



# Fiscale aspecten van uw tweede woning in Nederland, op Bonaire & op Curaçao

Second Home – september 2018 – Utrecht

**FINANCIAL  
ENGINEERING**



Maurice De Clercq & Harjit Singh

**ONDERNEMERS WETEN WAAROM**

# Agenda

1. Inwonerschap & belastingplicht
2. Een tweede woning in Nederland
3. Niet-inwonerschap & belastingplicht
4. Een tweede woning op Bonaire in privé
5. Een tweede woning op Bonaire in een B.V.
6. Een tweede woning op Curaçao

# 1. Inwonerschap & belastingplicht

# Inwonerschap & belastingplicht

## Inkomstenbelastingheffing in Nederland

- Woonplaatsbeginsel
- Profijtgedachte (persoon)
- Onbeperkte belastingplicht
- Wereldinkomen belast

# Inwonerschap & belastingplicht

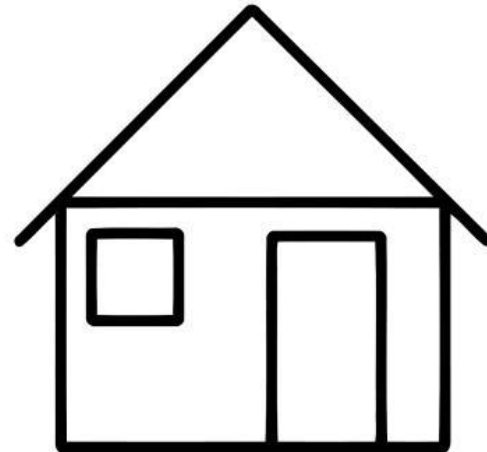
## Inkomstenbelastingheffing in Nederland

- **Box 1: Inkomsten uit werk en (eigen) woning**
- **Box 2: Inkomsten uit aanmerkelijk belang**
- **Box 3: Sparen & beleggen (tweede woning)**

## 2. Een 2<sup>e</sup> woning in Nederland

# Een 2<sup>e</sup> woning in Nederland

Uitgangssituatie



# Een 2<sup>e</sup> woning in Nederland

## Uitgangssituatie

- Inwoner van Nederland met 2e woning
- Aankoopprijs: € 400.000
- WOZ-waarde: € 400.000
- Gedurende 3 maanden verhuurd
- Totale huurinkomsten: € 8.000
- Verkoop na 10 jaar voor € 500.000



# Een 2<sup>e</sup> woning in Nederland

## Heffingsmomenten

1. Aankoop van de woning
2. Bezit van de woning
3. Verhuur van de woning
4. Verkoop van de woning

# Een 2<sup>e</sup> woning in Nederland

## Heffingsmoment 1 : aankoop

### Overdrachtsbelasting

- Betaald door koper
- Bij aankoop van een bestaande woning
- Tarief voor woningen bedraagt 2%
- Grondslag is WEV

Prijs woning      € 400.000

Tarief 2%            €     8.000

Totaal                € 408.000

# Een 2<sup>e</sup> woning in Nederland

## Heffingsmoment 1 : aankoop

### BTW

- Betaald door koper
- Bij aankoop van een nieuwe woning
- Tarief voor woningen bedraagt 21%
- Grondslag is koopprijs

Prijs woning      € 400.000

Tarief 21%      € 84.000

Totaal              € 484.000

# Een 2<sup>e</sup> woning in Nederland

## Heffingsmoment 2: bezit

### Onroerende-zaakbelasting (OZB)

- Gemeentelijke belasting
- Jaarlijks afgedragen door eigenaar op 1 januari
- Grondslag: WOZ-waarde 1 januari voorgaand jaar
- Tarief verschilt per gemeente (gemiddeld 0,1048%)

WOZ-waarde woning            € 400.000

Jaarlijks ongeveer            €        419

# Een 2<sup>e</sup> woning in Nederland

Heffingsmoment 2: bezit

## Inkomstenbelastingheffing in box 3

- Bron van inkomsten uit sparen en beleggen
- Grondslag: WOZ-waarde van de woning op 1 januari –/– eventuele hypotheekschuld
- Gewijzigd per 1 januari 2017

# Een 2<sup>e</sup> woning in Nederland

Heffingsmoment 2: bezit

## Inkomstenbelastingheffing in box 3

- **Systeem tot 31-12-2016:**
- U wordt geacht jaarlijks 4% rendement te maken.
- Dit wordt belast tegen 30% inkomstenbelasting.
- Per saldo 1,2% inkomstenbelasting

# Een 2<sup>e</sup> woning in Nederland

## Heffingsmoment 2: bezit

### Inkomstenbelastingheffing in box 3

- Systeem vanaf 01-01-2017:
- Jaarlijks rendement (tarieven 2018):

Schijf	Box 3-vermogen	Rendement
1e	€ 0 – € 70.800	2,017%
2e	€ 70.801 – € 978.000	4,326%
3e	€ 978.001 of meer	5,38%

- Heffingvrij vermogen € 30.000
- Dit wordt belast tegen 30% inkomstenbelasting.

