamen hebben een vrijstelling van € 2.690.

Voor de schenk- en erfbelasting gelden de volgende belastingtarieven in 2025, indien de schenking of erfenis boven de vrijstelling uitkomt:

Waarde schenking/erfenis	Partner en (pleeg- of stief)kinderen	Kleinkinderen en verdere afstammelingen	Overige personen (zoals een ander familielid of vriend)
Tussen € 0 en € 154.196	10%	18%	30%
€ 154.197 en meer	20%	36%	40%

Meer informatie?

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met ons: WEA Zeeland Accountants & Adviseurs

MIDDELBURG

Mr J.W.M. (Johan) Mathijssen RB
(0118) 65 63 65
j.w.m.mathijssen@weazeeland.nl



OOSTBURG

M.H.M. (Marc) van Leeuwen
(0117) 45 29 59
m.h.m.van.leeuwen@weazeeland.nl



Door onze grote deskundigheid worden wij ook ingeschakeld voor:

- het adviseren omtrent de aankoop van recreatief onroerend goed;
- het adviseren op maat over optimalisatie van BTW;
- teruggaaf en eigen gebruik van een vakantiewoning;
- het adviseren over mogelijkheden om een woning op een fiscaal vriendelijke manier aan kinderen over te dragen;
- het aanvragen een btw-nummer voor de verhuur van een vakantiewoning;
- het verzorgen van btw-aangiften met betrekking tot vakantiewoningen;
- het verzorgen van aangiften inkomstenbelasting;
- het voeren van fiscale procedures met betrekking tot onroerend goed.

WEA Accountants & Adviseurs Zeeland is specialist op het gebied van recreatieactiviteiten en (recreatief gebruikte) onroerende zaken. Tot ons cliëntbestand behoren honderden eigenaren van vakantiewoningen en appartementen en tientallen campings en vakantieparken in de toeristische sector.