

NEDERLAND – BELASTINGGEVOLGEN VAN KORTDURENDE VERHUUR

Onderstaande informatie kan gebruikt worden als een handleiding voor sommige belastingvereisten die mogelijk van toepassing zijn wanneer u kortdurende verhuur aanbiedt in Nederland.

Belasting kan ingewikkeld zijn. Het is daarom belangrijk om ervoor te zorgen dat u op de hoogte blijft van uw belastingverplichtingen en dat u blijft voldoen aan de belastingwetgeving. De tijdige voorbereiding, het invullen en het betalen van de belastingen behoort tot uw verantwoordelijkheden.

Als u kortdurende verhuur aanbiedt in Nederland, dan moet u ervoor zorgen dat u de volgende type belastingen begrijpt en indien van toepassing, deze belastingen betalen:

- Inkomstenbelasting
- Omzetbelasting (BTW)

Deze informatie is beknopt en is niet bedoeld als juridisch advies. Als u niet zeker weet of u voldoet aan uw belastingverplichtingen, raden wij u aan om dit na te gaan bij officiële lokale bronnen of om advies in te winnen bij gekwalificeerde professionals.

Deze informatie wordt niet constant bijgewerkt, dus ga altijd na of de van toepassing zijnde belastingwetten niet recentelijk zijn gewijzigd.

INKOMSTENBELASTING

Als u inkomen heeft in Nederland, dan is het waarschijnlijk dat u een bepaald percentage inkomstenbelasting over dit inkomen moet betalen aan de Nederlandse Belastingdienst. Hieronder is een korte beschrijving opgenomen van de belasting die van toepassing is bij kortdurende verhuur in Nederland en hoe de belasting betaald kan worden aan de Nederlandse Belastingdienst.

Het Nederlandse belastingjaar loopt van 1 januari tot 31 december.

Wanneer in Nederland belast voor de inkomstenbelasting.

U bent verplicht inkomstenbelasting in Nederland te betalen als u:

- Inwoner bent van Nederland;
- Werkzaam bent in Nederland;
- Activa bezit in Nederland;
- Eigenaar bent van een bedrijf of statutair directeur bent;
- Inkomen verkrijgt vanuit andere bronnen in Nederland.

U hoeft geen belastingaangifte te doen over uw inkomen als het de verschuldigde belasting niet meer bedraagt dan €46 (tenzij u een aangifteformulier ontvangt, in dat geval bent u verplicht om belastingaangifte te doen). De belasting moet berekend worden om er zeker van te zijn dat het bedrag niet boven de €46 uitkomt.

Afhankelijk van persoonlijke omstandigheden, komt u in aanmerking voor belastingvermindering. De algemene heffingskorting voor inkomen tot €20.142 is €2.265 voor Nederlandse belastingplichtigen die geheel deelnemen aan het Nederlandse socialezekerheidsstelsel. Dit bedrag daalt naar nihil als het belastbaar inkomen boven €68.507 ligt (2018 bedragen).

Er is een breed scala van heffingskortingen beschikbaar in Nederland met elk hun eigen voorwaarden en bedragen.

Belastingaangifte doen in Nederland

Als u gedurende het hele jaar een inwoner bent van Nederland, kunt u voor het invullen van uw belastingaangifteformulier gebruik maken van het P-formulier. Als u een niet-inwoner bent gedurende het hele belastingjaar, kunt u gebruik maken van het C-formulier.

Voor het invullen van de belastingaangifte kunt u gebruik maken van de belastingaangifte applicatie, de online-software of het papieren belastingaangifte formulier.

Belastingaangifte – uiterlijke invuldatum

Voor een Nederlandse inwoner (persoon) is de deadline voor het indienen van de belastingaangifte 1 mei in het aankomende jaar. Als u een niet-inwoner bent, dan is de deadline voor het indienen van uw belastingaangifte 1 juli in het aankomende jaar. Dit zorgt ervoor dat de uiterlijke datum voor het invullen van een belastingaangifte over het jaar 2018, 1 mei 2019 of 1 juli 2019 is, afhankelijk van de inwonerspositie van de belastingplichtige.

Een Nederlandse inwoner kan voor 1 mei uitstel aanvragen voor het indienen van de aangifte inkomstenbelasting aanvragen. Een niet-inwoner kan eenzelfde uitstel aanvragen voor 1 juli. Het uitstel wordt vervolgens verleend tot 1 september voor een Nederlandse inwoner en tot 1 november voor een niet-inwoner (in bepaalde gevallen zijn uitzonderingen van toepassing, bijvoorbeeld als de belastingaangifte wordt ingediend door een belastingadviseur).