# Een 2<sup>e</sup> woning in Nederland

## Heffingsmoment 2: bezit

### Inkomstenbelasting

WOZ-waarde 01-01	€ 400.000	€ 400.000
Hypotheekschuld	€ 0-/-	€ 200.000*-/-
Saldo	€ 400.000	€ 200.000

Grondslag	€ 370.000	€ 170.000
Belastbaar inkomen	€ 14.368	€ 5.716
IB 30%	€ 4.310	€ 1.714

\* Let op: rentelasten



# Een 2<sup>e</sup> woning in Nederland

## Heffingsmoment 3: verhuur

- De huurinkomsten zijn onbelast
- De jaarlijks af te dragen inkomstenbelasting blijft het zelfde

# Een 2<sup>e</sup> woning in Nederland

## Heffingsmoment 3: verhuur

*Stel: Huurinkomsten ad € 8.000 per jaar*

WOZ-waarde 01-01	€ 400.000	€ 400.000
Hypotheekschuld	€ <u>          0</u> - / -	€ <u>200.000*</u> - / -
Saldo	€ 400.000	€ 200.000

Grondslag	€ 370.000	€ 170.000
Belastbaar inkomen	€ 14.368	€ 5.716
IB 30%	€ 4.310	€ 1.714

\* Let op: rentelasten

# Een 2<sup>e</sup> woning in Nederland

## Heffingsmoment 4: verkoop

Verkoopprijs € 500.000

Koopprijs      € 400.000 -/-

Winst            € 100.000

-> De verkoopwinst ad € 100.000 is onbelast

# Een 2<sup>e</sup> woning in Nederland

## Resumé

### Koop

Bestaand: overdrachtsbelasting 2%	€ 8.000
Nieuw: 21% BTW	€ 84.000

### Bezit

OZB (0,1408% x 400.000)	€ 419
IB	€ 4.310

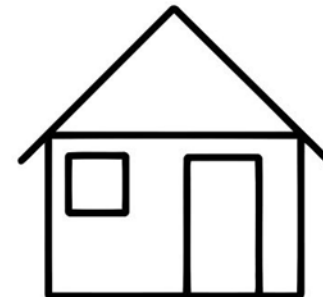
### Verhuur/verkoop

Totaal (jaarlijks)	€ 4.729
--------------------	---------

# 3. Niet-inwonerschap & belastingplicht

# Niet-inwonerschap & belastingplicht

Inwoner van Nederland



