

Soof

RETREATS



AAN DE RIJN

# Recreëren én renderen in Rivierenland

Reserveer jouw droomkavel en ontvang direct 3% rendement

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen vergunningplicht voor deze activiteit.





## Recreëren in Rivierenland ⑦

een uniek gebied midden in het land



## Aan de Rijn ⑨

voor liefhebbers van het water




## Ontwikkeling ⑪

Soof aan de Rijn



## Duurzame investering ⑫

duurzame materialen en innovatieve technieken



## Jouw Eco-Lodge ⑮

100% karakter



## Praktische informatie ⑯

Soof Retreats ontzorgt

# Voorwoord

Middenin de Betuwe, direct aan de Nederrijn, realiseren we een unieke nieuwe locatie: Soof aan de Rijn. Deze nieuwe parel in het aanbod van Soof Retreats vinkt een prachtige wensenlijst af voor zowel investeerders als vakantiegangers. Allereerst de centrale ligging in één van de mooiste en vruchtbaarste regio's van Nederland, de Betuwe. Tel daarbij de unieke ligging aan het water, het uitzicht over de Utrechtse Heuvelrug en het brede aanbod van faciliteiten en je weet: hier wil je bij zijn.

Het hele jaar door is de Betuwe een streek met bijzonder veel charmes. In het voorjaar kleurt de bloesem aan de fruitbomen prachtig wit en roze. Gedurende het seizoen wordt het fruit geoogst en bij één van de vele fruitkraampjes proef je de kersen, bessen, appels en peren. Via het pontje op de Nederrijn, direct bij het park, steek je gemakkelijk over voor een bezoek aan Kasteel Amerongen of Ouwehands Dierenpark in Rhenen. Grotere steden als Utrecht, Nijmegen en Den Bosch zijn binnen een klein uurtje te bereiken.

Soof aan de Rijn is een prachtige som van bijzonder veel mooie kansen. Graag nemen we je in deze brochure mee in onze visie en plannen: de ideeën over het veelzijdige centrumgebouw, de eigen passantenhaven en over de duurzame Eco-Lodges die we gaan plaatsen.

Kom vooral ook een kijkje nemen in Eck en Wiel. We verwelkomen je graag. Als je je even aanmeldt op [www.soofretreats.nl](http://www.soofretreats.nl) zorgen we dat de koffie klaarstaat voor je.

Namens Soof Retreats,  
Jurjen van Dijk

# Unieke kans aan de Rijn

Jouw investering in Soof aan de Rijn is daadwerkelijk uniek



- ✓ **Direct 3% rendement over je investering, na oplevering van je Eco-Lodge minimaal 5% variabel rendement**
- ✓ **Duurzame, energiezuinige Eco-Lodges**
- ✓ **Centraal gelegen in Nederland, aan het water, met eigen passantenhaven**
- ✓ **Flexibele gebruiksmogelijkheden**
- ✓ **Succesvolle en onderscheidende verhuurorganisatie**



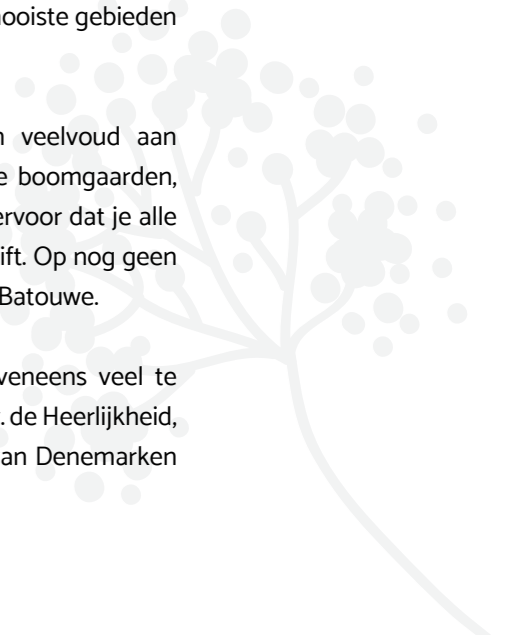
## Recreëren in Rivierenland

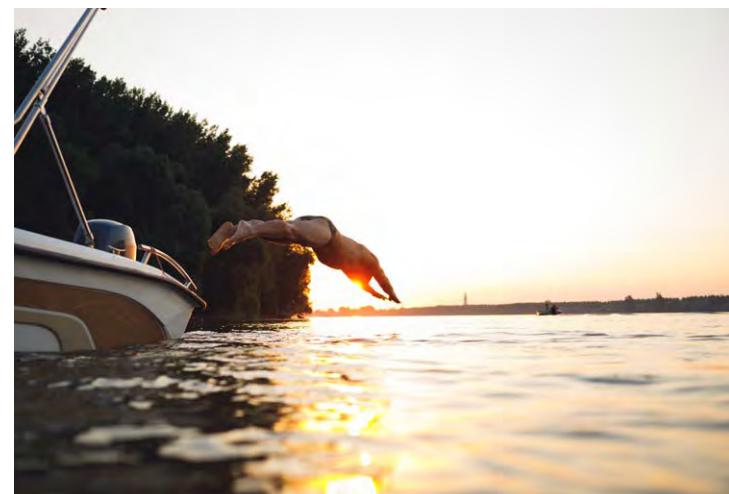
De Rijn, de Waal, de Maas en de Lek vormen het decor van een uniek gebied middenin ons land: Rivierenland omhelst een grote variatie aan vruchtbare landschappen. Een gebied dat bij uitstek geschikt is voor toeristen die houden van natuur, water, ruimte en sportieve activiteiten.

