

Geachte heer, mevrouw,

Beste (toekomstige) eigenaar,

Per 1 januari 2020 gaat de huidige kleine ondernemersregeling (KOR) over in de omzet gerelateerde vrijstelling van omzetbelasting (OVOB). Deze wetswijziging heeft mogelijk ook invloed op uw situatie als eigenaar van een of meer cottages op één van onze parken.

In deze brief zullen wij u enige toelichting geven op dit onderwerp.

De huidige regeling (KOR) werkt als volgt:

De kleine ondernemersregeling houdt in dat btw-ondernemers (natuurlijke personen) die per jaar na aftrek van voorbelasting niet meer dan € 1.883 aan btw zijn verschuldigd, een belastingvermindering krijgen. De hoogte van de omzet speelt dus geen rol. Als zij per jaar minder dan € 1.345 aan btw zijn verschuldigd, is de vermindering gelijk aan de af te dragen belasting.

De nieuwe regeling (OVOB) heeft de volgende aspecten:

In plaats van dat wordt gekeken naar het bedrag aan verschuldigde btw, zal bij de nieuwe regeling worden gekeken naar de omzet. Met de nieuwe regeling wordt als een kleine ondernemer beschouwd, een ondernemer met een omzet in een kalenderjaar van niet meer dan € 20.000,- zonder aftrek van kosten (exclusief btw). Als de totale jaarlijkse inkomsten uit de verhuur minder dan € 20.000,- bedraagt, kan de eigenaar per volgend jaar de OVOB toepassen. Hierdoor wordt hij niet meer gezien als een btw-plichtige ondernemer en mag geen (9%) btw meer op de facturen vermeld worden. Ook vervalt het recht op aftrek van btw op kosten voor onderhoud en dergelijke. Met andere woorden er is sprake een vrijgestelde ondernemer.

De OVOB kan vanaf 2020 ook worden toegepast door rechtspersonen, zoals bv's en stichtingen. Dit terwijl de KOR alleen toepasbaar was voor eenmanszaken en samenwerkingsverbanden van natuurlijke personen, zoals een maatschap en een VOF. Daarbij komt dat de mogelijkheid voor de OVOB, net als de "oude" KOR alleen bestaat voor binnenlandse eigenaren.

Als wordt gekozen om de OVOB te gebruiken, geldt deze keuze voor minstens drie jaar. De OVOB is facultatief. Dit betekent dat voor de toepassing van de OVOB melding moet worden gemaakt bij de Belastingdienst. Om vanaf 1 januari 2020 gebruik te maken van de OVOB, dient u tussen 1 juni 2019 en 20 november 2019 bij de Belastingdienst melding te maken. Indien u wenst te kiezen voor de OVOB adviseren wij u dit zo snel mogelijk door te geven aan de Belastingdienst. Een voorbeeld van de melding is bijgevoegd. Middels bijgevoegde formulieren kunt u zich aan-/afmelden voor toepassing van de nieuwe regeling.

Als de OVOB wordt toegepast vervalt ook de aangifteplicht. Aangezien de ondernemer die gebruik maakt van de OVOB vanaf dat moment gezien wordt als een vrijgestelde ondernemer, kan hij ook geen voorbelasting meer in aftrek brengen. **Dit heeft mogelijk ook effect op de reeds afgetrokken btw op investeringen in verband met de herzieningsregeling.**

Op de website van de belastingdienst wordt uitgebreid op de nieuwe regeling ingegaan. Gebruik hiervoor de volgende link:

https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/btw/hoe_werkt_de_btw/nieuwe-kleineondernemersregeling/

Ook adviseren wij uw eigen (fiscale) adviseur te raadplegen. Het toepassen van de OVOB kan leiden tot (ongewenste) situaties die nauw samenhangen met uw persoonlijke situatie.

Naast de beide informatiebronnen, zal Frans Provoost van WEA Zuid-West, een onafhankelijk fiscaal jurist, een (telefonisch) spreekuur houden. Dit spreekuur is geopend op vrijdag 25 oktober 2019 van 13.00 uur t/m 17.00 uur en op zaterdag 26 oktober 2019 van 12.00 uur t/m 16.00 uur tijdens ons event op Center Parcs de Eemhof. Het telefoonnummer is 06-14342592. Mocht het nummer in gesprek zijn, probeert u het dan later nog een keer.

Besluit u als eigenaar uiteindelijk om de nieuwe regeling toe te passen, dan dient u naast het invullen en versturen van het bijgevoegde formulier naar de belastingdienst ook ons te informeren. Dit kunt u doen door een kopie van de melding aan de belastingdienst aan ons toe te sturen. Dit kan per post naar het onderstaande adres of per mail aan: owners.bng@groupepvcp.com. Wij zullen dan de facturering van uw huurinkomsten aanpassen naar de nieuwe regelgeving. Het adres is:

Pierre & Vacances Center Parcs Vastgoed B.V.
Nieuwstraat 2-6
4461 CG Goes

Heeft u al ontheffing van de aangifteplicht omzetbelasting op basis van de huidige kleine ondernemersregeling? Dan maakt u per 1 januari 2020 automatisch gebruik van de nieuwe OVOB. U kunt dit aan ons melden door onderstaande melding aan te kruisen en deze brief per post of per mail aan ons toe te zenden.

☐

Ja, ik maak gebruik van de huidige ontheffing en zal deze in 2020 voortzetten.

Als wij voor 1 januari 2020 geen melding van u krijgen, gaan wij er van uit dat u vanaf 1 januari 2020 geen gebruik maakt van de nieuwe regeling en wij derhalve facturen met BTW aan u zullen verstrekken.

De in deze brief genoemde situatie is zuiver informatief en opgesteld aan de hand van de gegevens zoals deze door de belastingdienst op bovengenoemde website wordt vermeld. Deze gegevens kunnen wijzigen. Raadpleeg uw fiscaal adviseur en/of de website van de belastingdienst voor de meest recente informatie. Het is uw eigen verantwoordelijkheid om op basis van de verkregen informatie de keuze te maken die voor u in uw situatie juist is.

Wij vertrouwen erop u met het bovenstaande meer informatie te hebben gegeven inzake deze nieuwe regeling.

Mocht u desondanks nog vragen hebben, dan kunt contact met ons opnemen per mail (owners.bng@groupepvcp.com) of per telefoon (010 - 498 98 00).

Met vriendelijke groet,

Pierre & Vacances Center Parcs Vastgoed B.V.

O.F. Buijse