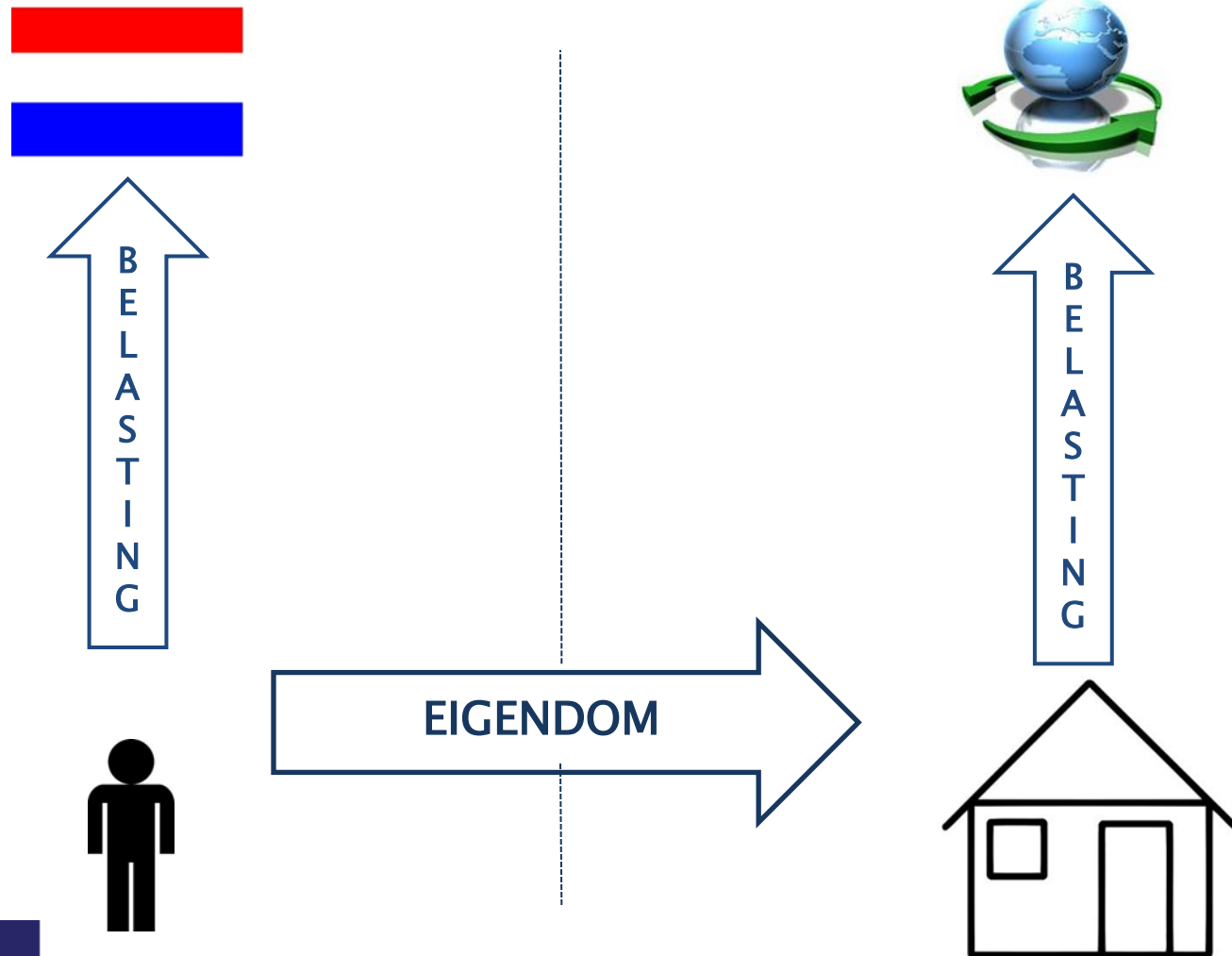
# Niet-inwonerschap & belastingplicht

## Buitenland

- Bronbeginsel/situsbeginsel
- Profijtgedachte (object)
- Beperkte belastingplicht niet-inwoner
- Tweede woning belast in land waar de stenen staan

# Niet-inwonerschap & belastingplicht

Inwoner van Nederland: wereldinkomen belast





# Niet-inwonerschap & belastingplicht

## Dubbele belastingheffing?

- Nederland verleent voorkoming
  - Op grond van:
    - Belastingverdragen
    - BRK
    - Belastingregeling voor Nederland & Curaçao (BNC)
    - Belastingregeling voor Nederland & St. Maarten
    - Belastingregeling voor het land Nederland (BRN)
    - Eenzijdige regeling
- > Nederland heft niet over de 2e woning in het buitenland*

# Niet-inwonerschap & belastingplicht

Aangifte in 2 landen

## Nederland

- Inwonerschap
- Wereldinkomen
- Buitenlandse woning(box 3)
- Grondslag: WEV
- Voorkoming

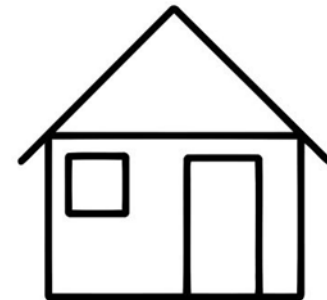
## Buitenland

- Niet-inwonerschap
- Inkomsten uit buitenlandse woning

# 4. Een tweede woning op Bonaire in privé

# Een 2<sup>e</sup> woning op Bonaire

## Uitgangssituatie



# Een 2<sup>e</sup> woning op Bonaire

## Uitgangssituatie

- Inwoner van Nederland met 2e woning op Bonaire
- WEV: € 400.000
- Gedurende 3 maanden verhuurd
- Totale huurinkomsten: € 8.000
- Verkoop na 10 jaar: € 500.000
- Aankoopprijs: € 400.000

