



Nieuwsbrief

Geachte eigenaar,

Zoals u wellicht weet en/of heeft gemerkt is EuroParcs steeds bezig zichzelf te ontwikkelen. Dit heeft geleid tot prachtige nieuwe resorts die we hebben kunnen toevoegen aan onze organisatie, maar ook op administratief vlak proberen wij ons steeds verder te ontwikkelen. Middels deze extra nieuwsbrief willen wij graag uw aandacht vragen voor een aantal ontwikkelingen binnen EuroParcs die voor u, als eigenaar van één, of meerdere accommodaties, van EuroParcs van toepassing gaan zijn.

“Nieuw” systeem

Voor velen van u hoogstwaarschijnlijk onbekend, maar binnen EuroParcs wordt er tot op heden gebruik gemaakt van 2 systemen te weten: BookingExperts en Newyse/Maxxton Software.

BookingExperts wordt ingezet om u als eigenaren te factureren, Newyse/Maxxton Software wordt ingezet voor onze verhuurverwerking.

Vanaf 01-01-2020 zullen wij alleen nog werken met Newyse/Maxxton Software.

Doordat wij vanuit één systeem gaan werken, hopen wij hiermee onze kwaliteit nog meer te kunnen waarborgen en voor u als eigenaar één systeem te hebben die u kunt raadplegen, voor bijvoorbeeld uw facturen, betalingen en verhuurgegevens. Onder het kopje “Mijn EuroParcs” zal hier meer over verteld gaan worden.

Voorschot energie

Tot op heden bent u van ons gewend, direct na de energieafrekening, uw voorschot energiefactuur te ontvangen. Dit gaat vanaf schrijven van deze nieuwsbrief veranderen. Wij gaan de voorschot energiefactuur aan u factureren in januari van het betreffende jaar. Hieraan komt een betalingstermijn ten grondslag van 14 dagen na factuurdatum. Mocht u deze factuur in termijnen willen betalen, kan dat alleen nog via een doorlopende SEPA machtiging. Hierover meer informatie onder het kopje “Doorlopende SEPA machtiging”. Heel kort door de bocht gezegd, gaat EuroParcs faciliteren wat energiemaatschappijen ook al geregeld hebben voor u thuis.

Door deze machtiging zullen wij het voorschot in 10 termijnen (van 25 januari t/m 25 oktober) van uw bankrekening afschrijven.

In oktober/november zullen de meterstanden opgenomen worden en wordt vervolgens de energie afrekening opgesteld. Deze energieafrekening zal, indien u de doorlopende incasso machtiging af geeft, ook geïncasseerd worden in de maand december. Dit zal voor u voor het eerst spelen eind 2020.

Door deze verschuiving hebben wij meer tijd om uw voorschotfactuur zo zorgvuldig mogelijk op te stellen naar aanleiding van de door u verbruikte energie over de afgerekende periode.

Jaarnota

Doordat EuroParcs overstapt naar een ander systeem zal uw jaarnota voor 2020 er ook anders uit zien dan u van ons gewend bent. Er zullen enkele benamingen anders geformuleerd zijn. Wij hopen met deze veranderingen nog duidelijker onze facturen te versturen.

De betaaltermijnen van deze jaarnota blijven ongewijzigd. Dit zijn de volgende mogelijkheden:

- De jaarnota in één keer voldoen vóór 1 januari van het betreffende jaar.
- In 6 vaste termijnen middels doorlopende SEPA machtiging.

Doorlopende SEPA machtiging

Tot op heden bent u van ons gewend een éénmalige machtiging van ons verstrekt te krijgen voor de jaarnota en het voorschot energie.

