



marinaparken
het ultieme genieten



het ultieme genieten
Residentie Bloemendaal

Inhoudsopgave

Ligging en omgeving

4

Een luxe villa op een unieke locatie

14

Faciliteiten op het park

6

Kwaliteit is ook duurzaamheid

17

Ons aanbod

8

Fiscale aspecten

18

De investeringsmogelijkheden

12

*Ultiem genieten bij
MarinaPark Residentie Bloemendaal*

Voorwoord

In deze brochure nemen we u graag mee in onze gerealiseerde ambitie om het ultieme genieten voor u vorm te geven. We zijn er trots op te kunnen melden dat het ons gelukt is om de optimale mix te creëren tussen ontspanning en recreatie en toch te vertoeven in de luxe van thuis, of beter. *Het ultieme genieten.*

Een plek waar alles goed voelt, waar je tot rust komt en heerlijk kunt ontspannen. Gezellig met vrienden of familie eropuit, een terrasje pakken, een prachtige fiets- of boottocht maken of gewoon genieten van een heerlijke vakantie aan het water.



Historie

Met 28 jaar ervaring in het ontwikkelen en exploiteren van luxe vakantieparken mogen wij onszelf een professionele, betrouwbare recreatie ontwikkelaar noemen. In 2021 hebben wij MarinaParken opgericht. MarinaParken staat voor de ontwikkeling van luxe vakantieparken op triple A locaties. Met gepaste trots kunnen we melden dat we met ons derde vakantiepark: MarinaPark Residentie Bloemendaal, voorheen Familiecamping Vogelenzang, gelegen op Landgoed Vogelenzang in de gemeente Bloemendaal (Noord-Holland), een unieke locatie hebben weten te bemachtigen.

Ligging en omgeving

Het vakantiepark ligt in het dorp Vogelenzang, gelegen vlak bij de kust, op Landgoed Vogelenzang en grenzend aan het grootste natuurgebied van de Nederlandse kust; de Amsterdamse Waterleidingduinen. Bekende badplaatsen als Bloemendaal aan Zee, Zandvoort, Noordwijk, Scheveningen en Katwijk liggen op korte afstand van het park, waardoor een verblijf op Residentie Bloemendaal uitermate geschikt is voor een strandvakantie voor gasten uit heel Europa en in alle leeftijdscategorieën.

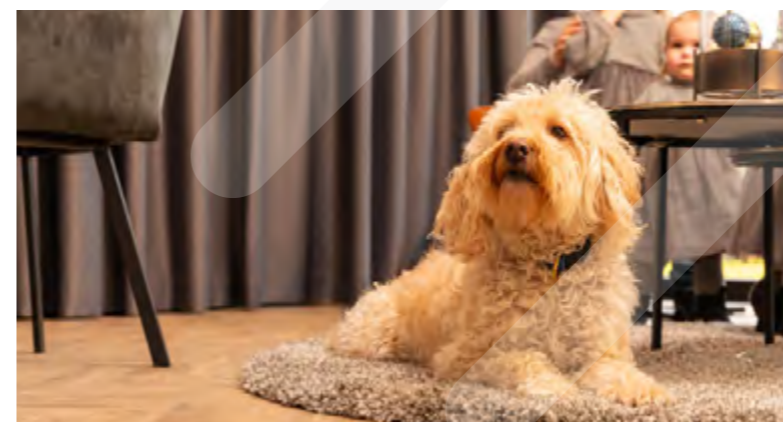
Voor toeristen uit binnen- en buitenland is het vakantiepark zeer centraal gelegen. Verscholen in het groen, omringd door bos, weiden en midden in de Bollenstreek. Luchthaven Schiphol en Amsterdam bevinden zich op ca. 20 minuten afstand.





Faciliteiten op het park

- Verwarmd openlucht zwembad van 25 meter
- Verwarmd kinderzwembad
- Speeltuin
- Brasserie met terras
- Lobby
- Shop
- Animatie in het hoogseizoen
- Toeristische kampeerplekken
- Sanitairgebouwen - wasserette
- Honden aangelijnd toegestaan



Uit ervaring blijkt dat wij veel hondeneigenaren op onze parken verwelkomen, dus wanneer u uw vakantiewoning voor de verhuur aanbiedt, adviseren wij deze tevens vrij te geven voor honden. Wij hanteren een maximum van 2 honden per woning.