# Een 2<sup>e</sup> woning op Bonaire

## Heffingsmomenten

1. Aankoop van de woning
2. Bezit van de woning
3. Verhuur van de woning
4. Verkoop van de woning

# Een 2<sup>e</sup> woning op Bonaire

Heffingsmoment 1 : aankoop

## Overdrachtsbelasting

- 5% op verkrijging eigendom bestaande woning
- Grondslag is de WEV

WEV	€ 400.000
Tarief 5%	<u>€ 20.000</u>
Totaal	€ 420.000

# Een 2<sup>e</sup> woning op Bonaire

Heffingsmoment 1 : aankoop

## Algemene bestedingsbelasting

- 8% op verkrijging eigendom nieuwe woning
- Grondslag is de koopprijs
- Indien de koopprijs lager is dan de WEV, dan wordt de belasting berekend over de 'hogere' WEV.

WEV	€ 400.000
Tarief 8%	<u>€ 32.000</u>
Totaal	€ 432.000



# Een 2<sup>e</sup> woning op Bonaire

Heffingsmoment 2: bezit

## Vastgoedbelasting

- Jaarlijks geheven van degene die eigenaar is aan het begin van het kalenderjaar
- Heffingsmaatstaf: WEV
- De WEV wordt door de belastinginspecteur vastgesteld voor een periode van 5 jaar

# Een 2<sup>e</sup> woning op Bonaire

Heffingsmoment 2: bezit

## Vastgoedbelasting

- Van de WEV wordt 4% aangemerkt als voordelen uit de onroerende zaak (forfaitair rendement)
- Er wordt geen rekening gehouden met eventuele schulden op de onroerende zaak
- Vrijstelling van \$ 70.000/€ 60.000
- Over het forfaitair rendement wordt 17,5% belasting geheven (effectief 0,7%)
- Tevens 15% opcentiemen geheven over verschuldigde vastgoedbelasting

# Een 2<sup>e</sup> woning op Bonaire

Heffingsmoment 2: bezit

## Vastgoedbelasting

WEV	€ 400.000	
Vrijstelling	<u>€ 60.000</u>	-/-
Saldo	€ 340.000	
Vastgoedbelasting 0,7% * 340.000		€2.380
Opcentiemen 15% * € 2.380		<u>€ 357</u>
Totaal (jaarlijks)		€2.737

# Een 2<sup>e</sup> woning op Bonaire

Heffingsmoment 3: verhuur

## Belastingheffing bij huurinkomsten

- Huurinkomsten ad € 8.000 per jaar
- De huurinkomsten zijn onbelast
- De jaarlijks af te dragen vastgoedbelasting blijft het zelfde

# Een 2<sup>e</sup> woning op Bonaire

Heffingsmoment 3: verhuur

## Vastgoedbelasting

WEV	€ 400.000	
Vrijstelling	<u>€ 60.000</u>	-/-
Saldo	€ 340.000	
Vastgoedbelasting 0,7% * 340.000		€2.380
Opcentiemen 15% * € 2.380		<u>€ 357</u>
Totaal (jaarlijks)		€2.737