Vanaf heden stapt EuroParcs over op een doorlopende SEPA machtiging. Deze hoeft dus niet meer jaarlijks opnieuw ingediend te worden. Deze doorlopende SEPA machtiging gaat gelden voor de volgende factuurstromen:

- | | |
|----------------------------|----------------------------------------------|
| - Jaarnota | 6 termijnen van 25-01 t/m 25-06 |
| - Voorschotfactuur energie | 10 termijnen van 25-01 t/m 25-10 |
| - Eindafrekening energie | Eind december, indien u dient bij te betalen |

Mocht u géén gebruik maken van de doorlopende SEPA machtiging, dan houden wij u aan de volgende betalingstermijnen:

- | | |
|----------------------------|----------------------------------------------|
| - Jaarnota | Vóór 1 januari het gehele factuurbedrag |
| - Voorschotfactuur energie | Vóór 25 januari het gehele factuurbedrag |
| - Eindafrekening energie | Eind december, indien u dient bij te betalen |

Eind van deze maand zal u van ons het machtigingsformulier per post mogen ontvangen. Wij willen u vragen deze uiterlijk 2 weken na ontvangst aan ons te retourneren. Hierna kan deze niet meer geaccepteerd worden. U kunt dit formulier ingevuld digitaal aan ons retourneren via het e-mailadres debiteuren@europarcs.nl of per post richten aan EuroParcs B.V., hiervoor zal een retourenveloppe verstrekt worden.

Om deze doorlopende SEPA machtiging voor u te kunnen faciliteren rekenen wij hiervoor een jaarbedrag van € 16,- aan incassokosten. Bij betaling in één keer worden er geen incassokosten aan u in rekening gebracht.

Betalingen aan EuroParcs

Indien u zelf graag de facturen handmatig wilt blijven betalen willen wij u verzoeken om vanaf 01-01-2020 alle betalingen aan EuroParcs te verrichten aan IBAN NL 82 RABO 0317 17 13 13 t.n.v. EuroParcs B.V. onder vermelding van uw factuurnummer. Dit is een centrale bankrekening waardoor uw betaling automatisch verwerkt gaat worden op het door u genoemde factuurnummer.

Mijn EuroParcs

Als eigenaar kunt u vanaf heden gebruik maken van onze online-portal. Onze verhurende eigenaren kennen deze portal al. Ons portal is te vinden via www.mijn.europarcs.nl.

Mocht u hiervan nog geen inloggegevens hebben, dan kunt u zich gemakkelijk registreren als nieuwe gebruiker met het e-mailadres waarop u onze facturen heeft mogen ontvangen. U ontvangt direct per e-mail een wachtwoord waarmee u kunt inloggen.

Welke functionaliteiten heeft Mijn EuroParcs voor u:

- Uw gegevens inzien welke wij van u geregistreerd hebben staan. Tevens kunt u deze hier wijzigen.
- Uw object bekijken. Hierin kunt u zien welke accommodatie aan u gekoppeld is. Tevens kunt u vanaf hier online via iDeal of creditcard uw betalingen regelen voor de aan u verstrekte facturen vanaf de jaarnota 2020.
- Uw verhuuraccommodatie bekijken (indien van toepassing).
- Uw documenten terugvinden welke wij aan u verstrekt hebben zoals bijvoorbeeld uw verhuurafrekeningen of verhuurcontract.
- Contact opnemen met ons via het contactformulier.
- Wij zullen hiervoor nog een separate handleiding per e-mail toesturen zodat u optimaal gebruik kunt gaan maken van ons online portal.

Kleine Ondernemersregeling per 2020

Vanaf 2020 wijzigt de kleine ondernemersregeling voor de btw ingrijpend.

Hoewel er aan de voorkant weinig aan de hand lijkt, kunnen de gevolgen voor u als eigenaar van een vakantiewoning toch ingrijpend zijn. In de bijlagen bij deze nieuwsbrief, wordt de nieuwe regeling door Equus Accountants uitgelegd.

In het geval u de vakantiewoning niet verhuurt, verandert de fiscale situatie niet. Er kan geen BTW worden

teruggevraagd.

In het geval u opteert voor de vrijstelling (welke vervolgens voor minimaal 3 jaar zal gelden), verzoeken wij u dit ook door te geven aan Eigenarencontact: eigenaren@Europarcs.nl.

