

Landal Bad Boltenhagen

Fiscale Aspecten

Deelgebied

1

In deze notitie worden de Duitse en Nederlandse fiscale aspecten toegelicht bij de verwerving en verhuur van een vakantiewoning op vakantiepark Landal Bad Boltenhagen in Duitsland.

UITGANGSPUNTEN

Uitgangspunt van deze notitie is dat er sprake is van een particuliere belegger (privé persoon) die zijn fiscale woonplaats in Nederland heeft en niet op verzoek binnenlands belastingplichtig is in Duitsland. Voorts is ervan uitgegaan dat er één of meerdere vakantiewoningen wordt aangekocht. Daarnaast is ervan uitgegaan dat de kopers van de vakantiewoningen de op het park gelegen gemeenschappelijke voorzieningen gezamenlijk in eigendom verkrijgen. Er is van uitgegaan dat de vakantiewoning in Duitsland via de verhuurorganisatie van Landal wordt verhuurd, Landal voor de promotie en het beheer van het park zorg draagt, de vakantiewoning te allen tijde voor de verhuur beschikbaar is en zich in een toestand bevindt die onmiddellijke verhuur toelaat. De belegger geeft opdracht aan Landal om de voor een vakantiebungalowpark gebruikelijke prestaties rond de verhuur namens hem te verrichten. Tevens is er sprake van maximaal twee weken eigen gebruik en een door Landal gegarandeerde netto huuropbrengst. In een dergelijk geval geniet de belegger op basis van de Duitse wetgeving en jurisprudentie winst uit onderneming (Einkünfte aus Gewerbebetrieb) en is er geen sprake van passieve verhuur.

Fiscale aspecten bij de koop en verhuur van een vakantiewoning op vakantiepark Landal Bad Boltenhagen Duitsland

INHOUDSOPGAVE

Achtereenvolgens worden in deze notitie de volgende fiscale aspecten toegelicht:

1. INKOMMENSTEUER (=INKOMSTENBELASTING)

2. GEWERBESTEUER (=GEMEENTELIJKE ONDERNEMINGSBELASTING)

3. UMSATZSTEUER (=BTW)

4. GRUNDERWERBSTEUER (=OVERDRACHTSBELASTING)

5. GRUNDSTEUER (=GEMEENTELIJKE ONROERENDE ZAAK BELASTING)

6. ERBSCHAFT- UND SCHENKUNGSTEUER (=ERF- EN SCHENKBELASTING)

Waar in deze brochure wordt gesproken over de vakantiewoning, wordt de vakantiewoning inclusief het aandeel in de gemeenschappelijke voorzieningen begrepen.

1. INKOMMENSTEUER (=INKOMSTENBELASTING)

In deze paragraaf geven wij met betrekking tot de Einkommensteuer de volgende aspecten weer:

- belastingverdrag Nederland-Duitsland en heffing in beide landen;
- belasting van de huuropbrengsten van de vakantiewoning met een toelichting op eigen gebruik, verliezen en belastbaar bedrag;
- belasting bij de vervreemding van de vakantiewoning; solidariteitstoeslag.

BELASTINGVERDRAG NEDERLAND-DUISSLAND

Het thans geldende belastingverdrag Nederland-Duitsland wijst de belastingheffing ter zake van inkomsten uit onroerende zaken toe aan het land waar de onroerende zaak is gelegen. In dit geval is dat Duitsland. Nederland verleent een vermindering van belasting ter voorkoming van dubbele heffing. Ook de belastingheffing bij vervreemding van de onroerende zaak is aan Duitsland toegewezen.

1.1 HUUROPBRENGSTEN UIT DE VAKANTIEWONING DUITSLAND

De huurinkomsten uit de in Duitsland gelegen onroerende zaak worden met Einkommensteuer belast. Voor de Gewerbesteuer zie onderdeel 2.

