

VAN WIE IS DE GROND?

Als u een tweede woning wilt aanschaffen, maakt het nogal verschil of er sprake is van eigen grond, erfpacht of huurgrond. Bij eigen grond wordt u daadwerkelijk eigenaar van het terrein, terwijl u bij huurgrond de ruimte van een derde huurt.

Bij huurgrond is het van belang om te onderzoeken onder welke voorwaarden en voor welk bedrag de grond wordt verhuurd.

Een derde optie is erfpacht. Daarbij is het mogelijk om gedurende een beperkte of onbeperkte tijd van de grond gebruik te maken. Breng van tevoren in kaart hoe lang de erfpachtperiode is en welke vergoeding tegenover de erfpacht staat. Er kan sprake zijn van een jaarlijkse som (erfpachtcanon), maar de erfpacht kan ook al zijn afgekocht.

Laat u zich bij erfpacht altijd goed informeren over de hoogte van de overdrachtsbelasting. In veel gevallen wordt er namelijk niet alleen overdrachtsbelasting geheven over de koopsom van de woning, maar ook over de canon.

PRIVÉ OF VERHUUR

Bent u op zoek naar een vakantiehuise voor eigen gebruik of juist om het te kunnen verhuren? Het is verstandig om van tevoren een gebruiksdoel vast te stellen, zodat er geen valse verwachtingen ontstaan. Bent u van plan om de recreatiewoning uitsluitend zelf te gebruiken, dan is het belangrijk dat er geen verhuurverplichting op het park rust. Die kan u namelijk verplichten het optrekje een bepaalde periode of een aantal weken per jaar voor verhuur beschikbaar te stellen. Als u er echter op uit bent om centen aan de recreatiewoning te verdienen door deze na aankoop (tijdelijk) te verhuren, dan dient u onder meer een inschatting van de te verwachten inkomsten te maken. Daarbij kunnen overzichten van eerder behaalde resultaten of een toekomstprognose van de verhuurorganisatie worden benut. Verplaatst u zich daarnaast goed in de huurder. Is de ligging van het park interessant genoeg? Zijn er voldoende faciliteiten en voorzieningen in het huise en in de omgeving? Beoordeel ook of het parkbeheer professioneel is geregeld. Voor huurders is het immers van groot belang dat de schoonmaakservice, de sleuteluitgifte en de technische ondersteuning goed zijn geregeld.

Bij aanschaf vakantiehuise komt zóveel kijken...

PAS OP VOOR VALKUILEN

door RIK BOOLTINK

Interesse in een vakantiehuise in eigen land, maar nauwelijks kennis van de recreatieve vastgoedmarkt? Dan kan het geen kwaad om een deskundige te raadplegen die u voor diverse valkuilen weet te behoeden. Specialist Michelle van Dijk van Vakantie Makelaar en advocaat Harry Tienstra van Abeln Advocaten helpen u op weg met waardevolle tips.



FINANCIERINGSVOORBEHOUD

In een koopovereenkomst met financieringsvoorbewoud wordt meestal als voorwaarde gesteld dat twee of drie afwijzingen van de bank, waaruit blijkt dat de koopprijs niet wordt gefinancierd, de deal kunnen tegenhouden. Realiseert u zich echter dat verkopende partijen tegenwoordig scherper op afwijzingen reageren. Een verkoper onderzoekt bij een afketsende overeenkomst steeds vaker tot op de bodem uit hoe

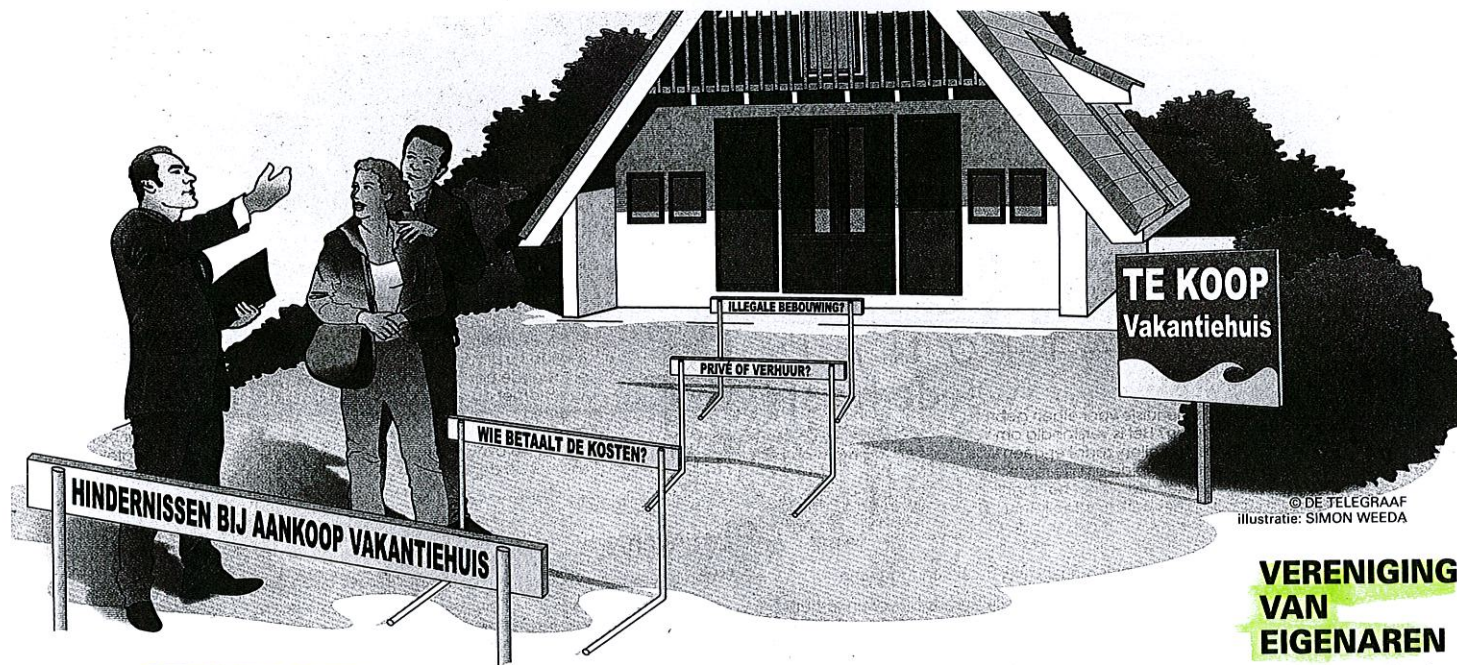
bankafwijzingen tot stand zijn gekomen. Is het financieringsverzoek op de juiste wijze ingediend? Heeft de potentiële koper zich voldoende ingespannen? De verkoper probeert de deal vaak alsnog doorgang te laten vinden, soms tot aan de rechter toe. Dit om te voorkomen dat de klant met het smoesje 'onmogelijke financiering' onder het contract wil uitkomen. Wees daar bewust van voordat u een handtekening onder de overeenkomst zet.