Ondanks dat EuroParcs als huurder zorgdraagt voor de btw-facturatie namens de eigenaar blijft de eigenaar verantwoordelijk voor de juiste btw-factuur. Dus mocht u als eigenaar niet melden dat de KOR wordt toegepast en wordt er daardoor een factuur met btw opgesteld, dan komt deze onjuiste btw-heffing voor rekening en risico van de eigenaar. Wij kunnen ons voorstellen dat er situaties zijn die specifiek voor u gelden. U kunt hiervoor altijd bellen met uw eigen belastingadviseur of contact opnemen met Wim van den Brink van Equus accountants, (wbrink@equus.nl) een kantoor dat diverse eigenaren reeds begeleid. Wilt u gebruik maken van de vrijstelling? Geeft u dit dan bijtijds door aan de belastingdienst.

Wijziging BTW nummer

Indien u een particuliere eigenaar bent, heeft u vanouds een BTW nummer welke gelijk is aan uw BSN nummer. In het kader van privacy verstrekt de Belastingdienst u een nieuw BTW identificatienummer die u gaat gebruiken voor onder andere uw facturen.

Het verzoek is dit BTW identificatie nummer aan eigenarencontact door te geven via mail:

eigenaren@Europarcs.nl

Ook hier geldt dat onjuiste facturen beboet kunnen worden, u als eigenaar bent en blijft verantwoordelijk voor de juiste facturering, ook al maken wij deze op. Het is dus van belang dit nummer zo snel mogelijk aan ons door te geven.

Uitbetaling gegarandeerde huuropbrengst

Bent u met EuroParcs een gegarandeerde huuropbrengst overeengekomen dan is het goed te weten dat wij de diverse uitbetalingsregelingen meer in één lijn gaan brengen. Een bijkomstig voordeel hiervan is dat de administratiekosten in de hand worden gehouden.

Per januari 2020 zullen de gegarandeerde huuropbrengsten driemaandelijks worden uitgekeerd. Dit houdt in dat wij per begin april 2020 de uitbetaling doen van de overeengekomen garantie opbrengst over de maanden januari, februari en maart 2020. Dit scheelt u mogelijk een aantal administratieve boekingen. Zoals u van ons gewend bent zorgen wij ervoor dat het bedrag na afloop van het kwartaal aan u wordt overgemaakt. U ontvangt hiervan een afrekening en via Mijn EuroParcs kunt u de actuele stand bekijken.

NZW facturatie

Op een aantal resorts van EuroParcs worden Noodzakelijke werkzaamheden (NZW) gefactureerd. Afgelopen jaren hebben wij dit voor een aantal resorts middels de jaarnota gefactureerd. Dit gaan we dit jaar niet doen. Wij zullen de NZW door middel van een separate factuur voor 1 april 2020 aan u in rekening brengen.

Waterland

Begin dit jaar hebben wij u bericht omtrent de samenwerking met de toonaangevende investeringspartner Waterland. Door deze samenwerking krijgen wij de middelen om versneld onze ambities in binnen- en buitenland waar te maken. Dit betekent dat onze organisatie ook groter, robuuster en op termijn ook internationaler zal worden. Dit is ten eerste goed voor het onroerend goed dat u reeds bij ons gekocht heeft: onze naamsbekendheid stijgt en dit leidt tot een statusverhoging van uw bezit op onze resort(s). Ten tweede versterkt de samenwerking met onze nieuwe investeringspartner onze concurrentiepositie en daarmee ook uw investeringsmogelijkheden binnen ons bedrijf: wij kunnen u nog veel meer mooie locaties aanbieden met een uitstekend perspectief qua rendement en/of vakantieplezier voor u en uw familie op nieuwe maar ook op onze bestaande resorts!

Nieuwe parken

Resort De Kraaijbergse Plassen

Met trots presenteren wij u de nieuwste telg in de EuroParcs familie: Resort De Kraaijbergse Plassen!

Resort De Kraaijbergse Plassen nabij het Land van Cuijk heeft alles wat een vakantie vierend gezin wenst: zwemwater aan en natuurwater direct bij het resort en groot water in de vorm van de Maas ook op korte afstand. Bovendien heeft het vakantiepark zelf een eigen boothelling die aan het natuurgebied grenst en een open vaarverbinding met de Maas kent. Het vakantiepark is bij benadering ook per boot bereikbaar. Daarnaast is de omgeving bosrijk en kent de streek met het befaamde Maasheggenlandschap en de Maasdijken onvervalste landschapsparels. Forten, kastelen en vestingen kleuren de regio verder in, waarbij de historie vaak verder teruggaat dan elders in Nederland.

