



Door mr. Marco F.J. van der Wereld LL.M.

20 november 2014

## FISCOTIP

### Tweede woning in het buitenland

*Een tweede woning (bijv. een vakantiehuis) in Nederland is meestal belast in box 3. Op het moment dat u een woning bezit in het buitenland, verloopt de belastingheffing in Nederland een heel stuk anders. Hoe gaat dat in zijn werk?*

#### Box 3-heffing

**Tweede woning in Nederland.** Als u in Nederland woont, moet de tweede *woning* door u altijd worden aangegeven in box 3, ook als er sprake is van een buitenlandse tweede *woning*. Voor woningen die in Nederland zijn gelegen, brengt box 3 een belastingheffing met zich mee die afgezien van vrijstellingen effectief 1,2% van de WOZ-waarde bedraagt.

**Tip.** Bij woningen in Nederland die worden verhuurd aan een huurder die huurbescherming geniet, kan aan de hand van een tabel een lagere WOZ-waarde worden toegepast.

**Buitenlandse tweede woning.** De Nederlandse fiscus heeft een beperkt heffingsrecht met betrekking tot buitenlands onroerend goed. In belastingverdragen wordt het recht om belasting over uw tweede *woning* te mogen heffen bijna altijd toegewezen aan het *buitenland*. Voor uw aangifte inkomstenbelasting betekent dit dat u de buitenlandse tweede *woning* eerst opneemt als bezitting in box 3 waarna u een credit voorkoming dubbele belasting claimt.

### Tweede *woning* met eigen geld

Waarde buitenlandse <i>woning</i>	€ 200.000,-
Overig vermogen in Nederland	€ 150.000,-
Rendementsgrondslag box 3	€ 350.000,-
Af: heffingvrij vermogen box 3	€ 21.139,-
Heffingsgrondslag box 3	€ 328.861,-
Box 3-heffing 1,2%	€ 3.946,-

**Voorkoming dubbele belasting.** Als uw tweede *woning* zich bevindt in een land waarmee Nederland een belastingverdrag heeft gesloten, kunt u in uw aangifte inkomstenbelasting in beginsel een vrijstelling claimen volgens een evenredigheidsbreuk die als volgt wordt berekend.

Waarde buitenlandse <i>woning</i>	
-----	x box 3-heffing = credit
Rendementsgrondslag box 3	

Door de credit voorkoming dubbele belasting bedraagt de box 3-heffing uiteindelijk € 1.691,-.

### Tweede *woning* met geleend geld

Waarde buitenlandse <i>woning</i>	€ 200.000,-
Overig vermogen in Nederland	€ 200.000,-
Af: lening tweede <i>woning</i>	€ 50.000,-
Rendementsgrondslag box 3	€ 350.000,-
Bij: schuldendrempel	€ 2.900,-
Af: heffingvrij vermogen box 3	€ 21.139,-
Heffingsgrondslag box 3	€ 331.761,-
Box 3-heffing 1,2%	€ 3.981,-

**Voorkoming dubbele belasting.** Bij het bepalen van de credit moet de lening (gecorrigeerd met de schuldendrempel) nu zowel boven als beneden in de evenredigheidsbreuk worden meegenomen. Door deze credit bedraagt de box 3-heffing in dit voorbeeld waarbij de tweede woning deels met een lening is gefinancierd € 1.972,-.

**Tip.** Het is dus voordeliger om de buitenlandse tweede *woning* zoveel mogelijk met eigen vermogen te financieren.

Als uw tweede *woning* zich bevindt in een land waarmee Nederland geen belastingverdrag heeft, kunt u soms toch een credit voorkoming dubbele belasting krijgen met een beroep op het Besluit voorkoming dubbele belasting 2001.

*Tweede woningen in het buitenland moet u aangeven in box 3. Vergeet dan niet om voorkoming van dubbele belasting in uw belastingaangifte te claimen (voor zover mogelijk), zodat u op een slimme manier box 3-heffing bespaart. Financier de buitenlandse tweede woning zoveel mogelijk met eigen geld.*