Tel de ligging nabij Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug daarbij op en je realiseert je: dit is een unieke samensmelting van de mooiste gebieden van Nederland.

De omgeving van Soof aan de Rijn biedt je een veelvoud aan recreatiemogelijkheden. Prachtige fietsroutes door de boomgaarden, verrassende wandelroutes en klompenpaden zorgen ervoor dat je alle facetten van de omgeving in geuren en kleuren opsnuift. Op nog geen 10 kilometer van het park ligt de 27-holes golfbaan de Batouwe.

Voor culinaire levensgenieters is er in deze regio eveneens veel te ontdekken. Laat je verrassen door de chef-koks van bijv. de Heerlijkheid, Restaurant Bal, Het Oude Gemeentehuis, de Koning van Denemarken of Brasserie de Thijmse Berg.





## Aan de Rijn

De locatie van Soof aan de Rijn is een buitenkans voor liefhebbers van het water. Er wordt een moderne passantenhaven gerealiseerd die plaats biedt aan ca. vijftig boten met een lengte van vier tot tien meter. Bezit je straks een Eco-Lodge, dan is dit perfect te combineren met een ligplaats voor je eigen sloep of tender.

Een vaarroute over de Nederrijn is een ideale manier om het Rivierenland en de aangrenzende regio's te ontdekken. Al varend zijn Amsterdam, Utrecht, Den Bosch, Arnhem en Nijmegen eenvoudig te bereiken. Binnen vijf minuten varen ben je in het culinaire stadje Rheden.

Vlak naast het park bevindt zich het eiland van Maurik waar je kunt ontspannen, zwemmen, varen, waterskiën, surfen, jetskiën, zeilen, kanoën, etc.



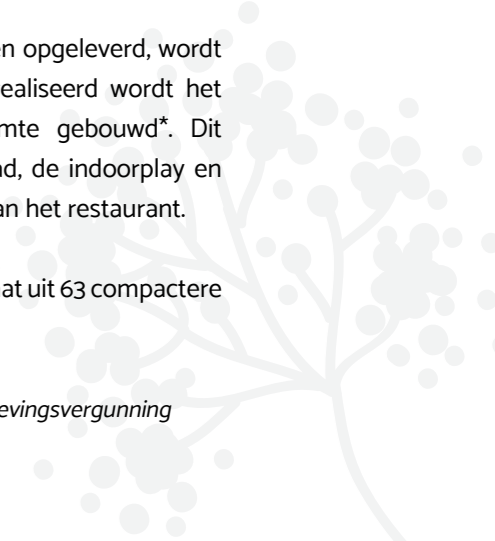
## Ontwikkeling Soof aan de Rijn

Soof aan de Rijn wordt ontwikkeld in een aantal fasen. De eerste fase is ondertussen gestart met de verkoop van 43 appartementsrechten (kavels). Je hebt de mogelijkheid om alvast jouw unieke kavel aan te kopen en je ontvangt over deze investering direct 3% rendement. In het stappenplan verderop in deze brochure vind je daarover meer uitleg.

Deze fase, waarin de eerste 43 Eco-Lodges worden opgeleverd, wordt medio 2024 gerealiseerd. Zodra fase één is gerealiseerd wordt het centrumgebouw met de inpandige receptieruimte gebouwd\*. Dit gecombineerd met de realisatie van het zwembad, de indoorplay en gym. Aansluitend beginnen we met de realisatie van het restaurant.

De daaropvolgende fase van Soof aan de Rijn bestaat uit 63 compactere Eco-Lodges.

*\* Onder voorbehoud van afgifte van de benodigde omgevingsvergunning*



## Duurzame investering

Investeren in een Eco-Lodge op Soof Retreats betekent voor jou een duurzame belegging. Inmiddels heeft de ontwikkeling van de eerste locatie van Soof Retreats (Soof Heuvelrug in Rhenen) bewezen dat de Eco-Lodges zeer energiezuinig zijn. Ze zijn gekwalificeerd met een A+++ label. Alle Eco-Lodges zijn standaard uitgerust met een warmtepompsysteem en voorzien van zonnepanelen.

Uniek bij de Eco-Lodges is dat deze beschikken over een intelligente en modulaire mobiele energie-opslag zodat de Eco-Lodges volledig off-grid kunnen draaien.

Vanzelfsprekend wordt bij de bouw zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame materialen en innovatieve technieken.