EINKOMMENSTEUER

De inkomstenbelastingheffing kan ter zake op kasbasis geschieden. Dit houdt in dat de daadwerkelijke huuropbrengsten minus de kosten in samenhang met de verhuur van de vakantiewoning over een kalenderjaar in de belastingheffing worden betrokken. Aftrekbare kosten zijn

bijvoorbeeld (hypotheek)rente en bijkomende kosten als accountant e.d. Onroerende zaakbelasting, onderhoud en verzekeringspremies zijn voor rekening van Landal Green-Parks. Ook kan er op de woning worden afgeschreven (niet op de grond). Voor afschrijving op vakantiewoningen geldt in Duitsland een vast percentage van 2%.

EIGEN GEBRUIK

De kosten zijn alleen aftrekbaar voor zover zij betrekking hebben op de verhuurperiode. De kosten zijn niet aftrekbaar voor zover zij betrekking hebben op de periode van eigen gebruik. De periode van eigen gebruik (duur en welke periode) wordt vastgelegd in de verhuurbemiddelingsovereenkomst.

FISCALE VERLIEZEN

Fiscale verliezen ter zake van de verhuur van de vakantiewoning kunnen met positieve fiscale inkomsten worden verrekend. Fiscale verliezen zijn verder onbeperkt verrekenbaar met toekomstige positieve belastingplichtige inkomsten.

BELASTBAAR BEDRAG

Wij zijn uitgegaan van een koper die zijn fiscale woonplaats buiten Duitsland heeft, daardoor in Duitsland buitenlands belastingplichtig is en overigens geen andere belaste inkomsten geniet waarover Duitsland belasting mag heffen. Vanwege deze beperkte belastingplicht wordt geen rekening gehouden met de belastingvrije som van € 8.820 (vanaf 2017: € 9.000). De Einkommensteuer is progressief.

SOLIDARITEITSTOESLAG

Over het bedrag van de verschuldigde Einkommensteuer dient in beginsel 5,5% solidariteitstoeslag (Solidaritätszuschlag) betaald te worden.

NEDERLAND

Voor de Nederlandse belastingheffing wordt ervan uitgegaan dat sprake is van passieve verhuur. Dat impliceert dat de vakantiewoningen deel uitmaken van het box 3 vermogen. Mocht sprake zijn van verhuur dat normaal vermogensbeheer te boven gaat, wordt de vakantiewoning tot box 1 gerekend. Op de belastingheffing in box 1 wordt in deze notitie niet nader ingegaan, omdat in Nederland – anders dan in Duitsland – bij de verhuur van een woning in een vakantiebungalowpark minder snel sprake is van winst uit onderneming. De waarde van de vakantiewoning in Duitsland dient weliswaar in de Nederlandse aangifte te worden aangegeven (in box 3), maar Nederland verleent een tegemoetkoming ter voorkoming van dubbele belasting. Over de waarde van de woning wordt in Nederland aldus geen belasting geheven.

VERVREEMDING VAN DE VAKANTIEWONING DUITSLAND

In beginsel wordt de verhuur van de vakantiewoning als winst uit onderneming beschouwd. Alsdan wordt de verkoopwinst met Einkommensteuer belast. De verkoopwinst bestaat uit de verkoopprijs minus de fiscale boekwaarde ten tijde van de verkoop.

NEDERLAND

De vervreemding van de Duitse vakantiewoning leidt niet tot belastingheffing in Nederland.

2 GEWERBESTEUER (= GEMEENTELIJKE ONDERNEMINGSBELASTING)

De verhuur van een vakantiewoning in de situatie als beschreven onder de uitgangspunten leidt tot onderworpenheid aan de Gewerbesteuer. Gewerbesteuer wordt per gemeente geheven. De hoogte van de belasting is afhankelijk van de heffingscoëfficiënt, die per gemeente verschilt. De huidige coëfficiënt van de gemeente Klütz, binnen welks ambtsgebied het vakantiepark ligt, bedraagt 340. Deze coëfficiënt bepaalt de hoogte van het effectieve belastingtarief.

Over winsten lager dan € 24.500 wordt bij natuurlijke personen geen Gewerbesteuer geheven (belastingvrije som).