Belastingaangifte – Uiterlijke betalingsdatum

Als uw belastingaangifte is ingediend, dan zal de Nederlandse Belastingdienst uw aangifte beoordelen en u een aanslag inkomstenbelasting opleggen. Deze aanslag bevat de uiterlijke betaaldatum (in principe 6 weken na het opleggen van de aanslag).

Contactgegevens Nederlandse belastingdienst

De contactgegevens van de Nederlandse belastingdienst zijn als volgt:

- 0800-0543 vanuit Nederland, en;
- +31 555 385 385 vanuit het buitenland.

U kunt de contactgegevens ook vinden op de website van de Nederlandse [Belastingdienst](#).

Nederlandse inkomstenbelastingtarieven

De inkomstenbelastingtarieven voor personen geboren na 1 januari 1946 zijn als volgt (2018 tarieven)

- Tot €20.142 is belastbaar tegen 8,90%
- De volgende €13.852 is belastbaar tegen 13,20%
- De volgende €34.513 is belastbaar tegen 40,85%
- Inkomen boven €68.507 is belastbaar tegen 51,95%

De inkomstenbelastingtarieven voor personen geboren voor 1 januari 1946 zijn iets lager.

De bovengenoemde tarieven zijn exclusief de socialezekerheidspremies. De premie volksverzekeringen bedragen 27,65% tot een inkomen van €33.994 (AOW, ANW, WLZ).

Voor personen die de Nederlandse AOW-leeftijd hebben bereikt (op 1 januari 2018: 66 jaar), worden de premie volksverzekeringen verlaagd tot 9,75% (2018 bedragen).

Nederlandse regels met betrekking tot inkomen verdiend met kortdurende verhuur

Als u tijdelijk uw eigen woning (eerste woning) verhuurt, zal de huuropbrengst in principe belastbaar zijn. U bent verplicht om 70% van de netto huuropbrengst (dat is: na aftrekbare kosten) te rapporteren in uw aangifte inkomstenbelasting.

Huurinkomsten ontvangen met ander vastgoed (bijvoorbeeld tweede woning) is belastbaar als inkomsten uit sparen en beleggen, waardoor geen additionele belasting verschuldigd is (de huuropbrengst op zichzelf is niet belast).

Als u meer diensten levert dan alleen de tijdelijke verhuur van uw woning, dan kan het geheel van de verhuuractiviteiten en daarmee verband houdende inkomsten worden gezien als belastbaar inkomen. Bijvoorbeeld het verzorgen van ontbijt/diner, het onderhouden van contact met VVV's, etc, kan worden gezien als winst uit onderneming/inkomen uit overige werkzaamheden. Of dit van toepassing is hangt af van de hoeveelheid werk die hierbij komt kijken en of een hoger inkomen kan worden verwacht vanwege deze werkzaamheden.

Typische kosten met betrekking tot kortdurende verhuur die aftrekbaar zijn in de inkomstenbelasting.

U kunt kostenafrekken van uw belastbaar inkomen in de inkomstenbelasting die rechtstreeks verband houden met de tijdelijke verhuur van de eigen woning. Voorbeelden van dergelijke kosten (niet gelimiteerd):

- Gas, water, elektriciteitsverbruik (voor zover gerelateerd aan het verbruik door de huurders)
- Schoonmaakkosten (voor zover gerelateerd aan het verblijf van de huurders)
- Advertenties

Wanneer in Nederland belast voor inkomstenbelasting als u niet-inwoner bent.

Als u een niet-inwoner van Nederland bent, kunt u toch verplicht zijn een aangifte inkomstenbelasting in te dienen wanneer aan één van de volgende eisen wordt voldaan:

- U werkt in Nederland
- U heeft eigendommen in Nederland
- U heeft een bedrijf in Nederland of u bent een statutair directeur
- U heeft inkomen uit andere bronnen in Nederland

Niet-inwoners die Nederlands onroerend goed bezitten zijn onder omstandigheden ook verplicht om een Nederlandse inkomstenbelasting aangifte in te dienen (zie voor de uitzonderingen op de aangifteplicht ook hierboven, o.a. ten aanzien van de €46 grens).

Als u een niet-inwoner van Nederland bent en onroerend goed in Nederland bezit, is in principe alleen de waarde van het onroerend goed (minus bijbehorende schuld) belastbaar als inkomen uit sparen en beleggen (box 3).

Nederlandse aangifte inkomstenbelasting verplichting voor een Nederlands inwoner bij ontvangst buitenlands huurinkomen

Indien u een Nederlands inwoner bent, bent u verplicht om uw wereldwijde inkomen te rapporteren.