Ons aanbod

Villa Bloomingdale – 4 persoons

- Totale woonoppervlakte 60 m²
- Gebouwd volgens bouwbesluit
- Hoge raampartijen
- Optimaal isolerende materialen
- Geheel elektrisch, volledig gasloos
- Vrijstaand op ruime eigen kavel (250 - 350 m²)
- Luxe keuken v.v. inductie kookplaat met ingebouwde afzuiging, combi oven-magnetron, vaatwasser
- 2 Slaapkamers voorzien van 2 x 1-pers. boxspring bed, TV en opbergmogelijkheden
- Badkamer met regendouche en dubbele wastafel
- Separaat toilet
- Luxe en sfeervolle buitenverlichting
- Zonnepanelen
- Inpandige berging
- Eigen parkeerplaats
- Wärmtepompsysteem
- Tuinaanleg
- Energielabel A

Naast de standaard 4-persoons Villa Bloomingdale kunt u ook kiezen voor 2 varianten, namelijk:

Type Wellness

Hierbij wordt het separate toilet bij de badkamer gevoegd en wordt er een luxe duosauna toegevoegd. De badkamer is uitgerust met een regendouche en een enkele wastafel.

Type Luxe

Bij dit type zijn de slaapkamers uitgerust met een badkamer ensuite met douche en (dubbele) wastafel. Het toilet blijft separaat.

Extra opties bij Villa Bloomingdale (indien mogelijk):

- Binnenhaard
- Buitenhaard
- Pergola
- Airconditioning
- Volledig gemeublieerd opgeleverd (turn-key)



Villa L-Bloomingdale - 4 of 6 persoons

- Totale woonoppervlakte 60 m²
- Gebouwd volgens bouwbesluit
- Hoge raampartijen
- Optimaal isolerende materialen
- Geheel elektrisch, volledig gasloos
- Vrijstaand op ruime eigen kavel (250 - 350 m²)
- Luxe keuken v.v. inductie kookplaat met ingebouwde afzuiging, combi oven-magnetron, vaatwasser
- 2 Slaapkamers voorzien van 2 x 1-pers. boxspring bed, TV en opbergmogelijkheden
- 1 Slaapkamer voorzien van een stapelbed
- Badkamer met regendouche, toilet en wastafel
- Luxe en sfeervolle buitenverlichting
- Zonnepanelen
- Inpandige berging
- Eigen parkeerplaats
- Warmtepompstelsysteem
- Tuinaanleg
- Energielabel A

Bij een 4-persoons uitvoering wordt de ruimte van de slaapkamer met stapelbed ingericht als ruime (2^e) badkamer ensuite met regendouche en wastafel. De andere slaapkamer krijgt bij deze variant ook een badkamer ensuite met regendouche en wastafel. Het toilet is bij deze variant separaat.

Extra opties bij Villa L-Bloomingdale (indien mogelijk):

- Binnenhaard
- Buitenhaard
- Pergola
- Airconditioning
- Extra badkamer
- Volledig gemeublieerd opgeleverd (turn-key)

Villa Duinzicht* - 6 persoons

Begane grond

- Totale woonoppervlakte 120 m²
- Gebouwd volgens bouwbesluit
- Optimaal isolerende materialen
- Geheel elektrisch, volledig gasloos
- Vrijstaand, op ruime eigen kavel (250 - 350 m²)
- Luxe, ruime keuken v.v. inductie kookplaat met ingebouwde afzuiging, combi-magnetron, koelkast met vriesvak en vaatwasser
- Ruime woonkamer voorzien van hoge glazen raampartijen en openslaande deuren naar tuin/terras
- 1 Slaapkamer met schuifkast, voorzien van 2 x 1-pers. boxspring bed en TV
- Badkamer ensuite, voorzien van inloop regendouche en dubbele wastafel
- Separaat toilet
- Inpandige berging
- Hal met vaste trap naar vide
- Luxe en sfeervolle buitenverlichting
- Zonnepanelen

- Eigen dubbele parkeerplaats
- Warmtepompstelsysteem
- Tuinaanleg
- Energielabel A

Verdieping

- Overloop
- 2 Ruime slaapkamers met opbergmogelijkheden, voorzien van 2 x 1-pers. boxspring bed en TV
- Badkamer met regendouche, enkele wastafel en toilet

Extra opties bij Villa Duinzicht (indien mogelijk):

- Airconditioning
- Pergola
- Volledig gemeublieerd opgeleverd (turn-key)

* onder voorbehoud verkrijgen vergunning.



