

DUTCHEN GROUP FAQ

Algemeen

1. Bezichtiging

Wanneer een van de projecten goed aanvoelt kun je een persoonlijke afspraak maken met ons om de projectlocatie te bezoeken om een goede indruk te krijgen van de ligging en de omgeving. Houdt onze agenda goed in de gaten voor de open dagen die wij buiten de persoonlijke afspraken organiseren.

2. Optietermijn

Mocht je interesse hebben in een specifiek bouwnummer dan verlenen wij je een vrijblijvende optie voor een periode van twee weken. Binnen deze twee weken sturen wij alle contractstukken toe waarna je de keuze kunt maken over te gaan tot definitieve aankoop.

3. Hoe verloopt het aankooptraject?

Na een positieve uitkomst van de optietermijn vragen wij je de contractstukken (digitaal) te ondertekenen. Na ondertekening van de contractstukken van alle partijen worden de contractstukken overhandigd aan de notaris die jou vervolgens zal uitnodigen voor het passeren van de aktes op het moment dat aan de opschortende voorwaarden voldaan is.

4. Koopprijzen vrij op naam excl. BTW

Je ontvangt een losse bijgevoegde prijslijst, de verkoopprijzen die hierop vermeld staan, zijn “vrij op naam (V.O.N.)” exclusief BTW.

Dat houdt in dat de volgende kosten bij de koopprijs zijn inbegrepen:

- Aankoopprijs grond
- Bouwkosten
- Honorarium architect
- Directievoering en toezicht tijdens de bouw
- Loon- en materiaalkostenstijgingen die gedurende de bouw optreden
- Notariskosten van de akte van levering
- Makelaarscourtage
- Verzekering tijdens de bouw
- Aansluitkosten van gas, water, elektra en riolering
- Gemeentelijke leges
- Stelpost keuken en sanitair
- Inrichting van het terrein en de separate kavels
- Oplevering en inrichting van de algemene voorzieningen van het gehele park

Hiernaast kunnen er nog bijkomende kosten zijn die niet zijn inbegrepen in de “vrij op naam”-prijs.

Denk hierbij aan:

- Afsluitkosten hypotheek
- Notariskosten voor het inschrijven van de hypotheek
- Rentekosten tijdens de bouw

- Omzetbelasting (21% BTW). Een eventuele verhoging of verlaging wordt conform de wettelijke voorschriften doorberekend. U koopt exclusief BTW en bent zelf verantwoordelijk voor het betalen van de BTW en eventueel terugvorderen van de BTW.
- Interieurpakket

5. Waarom is er gekozen voor appartementsrechten?

Er is gekozen voor een splitsing in appartementsrechten in verband met de gebondenheid aan de verhuurbemiddeling en in verband met de uniformiteit in uitvoering van de woningen en het park nu en in de toekomst. Bovendien is hiermee sprake van een verzekering, zowel van de opstallen als van de inboedel, zodat bij calamiteiten er geen sprake is van discussies tussen verzekeraars.

6. Vereniging van eigenaren

Via een Vereniging van Eigenaren wordt ervoor gezorgd dat het park en de recreatiewoningen in goede conditie blijven, voor een duurzame en toekomstgerichte exploitatie. Alle eigenaren hebben baat bij de juiste kwaliteit van zowel het privégedeelte als het gezamenlijke gedeelte. Wanneer de VvE goed loopt, zorgt dit voor een marktconform recreatiepark, waarbij de financiële waarde van de eigendommen blijft geborgd.

7. Beheer- en verhuurbemiddelingsovereenkomst

De te realiseren woningen zullen worden verhuurd door Dutchen. Dutchen regelt alle zaken rondom de gasten en ontzorgt je volledig bij de verhuur en beheer van je woning. Je sluit met Dutchen een beheer- en verhuurbemiddelingsovereenkomst af voor minimaal 10 jaar.

8. Mag een woning gebruikt worden als permanente woning?

De woning mag niet gebruikt worden als permanente woning. Let op: het is niet mogelijk om op het parkadres ingeschreven te staan in de Gemeentelijke Basis Administratie. De woning kan dus niet je hoofdverblijf zijn.

9. Keuze verhuurvarianten

Per park bieden wij verschillende verhuurvarianten aan. Deze staan beschreven in de brochure van de parken. Uiteraard kun je te allen tijde met je vragen terecht bij een van onze projectmedewerkers.

10. Mag ik zelf verhuren?

Het is niet mogelijk om zelf je villa te verhuren. De verhuur loopt via Dutchen.

11. Wanneer start de bouw en wanneer is de oplevering?

Voor vrijwel alle parken geldt dat indien 60-70% van de watervilla's is verkocht en de onherroepelijke bouwvergunning is afgegeven, er gestart wordt met de bouw. Wij informeren je over wanneer de bouw precies gaat starten. In de aanneemovereenkomst staat de specifieke informatie met betrekking tot de oplevering en de opschortende voorwaarden.

12. Zijn er meerwerkopties mogelijk?

In onderling overleg en tijdens de kopers begeleiding gesprekken kun je de gewenste meerwerkopties bespreken. Je kunt hierbij denken aan het plaatsen van een hottub, buitendouche, terrasheaters, zonnenscherm en buitenkeuken, etc. Wij staan hierin altijd open voor suggesties waarbij wij zullen beoordelen of de opties in het beheer ten behoeve van de verhuur geen problemen opleveren.