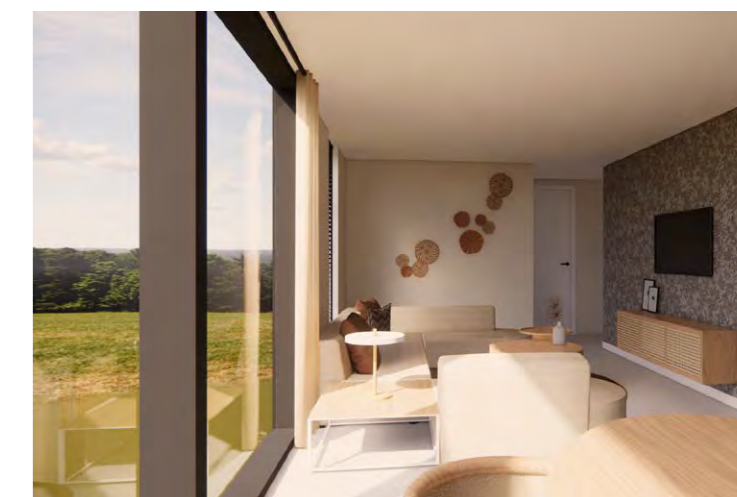
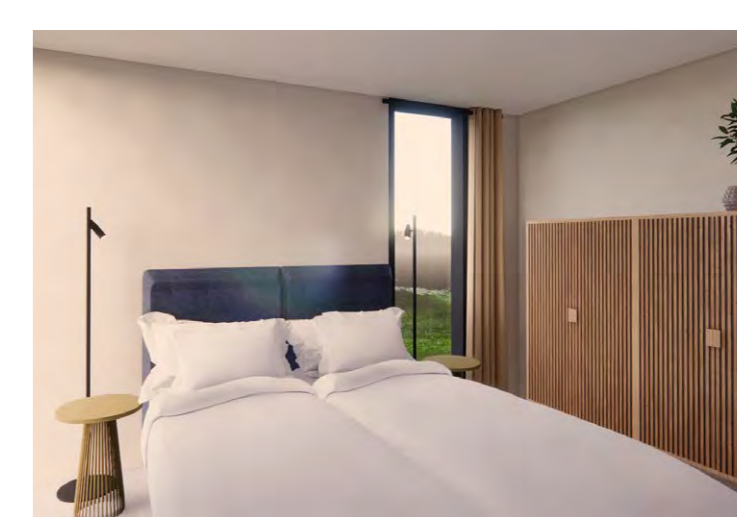
## Jouw Eco-Lodge

Jouw Eco-Lodge op Soof aan de Rijn is praktisch en ruim ingedeeld voor 6 personen (4 volwassenen en 2 kinderen). Je hebt daarbij ook wat te kiezen: de locaties variëren in oppervlakte en er zijn extra opties. Zo is er een Wellness uitvoering met een hottub en buitendouche. Of een culinaire editie: met buitenkeuken en Green Egg barbecue. In de standaard luxe inrichting tref je onder meer een Quooker Fusion waterkraan, wijnklimaatkoelkast en Nespresso apparaat.

Daarnaast kies je uit twee verschillende interieurpakketten, met de thema's 'Nautique chique' en 'Blossom chique'. Beide thema's zijn prachtig samengesteld met natuurlijke materialen, serene elementen en chique details.

Uiteraard beschik je als eigenaar van een Eco-Lodge altijd over het eigendomsrecht van de grond door middel van appartementsrechten.

Voor een compleet overzicht van de opties verwijzen we je naar de actuele locatielijst met de nog beschikbare mogelijkheden op onze website [www.soofretreats.nl](http://www.soofretreats.nl)





# Gezamenlijk beheer en verhuur

Jouw Eco-Lodge op Soof aan de Rijn verhuur je via Soof Retreats. Dit geeft je uitzicht op een goed en zorgeloos rendement. Soof Retreats neemt de verhuur van jouw Eco-Lodge helemaal voor je uit handen. Je kunt de Eco-Lodge ook aanschaffen voor eigen (recreatief) gebruik en natuurlijk is er ook een combinatie mogelijk van eigen verblijf en verhuur. Wat wil je nog meer: recreëren én renderen!

## Praktische Informatie

Met deze praktische informatie geven we je een toelichting op het proces bij aankoop van een Eco-Lodge. Naast deze brochure hebben wij voor jou ook een rendementsprognose beschikbaar. Vraag ons daar vooral naar.

Zijn er naar aanleiding van deze documentatie nog vragen, dan kun je contact opnemen met Soof Retreats. We informeren je graag en zijn telefonisch te bereiken op 0317-762993 of per mail via [info@soofaanderijn.nl](mailto:info@soofaanderijn.nl).

### Stappenplan aankoop

1. Wanneer je een definitieve keuze voor een kavel (appartementrecht) hebt gemaakt ontvang je een bevestigingsmail. Hierin worden onder andere de koopsom van de kavel, de Eco-Lodge en bijkomende kosten bevestigd en vul je alle gegevens in die wij van je nodig hebben om de gecombineerde (appartementrecht enerzijds en Eco-Lodge met inrichting anderzijds) koopovereenkomst op te maken. Indien gewenst kun je een financieringsvoorbehoud laten opnemen.
2. Je ontvangt vervolgens vanuit Soof aan de Rijn de opgemaakte koopovereenkomst samen met een bijlagenbundel met alle bijbehorende notariële stukken en bouwtechnische informatie, met het verzoek deze te ondertekenen.
3. Door middel van het ondertekenen geef je ons opdracht om de kavel (het appartementrecht) notarieel te laten passeren en word je dus formeel eigenaar van de gewenste (water)kavel uit de 1e fase. Tevens verstrek je hiermee de (toekomstige) opdracht aan onze fabrikant om de Eco-Lodge te gaan produceren.