Indien de winst hoger is dan de belastingvrije som, wordt er Gewerbesteuer geheven. Echter, deze kan – bij de thans geldende heffingscoëfficiënt van 340 – geheel met de inkomstenbelasting worden verrekend. Er doet zich dan geen dubbele belastingheffing voor.

Gewerbesteuer is derhalve alleen een kostenfactor als de winst hoger is dan de geldende belastingvrije som én de heffingscoëfficiënt in de toekomst stijgt.

VERKOOP

Indien een belegger zijn vakantiewoning(en) ineens aan een andere belegger verkoopt die de verhuur op dezelfde wijze voortzet, is in beginsel geen sprake van heffing van Gewerbesteuer (overdracht van een onderneming aan een andere ondernemer).

3. UMSATZSTEUER (= BTW)

De aankoop van een vakantiewoning is in beginsel vrijgesteld van btw. Verkoper zal echter opteren voor een met btw belaste levering, omdat hij anders de btw op de bouwkosten niet als voorbelasting kan verrekenen.

De verhuur van de vakantiewoning is met btw belast (in beginsel met 7% btw). De belegger zal de btw over de huur zelf moeten aangeven en afdragen. De btw op de aankoop van de woning kan daarom dan ook als voorbelasting worden teruggevraagd.

De btw ter zake van de aankoop moet door de koper op zijn aangifte worden aangegeven (is verlegd) en kan tegelijkertijd op dezelfde aangifte worden teruggevraagd.

De koper van de vakantiewoning moet zich in Duitsland als ondernemer voor de btw aanmelden. De eerste twee kalenderjaren dient maandelijks aangifte te worden gedaan, hierna kan met kwartaalaangiften worden volstaan. Daarnaast dient ook nog een aangifte te worden aangedaan over het gehele jaar.

De toekomstige verkoop van de woning is eveneens vrijgesteld van btw. Indien de verkoop binnen 10 jaar plaatsvindt, is het verstandig om voor een btw-belaste levering te opteren, omdat de eigenaar anders een deel van de btw op de aankoop moet terugbetalen (zgn. herziening). Indien de woning wordt verkocht aan een ondernemer die de verhuur via Landal voortzet, is echter sprake van de overdracht van een onderneming die niet onderworpen is aan btw en treedt er geen herziening/terugbetaling van aankoop-btw op.

Ingeval de woning privé wordt gebruikt, zal hiervoor in

beginsel een btw-correctie noodzakelijk zijn. In het kader van deze notitie wordt hierop niet nader ingegaan.

4. GRUNDERWERBSTEUER (= OVERDRACHTSBELASTING)

Bij de verkrijging van de vakantiewoning op het vakantiepark Landal Bad Boltenhagen is de verkrijger 5,0% overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting wordt berekend over de koopprijs van de woning. De Grunderwerbsteuer komt volgens de wet voor rekening van de koper.

5. GRUNDSTEUER (= GEMEENTELIJKE ONROERENDE ZAAK BELASTING)

De eigenaar van de vakantiewoning is in Duitsland Grundsteuer verschuldigd. De hoogte van het belastingtarief varieert per gemeente. Wanneer de eigenaar de kosten van de Grundsteuer zelf draagt, kan de Grundsteuer in aftrek worden gebracht bij de berekening van het belastbaar bedrag voor de Einkommensteuer. Gedurende de periode waarvoor de netto huuropbrengst wordt gegarandeerd is de Grundsteuer voor rekening van Landal.

6. ERBSCHAFT- UND SCHENKUNGSTEUER (= ERF- EN SCHENKBELASTING)

Tussen Nederland en Duitsland is tot op heden geen belastingverdrag met betrekking tot erf- en schenkbelasting gesloten. Belastingheffing geschiedt derhalve op basis van het nationale recht van beide landen.



DUITSLAND

Op 9 november 2016 heeft de Duitse wetgever naar aanleiding van een arrest van het Duitse constitutionele hof op het gebied van de erf- en schenkbelasting een ingrijpende wetswijziging ingevoerd die geldt met terugwerkende kracht vanaf 1 juli 2016.