De investeringsmogelijkheden

We hebben uitgebreide mogelijkheden voor u om te investeren in een villa op MarinaPark Residentie Bloemendaal. U heeft de kans om te investeren in een luxe villa op een unieke locatie. Dat alles symboliseert uw perspectief als investeerder. Een vakantiewoning op een triple A locatie aan of nabij het water gelegen garandeert de investeringswaarde op onze parken. Nu en op lange termijn. Uw vakantievilla wordt verhuurd door de eigen verhuurorganisatie van MarinaParken. U heeft altijd 1 aanspreekpunt.

Bij aankoop van een vakantiewoning bij ons heeft u de keuze uit 3 opties:

Optie A

U kiest ervoor om een villa aan te schaffen en deze niet te verhuren, maar uitsluitend zelf te gebruiken.

Optie B

U kiest ervoor om een villa aan te schaffen en deze tevens voor verhuur aan te bieden. Zo genieten u en uw naasten van het rendement op uw woning en heeft u een geweldige plek om te genieten van uw vrije tijd.

Optie C

U kiest ervoor om een villa enkel en alleen aan te schaffen voor de verhuur. U kunt dan kiezen uit een vrije prognose, waarbij het werkelijke rendement ook uw rendement is, of u kiest voor een gegarandeerd rendement. U weet dan van tevoren wat uw netto opbrengsten zijn en u maakt afspraken over de looptijd en het percentage. U kunt dan zelf geen gebruik maken van de woning. U wordt volledig ontzorgd en u heeft geen bijkomende kosten voor parkbeheer, tuinonderhoud, vervanging klein inventaris, energie en bemiddelingskosten etc. Wij verzorgen de verhuur van uw vakantiewoning van A tot Z.

Graag gaan we met u in gesprek en zoeken we samen met u naar wat de beste vorm zal zijn voor uw persoonlijke situatie en bijpassende wensen. U bepaalt.

Onze gasten waarderen ons gemiddeld met een:

8,6

Waarom investeren bij MarinaParken?

- Triple A locaties
- Exclusieve, duurzame villa's
- Persoonlijke begeleiding
- Professionele verhuurorganisatie
- Snelle persoonlijke service
- Professioneel en actief marketingbeleid

Uw voordelen bij een rij.

- Investeren in recreatief vastgoed was nog nooit zo slim en aantrekkelijk als nu!
- De beurs geeft weinig houvast en is voor velen niet langer aantrekkelijk
- Investeren in een tastbaar, waardevast object biedt u, fysiek en financieel, een veilige haven
- U kunt profiteren van een zeker en langdurig rendement
- Bij verhuur geniet u van diverse fiscale voordelen, waaronder terugvordering van de BTW (21%)
- Een recreatiewoning is een waardevol bezit, nu én op de langere termijn
- Kortom: u kiest voor een tastbaar, veilig en aantrekkelijk beleggingsobject.

Met de aanschaf van een recreatiewoning bestemd voor verhuur bent u verzekerd van rendement.

- Voor de opbrengst van uw recreatiewoning draagt u geen inkomstenbelasting af
- U profiteert van de waardestijging van uw recreatiegoed
- U hebt geen omkijken naar de verhuur, dat regelt MarinaParken voor u
- Brengt u wel zelf huurders aan, dan zal dit voor u een nog aantrekkelijker rendement opleveren
- Al het onderhoud kunt u uit handen geven volgens het principe van 'volledig ontzorgen'
- U kunt uw recreatiewoning desgewenst volledig stijlvol ingericht aanschaffen, volgens het turn-key principe
- Uw bezit is gelegen op aantrekkelijke locaties in goed geoutilleerde parken met een hoog serviceniveau
- U vindt in MarinaParken een deskundige en betrouwbare partner.



Foto Art Anderson

Een luxe villa op een unieke locatie

In de nabije omgeving van het park vindt u tal van bekende attracties, prachtige natuurgebieden en veel bekende, gezellige badplaatsen. Hieronder een impressie.