13. Mag ik zelf de woning inrichten?

Dutchen heeft ervoor gekozen om de inrichting van de villa's enigszins uniform te houden. Zo waarborgen we een hoogwaardige kwaliteit, comfort en duurzaamheid. Mocht er iets kapot gaan, dan kunnen we snel het product vervangen. Er geldt een verplichte afname van het interieurpakket bij de interieurdesigner. Je kunt dit pakket in overleg met de interieurdesigner uitbreiden.

14. Fiscale gevolgen

De aankoop van een vakantiewoning heeft fiscale gevolgen. Diverse factoren zijn hierbij bepalend. De aankoop van de vakantiewoning kun je vanuit privé doen of via een BV als ondernemer. Daarnaast is het (eigen) gebruik van de vakantiewoning van belang voor de fiscale gevolgen. De investering kan plaatsvinden als een pure belegging of je kunt de woning als belegging verhuren en deels zelf gebruiken.

Wij raden je te alle tijden aan contact op te nemen met een fiscaal adviseur. Het geldend fiscaal regime in de MEMO kan binnen afzienbare termijn wijzigen, mede gelet op de huidige Box 3-discussie in Den Haag en de daaraan voorafgaande uitspraak van de Hoge Raad van december 2021.

15. Omzetbelasting (BTW)

Over de aankoopsom van de nieuw geleverde, niet in gebruik genomen vakantiewoning, is bij levering belast met 21% BTW. Omdat op je vakantiewoning een verplichte verhuur van toepassing is, zou je de BTW kunnen terugvorderen door je te kwalificeren als ondernemer voor de BTW.

Als je de woning verhuurt, dan heb je ook recht op aftrek van BTW op kosten die toerekenbaar zijn aan de verhuur. De BTW die in aftrek kan worden gebracht, geldt onder andere op de totale aankoopsom en kosten van gebruik, zoals water en elektra en de kosten van onderhoud, zoals schoonmaak en reparatie.

16. Terugvragen BTW

Omdat je de woning ter beschikking stelt voor de verhuur mag je de BTW in één keer terugvorderen. Je kunt er ook voor kiezen om de belasting, over een periode van 10 jaar, jaarlijks 1/10e deel terug te vorderen. Je kunt als particuliere eigenaar van een vakantievilla een BTW-nummer aanvragen.

Je wordt dan 'ondernemer zonder inschrijving Kamer van Koophandel'. Op die manier kun je de BTW verrekenen in de BTW-aangiftes. Meestal gebeurt dat per kwartaal, maar op verzoek kun je dit ook maandelijks of jaarlijks doen.

Indien de vakantiewoning tijdens de herzieningsperiode uit de verhuur wordt gehaald of wordt verkocht zonder omzetbelasting, dan moet een deel van de bij aankoop teruggevraagde omzetbelasting aan de belastingdienst in een keer worden terugbetaald. Voor elk nog niet verstreken jaar van de herzieningsperiode moet 1/10e van de bij aankoop terugontvangen omzetbelasting ineens worden terugbetaald.

We raden aan om altijd advies te vragen aan een gespecialiseerd accountants- fiscaal of adviesbureau.

17. BTW aangifte

Als verharende eigenaar van Dutchen ben je zelf verantwoordelijk voor de BTW-aangifte (per maand, kwartaal of jaarlijks). Daar is een BTW-nummer voor nodig. Op de website van de Belastingdienst staat uitgebreid beschreven hoe, wanneer en op welke wijze je btw-aangifte moet doen.

18. Inkomstenbelasting

Het bezit van een recreatiewoning wordt voor de huurinkomsten in beginsel belast in box 3 van de inkomstenbelasting. De aangekochte vakantiewoning maakt hiermee onderdeel uit van de rendementsgrondslag voor het belastbare inkomen uit sparen en beleggen.

19. Omzetbelasting

De aankoop van een nieuwe, nog niet in gebruik genomen, watervilla wordt in beginsel belast met 21% omzetbelasting (ook wel: BTW). Onder bepaalde voorwaarden kan deze belasting worden teruggevorderd bij de belastingdienst. Dit is afhankelijk van de manier waarop de woning gebruikt wordt.

20. Moet ik een bedrijf oprichten om mijn BTW terug te vorderen

Nee, je hoeft geen bedrijf op te richten als u een vakantiewoning koopt voor de verhuur. Je kunt als particuliere eigenaar van een vakantiewoning een BTW-nummer aanvragen en je wordt dan 'ondernemer zonder inschrijving Kamer van Koophandel'. Op deze manier kun je de BTW verrekenen in de BTW-aangiftes. Uiteraard dien je wel te voldoen aan de (beperkte) administratieve verplichtingen.

21. Hoe zit het met de hypotheek/financiering van een vakantiewoning?

Banken werken veelal gedeeltelijk mee met een financiering voor een vakantievilla. Houdt er rekening mee dat het verkrijgen van een financiering voor een tweede woning/ recreatiewoning lastiger is dan het financieren van een woonhuis. Banken of financiële instellingen stellen aanvullende voorwaarden bij het verstrekken van een financiering voor een vakantievilla.