# Een 2<sup>e</sup> woning op Bonaire

## Heffingsmoment 4: verkoop

Verkoopprijs € 500.000

Koopprijs      € 400.000 -/-

Winst            € 100.000

-> De verkoopwinst ad € 100.000 is onbelast

# Een 2<sup>e</sup> woning op Bonaire

## Totale heffing

### Koop

Overdrachtsbelasting 5% € 20.000

Algemene bestedingsbelasting 8% € 32.000

### Bezit:

Vastgoedbelasting: € 2.737

### Verhuur/verkoop

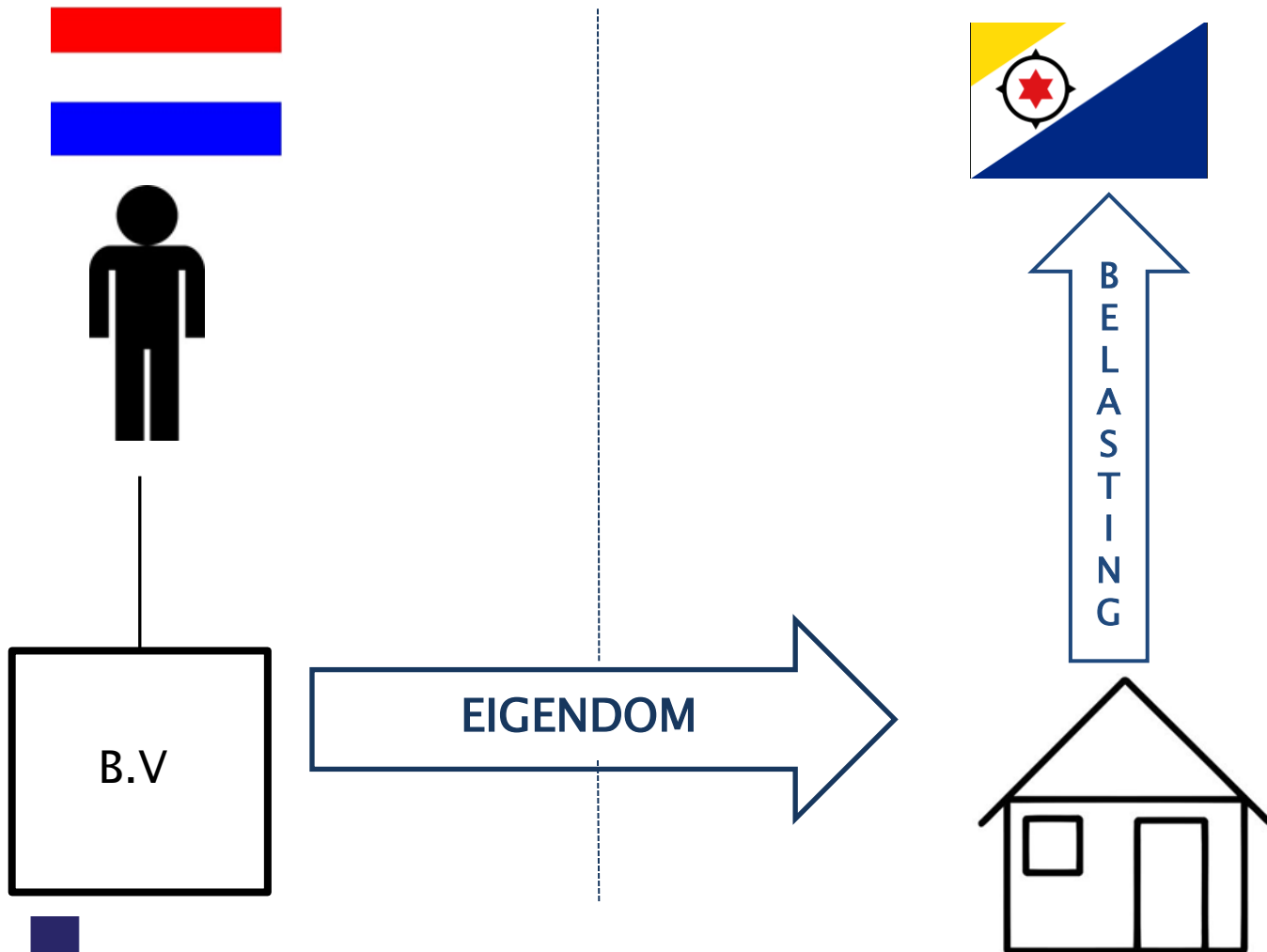
Onbelast € -

**Totaal (jaarlijks) € 2.737**

# 5. Een tweede woning op Bonaire in uw Nederlandse vennootschap



# Een 2<sup>e</sup> woning op Bonaire in de vennootschap



# Een 2<sup>e</sup> woning op Bonaire

## in de vennootschap

- Een inwoner van Nederland koopt via zijn Nederlandse B.V. een 2e woning op Bonaire
- WEV: € 400.000
- Gedurende 6 maanden verhuurd
- Totale huurinkomsten: € 8.000
- Verkoop na 10 jaar: € 500.000
- Aankoopprijs: € 400.000

# Een 2<sup>e</sup> woning op Bonaire

## in de vennootschap

- Nederland heft niet over de vakantiewoning op Bonaire die in de Nederlandse vennootschap zit
- De heffing van de vakantiewoning is toegewezen aan Bonaire (vastgoedbelasting)
- Let op: indien een vennootschap (die een onroerende zaak op de BES exploiteert) krachtens de Belastingwet BES fictief in Nederland is gevestigd, dan is daarop de Nederlandse vennootschapsbelasting van toepassing

# Een 2<sup>e</sup> woning op Bonaire

## in de vennootschap

Het maakt niet uit of u uw tweede woning op Bonaire aanhoudt in privé of via een vennootschap. De belastingheffing is toegewezen aan Bonaire en is in beide situaties hetzelfde.