Schiphol

Op circa 20 autominuten afstand van MarinaPark Residentie Bloemendaal ligt vliegveld Schiphol. Ideaal voor de globetrotters onder ons en dit maakt ons park aantrekkelijk voor toeristen uit binnen- en buitenland. Toch zult u zich haast niet kunnen voorstellen dat dit vliegveld zo goed bereikbaar is als u door duinen loopt die grenzen aan het park.

Amsterdamse Waterleidingduinen

Ons park grenst aan dit prachtige duinengebied. De Amsterdamse Waterleidingduinen beslaat 3400 hectare en is het grootste natuurgebied aan de Nederlandse kust. Eindeloze wandelingen of fietstochten maken door bossen, duinen en heide. En wie weet, misschien komt u nog een damhert, ree of vos tegen.

Bloemencorso

Het beroemdste corso is het Bloemencorso van de Bollenstreek. In april rijdt het corso van Noordwijk naar Haarlem. De optocht trekt bezoekers uit de hele wereld en bestaat uit tientallen versierde wagens.

Linnaeushof

In het naburige Bennebroek ligt Europa's grootste speeltuin met meer dan 350 speeltoestellen en een binnenspeelplaats. Voor iedere leeftijd is iets te beleven.

Madurodam

Beleef de leukste avonturen in Madurodam. Een Nederlandse miniatuurstad in Den Haag gebouwd op een schaal van 1 op 25. Dit toeristische attractiepark trekt jaarlijks circa 600.000 betalende bezoekers. Het park beslaat een totaaloppervlak van 62.630 m². De gebouwde stad zelf meet 17.630 m².

Amsterdam

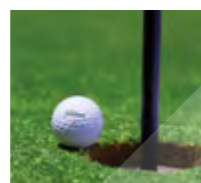
Op ca. 20 autominuten van ons park ligt onze hoofdstad Amsterdam. Met de iconische grachten, historische gebouwen en levendige sfeer kunt u hier altijd een prachtige tijd beleven. Verder zijn er ook nog steden als Leiden en Den Haag gemakkelijk bereikbaar.

Circuit Zandvoort

Circuit Zandvoort is dé bezienswaardigheid voor iedere autorace fan uit binnen- en buitenland. Neem de wandelroute rond de racebaan of neem zelf deel aan een circuitdag. Dit en meer is mogelijk op dit wereldbekende circuit. En natuurlijk is de Dutch Grand Prix hét evenement van het jaar, met onze eigen Max Verstappen die jaarlijks hier in zijn bolide de Formule 1 rijdt.

De Kennemer Golf & Country Club

Deze in 1910 opgerichte golfbaan in Zandvoort is de oudste 27-holes golfbaan van Nederland en behoort tot één van de mooiste banen van Nederland. Deze baan ligt op een steenworp afstand van ons park en is daarmee dus de ideale uitvalsbasis voor golf liefhebbers.



Kennemerland

De regio Kennemerland is rijk aan cultuur en natuur en strekt zich uit van het Noordzeekanaal in het zuiden tot aan de gemeente Alkmaar in het noorden. Het omvat delen van de kustgebieden en het achterland, inclusief steden zoals Haarlem. In dit gevarieerde natuurlandschap, bestaande uit duinen, bossen, standen en polders, ligt het Nationaal Park Zuid-Kennemerland. Spot de indrukwekkende wisenten (Europese bizon) in de uitgestrekte duingebieden met rijke flora en fauna. Ontdek de prachtige fiets- en wandelroutes of geniet van het uitzicht aan een van de duinmeren.

De Keukenhof

Het leukste en fleurigste dagje uit. Maar liefst 7 miljoen voorjaarsbloeiërs, kunst- en beeldhouwobjecten, bloemenshows, Oudhollandse Dagen, een rondleiding, fluisterbootjes, fietsen. De prachtige bloemenzee is van eind maart tot medio mei te bewonderen.



KidsZoo

Klauteren, klimmen, glijden, ravotten en spelend leren. Indoorspeeltuin KidsZoo is 100% avontuur en speelplezier voor kinderen tot 12 jaar. KidsZoo ligt in Noordwijkerhout.

Duinrell

Een spetterend dagje uit. Attractiepark Duinrell in Wassenaar is voor jong en oud een belevenis. Zwemmen in het bekende Tikibad (grootste overdekte glijbanenparadijs in de Benelux) en genieten van talloze andere attracties en achtbanen. Daar kikkert iedereen van op.