Erven en schenken van een in Duitsland gelegen vakantiewoning is onderworpen aan Duitse erf- en schenkbelasting, ook als de erflater/schenker of de erfgenaam/begiftigde in Nederland woont. Onder de geldende waarderingsvoorschriften wordt beoogd de waarde in het economisch verkeer te belasten. Schulden die in verband staan met het vermogen kunnen in aftrek gebracht worden.

Uitgangspunt is dat de verhuur van een vakantiewoning kwalificeert als winst uit onderneming (ondernemingsvermogen). Alsdan gelden op grond van de nieuwe wetgeving gunstige regelingen. In dat geval kan onder nadere voorwaarden zelfs een volledige vrijstelling van erf- of schenkbelasting worden geclaimd.

Mocht de vrijstelling voor ondernemingsvermogen echter niet van toepassing zijn, dan zal de waarde van de vakantiewoning geheel belast zijn. Het tarief en de vrijstelling verschilt al naar gelang de familieverhouding tussen erflater/schenker en erfgenaam/begiftigde. Bij schenken en vererven aan kinderen bedraagt het tarief bij een verkrijging tot € 75.000 7%. Bij een verkrijging tot en met € 300.000 bedraagt het tarief 11%. Het tarief loopt staps-

gewijs op tot maximaal 30% bij een verkrijging van meer dan € 26 miljoen. Volgens de wet geldt een belastingvrije som van € 2.000. In beginsel zou echter ook de (hogere) belastingvrije som voor binnenlands belastingplichtigen moeten kunnen worden benut.

NEDERLAND

Ingeval de erflater of schenker in Nederland woonachtig is, wordt de waarde van vakantiewoning tevens in de Nederlandse belastingheffing betrokken. Nederland verleent evenwel een vermindering ter voorkoming van dubbele belasting. De vermindering wordt berekend aan de hand van de waarde van de vakantiewoning in het economische verkeer verminderd met de eventueel daarop rustende hypotheekschuld.

In deze notitie worden uitsluitend de Duitse en Nederlandse fiscale aspecten toegelicht bij de verwerving en verhuur van een vakantiewoning op vakantiepark Landal Bad Boltenhagen in Duitsland. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Ter bepaling van de exacte fiscale gevolgen adviseren wij u om contact op te nemen met uw persoonlijke belastingadviseur.

De inhoud van deze notitie is gebaseerd op onze interpretatie van de thans geldende wet- en regelgeving en gepubliceerde jurisprudentie.

Arnhem, 19 mei 2017

Ernst & Young Belastingadviseurs LLP

VOORBEELDBEREKENING 1.