# Een 2<sup>e</sup> woning op Bonaire

## Totale heffing

### Koop

Overdrachtsbelasting 5% € 20.000

Algemene bestedingsbelasting 8% € 32.000

### Bezit:

Vastgoedbelasting: € 2.737

### Verhuur/verkoop

Onbelast € -

**Totaal (jaarlijks) € 2.737**

Woning in privé of in B.V.?

# Een 2<sup>e</sup> woning op Bonaire

## Woning in privé of in de B.V.?

- De aandelen in de B.V. zitten ten aanzien van de inkomstenbelasting in Box 2
- Daarom rust er een ab-claim op deze aandelen
- Dividenduitdelingen: 25% afrekenen
- Verkoop van de aandelen: 25% afrekenen

# Een 2<sup>e</sup> woning op Bonaire

## Woning in privé of in de B.V.?

### Voorbeeld:

Eigen vermogen B.V. 31-12-2016	€ 1.000.000
Jaarlijks rendement woning € 10.000	
Na 10 jaar bedraagt het rendement	<u>€ 100.000</u>
Eigen vermogen B.V. 31-12-2026	€ 1.100.000

Extra belastingheffing over rendement woning:

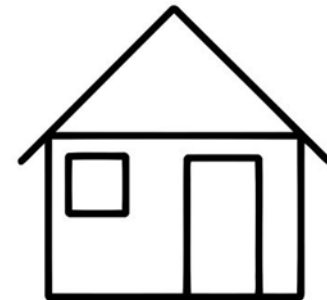
$$25\% \times (1.100.000 - / - 1.000.000) = € 25.000$$



## 6. Een tweede woning op Curaçao

# Een 2<sup>e</sup> woning op Curaçao

## Uitgangssituatie



# Een 2<sup>e</sup> woning op Curaçao

## Uitgangssituatie

- Inwoner van Nederland met 2e woning op Curaçao
- WEV: € 400.000 / 836.000 Nafl.
- Gedurende 3 maanden verhuurd
- Totale huurinkomsten: € 8.000 / 16.720 Nafl.
- Verkoop na 10 jaar: € 500.000 / 1.045.000 Nafl.
- Aankoopprijs: € 400.000 / 836.000 Nafl.

# Een 2<sup>e</sup> woning op Curaçao

## Heffingsmomenten

1. Aankoop van de woning
2. Bezit van de woning
3. Verhuur van de woning
4. Verkoop van de woning

# Een 2<sup>e</sup> woning op Curaçao

Heffingsmoment 1 : aankoop

## Overdrachtsbelasting

- 4% op verkrijging juridisch eigendom bestaande woning
- Grondslag is de WOZ-waarde
- Economische eigendomsoverdracht (nog) onbelast

*-> 4% x € 400.000 = € 16.000*

*-> 4% x 836.000 Nafl. = 323.440 Nafl.*

# Een 2<sup>e</sup> woning op Curaçao

Heffingsmoment 1: aankoop

## Omzetbelasting

- 6% op verkrijging juridisch eigendom nieuwe woning
- Grondslag is de WOZ-waarde
- Economische eigendomsoverdracht (nog) onbelast

->  $6\% \times € 400.000 = € 24.000$

->  $6\% \times 836.000 \text{ Nafl.} = 50.160 \text{ Nafl.}$

# Een 2<sup>e</sup> woning op Curaçao

Heffingsmoment 2: bezit

## Onroerende-zaakbelasting

- Wordt jaarlijks geheven
- Heffing over de WOZ-waarde
- Het tarief is progressief en loopt op van 0,4% tot 0,6%

WOZ-waarde:

*€ 400.000*

*836.000 Nafl.*

Belastingheffing:

*€ 790*

*1.650 Nafl.*

# Een 2<sup>e</sup> woning op Curaçao

## Heffingsmoment 3: verhuur

### Inkomstenbelasting

- Daadwerkelijk genoten huurinkomsten belast
- Fictieve kostenaf trek van 35% van de bruto huur
- Financieringslasten aftrekbaar

meer dan	niet meer dan Nafl.	belastingbedrag Nafl.	Tarief
–	30.000	–	9,75%
30.000	40.000	2.925	15,00%
40.000	60.000	4.425	23,00%
60.000	85.000	9.025	30,00%
85.000	125.000	16.525	37,50%
125.000	–	31.525	46,50%