Bekende badplaatsen

Het strand van verschillende bekende badplaatsen, zoals Bloemendaal aan Zee, Noordwijk, Zandvoort en Katwijk zijn vanaf ons park makkelijk te bereiken. Het is dichtsbijzijnde strand is Langevelderslag. Dit strand bereikt u door de prachtige duinroute te nemen.



Space Expo

Spannend en avontuurlijk. Ontdek alles wat ruimtevaart te maken heeft; een adembenemende en leerzame ervaring voor jong en oud. Je vindt Space Expo in Noordwijk.

Kinderen

Wat zullen ze het naar hun zin hebben. Voor kids is ons park pas écht genieten. Met een groot verwarmd zwembad (25 meter), een kinderbad, een groot speelveld met speeltoestellen en animatie in de vakantieperiodes, willen de kids echt niet meer naar huis.





Kwaliteit is ook duurzaamheid

Onze villa's zijn ook the next level als het om duurzaamheid gaat. Onder de noemer 'Bewust recreëren' worden toekomstbestendige en meer energieonafhankelijke vakantiewoningen gerealiseerd. Vakantiewoningen die zich onderscheiden door hoogwaardige isolatie, een gasloze energievoorziening en een ventilatiesysteem naar de laatste inzichten.

There is no planet B

Bij alles wat we doen, realiseren we ons dat we met z'n allen moeten zorgen voor een betere en schonere wereld. Daarom kiezen we voor de minst verontreinigende materialen en oplossingen. Met waardering voor de mensen en de natuur om ons heen. Onze villa's zijn standaard voorzien van zonnepanelen.



De fiscale aspecten van een onroerende recreatiewoning (chalet)

In dit artikel wordt ingegaan op de fiscale consequenties van de aankoop en het bezit van een recreatiewoning die zodanig met de (onder) grond is verbonden dat deze zowel de omzetbelasting (btw) als de overdrachtsbelasting als een onroerende zaak moet worden aangemerkt.

Er wordt verondersteld dat:

- De aankoop van het chalet plaatsvindt door een natuurlijk persoon;
- De recreatiewoning zich bevindt in een recreatiepark;
- De recreatiewoning wordt bestemd voor eigen gebruik of voor de verhuur aan derden voor een kort verblijf, dan wel voor een combinatie van deze twee mogelijkheden;
- Voor de eventuele verhuur aan derden gebruik zal worden gemaakt van de diensten van de beheerder van het recreatiepark;
- De eigenaar het chalet niet gebruikt als hoofdverblijf;

Voor btw-doeleinden is het chalet over het algemeen als onroerende zaak aan te merken als het niet gemakkelijk te demonteren of te verplaatsen is. De scheidslijn tussen 'roerend' en 'onroerend' staat voor chalets met name vanwege recent verschenen rechtspraak meer ter discussie. Met name bij de wat grotere chalets lijkt eerder dan voorheen sprake te zijn

van de btw-kwalificatie 'onroerend'. De aankoop van een chalet is bij een btw-kwalificatie 'onroerend' voor de eerste ingebruikname (conform bestemming) en in de eerste twee gebruiksjaren belast met 21% btw. Is het geleverde (onroerende) chalet al meer dan 2 jaar conform bestemming in gebruik genomen, dan is de levering in beginsel vrijgesteld van btw. Onder voorwaarden kan er dan gezamenlijk met de betreffende koper voor geopteerd worden om alsnog uit te gaan van een btw-belaste levering.

Voor de overdrachtsbelasting geldt dat, als het chalet naar aard en inrichting is bestemd om langdurig op dezelfde plaats te blijven staan, het chalet dusdanig duurzaam met de grond verbonden is dat sprake is van een onroerende zaak. Bij de aankoop van het op de kavel (duurzaam) geplaatste chalet is in beginsel 10,4% overdrachtsbelasting over de koopsom van de kavel met chalet verschuldigd. Indien het een nieuw geplaatst chalet of (onder voorwaarden) een minder dan twee jaar oud chalet betreft, is een beroep op een vrijstelling van overdrachtsbelasting mogelijk.

In het vervolg van dit artikel gaan wij ervan uit dat het chalet voor de btw als 'onroerend' kwalificeert en het chalet wordt gekocht van een btw-ondernemer.

