

Wanneer u als inwoner van België 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 fictief rendement te maken. Tot 1 januari 2017 werd ieder vermogensbestanddeel in de heffing betrokken met een fictieve opbrengst van 4%. Per 1 januari 2017 ligt de fictieve opbrengst tussen 2,87% en 5,39% en is deze afhankelijk van de waarde op 1 januari verminderd met de eventuele hypotheekschuld. Hierover betaalt u 30% inkomstenbelasting. Dit betekent dat de af te dragen inkomstenbelasting jaarlijks op een vast bedrag uitkomt, 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 waar 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% btw afdraagt over de huuropbrengsten bij korte termijn verhuur.

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 inkomstenbelasting over deze woning afdraagt, zijn de huurinkomsten en eventuele verkoopwinsten in het geheel niet onderworpen aan enige heffing van inkomstenbelasting.

Personenbelasting of inkomstenbelasting?

Wanneer u in België woonachtig bent, zal België de huurinkomsten en eventuele verkoopwinsten uit de Nederlandse vakantiewoning belasten met personenbelasting. Uiteraard zal Nederland de vakantiewoning in de Nederlandse belastingheffing (in box 3) betrekken omdat de woning aldaar is gelegen. Er treedt echter geen dubbele belastingheffing op omdat België op grond van het Belastingverdrag tussen Nederland en België een vermindering ter voorkoming van dubbele belasting zal verlenen. Wel neemt België de woning mee voor de bepaling van de hoogte van de gemiddelde belastingdruk.

Erven van een Nederlandse vakantiewoning

Indien u komt te overlijden betalen uw erfgenamen geen erfbelasting in Nederland over de vererving van uw Nederlandse vakantiewoning. Erfgenamen van inwoners van Nederland betalen in deze situatie overigens wel erfbelasting in Nederland. Omdat u ten tijde van het overlijden in België woonachtig bent, zullen uw erfgenamen Belgische successierechten tegen maximaal 27% verschuldigd zijn. Echter, er zijn een aantal oplossingen mogelijk om deze Belgische successierechten te voorkomen, bijvoorbeeld door schenking van het naakte eigendom aan uw kinderen.

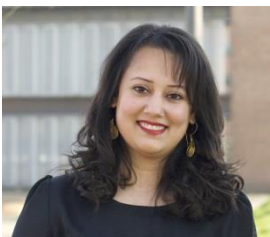
Schenken van een Nederlandse vakantiewoning

Indien u - als inwoner van België - uw Nederlandse vakantiewoning besluit te schenken, betaalt u in Nederland 2% overdrachtsbelasting. In België hoeft u over deze transactie dan geen registratierechten meer af te dragen. De in Nederland afgedragen overdrachtsbelasting vervangt namelijk de in België verschuldigde registratierechten en daarmee zijn alle Belgische successierechten voor de toekomst voldaan.

Bij het schenken van uw Nederlandse vakantiewoning, betaalt de begiftigde geen schenkbelasting in Nederland. Ook in België zijn er geen schenkingsrechten verschuldigd bij deze transactie.

Meer informatie

Het (bedrijfsmatig) aanhouden van een vakantiewoning leidt tot belastingheffing. U wordt zelfs met belastingheffing geconfronteerd in twee landen. 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.



Harjit Singh

E: harjit.singh@esj.nl

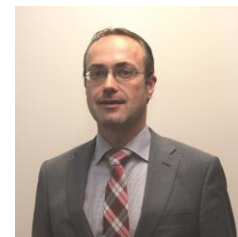
M: +31 (0)6 240 953 09



Maurice De Clercq

E: maurice@esj.nl

M: +31 (0)6 512 915 47



Niek Op den Kamp

E: niek@esj.nl

M: +31 (0)6 514 519 76

