

Fiscale informatie

Investeren in een recreatieappartement Strand Residence Bergen aan Zee

De aankoop van een recreatieappartement in Strand Residence Bergen aan Zee heeft fiscale gevolgen. Hoe die precies uitpakken, verschilt per koper. Twee vragen zijn daarbij bepalend: koopt u het appartement privé of als ondernemer (bijvoorbeeld via een BV), en verhuurt u het volledig of gebruikt u het ook zelf?

Dit document geeft de hoofdlijnen weer, zodat u weet welke onderwerpen spelen. Het is een algemene toelichting en nadrukkelijk geen advies dat is toegespitst op uw persoonlijke situatie. Aangezien het per persoon verschillend is adviseren wij contact op te nemen met een accountant of fiscalist.

Btw op de aankoop

Over de koopsom van een nieuw recreatieappartement betaalt u 21% btw. Verhuurt u het appartement dan bent u voor die activiteit btw-ondernemer. In dat geval kunt u de btw op de aankoop in veel gevallen terugvragen.

U vraagt hiervoor een btw-nummer aan bij de Belastingdienst met het formulier "Opgaaf startende ondernemer". Inschrijving bij de Kamer van Koophandel is niet nodig. Als btw-ondernemer doet u periodiek btw-aangifte, meestal per kwartaal.

Wanneer bent u btw-ondernemer?

U bent btw-ondernemer zodra u het appartement duurzaam exploiteert, oftewel regelmatig verhuurt. Vroeger hanteerde de Belastingdienst als vuistregel dat verhuur van meer dan 140 dagen per jaar hiervoor voldoende was. Die grens is door rechtspraak achterhaald: ook bij minder dagen kan sprake zijn van btw-ondernemerschap. Uw adviseur kan beoordelen of dat in uw geval opgaat.

Eigen gebruik bepaalt hoeveel u terugkrijgt

Verhuurt u het appartement volledig, dan is de btw op de aankoop in beginsel geheel terug te vragen. Gebruikt u het ook zelf, dan kunt u alleen het deel dat op de verhuur ziet terugvragen. De verhouding tussen verhuur en eigen gebruik wordt in de jaren na aankoop gevolgd; wijzigt die, dan kan dit tot een correctie (terug- of bijbetaling) leiden.

Een vereenvoudigd voorbeeld

Stel: u koopt een appartement van € 500.000 (excl. btw). De btw bedraagt dan € 105.000. Verhuurt u het appartement volledig en gebruikt u het niet zelf, dan is die € 105.000 in beginsel volledig terug te vragen.

Koopsom appartement (excl. btw)	€ 500.000
Btw (21%)	€ 105.000
Volledig verhuurd – terug te vragen	± € 105.000
Deels eigen gebruik – terug te vragen	een deel daarvan

Dit voorbeeld is fictief en sterk vereenvoudigd; de werkelijke uitkomst hangt af van uw situatie en de exacte verhouding verhuur/eigen gebruik.

Ook btw op kosten kan aftrekbaar zijn

De aftrek beperkt zich niet tot de aankoopsom. Bent u btw-ondernemer, dan is doorgaans ook de btw aftrekbaar op de inrichting (meubilair en inventaris), op gebruikskosten zoals gas, water en elektriciteit, en op onderhoud zoals schoonmaak en reparaties.

Inkomstenbelasting

Voor de inkomstenbelasting maakt het uit of u privé koopt of via een BV.

Aankoop in privé (box 3)

Koopt u het recreatieappartement in privé, dan valt het in de regel in box 3, het inkomen uit sparen en beleggen. De waarde wordt bepaald aan de hand van de WOZ-waarde. Over een forfaitair (aangenomen) rendement betaalt u belasting; kunt u aantonen dat uw werkelijke rendement lager is, dan mag van dat lagere bedrag worden uitgegaan.

De regels voor box 3 zijn de komende jaren volop in beweging – er wordt gewerkt aan een stelsel dat het werkelijke rendement belast. Wat dit voor u betekent, is sterk afhankelijk van uw situatie en kan de komende jaren veranderen.

Aankoop via een BV

Koopt u via een BV, dan gelden andere regels. Het rendement valt onder de vennootschapsbelasting en een waardestijging wordt in beginsel pas belast bij verkoop. Keert de BV winst uit naar privé, dan volgt heffing in box 2. Gebruikt u het appartement zelf zonder daarvoor een marktconforme vergoeding te betalen, dan kan de fiscus dat aanmerken als een (verkapte) uitkering. Of een BV-structuur voor u aantrekkelijk is, verschilt per geval.

Overdrachtsbelasting

Bij de aankoop kan naast btw ook overdrachtsbelasting een rol spelen. Bij een nieuw, nog niet in gebruik genomen appartement waarover btw wordt geheven, geldt vaak een (samenloop)vrijstelling voor de overdrachtsbelasting, zodat u niet twee keer heffing betaalt. Of die vrijstelling in uw geval van toepassing is, hangt af van het moment en de manier van levering. Uw adviseur of de notaris kan dit voor u nagaan.

Kort samengevat

- Over de aankoop betaalt u 21% btw; bij verhuur is die vaak (deels) terug te vragen.
- Eigen gebruik verlaagt het bedrag dat u kunt terugvragen.
- Over de huurinkomsten bent u zelf 21% btw verschuldigd; onder € 20.000 omzet is een vrijstelling mogelijk.
- Privé aankopen valt meestal in box 3; via een BV gelden andere regels.
- Bij een nieuw appartement geldt voor de overdrachtsbelasting een vrijstelling.
- Wat voor u het gunstigst is, hangt volledig af van uw persoonlijke situatie.

Strand Residence

BERGEN AAN ZEE



Win altijd eigen advies in

De fiscale gevolgen verschillen per persoon en de wet- en regelgeving verandert regelmatig. Laat uw situatie daarom vóór de aankoop beoordelen door uw eigen fiscaal adviseur of accountant. Zo weet u zeker welke variant – privé of via een BV, met of zonder eigen gebruik – voor u het gunstigst is, en voorkomt u verrassingen achteraf.

Disclaimer

Deze informatie is met zorg samengesteld en uitsluitend bedoeld als algemene toelichting. Het is geen fiscaal, juridisch of financieel advies en houdt geen rekening met uw persoonlijke omstandigheden; aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. De uitwerking is gebaseerd op de regelgeving zoals die geldt per 1 januari 2026 en kan door latere wijzigingen achterhaald raken. De genoemde bedragen zijn fictief en dienen uitsluitend ter illustratie.