4. Je ontvangt vanuit Soof aan de Rijn direct nadat de kavel bij de projectnotaris is gepasseerd 3% rendement over de waarde (koopprijs) van de grond. Deze 3% rente komt je toe tot het moment dat we de Eco-Lodge formeel voor gebruik (verhuur) aan jou als eigenaar opleveren. Je bent op deze wijze dus verzekerd van jouw voorkeurskavel en ontvangt direct een aantrekkelijk rendement over jouw investering.

5. De start van de bouw van de Eco-Lodges vangt aan in het voorjaar van 2023. Op het moment dat we jouw Eco-Lodge plaatsen op de kavel ontvang je van ons een termijnfactuur van 90% van de aanneemsom van de Eco-Lodge inclusief de inventaris. Over dit bedrag keren wij eveneens 3% rendement uit tot het moment van formele oplevering (ingebruikname verhuur). De Eco-Lodge is vanaf dat moment dus geplaatst op jouw voorkeurskavel en op de infrastructuur aangesloten.

6. Als alle 43 Eco-Lodges zijn geplaatst (medio 2024) zullen we overgaan tot volledige oplevering van de eerste fase en ingebruikname van de Eco-Lodges voor verhuur. Je ontvangt van ons op dat moment dan ook de laatste factuur van 10%. Vanaf dat moment zal de Eco-Lodge worden opgenomen in het verhuuraanbod van Soof Retreats en vervalt de 3% rendementsuitkering zoals onder punt 4 en 5 benoemd. Je geniet vanaf dan het variabele rendement over de verhuur.

### Gebruiksmogelijkheden

Je hebt de keuze uit drie gebruiksmogelijkheden bij Soof Retreats:

#### **Optie A: Volledig eigen (recreatief) gebruik**

Bij Soof is het toegestaan om jouw Eco-Lodge voor eigen gebruik te benutten. Helaas is het niet mogelijk om bij volledig eigen gebruik de btw over de aankoop terug te vorderen bij de fiscus.

#### **Optie B: Variabele verhuur in combinatie met eigen gebruik**

Bij een combinatie van verhuur van jouw Eco-Lodge en eigen gebruik, geniet je van zowel de opbrengsten als de geneugten van een eigen vakantiewoning. Soof Retreats neemt alle verhuurgerelateerde werkzaamheden voor jou uit handen.

#### **Optie C: Volledige verhuur of vast rendement overeenkomst**

De Eco-Lodge wordt het gehele kalenderjaar voor verhuur ter beschikking gesteld aan de verhuurorganisatie Soof Retreats. Lastminute eigen gebruik kan worden aangevraagd, indien op het moment van aanvraag voor eigen gebruik jouw Eco-Lodge nog beschikbaar is.

De exacte voorwaarden spreken we met je af middels een verhuurbemiddelingsovereenkomst. Wij attenderen je erop dat eigen gebruik consequenties kan hebben ten aanzien van de vooraf trek van de btw over de aanschaf van de Eco-Lodge.

### Btw informatie

Het zijn van “ondernemer voor de btw” heeft niets van doen met het ondernemerschap voor de inkomstenbelasting. Zowel de inkomstenbelasting als de btw kennen volkomen eigen criteria. De eigenaar van een recreatiewoning die voor de inkomstenbelasting geen ondernemer is, kan dat zeker wel zijn voor de btw.

Er kan worden gesproken van een exploitatie van een vakantiebestedingsbedrijf in gevallen waarin recreatiewoningen, die gezien de bouw, inrichting, ligging en voorzieningen duidelijk kenbaar bestemd zijn voor de vakantie verhuur en daartoe ook feitelijk uitsluitend of nagenoeg uitsluitend worden gebruikt en aan telkens wisselende personen worden verhuurd. Indien verhuur plaatsvindt via een verhuurorganisatie en de recreatiewoning daartoe voor de verhuur ter beschikking wordt gesteld, kan er sprake zijn van btw-ondernemerschap.

Ervan uitgaande dat de eigenaar van de recreatiewoning optreedt als ondernemer voor de btw, dient hij 9% btw af te dragen over de ontvangen huuropbrengsten. Daar staat tegenover dat de btw (21%) over de volledige aankoopsom aftrekbaar is. Wel dient bij de bepaling van de totale aftrek een tijdsevenredig deel voor privé gebruik buiten beschouwing te blijven.

Alhoewel deze fiscale uiteenzetting zeer beknopt is, zal het duidelijk zijn dat de fiscus een bijdrage kan leveren in het renderend maken van jouw recreatiewoning. Voor meer informatie is een fiscaal memorandum beschikbaar, vraag ons daar vooral naar!