# Een 2<sup>e</sup> woning op Curaçao

Heffingsmoment 3: verhuur

## Belastingheffing bij huurinkomsten

- Gedurende 3 maanden verhuurd
- Totale huurinkomsten: € 8.000 / 16.720 Nafl.

$$\rightarrow 9,75\% \times (65\% \times \text{€ } 8.000) = \text{€ } 507$$

$$\rightarrow 9,75\% \times (65\% \times \text{€ } 16.720) = 1.060 \text{ Nafl.}$$

# Een 2<sup>e</sup> woning op Curaçao

Heffingsmoment 3: verhuur

## Omzetbelasting

- Het tarief bedraagt 7%
- Het is een belasting over de omzet. Er bestaat geen mogelijkheid om in rekening gebrachte omzetbelasting te verrekenen (het is geen belasting over de toegevoegde waarde)

# Een 2<sup>e</sup> woning op Curaçao

## Heffingsmoment 3: verhuur

### Omzetbelasting

- Vanaf 1 januari 2012 leidt verhuur van onroerend goed tot ondernemerschap voor de omzetbelasting.
- Verhuur van bedrijfsonroerend goed is belast met omzetbelasting
- Verhuur van woonruimte voor de lange termijn (>1 jaar) is niet belast met omzetbelasting
- Verhuur van woonruimte voor de korte termijn (<1 jaar) is belast met omzetbelasting

->  $7\% \times \text{€ } 8.000 = \text{€ } 560$

->  $7\% \times 16.720 \text{ Nafl.} = 1.170 \text{ Nafl.}$

# Een 2<sup>e</sup> woning op Curaçao

## Heffingsmoment 4: verkoop

- Verkoop na 10 jaar
- Vermogenswinst van € 100.000 / 209.000 Nafl.
- Geen vermogenswinstbelasting

*→ Verkoop na 10 jaar met winst van € 100.000  
onbelast*

# Een 2<sup>e</sup> woning op Curaçao

## Totale heffing

### Koop

- **Overdrachtsbelasting 4%** € 16.000

### Bezit:

- **OZB:** € 1.650

### Verhuur

- **Inkomstenbelasting** € 507
- **Omzetbelasting** € 560
- **Totaal (jaarlijks)** € 2.717

### Verkoop

- **Onbelast** € 0

# Vergelijk Nederland, Bonaire & Curaçao



<b>Koop</b>	€ 8.000	€ 20.000	€ 16.000
Bezit	€ 419	€ 0	€ 1.650 (OZB)
	€ 4.310	€ 2.737	– (IB)
Verhuur	–	€ 0	€ 507 (IB)
	€ –	€ –	€ 560 (omzetbel)
<b>Totaal</b>	€ 4.729	€ 2.737	€ 2.717
<b>Verkoop</b>	€ –	€ –	€ –