A. Aankoop chalet voor volledig eigen gebruik

Overdrachtsbelasting

Bij de levering van een recreatiewoning voor volledig eigen gebruik, kan zich een van de volgende twee situaties voordoen:

1. er wordt een nieuwe recreatiewoning geleverd die maximaal twee jaar voor de datum van levering voor het eerst conform bestemming in gebruik is genomen;
2. er wordt een recreatiewoning geleverd die ten tijde van de levering meer dan twee jaar geleden voor het eerst conform bestemming in gebruik is genomen. In de eerste situaties geldt een vrijstelling van overdrachtsbelasting. In de andere (tweede) situatie is 10,4% overdrachtsbelasting verschuldigd.

BTW

De levering van een nieuwe recreatiewoning of een recreatiewoning die niet meer dan twee jaar geleden voor het eerst conform bestemming in gebruik is genomen, is belast met 21% btw. Deze btw kan de koper niet terugvragen bij de Belastingdienst en is dus kostprijsverhogend, aangezien de koper het chalet volledig voor eigen gebruik en niet voor btw-belaste verhuur heeft aangekocht.

Inkomstenbelasting

Over het totale vermogen in box 3 (bezittingen minus schulden) moet jaarlijks vermogensrendementheffing worden betaald, indien en voor zover dit vermogen de wettelijke vrijstelling overtreft. Afhankelijk van het totale vermogen in box 3 en de aanwezigheid van een partner zal ongeveer tussen de 0,50% en de 2% aan inkomstenbelasting worden betaald over het vermogen boven de vrijstelling. De belastingheffing in box 3 staat de laatste jaren ook vanwege recente rechtspraak nogal ter discussie, zodat wij u voor een meer exacte benadering adviseren hierover contact op te nemen met een belastingadviseur. Naar verwachting zal door een wetswijziging vanaf 2027 de heffing van box 3 worden aangepast. Er zal dan hoogstwaarschijnlijk niet meer worden belast over forfaitair rendement maar over het werkelijk behaalde rendement.

B. Aankoop recreatiewoning voor zowel eigen gebruik als verhuur aan derden

Overdrachtsbelasting

Twee soorten leveringen moeten worden onderscheiden:

1. de levering van een recreatiewoning die nog niet of niet meer dan 6 maanden voor de levering conform bestemming in gebruik is genomen;
2. de levering van een recreatiewoning die ten tijde van de levering al meer dan 6 maanden voorafgaand conform bestemming in gebruik is genomen.

De levering in de eerste situatie is vrijgesteld van overdrachtsbelasting. De levering in de tweede situatie is belast met 10,4% overdrachtsbelasting.



BTW

Aan de optie btw-belaste levering zijn voorwaarden verbonden. De belangrijkste voorwaarden zijn de volgende:

1. de koper moet de recreatiewoning voor minimaal 90% gebruiken voor met-btw-belaste prestaties; én
2. de optie inclusief daaraan verbonden voorwaarden worden opgenomen in de notariële leveringsakte óf het verzoek hiertoe moet tijdig worden ingediend bij de Belastingdienst.

Aan de eerste voorwaarde wordt voldaan als de prestaties van de koper (nagenoeg uitsluitend oftewel voor 90% of meer) bestaan uit de verhuur voor kort verblijf, belast met het verlaagde btw-tarief van 9%. Indien de recreatiewoning jaarlijks minimaal 47 van de 52 weken aan MarinaParken ter beschikking wordt gesteld voor het korte verblijf door de gasten van MarinaParken, is sprake van een nagenoeg volledige btw-belaste verhuur.

Als de eigenaar van de recreatiewoning btw-ondernemer is en het gehele of een deel van het jaar btw-belast aan MarinaParken verhuurd, kan hij de btw op de aankoop en exploitatiekosten geheel of gedeeltelijk terugvorderen bij de Belastingdienst. Ook als er een voornemen bestaat de recreatiewoning bedrijfsmatig te exploiteren kan sprake zijn van ondernemerschap voor de btw. Uit de rechtspraak blijkt dat het btw-ondernemerschap niet of minder snel wordt aangenomen, als een particulier de vakantiewoning heeft gekocht met de bedoeling deze in de eerste plaats zelf te gebruiken en in de periode dat de woning niet zelf wordt gebruikt, eventueel alsnog te verhuren aan derden.