Nieuwsgierig geworden? Vanaf 1 april 2020 is het al mogelijk om hier vakantie te vieren!

Voucheractie voor eigenaren

Onlangs hebben wij alle eigenaren per post twee vouchers gestuurd. Deze Eigenaren-Relatie-vouchers heeft u ontvangen om weg te geven aan vrienden, familie, kennissen of relaties. Zo kunt u hen ook kennis laten maken met EuroParcs, voor een aantrekkelijk tarief! We merken dat de eerste vouchers al gebruikt worden!

Heeft u onverhoopt geen vouchers ontvangen? Laat dit ons weten, dan doen wij u deze alsnog toekomen. U kunt hiervoor een e-mail sturen naar info@europarcs.nl.

Vanzelfsprekend staat het u vrij om via uw eigen website ook de verhuur van uw vakantieverblijf via ons reserveringssysteem Maxxton te stimuleren.

Coca Cola actie

We werken als het merk EuroParcs steeds aan een vergroting van onze naamsbekendheid. Om dit te kunnen doen, hebben we voor begin 2020 een bijzondere actie opgezet met Coca Cola! De details van de actie zijn nog niet helemaal bekend, maar begin volgend jaar zou u EuroParcs zomaar eens tegen kunnen komen in de supermarkt!

We houden u uiteraard op de hoogte!

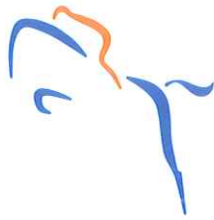
Talpa actie

Mediatycoon John de Mol heeft de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in zijn bedrijf Talpa. Talpa is daardoor uitgegroeid tot een van de grootste mediabedrijven die ons land kent. Wij hebben de kans gekregen en aangegrepen om mee te liften met dit succes. Concreet houdt dit in dat EuroParcs vanaf heden te zien is op de kanalen van Talpa. Zo kunt u EuroParcs op TV zien (SBS6), maar zijn wij ook te zien op de grote online kanalen die Talpa in eigendom heeft. In totaal bereiken wij met deze samenwerking vele miljoenen Nederlanders. De samenwerking heeft als hoofddoel het genereren van boekingen. Uiteraard benutten wij deze samenwerking ook optimaal om onze naamsbekendheid te vergroten. Dat doen wij onder andere met het inzetten van influencers.

Wij hopen u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u naar aanleiding van deze nieuwsbrief nog vragen hebben, neemt u dan contact op met onze collega's van het Eigenaren Contact via Eigenaren@Europarcs.nl of op telefoonnummer 088-070 8060.

Met vriendelijke groet,

Directie EuroParcs



Aan de bezitters van vakantiewoningen ouder dan 5 jaar

Heeft u een vakantiewoning? Is dit een chalet en is deze ouder dan vijf jaar, of is dit een stenen woning en is deze ouder dan 10 jaar, dan heeft de nieuwe kleine ondernemersregeling gevolgen voor u.

In de nieuwe kleine ondernemersregeling, welke ingaat per 1 januari 2020, kunt u kiezen of u vrijgesteld of met BTW gaat verhuren. Deze keuze heeft u indien uw huurinkomsten onder de € 20.000 exclusief BTW per jaar blijven. Komt u daarboven dan heeft u geen keuze en dient u verplicht met BTW te verhuren. U kunt deze keuze per 3 jaar herzien.

Stopt u met de verhuur omdat u de woning privé gaat gebruiken dan kunt u, indien u gebruik maakt van de vrijstelling, dit vanaf 2020 doen zonder dat het financiële gevolgen heeft.

Gaat u de chalet verkopen in 2020, dan valt de verkoopopbrengst buiten de € 20.000 grens. Kiest u dus nu voor de vrijstelling, dan kunt u de chalet vanaf 2020 zonder BTW verkopen.

