

TWEEDE HUIS

Kleurrijke beach houses nabij Vlissingen



Een gewilde belegging

Kopers kijken met ‘hartjes in de ogen’ in de brochures van recreatief vastgoed. Johan Mathijssen van WEA Accountants & Adviseurs Zeeland begrijpt de bekoring. Zolang je de financiële en fiscale gevolgen maar kent.

Wat moet je weten voordat je het koopcontract tekent?

‘Dat je weet wat je koopt. Belangrijk is een goede locatie en een goede verhuurorganisatie. Houd ook rekening met 21% btw over de verkoopprijs. Bij de koop van een nieuwbouwwoning is geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Het rendement op een vakantiewoning bestaat uit verhuurinkomsten en de waardestijging op termijn. Het is belangrijk om te weten of de grond onder de woning jouw eigendom wordt. Of dat er sprake is van erfpacht.

Bij erfpacht betaal je voor het gebruik van de grond, de grond wordt niet je eigendom. Dat heeft meestal een negatief effect op de waarde en verhandelbaarheid van

de woning bij eventuele verkoop. Ook zijn er bijkomende verplichtingen, zoals de jaarlijkse kosten voor de erfpachtcanon.’

Waarom niet verhuren?

‘Verhuur kan interessant zijn. De huuropbrengsten zelf zijn niet belast, de WOZ-waarde van de woning minus een schuld wordt belast in box 3 van de inkomstenbelasting. Bijkomend voordeel van verhuur is dat de betaalde btw over de woning en de grond aftrekbaar is. De koper is door verhuur namelijk automatisch btw-ondernemer. Bij een aankoopprijs van 200.000 tot 300.000 euro kan dat al snel tienduizenden euro’s schelen. Let wel op: de mate waarin de btw bij de aankoop mag worden afgetrokken is afhankelijk van het gebruik

van de woning. De eigenaar moet in de btw-aangifte bij de aankoop inschatten welk deel van het jaar hij de woning wil verhuren. Dat leg je vast in een verhuurovereenkomst. Alleen over dat deel mag de btw worden afgetrokken.’

Verhuur heeft dus grote invloed op het totaalrendement.

‘Inderdaad. In het jaar van aankoop kan de koper bij volledige verhuur btw terugvragen. Dat is 21% btw op de aankoop van grond en woning en 21% btw op de inrichting. Blijkt er in de praktijk toch sprake te zijn geweest van beperkt privégebruik, dan moet je dat corrigeren in de btw-aangifte aan het eind van het jaar. Uit de contracten met de verhuurder moet de intentie om te verhuren duidelijk blijken. Ik zie soms contracten waarin staat: “als de woning niet is verhuurd, dan mag de eigenaar erin verblijven.” Vraagt de Belastingdienst zo’n verhuurovereenkomst op, dan wordt een deel van de btw-teruggave direct geschrapt. Wil je de woning tóch zelf gebruiken dan is het voordelig om je eigen woning te huren. De huur komt (na aftrek van de kosten van de verhuurder) immers bij de eigenaar terug.’

De rente is laag. Hoe te financieren?

‘Door de aankoop met geleend geld te financieren stijgt het rendement op de investering. Je leent geld tegen 2% hypotheekrente en behaalt met de verhuuropbrengsten 5 tot 6% rendement over het geïnvesteerde vermogen. Bij het berekende rendement kijken kopers vooral naar de mogelijkheid om de rente van de lening te voldoen uit de verhuuropbrengsten. Verlies niet uit het oog dat je bij een hypotheek niet alleen rente betaalt, maar ook moet aflossen. Bij een aankoopssom van 200.000 euro en een lening met een looptijd van 20 jaar moet je bij de huidige rentetarieven jaarlijks 10.000 euro aan liquide middelen kunnen vrijmaken om de aflossing te doen. De vraag is of je de aflossing én de rente kunt voldoen uit de verhuuropbrengsten van de woning.’

[CS]