# Voorkoming heffing op Curaçao

# Voorkoming heffing op Curaçao

## Toename belastingdruk huurinkomsten

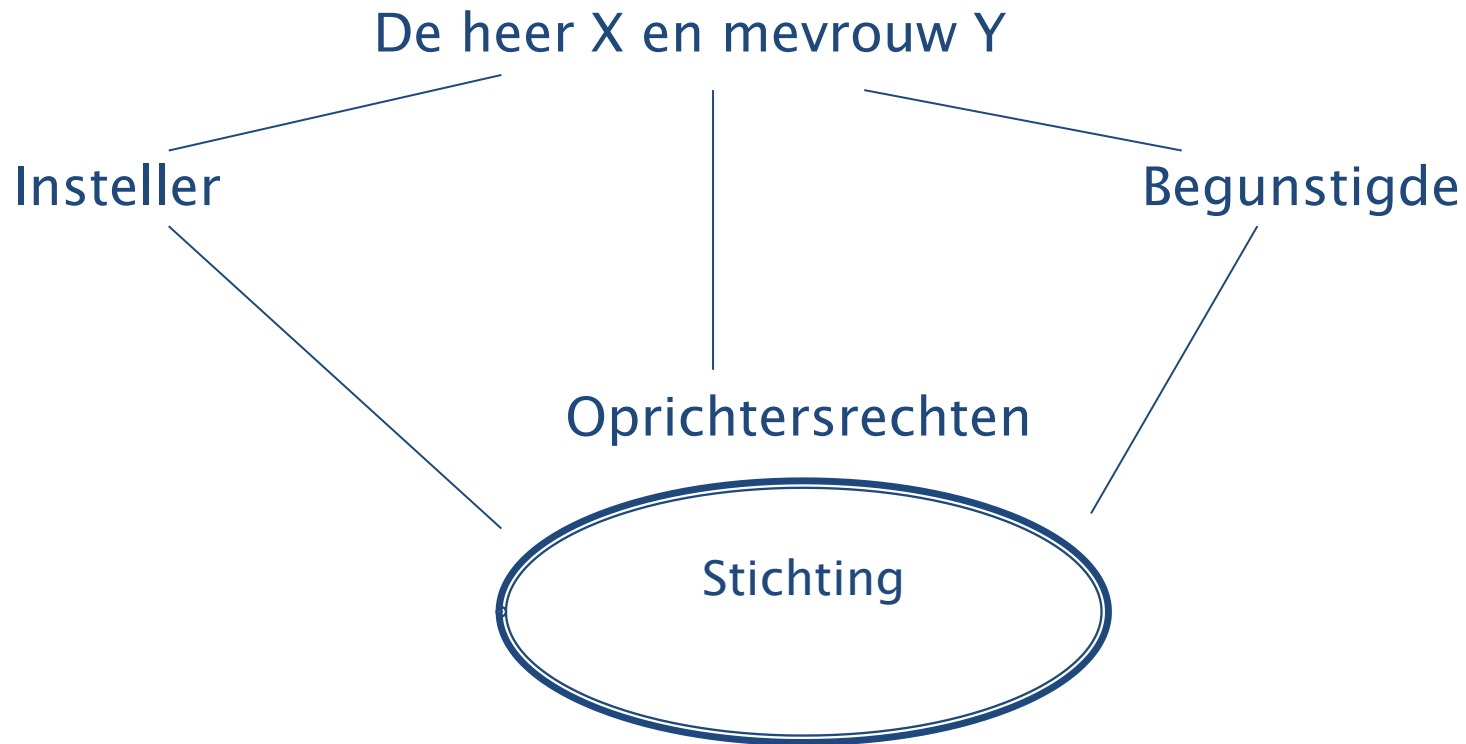
Huurinkomsten	Belastingheffing	Belastingdruk
50.000 Nafl.	6.725 Nafl.	13,45%
100.000 Nafl.	22.150 Nafl.	22,15%
150.000 Nafl.	43.150 Nafl.	28,77%



# Voorkoming heffing op Curaçao

- Structurering aankoop middels een Stichting Particulier Fonds (SPF)
- Juridisch: een dergelijke stichting mag individuele belangen behartigen
- De stichting koopt het pand in economisch eigendom

# Voorkoming heffing op Curaçao



# Voorkoming heffing op Curaçao

## Fiscale behandeling SPF op Curaçao

- Als niet ingezetene kun je onbelast geld in de stichting inbrengen
- In de stichting zijn de inkomsten uit belegging onbelast: Huurinkomsten zijn belastingvrij
- Als niet ingezetene kun je onbelast geld uit de stichting halen.

# Voorkoming heffing op Curaçao

## Fiscale behandeling SPF in Nederland

- De Stichting is voor de inkomstenbelasting transparant
- Fiscaal is het zo alsof de heer X en mevrouw Y een woning hebben in privé op Curaçao
- Dus geen heffing in Nederland

# Voorkoming heffing op Curaçao

Per saldo bij de tweede woning op Curaçao in een SPF geen inkomstenbelastingheffing in Nederland en op Curaçao (en ook geen belastingheffing in de SPF)

# Resumé

# Resumé

## Een inwoner van Nederland:

- **Koopt, bezit, verhuurt of verkoopt zijn woning in Nederland**
  - Belast in Box 3
- **Koopt, bezit, verhuurt of verkoopt zijn woning op Bonaire of Curaçao:**
  - Nederland: Geen belastingheffing (wel aangifte)
  - Bonaire: Belastingheffing op Bonaire
  - Curaçao: Belastingheffing op Curaçao of structureren

# Stand 115

## ESJ Accountants & Belastingadviseurs



Maurice De Clercq

E-mail: [maurice@esj.nl](mailto:maurice@esj.nl)

M: +31 (0)6 512 915 47



Harjit Singh

E-mail: [harjit.singh@esj.nl](mailto:harjit.singh@esj.nl)

M: +31 (0)6 240 953 09