## Financieren

Je kunt ervoor kiezen om je Eco-Lodge gedeeltelijk te financieren. Financieren kan een positief effect hebben op het rendement op je eigen vermogen. Financieren kan dus interessant zijn, ook als je kunt aankopen met eigen middelen. Een uitgewerkte rendementsprognose van Soof aan de Rijn is op aanvraag beschikbaar.

Wij brengen je graag in contact met de financiële raadgevers van Grebbestad Financiële Raadgevers. Zij voorzien je graag van een advies op maat en begeleiden je bij de aanvraag van een hypotheek voor je tweede woning i.s.m. met één van de gerenommeerde banken.

## Vaste en variabele kosten

Je dient als koper van een Eco-Lodge op Soof aan de Rijn rekening te houden met een aantal kosten. Er wordt onderscheid gemaakt tussen verhuur gerelateerde, niet verhuur gerelateerde kosten en reservering voor het groot onderhoud.

### *Verhuur gerelateerd*

De verhuurkosten omvatten de verhuurprovisie en kosten voor de 'Simply Soof' pakketten alsmede niet op huurders te verhalen gebruikerschades (zoals reparaties, vervangingen en vermissingen). Wanneer de Eco-Lodge verhuurd wordt, ben je verplicht deze huishoudelijke services uit te besteden om de kwaliteit te waarborgen.

### *Niet verhuur gerelateerd*

#### Parkbijdrage Vereniging van Eigenaars

De Vereniging van Eigenaars behartigt de gemeenschappelijke belangen van de gezamenlijke eigenaars. Als eigenaar word je lid en krijg je zeggenschap binnen de vereniging. Deze bijdrage wordt jaarlijks, op basis van een door Soof aan de Rijn opgestelde exploitatiebegroting, vastgesteld door de vereniging. Deze begroting heeft onder andere betrekking op de exploitatie en het onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen op het park.

#### Energiekosten

De geprognosticeerde kosten voor water en elektra betreffen een schatting op basis van de exploitatiebegroting van Soof Retreats.

#### Zakelijke lasten

Als eigenaar van een Eco-Lodge op eigen grond (appartementsindex) betaal je onroerendezaakbelasting. De onroerendezaakbelasting is afhankelijk van de WOZ-waarde. De gemeente taxeert jaarlijks de waarde van de Eco-Lodge en het appartementsrecht. De getaxeerde WOZ-waarde geldt als uitgangspunt voor de berekening van de verschuldigde belastingen. Omdat de WOZ-waarde nog moet worden vastgesteld door de gemeente is in de prognose ter indicatie uitgegaan van de verkoopprijs van een woningtype. De afvalstoffenheffing, verontreinigingsheffing, zuiveringsheffing en rioolheffing worden geïnd via het parkbeheer.

#### Verzekeringen

Dit betreft een individuele opstal- en inboedelverzekering. Wij brengen je graag in contact met onze tussenpersoon. De geprognosticeerde kosten zijn indicatief.

#### Dotatie groot onderhoud

Vanaf 1 januari 2018 moet elke VvE jaarlijks een bedrag reserveren voor het groot onderhoud aan de gevels, de daken en de gezamenlijke voorzieningen. De hoogte van deze reservering is gebaseerd op het nog op te stellen meerjaren onderhoudsplan (MJOP) met een looptijd van 10 jaar. Indien dit niet beschikbaar is kan de VvE ook jaarlijks minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van de Eco-Lodges reserveren.

## Inventaris

Voor de Eco-Lodges is een uniforme inventaris en inrichting belangrijk. Het inventaris- en inrichtingspakket is specifiek afgestemd op recreatief gebruik. Onder meer het schoon kunnen houden, het op korte termijn kunnen vervangen van artikelen en het eenvoudig en snel kunnen uitvoeren van kleine reparaties, vergroten de beheerbaarheid van de Eco-Lodges, en houden de kosten derhalve zo gering mogelijk. Jouw Eco-Lodge is dan steeds weer voor nieuwe gasten beschikbaar voor verhuur.

Naast de complete uitrusting in je ingerichte Eco-Lodge, zijn via Soof aan de Rijn diverse extra faciliteiten te huren of te boeken door de gasten, bijvoorbeeld:

- Kindermeubilair
- Broodjesservice
- Ontbijtservice
- Diverse arrangementen met lokale partijen, zoals verhuur van toerfietsen, mountainbikes, E-choppers

Rhemen, september 2022

Soof Retreats

#### Disclaimer:

Soof Retreats B.V. heeft deze informatie met de grootste zorg samengesteld. Voor eventuele onjuistheden kan Soof Retreats B.V. niet aansprakelijk worden gehouden.



# Fiscaliteit

Onderstaand volgt een globaal overzicht van de fiscale aspecten voor de (toekomstige) koper van een Eco-Lodge (hierna: vakantiewoning) op Soof aan de Rijn in Eck en Wiel aan de Nederrijn.