Een buitenlandse woning van een inwoner van Nederland wordt over het algemeen belast als inkomen uit sparen en beleggen (box 3). Dit tenzij er, kort gezegd, sprake is van ondernemingsactiviteiten (gezien aard en omvang van de verhuuractiviteiten).

Doorgaans kan in Nederland een vermindering ter voorkoming van dubbele belasting worden gevraagd voor het gedeelte van de box 3 belasting dat gerelateerd is aan de buitenlandse woning (vrijstellingsmethode, voor het saldo van de buitenlandse bezittingen minus de toerekenbare schulden). Dit ongeacht of er feitelijk in het buitenland belasting is betaald.

Algemene inkomstenbelasting behandeling van verhuur onroerend goed

Eerste woning (hoofdverblijf)

Voor inkomstenbelasting doeleinden wordt een eigenwoningforfait in aanmerking genomen met betrekking tot een eigen woning (eerste woning), gebaseerd op de WOZ-waarde. De WOZ-waarde wordt bepaald door de lokale autoriteiten (gemeenten). Het percentage dat moet worden toegevoegd aan uw belastbaar inkomen hangt af van de waarde van de woning. Kwalificerende hypotheekkosten (zoals rente) kunnen worden afgetrokken van het belastbaar bedrag.

Deze regels blijven van toepassing als de eerste woning tijdelijk wordt verhuurd. In dat geval wordt daarnaast 70% van de inkomsten uit tijdelijke verhuur toegevoegd aan het eigenwoningforfait.

Andere woningen: inkomen uit sparen en beleggen (box 3 belasting op vermogen)

Andere woningen (bijv. tweede woning) zijn belastbaar als inkomen uit sparen en beleggen (box 3) tegen een effectief belastingtarief tussen 0,6%-1,61% over het netto-vermogen, dat wil zeggen het saldo van bezittingen minus de schulden (2018 cijfers). Het totale vermogen van een persoon (inclusief onroerend goed, uitgezonderd de eerste woning) op 1 januari van elk

jaar wordt in aanmerking genomen. Het fictieve inkomen wat in aanmerking wordt genomen bedraagt 2,01%-5,38% afhankelijk van de totale waarde van het netto-vermogen (progressieve heffing). Het belastingtarief is 30%, waardoor het effectieve belastingtarief tussen 0,60%-1,61% van het netto-vermogen ligt (2018).

| Voorbeeld belastingberekening - Hoofdverblijf | | |
|---|--|--------------|
| Lieke bezit een appartement met twee slaapkamers dat als haar hoofdverblijf fungeert. Ze verhuurt de logeerkamer in de weekenden. | | |
| Lieke ontvangt bruto huuropbrengsten in 2018 van €6.000. | | |
| Lieke had de volgende kosten met betrekking tot haar huis in 2018: woonverzekering €500, gemeentebelastingen €350, online-commissie betalingen €240, en elektriciteit/gas/water €600 (waarvan €60 gerelateerd aan het verbruik door de huurders). | | |
| | | € |
| Bruto huurinkomen | | 6.000 |
| Minus aftrekbare kosten: | | |
| | Online commissie | (240) |
| | Elektriciteit/gas/water | (60) |
| | | |
| Netto huurinkomen | | 5.700 |
| Belastbaar inkomen uit tijdelijke verhuur | (70% van het netto huurinkomen) | 3.990 |

BTW LEIDRAAD

Belastingen kunnen ingewikkeld zijn. Het is daarom van belang dat u de relevante regels begrijpt en kunt toepassen op uw specifieke situatie.

De belasting over de toegevoegde waarde (btw) in Nederland is een indirecte verbruiksbelasting. De meeste transacties waarbij goederen en/of diensten worden geleverd in Nederland zijn daarom belast met btw.

Personen die goederen en/of diensten leveren in Nederland moeten in principe btw in rekening brengen en deze aan de belastingdienst voldoen. Net als met alle overige belastingen, raden we u aan om uw mogelijke btw-verplichtingen in Nederland af te stemmen met een belastingadviseur.

Als u op dit moment een accommodatie verhuurt aan gasten, dient u mogelijk btw in rekening te brengen over de huurprijs en deze btw te voldoen aan de Nederlandse belastingdienst. Omdat Airbnb niet zelfstandig de verhuur van de accommodatie(s) verzorgt, is het de verantwoordelijkheid van de host om de lokale btw-gevolgen omtrent deze verhuur in acht te nemen.

Wanneer ik een kortdurende verhuur in Nederland aanbied, dien ik dan btw in rekening te brengen aan mijn gasten?