Het voorgaande is niet van toepassing als de recreatiewoning ter beschikking wordt gesteld aan MarinaParken en de woning (ook) door de eigenaar privé wordt gebruikt door middel van (terug) huren (met btw) van MarinaParken (net zoals een derde de woning kan huren). In dat geval hoeft in beginsel geen rekening gehouden te worden met het privégebruik, zodat geen correctie plaatsvindt.

Inkomstenbelasting

Over het totale vermogen in box 3 (bezittingen minus schulden) moet jaarlijks vermogensrendementheffing worden betaald, indien en voor zover dit vermogen de wettelijke vrijstelling overtreft. Afhankelijk van het totale vermogen in box 3 en de aanwezigheid van een partner moet ongeveer tussen de 0,50% en de 2% inkomstenbelasting worden betaald over het vermogen boven de vrijstelling. De belastingheffing in box 3 staat de laatste jaren ook vanwege recente rechtspraak nogal ter discussie, zodat wij u voor een meer exacte benadering adviseren hierover contact op te nemen met een belastingadviseur.

C. Aankoop recreatiewoning voor uitsluitend verhuur aan derden

Overdrachtsbelasting

Zie onderdeel B.

BTW

Aan de optie btw-belaste levering zijn voorwaarden verbonden. De belangrijkste voorwaarden zijn de volgende:

1. de koper moet de recreatiewoning voor minimaal 90% gebruiken voor met-btw-belaste prestaties; én
2. de optie inclusief daaraan verbonden voorwaarden worden opgenomen in de notariële leveringsakte óf het verzoek hiertoe moet tijdig worden ingediend bij de Belastingdienst.

Inkomstenbelasting

Zie onderdeel B



D. Overige zaken

BTW- ondernemerschap

Als wordt voldaan aan de voorwaarden van het btw-ondernemerschap (zie onderdeel B onder 'BTW'), moet men zich als zodanig aanmelden bij de Belastingdienst (zie: www.belastingdienst.nl). Als de onderneming wordt ingeschreven bij de Kamer van Koophandel hoeft u zich niet aan te melden bij de Belastingdienst. De Kamer van Koophandel geeft de inschrijving namelijk door aan de Belastingdienst. Indien u de kavel en chalet tezamen met een andere (bijvoorbeeld, uw partner) heeft aangekocht, bent u gezamenlijk de btw-ondernemer. Vergelijkbaar met een maatschap.

Bij btw-ondernemerschap wordt u een btw-nummer toegekend en moet u periodiek (normaliter eenmaal per kwartaal) een btw-aangifte indienen via de website van de Belastingdienst. U ontvangt daarvoor inloggegevens na het aanmelden. Bij rubriek 1b van de aangifte geeft u in de eerste kolom het bedrag aan waarvoor omzetbelasting is berekend aan de huurders, in de tweede kolom vermeldt u het btw- bedrag (9% van het bedrag in de eerste kolom). Bij rubriek 5b geeft u de aftrekbare btw (op de kosten) aan.

Kleine Ondernemersregeling (KOR)

Tot eind 2019 was bij de verhuur van een chalet door een particulier de kleine ondernemersregeling (afgekort: KOR) van toepassing. De KOR houdt in dat een btw- ondernemer die op jaarbasis per saldo (dus na aftrek van de voorbelasting) niet meer dan € 1.883 aan btw verschuldigd is, deze btw gedeeltelijk niet hoeft af te dragen maar zelf mag houden. Dit dient wel via uw btw-aangifte(n) verwerkt te worden (bij rubriek 5d van de aangifte).

Met ingang van 2020 is de hierboven beschreven KOR vervangen door een optionele vrijstelling van de btw. De keuze voor de vrijstelling wordt voor een periode van minimaal 3 jaar gemaakt en onder de voorwaarde dat de uw jaarlijkse opbrengsten als btw-ondernemer exclusief btw beneden de € 20.000 blijven. Kiezen voor deze vrijstelling heeft als voornaamste voordeel dat alle administratieve verplichtingen vervallen en dat geen btw hoeft te worden afgedragen over de ontvangsten. Daar staat tegenover dat het recht op teruggave van btw op kosten én investeringen vervalt.

Kiezen voor deze vrijstelling heeft tot gevolg dat rekening gehouden moet worden met de hieronder beschreven herzieningsregeling in de btw. als de recreatiewoning en/of kavel minder dan 10 jaar geleden met btw is gekocht dan wel ingrijpend is verbouwd, moet bij een wijziging van de btw-belast naar btw-vrijgesteld (of vice versa) een deel van de btw op deze investering worden gecorrigeerd.