**Kopers wordt aangeraden ter beoordeling van hun individuele situatie hun eigen fiscale adviseur te raadplegen. Daarnaast kan je bij onderstaande partij uitstekend terecht voor zowel jouw financieel als fiscaal advies:**

Van Heugten & Dekker Belastingadviseurs BV  
Plesmanstraat 62  
3905 KZ Veenendaal

## Fiscale opinie aankoop en gebruik vakantiewoning

Hierna gaan wij verder in op de fiscale consequenties bij de aankoop van een vakantiewoning. Hierbij dient een onderscheid te worden gemaakt tussen de aankoop van de grond en de vakantiewoning zelf.

### *Aankoop grond*

Voor de omzetbelasting is de grond aan te merken als een bouwterrein, omdat er sprake is van (onbebouwde) grond waarop een fundering ten behoeve van de vakantiewoning zal worden gerealiseerd. Ter zake van de aankoop van de grond dient onderscheid te worden gemaakt tussen een nieuwe en bestaande kavel. Bij de levering van een nieuwe kavel of uiterlijk binnen twee jaar na ingebruikname van de kavel is 21% omzetbelasting verschuldigd over de aankoop.

Wanneer een kavel wordt geleverd die langer dan twee jaar geleden voor het eerst in gebruik is genomen, is de levering van de grond in beginsel vrijgesteld van

omzetbelasting. In plaats hiervan is 8% overdrachtsbelasting verschuldigd. Onder voorwaarden kan door de verkoper en koper gezamenlijk worden gekozen voor een levering die is belast met omzetbelasting wanneer de grond en de vakantiewoning door de koper voor ten minste 90% voor zakelijke doeleinden zal worden gebruikt.

### *Aankoop vakantiewoning*

Voor de omzetbelasting is een vakantiewoning als roerende zaak aan te merken als de vakantiewoning gemakkelijk is te demonteren of te verplaatsen. Nu de vakantiewoningen relatief gemakkelijk zijn te verplaatsen, wordt de vakantiewoning voor de omzetbelasting daarom aangemerkt als roerende zaak. Dit houdt in dat de aankoop van de vakantiewoning is belast met 21% omzetbelasting.

Hieronder wordt nader ingegaan op de inkomstenbelasting- en omzetbelasting-aspecten van de aankoop en gebruik van een vakantiewoning door een natuurlijk persoon, die:

1. De vakantiewoning volledig privé gaat gebruiken;
2. De vakantiewoning deels privé gaat gebruiken en deels verhuurt (gemengd gebruik);
3. De vakantiewoning volledig verhuurt.

Voor de eventuele verhuur zal gebruik worden gemaakt van de diensten van de beheerder van het betreffende park.

## Omzetbelasting

### *Aankoop vakantiewoning voor volledig eigen gebruik (geen verhuur)*

Wanneer de vakantiewoning volledig voor eigen gebruik is bestemd, is geen sprake van ondernemerschap voor de omzetbelasting. De levering van de vakantiewoning die als roerende zaak kan worden aangemerkt en de levering van een nieuwe kavel zijn belast met 21% omzetbelasting. Deze omzetbelasting kan de koper niet bij de Belastingdienst terugvragen, nu de koper niet als ondernemer voor de omzetbelasting wordt aangemerkt.

### *Aankoop vakantiewoning voor eigen gebruik en verhuur (gemengd gebruik)*

De levering van de vakantiewoning is belast met 21% omzetbelasting. Deze omzetbelasting kan, evenals de omzetbelasting op de exploitatiekosten (zoals energiekosten), volledig worden teruggevraagd bij de Belastingdienst door middel van het doen van een aangifte omzetbelasting. Voorwaarde is dat de koper de vakantiewoning belast aan gasten (voor kort verblijf) verhuurt. Om als ondernemer voor de omzetbelasting te kwalificeren, moet men de vakantiewoning zelfstandig bedrijfsmatig exploiteren. De Belastingdienst heeft in het verleden goedgekeurd dat hiervan sprake is bij een verhuur aan derden voor minimaal 140 dagen per jaar. Ook indien men het voornemen heeft de vakantiewoning bedrijfsmatig te exploiteren, kan men al als ondernemer voor de BTW worden aangemerkt. De recreatieve verhuur (kort) van een vakantiewoning is onderworpen aan het verlaagde 9%-tarief.

Wanneer de vakantiewoning ook voor privé doeleinden wordt gebruikt, moet een deel van de in aftrek gebrachte omzetbelasting weer worden gecorrigeerd. Bij roerende zaken zoals de vakantiewoning wordt deze correctie gemaakt voor een periode van 5 jaren: het jaar van investering en de daarop volgende 4 jaren. Elk jaar moet 1/5e deel van de gecorrigeerde voorbelasting voor het werkelijke privégebruik (let op: dit betreft daadwerkelijk gebruik en geen tijdelijke leegstand) in dat jaar worden toegerekend en afgedragen. Tevens moet een dergelijke correctie worden gemaakt voor de jaarlijkse omzetbelasting (bijvoorbeeld onderhouds- en energiekosten) die aan het privégebruik is toe te rekenen.