WIE BETAALT KOSTEN?

Wordt de recreatiewoning waarop uw oog is gevallen 'kosten koper' of 'vrij op naam' aangeboden? Bij kosten koper komen de kosten van de notaris, het kadaster en de overdrachtsbelasting voor u rekening, terwijl bij vrij op naam de verkopen-

de partij hiervoor opdraait. Over het algemeen hoeft over een nieuwbouwwoning geen overdrachtsbelasting te worden betaald, maar wel als het om een bestaand pand gaat. De aantrekkelijke, tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting (van 6 naar 2 procent) is even-

eens van toepassing op vakantiehuizen. Besef wel dat deze verlaging alleen geldig is voor het perceel van de recreatiewoning. Over bijvoorbeeld een ondergrondse garagebox die zich elders op een park bevindt, betaalt u gewoon 6 procent overdrachtsbelasting.



HOE IS BTW GEREGLD?

Hoe wordt uw toekomstige recreatiewoning aangeboden: exclusief btw, btw-belast of btw-vrij? De aankoop van een splinternieuw vakantiehuisje is in beginsel altijd belast met 19 procent omzetbelasting.

Als u besluit om het pand voor minstens 140 dagen per jaar voor verhuur beschikbaar te stellen, kunt u fiscaal gezien als ondernemer worden aangemerkt. Dat kan door bij de Belastingdienst een btw-nummer aan te vragen, waarna het mogelijk is om de accijns over het aankoopbedrag (deels) terug te vorderen.

Er zit echter een addertje onder het gras. In de Nederlandse fiscale regelgeving is sprake van een herzieningstermijn van tien jaar. Mocht het huisje in die tien jaar niet voor verhuur zijn gebruikt, dan moet voor het resterende gedeelte alsnog omzetbelasting aan de fiscus worden terugbetaald. Voor elk jaar dat er niet is verhuurd, wordt een tiende van de teruggevorderde btw in rekening gebracht.

Indien het recreatiehuisje dat u koopt met btw is belast en u besluit het te verhuren, dan kunt u de btw doorschuiven of verleggen. Wil u de woning echter zelf gebruiken, dan wordt de koopsom verhoogd met de omzetbelasting die de verko-

pende eigenaar nog aan de Belastingdienst is verschuldigd. Achterhaal dus altijd hoe hoog dat openstaande bedrag is.



EXTRA PARKLASTEN

Als eigenaar van een tweede woning heeft u niet alleen te maken met de kosten van uw opbrek, maar zit u ook vaak aan parklasten vast. Deze kunnen onder meer bestaan uit vergoedingen voor het onderhoud van de centrale voorzieningen (verlichting, infrastructuur, openbaar groen), de afvalverwijdering en het algemeen toezicht. Hoeveel de onkosten precies bedragen, verschilt per park en is onder meer afhankelijk van de omvang en het voorzieningenaanbod. Zo kan een zwembadbijdrage of een vergoeding voor de openstelling van de receptie worden gevraagd.

VERENIGING VAN EIGENAREN

Ga na of de woningeigenaren op een park zijn gegroepeerd in een vereniging van eigenaren. Die groep treedt doorgaans op als belangenbehartiger en aanspreekpunt voor externe partijen. Als er daadwerkelijk zo'n eigenarenvereniging op het park actief is, dan kan het geen kwaad om de financiële situatie eens onder de loep te nemen, omdat u bij aanschaf ook lid van de club wordt. Vraag de laatste jaarrekening op.