Over het algemeen zijn personen die in Nederland als 'ondernemer' worden aangemerkt en voldoen aan de criteria voor btw-registratie btw verschuldigd over al hun leveringen en/of diensten.

Indien u als inwoner van Nederland goederen levert en/of diensten verricht in Nederland, bent u verplicht zich te registreren voor btw-doeleinden. Er geldt geen drempel voor de btw-registratie. U dient zich daarom vanaf het eerste moment te registreren voor btw-doeleinden, wanneer u besluit één of meerdere accommodaties te gaan verhuren.

Wanneer u geen inwoner van Nederland bent, maar u wel verblijft in Nederland, dan dient u zich ook te registreren voor btw-doeleinden, omdat ook in dit geval geen drempel van toepassing is.

Er is een aantal vereenvoudigde btw-regelingen beschikbaar die kunnen worden toegepast op kleine ondernemingen in Nederland.

We raden u aan om een belastingadviseur te raadplegen in het geval u hulp nodig heeft bij de vraag of u zich moet registreren voor btw-doeleinden en of u btw verschuldigd bent.

Voor meer informatie over de btw-registratie verwijzen wij naar de website van de Nederlandse [belastingdienst](#).

Ik ben btw-plichtig. Hoe moet ik bepalen hoeveel btw ik moet innen van mijn gasten?

De btw-tarieven verschillen per land en kunnen ook veranderen. We raden u aan om regelmatig bij de Belastingdienst te controleren welk btw-tarief van toepassing is in het land waar u verplicht bent btw te voldoen.

Zo is bijvoorbeeld bepaald dat het Nederlandse btw-tarief voor het verhuren van een (vakantie)verblijf (dat wil zeggen kortdurende verhuur) 9% is.

Wij raden u aan om contact op te nemen met een belastingadviseur om na te gaan welk btw-tarief op uw leveringen en/of diensten van toepassing is, omdat er in Nederland verschillende btw-tarieven gelden (0%, 9% en 21%).

Ik ben btw-plichtig. Hoe moet ik btw innen van mijn gasten?

Als u hebt vastgesteld dat u btw in rekening dient te brengen voor uw leveringen/diensten aan uw gasten, houdt u er dan rekening mee dat u de btw van uw gasten dient te innen en deze moet betalen via uw periodieke btw-aangifte. In Nederland wordt de btw-aangifte meestal op kwartaalbasis ingediend (bijvoorbeeld januari tot en met maart).

In het geval u een inwoner bent van Nederland, dan dient de btw-aangifte uiterlijk te worden ingediend op de laatste dag van de maand die volgt op de periode waarover u aangifte doet. De btw-aangifte voor de periode januari tot en met maart dient dus uiterlijk op 30 april van datzelfde jaar te worden ingediend. De betaling van de btw dient ook uiterlijk op deze laatste dag van de volgende maand te zijn geregeld (in hetzelfde voorbeeld dus ook uiterlijk op 30 april).

Wanneer u geen inwoner bent van Nederland, dan dient de btw-aangifte uiterlijk te worden ingediend op de laatste dag van de tweede maand die volgt op de periode waarover u aangifte doet. De btw-aangifte voor de periode januari tot en met maart dient dus uiterlijk op 31 mei van datzelfde jaar te worden ingediend. De betaling van de btw dient ook uiterlijk op deze laatste dag van de volgende maand te zijn geregeld (in hetzelfde voorbeeld dus ook uiterlijk op 31 mei).

Wanneer u een (vakantie)verblijf verhuurt dat is belast met 9% btw, dan kan het bedrag aan verschuldigde btw worden berekend door de afgesproken huurprijs voor de accommodatie te delen door 109 en vervolgens te vermenigvuldigen met 9. Als voorbeeld kan worden gedacht aan een afgesproken totale huurprijs van €300. De btw die verschuldigd is in dit voorbeeld, kan dan als volgt worden berekend: $\text{€}300/109 = 2,759 = \text{EUR } 24,77$ aan Nederlandse btw.

Het kan noodzakelijk zijn om bepaalde formaliteiten in acht te nemen, zoals het uitreiken van een bon of factuur aan uw gasten. Meer informatie hieromtrent is op [deze plaats](#) vindbaar.

Voor meer informatie over het indienen van btw-aangiften verwijzen wij graag naar de website van de Nederlandse [belastingdienst](#).

Er kunnen tot slot bepalingen van toepassing zijn rondom het toepassen van prijzen inclusief danwel exclusief btw. Wij adviseren u om dergelijke bepalingen en de bijbehorende factuurverplichtingen te checken met een lokale belastingadviseur.