Ter zake van de in rekening gebrachte omzetbelasting over de grond dient voor de ingebruikname een inschatting te worden gemaakt van de verhouding zakelijk en privé gebruik. Voor zover de voorbelasting betrekking heeft op het (geschatte) zakelijk gebruik kan de omzetbelasting worden teruggevraagd via de aangifte omzetbelasting. Bij onroerende zaken zoals de grond geldt een herzieningstermijn van 10 jaar. Wanneer het daadwerkelijke zakelijke gebruik in het jaar van ingebruikname en de daaropvolgende 9 jaren meer dan 10% afwijkt van het

geschatte zakelijke gebruik dient hiervoor aan het einde van het jaar in de aangifte omzetbelasting een correctie (in positieve of negatieve zin) te worden gemaakt ten aanzien van de voorbelasting.

### *Aankoop vakantiewoning voor uitsluitend verhuur*

De levering van de vakantiewoning en een nieuwe kavel zijn belast met 21% omzetbelasting. Indien men de vakantiewoning uitsluitend gaat verhuren (voor kort verblijf), dient de verhuurder 9% omzetbelasting in de huurprijs op te nemen en kan alle voorbelasting worden teruggevraagd. De 140-dagen eis (zie hiervoor) en de correcties in verband met het privégebruik en herziening zijn dan niet meer van toepassing.

### *Ondernemerschap voor de omzetbelasting*

Wanneer sprake is van ondernemerschap voor de omzetbelasting (zie hiervoor), dien je jezelf bij de Belastingdienst aan te melden (zie: [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl)). Vervolgens zal de Belastingdienst een Btw-identificatienummer en aangifte omzetbelasting uitreiken. In de meeste gevallen zal sprake zijn van een kwartaalaangifte.

In de aangifte omzetbelasting dienen ten aanzien van de vakantiewoning de volgende posten te worden ingevuld:

- 1b; het bedrag waarover omzetbelasting is berekend aan de huurders en het bedrag van in rekening gebrachte omzetbelasting;
- 1d; het bedrag van de correctie voor het werkelijke privégebruik (indien de vakantiewoning voor zowel verhuur als privédoeleinden wordt gebruikt)
- 5b; het bedrag van de aftrekbare omzetbelasting (BTW op aankoop vakantiewoning en grond, energiekosten etc.).

Let wel, om BTW aftrek te kunnen effectueren, dient sprake te zijn van een correcte BTW factuur. Over het algemeen kwalificeren kassabonnen niet als correcte BTW facturen. Voor meer informatie over correcte BTW facturen verwijzen wij naar [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl).

### ***Kleine ondernemersregeling (KOR)***

Ondernemers met een maximale jaarlijkse omzet van € 20.000 kunnen ervoor kiezen om de KOR toe te passen. Naast natuurlijke personen en samenwerkingsverbanden zoals VOF of maatschap kunnen ook rechtspersonen zoals de BV gebruik maken van deze regeling.

Indien een ondernemer de KOR toepast, mag geen BTW meer op de uitgaande facturen worden vermeld en mag de BTW op de aanschafkosten en jaarlijkse onderhoudskosten niet worden afgetrokken. Daarnaast wordt een ondernemer ontheven van het doen van aangifte omzetbelasting en bijbehorende administratieve verplichtingen.

Indien de omzetgrens van € 20.000 gedurende het jaar wordt overschreden, is de ondernemer vanaf dat moment verplicht om btw-aangifte te doen en zijn de gebruikelijke administratieve verplichtingen weer van toepassing. De keuze voor toepassing van de KOR geldt in beginsel voor onbepaalde tijd doch ten minste voor drie jaren.

Een ondernemer die gebruik wil maken van de KOR moet uiterlijk vier weken voorafgaand aan het aangiftetijdvak een verzoek doen bij de Belastingdienst. Hiervoor is een apart formulier op de site van de belastingdienst beschikbaar. Een ondernemer die een verzoek voor toepassing van de KOR heeft gedaan, kan met ingang van het volgende aangiftetijdvak (kwartaal) de KOR toepassen, mits het verzoek uiterlijk vier weken voorafgaand aan het volgende aangiftetijdvak is gedaan. Indien het verzoek binnen vier weken voorafgaand aan het volgende aangiftetijdvak is gedaan, vindt de KOR toepassing vanaf het daaropvolgende aangiftetijdvak.

De keuze voor toepassing van de KOR voor ondernemers die in het bezit zijn van een vakantiewoning en waarop de herzieningsperiode van 5 (of 10) jaar (nog) van toepassing is, kan leiden tot een herziening van de reeds eerder in aftrek gebrachte voorbelasting ter zake van de vakantiewoning, indien de herziening meer bedraagt dan het grensbedrag van € 500 per jaar. Om herziening van de voorbelasting te voorkomen, loont het dan niet voor deze eigenaren om tijdens de herzieningsperiode de KOR toe te passen.

Voor ondernemers die een vakantiewoning kopen, geldt dat zij geen voorbelasting kunnen aftrekken indien zij opteren voor toepassing van de KOR. Om de BTW op de aanschaf van de vakantiewoning terug te kunnen vragen, loont het dan niet voor deze ondernemers om tijdens de eerste vijf jaar na aanschaf van de vakantiewoning de KOR toe te passen.