Voorbeeldberekening 1	Aankoop van één vakantiewoning, financiering geheel met eigen vermogen										
Woningtype	4 comfort	4 luxe	6 comfort	6 comfort****	6 luxe	6 wellness	8 comfort	8 luxe	8 extra luxe		
Grondkosten (woonrijp)	€ 54.000	€ 58.000	€ 58.000	€ 58.000	€ 62.000	€ 62.000	€ 64.000	€ 68.000	€ 68.000		
Bouwkosten	€ 148.250	€ 161.000	€ 171.250	€ 176.250	€ 185.000	€ 224.500	€ 197.000	€ 218.500	€ 279.000		
Inventaris	€ 21.750 +	€ 28.000 +	€ 24.750 +	€ 29.750 +	€ 32.000 +	€ 45.500 +	€ 33.000 +	€ 43.500 +	€ 44.000 +		
Aankoop woning *	€ 224.000	€ 247.000	€ 254.000	€ 264.000	€ 279.000	€ 332.000	€ 294.000	€ 330.000	€ 391.000		
Grunderwerbsteuer over onroerende zaken	€ 10.113	€ 10.950	€ 11.463	€ 11.713	€ 12.350	€ 14.325	€ 13.050	€ 14.325	€ 17.350		
Totale investering	€ 234.113	€ 257.950	€ 265.463	€ 275.713	€ 291.350	€ 346.325	€ 307.050	€ 344.325	€ 408.350		
Gegarandeerde netto huuropbrengst	€ 10.100	€ 11.100	€ 11.250	€ 11.650	€ 12.550	€ 13.900	€ 13.250	€ 14.600	€ 16.150		
Rendementspercentage over investering	4,3%	4,3%	4,2%	4,2%	4,3%	4,0%	4,3%	4,2%	4,0%		
Fiscale aftrekposten:											
Afschrijving woning 2%	€ 2.965	€ 3.220	€ 3.425	€ 3.525	€ 3.700	€ 4.490	€ 3.940	€ 4.370	€ 5.580		
Afschrijving inrichting 10% ****	€ 2.175	€ 2.800	€ 2.475	€ 2.975	€ 3.200	€ 4.550	€ 3.300	€ 4.350	€ 4.400		
Overige kosten (bijv. accountant)	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000		
	€ 6.140	€ 7.020	€ 6.900	€ 7.500	€ 7.900	€ 10.040	€ 8.240	€ 9.720	€ 10.980		
Totaal aftrekbare kosten **	€ 6.140	€ 7.020	€ 6.900	€ 7.500	€ 7.900	€ 10.040	€ 8.240	€ 9.720	€ 10.980		
Belastbaar inkomen	€ 3.960	€ 4.080	€ 4.350	€ 4.150	€ 4.650	€ 3.860	€ 5.010	€ 4.880	€ 5.170		
Inkomstenbelasting	€ 710	€ 737	€ 797	€ 752	€ 866	€ 689	€ 951	€ 920	€ 990		
Solidariteitstoeslag 5,5%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 54		
Gemeentelijke ondernemingsbelasting	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		
Resumé											
Inkomsten	€ 10.100	€ 11.100	€ 11.250	€ 11.650	€ 12.550	€ 13.900	€ 13.250	€ 14.600	€ 16.150		
Betaalde belasting	€ 710	€ 737	€ 797	€ 752	€ 866	€ 689	€ 951	€ 920	€ 1.044		
Overige kosten	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000		
Resteert na belasting	€ 8.390	€ 9.363	€ 9.453	€ 9.898	€ 10.684	€ 12.211	€ 11.299	€ 12.680	€ 14.106		

* exclusief 5,0% Grunderwerbsteuer. Btw is aftrekbaar

** eigen gebruik gemakshalve buiten beschouwing gelaten

*** als kinderbungalow ingericht

**** voor de inrichting gelden verschillende afschrijvingspercentages. Voorzichtigheidshalve is het percentage gesteld op 10%

VOORBEELDBEREKENING 2.

