

Hoe zit dat met de btw van 21% op de aanschaf van een lodge?

De bouwkosten van een lodge zijn belast met 21% omzetbelasting. Als de woningeigenaar de lodge (ook) voor de verhuur beschikbaar stelt, kan de eigenaar fiscaal als ondernemer worden aangemerkt. De eigenaar kan dan de btw over de bouwkosten terugvorderen. Hoeveel de eigenaar terug kan vragen is afhankelijk van het eigen gebruik in het jaar van ingebruikname. De aftrek van btw moet wel worden herzien als het gebruik wijzigt in de negen jaren die volgen op het jaar van ingebruikname.

Voorbeeld

U koopt in 2020 een vakantiewoning voor € 121.000 (inclusief btw). De vakantiewoning wordt in 2020 voor 70% verhuurd en voor 30% door u zelf gebruikt. Van de btw bij aankoop (€ 21.000) kunt u dan in 2020 € 14.700 (70%) terugvragen bij de Belastingdienst.

De Belastingdienst verlangt echter dat u gedurende negen jaren bijhoudt wat de verhouding is tussen verhuur en eigen gebruik. Aan het jaar van ingebruikname en de negen daarop volgende jaren rekent u steeds 10% van de (afgetrokken) btw toe (€ 2.100 en € 1.470).

Stel dat in het 3e jaar het gebruik voor belaste omzet 80% is en het privégebruik 20%. Bij 80% belaste omzet hoort een aftrek van € 1.680 (80% x € 2.100). U hebt afgetrokken € 1.470. Het verschil tussen deze bedragen (€ 210) trekt u in uw laatste btw-aangifte van het jaar alsnog af.

In het 5e jaar na het jaar van ingebruikname is het gebruik voor belaste omzet 50% en het privégebruik 50%. Bij de zakelijke 50% gebruik voor belaste omzet hoort € 1.050 aftrek (50% x € 2.100). U hebt bij de bouw afgetrokken € 1.470 en moet het verschil van € 420 btw in uw btw-aangifte over het laatste aangiftetijdvak van het jaar terugbetalen.

Maakt u kosten voor gebruik van het pand? Dan kunt u alleen de btw die verband houdt met uw belaste omzet aftrekken. U bepaalt dat deel op basis van het werkelijke gebruik van deze diensten voor belaste omzet en privé.

Ik ga mijn lodge verhuren, maar hoe krijg ik nu de btw terug van de belastingdienst?

De btw van 21% op de bouwkosten van de lodge worden in rekening gebracht bij de bouwtermijnen. U kunt in hetzelfde kwartaal deze btw, naar rato van het verwachte gebruik -zie hiervoor-, weer terug krijgen van de belastingdienst als `ondernemer voor de btw`. Als btw-ondernemer dient u een omzetbelastingnummer aan te vragen bij de Belastingdienst. Voor deze aanvraag kan het formulier "Opgaaf startende ondernemer" worden gedownload op www.belastingdienst.nl. Vervolgens dient bij vraag 6b van het opgaafformulier een omschrijving te worden gegeven van de activiteiten. Hier kan worden ingevuld: het verhuren van een vakantiewoning in het kader van het vakantiebestedingsbedrijf.

Als ik `ondernemer voor de btw` word, moet ik mij dan inschrijven bij de Kamer van Koophandel?

Als particulier eigenaar (natuurlijk persoon) van een (nieuwbouw)lodge kunt u bij de Belastingdienst een btw-nummer aanvragen. U wordt dan aangemerkt als 'ondernemer zonder inschrijving Kamer van Koophandel' en u krijgt een btw nummer toegewezen. Vervolgens kunt u de btw verrekenen in de btw-aangiftes. Dit doet u in principe per kalenderkwartaal, maar kan ook op uw verzoek worden aangepast naar maand- of jaaraangiftes.

De 21% btw op de aanschaf van de lodge kan ik dus terugkrijgen, maar moet ik dan niet de 9% btw op de ontvangen huur afdragen aan de belastingdienst?

Indien u de vakantiewoning als ondernemer voor de omzetbelasting gaat exploiteren, dient u de inbegrepen omzetbelasting bij de ontvangen huuropbrengst van 9% af te dragen aan de belastingdienst.

Als ik mijn lodge weer te koop zet hoe zit dat dan met de btw?

De lodge zal altijd exclusief btw weer te koop gezet worden met uitzondering van de volgende situaties:

- bij aankoop is geen omzetbelasting teruggevraagd van de belastingdienst omdat er sprake was van volledig eigen gebruik;
- de woning is door de verkoper meer dan 10 jaar beschikbaar gesteld voor verhuur en de herzieningsperiode is verlopen.

In alle andere gevallen zal de kopende partij de btw dus weer moeten voorfinancieren en vervolgens weer terugvragen van de belastingdienst. Er kan in veel gevallen echter een beroep worden gedaan op toepassing van artikel 37d van de Wet op de omzetbelasting. De kopende partij hoeft de btw dan niet voor te financieren. Uw eigen fiscaal adviseur kan u hier meer over vertellen.

Speelt, naast de omzetbelasting en overdrachtsbelasting, de inkomstenbelasting ook nog een rol bij de aanschaf van een lodge?

Nadat u de lodge heeft aangeschaft moet u de lodge jaarlijks aangeven op uw aangifte inkomstenbelasting. De lodge en de eventueel hieraan toe te rekenen (hypothecaire) schuld behoren tot de rendementsgrondslag van box 3. De waarde van een lodge wordt door de fiscus gesteld op de WOZ-waarde, bij het ontbreken hiervan geldt de waarde in het economisch verkeer. De werkelijke inkomsten, bijvoorbeeld de huuropbrengsten, hoeven dus niet te worden aangegeven, want die zijn al verwerkt in de fictieve rendementsgrondslag van box 3. De huurinkomsten zijn tenslotte op uw bankrekening gekomen en spaartegoeden maken onderdeel uit van box 3. Daartegenover staat dat de werkelijk gemaakte kosten, zoals betaalde rente en onderhoud voor de inkomstenbelasting niet aftrekbaar zijn.