In de meeste situaties is het voordelig om de KOR toe te passen vanwege de administratieve lastenverlichting (geen aangifteverplichting). Echter, vanuit financieel oogpunt zal vaak de KOR nadelig uitpakken, vanwege het verlies aan vooraftrek zonder dat daar een additionele opbrengst tegenover staat.

### ***Inkomstenbelasting***

Voor de inkomstenbelasting is de vakantiewoning na plaatsing aan te merken als onroerende zaak. De vakantiewoning zal normaal gesproken in Box 3 worden belast en in uitzonderingsgevallen in Box 1. Hierna gaan wij op beide in.

#### ***Box 3***

Het bezit van een vakantiewoning wordt voor de inkomstenbelasting in beginsel belast in box 3. Belangrijk hierbij is dat de vakantiewoning niet als hoofdverblijf wordt gebruikt en dat de vakantiewoning op 'normale wijze' wordt beheerd. De werkelijke huuropbrengsten zijn niet belast in box 3.

Op 'normale wijze' beheren houdt in dat bij in bezit hebben van een of meerdere vakantiewoningen - naast het innen van de huur - niet te veel arbeidsintensieve werkzaamheden (onderhoud, etc.) door de verhuurder zelf worden verricht. Wanneer dit wel gebeurt, dan kan de Belastingdienst het standpunt innemen dat zowel de huuropbrengsten minus kosten als de toekomstige waardeveranderingen van de vakantiewoning progressief belast worden in box I (maximaal 49,50%, tarief 2022). Een afschrijving op de vakantiewoning kan dan wel in aanmerking worden genomen.

Voor Box 3 wordt de koper belast over zijn/haar totale vermogen in Box 3 (bezittingen minus schulden). Hierover moet jaarlijks vermogensrendementsheffing betaald worden, indien dit vermogen meer bedraagt dan de wettelijke vrijstelling. In 2021 geldt een vrijstelling van € 50.651,- per persoon; voor partners bedraagt de vrijstelling derhalve € 101.302,-. De belasting van de vermogensrendementsheffing bedraagt 31% over een fictief rendement. Dit fictieve rendement wordt bepaald op basis van de volgende tabel (belastbaar vermogen na aftrek van de wettelijke vrijstelling):

| Belastbaar vermogen                 | Fictief rendement |
|-------------------------------------|-------------------|
| Euro 0 tot en met Euro 50.651       | 1,818%            |
| Euro 50.651 tot en met Euro 962.351 | 4,366%            |
| Vanaf Euro 962.351                  | 5,53%             |

Eind 2021 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat het huidige forfaitaire Box 3 stelsel in strijd is met het eigendomsrecht. De verwachting is dat met ingang van 1 januari 2025 een nieuw stelsel zal worden ingevoerd waarbij de werkelijke inkomsten uit verhuur zullen worden belast.

#### ***Box 1***

Het is onder omstandigheden ook mogelijk om de vakantiewoning als eigen woning in Box 1 aan te merken. Belangrijke voorwaarden daarvoor zijn:

- De vakantiewoning (de belastingwet spreekt over woonwagens) moet duurzaam aan de plaats zijn gebonden (aangesloten op het gasnet, waterleiding, elektranet en riolering);
- De vakantiewoning staat de eigenaar ter beschikking (geen verhuur), waarbij geen onderscheid is gemaakt hoeveel tijd de persoon in de vakantiewoning dient te verblijven. Voorts heeft Hof 's-Gravenhage bepaald dat een recreatiewoning ook als eigen woning kan worden aangemerkt, ondanks dat geen woonbestemming van toepassing is.
- De waardeveranderingen van de vakantiewoning moeten de eigenaar aangaan.

Uiteraard is er ook de mogelijkheid om eventuele rentelasten samenhangend met de financiering af te trekken van jouw Box 1 inkomen, wanneer sprake is van een eigen woning.

Indien gewenst hebben wij achterliggende correspondentie met de Belastingdienst hierover beschikbaar. Je kunt deze informatie opvragen bij:

Van Heugten & Dekker Belastingadviseurs BV  
Plesmanstraat 62  
3905 KZ Veenendaal

**Bovenstaande informatie is zeer algemeen van aard en kan om die reden niet gezien worden als individueel advies. Raadpleeg jouw belastingadviseur als je informatie wilt over jouw individuele situatie.**

**Onder voorbehoud van wettelijke aanpassingen (juni 2022). Dit is de laatste stand van zaken op basis van de huidige wet- en regelgeving.**

## COLOFON

Deze brochure is een uitgave van:

Soof Retreats B.V.

Artist impressions:

Virtual Architecture

Fotografie:

De Thijmse Berg, stockfotografie,

Grafisch ontwerp & tekstcreatie:

Prosuco B.V.

Meer informatie op:

[www.soofretreats.nl](http://www.soofretreats.nl)

## DISCLAIMER

Hoewel Soof Retreats 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. De afgebeelde illustraties zijn uitsluitend bedoeld als voorbeeld voor de toekomstige sfeer en uitstraling van het park en daardoor niet bindend voor het definitieve eindresultaat.

Niets uit deze brochure mag worden gepubliceerd, veeleer verspreid of verspreid zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Soof Retreats B.V.

