

Ski Resort Pec



Fiscale aspecten van investeren in een vakantieappartement in Tsjechië

Inkomstenbelasting

Het gebruik van het appartement voor privé doeleinden wordt in Tsjechië niet belast. Tsjechië heeft, in tegenstelling tot bijvoorbeeld Nederland, geen huurwaardeforfait. Inkomsten uit verhuur van het appartement zijn in Tsjechië in principe belastbaar voor de inkomstenbelasting. Het tarief van de inkomstenbelasting loopt in Tsjechië van 15 tot 32 procent. Er geldt een belastingvrije som van circa _ 1.100,--. Kosten met betrekking tot het appartement zoals reiskosten in verband met inspectie, afschrijving, onderhoud enz., inclusief rente die wordt betaald op een lening ter financiering van de aankoop, zijn fiscaal aftrekbaar van de huurinkomsten. De verhuurder heeft echter ook het recht om, in plaats van de werkelijke kosten, een vaste aftrek van 20 procent van de huurinkomsten af te trekken. Het bovenstaande leidt ertoe dat de huurinkomsten in het algemeen met een gemiddeld tarief van minder dan 20 procent zullen worden belast in Tsjechië. In de praktijk leidt een en ander echter vaak tot een "nul-aangifte".

Op basis van het belastingverdrag tussen Nederland en Tsjechië is de winst bij verkoop van het appartement in Tsjechië en Nederland niet belast.

In verband met het belastingverdrag tussen Nederland en Tsjechië is uw belegging in Tsjechië vrijgesteld van Nederlandse vermogensrendementsheffing.

Omzetbelasting

De investering in een appartement middels het lidmaatschapsrecht van de coöperatie is eventueel belast met 5 procent omzetbelasting. De eventuele verhuur en de toekomstige verkoop zijn vrijgesteld van omzetbelasting.

Overdrachtsbelasting

Over de aan- en latere verkoop van het appartement wordt, indien de transactie tussen niet-Tsjechische ingezetenen plaatsvindt, geen overdrachtsbelasting geheven.

Aangezien de fiscale en juridische advisering gebaseerd is op de wet en jurisprudentie op een bepaald ogenblik, adviseren wij gegadigden - mede met het oog op specifieke persoonlijke omstandigheden - om de eigen adviseur te raadplegen.

Zodra het Tsjechische lidmaatschap van de EU resulteert in het opheffen van de koopbeperkingen voor niet-ingezetenen zal de coöperatie worden omgezet in een eigendom op naam concept.