Herzieningsregeling

De aftrek van voorbelasting op de investering in de kavel en/of recreatiewoning wordt gedurende het jaar van investering/ingebruikname en de daarop volgende 9 jaren gevolgd. Aan elk van deze daaropvolgende 9 jaren wordt 1/10e deel van deze voorbelasting toegerekend, waarbij jaarlijks moet worden beoordeeld of het btw - belaste gebruik in dat jaar afwijkt van het btw-belaste gebruik in het eerste (investerings/ingebruikname) jaar. Bij een afwijking van minimaal 10% op de aftrek in dat eerste jaar volgt een correctie van de teruggevorderde voorbelasting - in positieve of negatieve zin. Indien u uw chalet in het eerste jaar vanaf moment van aankoop tot en met 31 december volledig verhuurd aan MarinaParken en er in



een later jaar voor kiest om uw chalet maximaal 5 weken zelf te gebruiken (de andere weken in dat jaar blijft het chalet verhuurd aan MarinaParken), dan heeft u zodoende onder voorwaarden het recht om alle btw uit de investering in het eerste jaar terug te vorderen en vindt geen correctie ('herziening') van deze investerings-btw plaats in dat latere jaar met beperkt eigen gebruik. Het btw-belaste gebruik in dat latere jaar (minimaal 47/52e ofwel 90,4%) wijkt dan namelijk minder dan 10% af van het btw-belaste gebruik in het eerste jaar (100%).

Overname chalet met exploitatieovereenkomst

Als een chalet wordt aangekocht die al wordt verhuurd, waarbij tevens de exploitatieovereenkomst wordt overgenomen, kan sprake zijn van een zogenaamde 'overdracht van een algemeenheid van goederen*'. In dat geval is bij de aankoop geen btw verschuldigd, ook al is de woning nog niet of maximaal twee jaar in gebruik. De koper neemt dan de btw-positie en daarmee ook een eventuele nog lopende herzieningstermijn, mee over en zet deze voort. Onder voorwaarden is dan tevens een vrijstelling van overdrachtsbelasting mogelijk.

BDO

Bovenstaande informatie is algemeen van aard en kan om die reden niet gezien worden als individueel advies. Raadpleeg uw belastingadviseur als u informatie wilt over uw individuele situatie. Deze informatie is geschreven naar de stand van zaken van de fiscale wetgeving en rechtspraak op januari 2024.

* Artikel 37d van de Wet op de omzetbelasting 1968



Algemeen

De informatie in deze brochure is uitsluitend bedoeld als algemene informatie. Er kunnen geen rechten aan de informatie in deze brochure worden ontleend. Hoewel MarinaParken zorgvuldigheid in acht heeft genomen bij het samenstellen en onderhouden van deze brochure en daarbij gebruik heeft gemaakt van bronnen die betrouwbaar geacht worden, kunnen wij niet instaan voor de juistheid, volledigheid en actualiteit van de geboden informatie.

Beeldmateriaal

Het beeldmateriaal in deze brochure is slechts bedoeld om u een indruk te geven van de vakantiewoningen. Het zijn geen bindende tekeningen en/of foto's en grotendeels animatiebeelden. Aan het beeldmateriaal kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Meer informatie en contact

Hopelijk bent u voldoende geïnformeerd over wat de meerwaarde van een woning op MarinaPark Residentie Bloemendaal kan betekenen. Namelijk, u kunt genieten in de vorm van ontspanning, waarbij zowel eigen gebruik, volledige verhuur (met mogelijk rendement) of een combinatie mogelijk is.

We hopen dat u net zo enthousiast bent als wij zijn. We gaan graag vrijblijvend met u in gesprek over de mogelijkheden die ons park u te bieden heeft.

Hiervoor kunt u contact opnemen met:

verkoop@marinaparken.nl

+31 (0)85 060 67 63

www.marinaparkenverkoop.nl

Telefoon +31 (0)85 060 67 63
Email verkoop@marinaparken.nl

ING NL28 ABNA 0451 2466 75
BIC ABNANL2A

KVK 34030995
BTW NL0091.81.659.B01

Website www.marinaparkenverkoop.nl