Voorbeeldberekening 2		Aankoop van één vakantiewoning, financiering 30% eigen vermogen, 70% vreemd vermogen									
Woningtype	4 comfort	4 luxe	6 comfort	6 comfort***	6 luxe	6 wellness	8 comfort	8 luxe	8 extra luxe		
Grondkosten (woonrijp)	€ 54.000	€ 58.000	€ 58.000	€ 58.000	€ 62.000	€ 62.000	€ 64.000	€ 68.000	€ 68.000		
Bouwkosten	€ 148.250	€ 161.000	€ 171.250	€ 176.250	€ 185.000	€ 224.500	€ 197.000	€ 218.500	€ 279.000		
Inventaris	€ 21.750 +	€ 28.000 +	€ 24.750 +	€ 29.750 +	€ 32.000 +	€ 45.500 +	€ 33.000 +	€ 43.500 +	€ 44.000 +		
Aankoop woning *	€ 224.000	€ 247.000	€ 254.000	€ 264.000	€ 279.000	€ 332.000	€ 294.000	€ 330.000	€ 391.000		
Grunderwerbsteuer over onroerende zaken	€ 10.113	€ 10.950	€ 11.463	€ 11.713	€ 12.350	€ 14.325	€ 13.050	€ 14.325	€ 17.350		
Totale investering	€ 234.113	€ 257.950	€ 265.463	€ 275.713	€ 291.350	€ 346.325	€ 307.050	€ 344.325	€ 408.350		
Eigen vermogen 30%	€ 70.234	€ 77.385	€ 79.639	€ 82.714	€ 87.405	€ 103.898	€ 92.115	€ 103.298	€ 122.505		
Vreemd vermogen 70%	€ 163.879	€ 180.565	€ 185.824	€ 192.999	€ 203.945	€ 242.428	€ 214.935	€ 241.028	€ 285.845		
Voorbeeld rente 2% jaarlijks	€ 3.278	€ 3.611	€ 3.716	€ 3.860	€ 4.079	€ 4.849	€ 4.299	€ 4.821	€ 5.717		
Gegarandeerde netto huurobrengst	€ 10.100	€ 11.100	€ 11.250	€ 11.650	€ 12.550	€ 13.900	€ 13.250	€ 14.600	€ 16.150		
Fiscale aftrekposten:											
Betaalde rente	€ 3.278	€ 3.611	€ 3.716	€ 3.860	€ 4.079	€ 4.849	€ 4.299	€ 4.821	€ 5.717		
Afschrijving woning 2%	€ 2.965	€ 3.220	€ 3.425	€ 3.525	€ 3.700	€ 4.490	€ 3.940	€ 4.370	€ 5.580		
Afschrijving inrichting 10% ****	€ 2.175	€ 2.800	€ 2.475	€ 2.975	€ 3.200	€ 4.550	€ 3.300	€ 4.350	€ 4.400		
Overige kosten (bijv. accountant)	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000		
	€ 9.418	€ 10.631	€ 10.616	€ 11.360	€ 11.979	€ 14.889	€ 12.539	€ 14.541	€ 16.697		
Totaal aftrekbare kosten **	€ 9.418	€ 10.631	€ 10.616	€ 11.360	€ 11.979	€ 14.889	€ 12.539	€ 14.541	€ 16.697		
Belastbaar inkomen	€ 682	€ 469	€ 634	€ 290	€ 571	€ -989	€ 711	€ 59	€ -547		
Inkomstenbelasting	€ 99	€ 68	€ 93	€ 43	€ 82	€ -	€ 104	€ 8	€ -		
Solidariteits toeslag 5,5%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		
Gemeentelijke ondernemingsbelasting	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		
Resumé											
Inkomsten	€ 10.100	€ 11.100	€ 11.250	€ 11.650	€ 12.550	€ 13.900	€ 13.250	€ 14.600	€ 16.150		
Betaalde rente	€ 3.278	€ 3.611	€ 3.716	€ 3.860	€ 4.079	€ 4.849	€ 4.299	€ 4.821	€ 5.717		
Betaalde belasting	€ 99	€ 68	€ 93	€ 43	€ 82	€ -	€ 104	€ 8	€ -		
Overige kosten	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000		
Resteert na belasting	€ 5.723	€ 6.421	€ 6.441	€ 6.747	€ 7.389	€ 8.051	€ 7.847	€ 8.771	€ 9.433		
Rendement ten opzichte van eigen vermogen	8,1%	8,3%	8,1%	8,2%	8,5%	7,7%	8,5%	8,5%	7,7%		

* exclusief 5,0% Grunderwerbsteuer. Btw is aftrekbaar

** eigen gebruik gemakshalve buiten beschouwing gelaten

*** als kinderbungalow ingericht

**** voor de inrichting gelden verschillende afschrijvingspercentages.

Voorzichtigheidshalve is het percentage gesteld op 10%

DISCLAIMER

Hoewel Van Wijnen Recreatiebouw B.V. deze documentatie en alle bijbehorende bijlagen, met de grootst mogelijke zorg heeft samengesteld, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Daar de documentatie aan het begin van het project is samengesteld en de ontwikkeling van het project een dynamisch proces is, kan de informatie aan verandering onderhevig zijn. Niets uit deze brochure mag worden gepubliceerd, veeleenvoudigd of verspreid zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Van Wijnen Recreatiebouw B.V.