Blijft u de chalet verhuren, maar ook privé gebruiken? U heeft niet meer te maken met de herzieningsperiode van 5 of 10 jaar, dus privégebruik kan zonder financiële gevolgen. Kiest u voor de vrijstelling, dan betekent dit voor u dat:

- U uw BTW nummer niet meer mag gebruiken, u dient dit aan het park door te geven;
- U hierdoor vanuit het park 9% minder huur doorbetaald krijgt, dit is namelijk de BTW op de huur die het park niet meer terug kan vragen bij de Belastingdienst;
- U geen BTW terug kunt vragen op de kosten die u heeft voor uw vakantiewoning. Verwacht u veel kosten (vervanging inventaris, onderhoud e.d.) dan kunt u wellicht beter in de BTW blijven;
- U onze hulp voor het indienen van de BTW aangiften niet meer nodig heeft, het BTW arrangement zal dan komen te vervallen.

Kiest u ervoor in de BTW te blijven, dan betekent dit voor u dat:

- U uw BTW nummer houdt, u wordt dus niet gekort op de huurinkomsten;
- U wel BTW over de huurinkomsten dient af te dragen aan de Belastingdienst. In de oude kleine ondernemersregeling werd dit bedrag (deels) kwijtgescholden, maar dat is nu niet meer het geval;
- U bij verkoop van uw chalet alsnog BTW verschuldigd bent. Indien de kopende partij de vakantiewoning ook gaat verhuren kan deze de BTW weer terugvragen, er treedt geen verhoging van de koopprijs op. Indien de kopende partij de chalet voor eigen gebruik aankoopt kan deze de BTW niet terug vragen, er treedt dan wel een verhoging van de koopprijs op.

Wilt u gebruik maken van de vrijstelling? Geeft dan voor 20 november 2019 deze keuze schriftelijk door aan de Belastingdienst middels bijgaand formulier

Notitie betreffende de nieuwe kleine ondernemersregeling vanaf 2020 voor eigenaren van vakantiewoningen

Huidige regeling en toepasbaarheid

In de huidige regeling is de KO regeling een invorderingsfaciliteit, u bent wel BTW verschuldigd maar u hoeft deze niet te betalen, de BTW wordt kwijtgescholden.

Indien het verschil tussen de af te dragen BTW vanwege de huurinkomsten minus de terug te vragen BTW wegens aankopen of kosten op jaarbasis minder dan € 1.345 te betalen is wordt het verschuldigde bedrag kwijtgescholden. Deze regeling geldt alleen voor natuurlijke personen.

Indien nu een rendementsgarantie wordt toegezegd is dit vaak een bruto percentage van de netto investering die gedaan wordt, bijvoorbeeld 5% van de investering van € 150.000 exclusief BTW. De rendementsgarantie is een bruto bedrag, de belegger moet hier 6% (en vanaf 2019 9%) BTW over afdragen. Bij een investering van € 150.000 en een rendement van 5% bedraagt de verschuldigde BTW voor 2018 € 425 en voor 2019 € 620. Dit valt onder de kwijtscheldingsgrens voor de huidige KO-regeling waardoor de belegger dit bedrag niet hoeft te betalen.

De belegger mag, onder toepassing van de huidige KO-regeling, wel gewoon de BTW terugvragen op de aankoop van de investering.

Nieuwe regeling en toepasbaarheid

In de nieuwe regeling die vanaf 2020 ingaat is de KO regeling geen invorderingsfaciliteit ofwel een kwijtschelding maar een vrijstelling. Een vrijstelling wordt wezenlijk anders behandeld! Daarnaast is de regeling niet alleen voor personen, maar ook voor rechtspersonen van toepassing. Voor buitenlanders geldt de vrijstelling nog steeds niet.

In de nieuwe regeling wordt vooraf gekeken naar de verwachte omzet voor het jaar. Is deze onder de € 20.000 exclusief BTW dan **kan** gekozen worden voor de vrijstelling. Dit hoeft dus niet. Indien u niet kiest voor de vrijstelling dan ben u al vanaf de eerste euro aan omzet hierover BTW verschuldigd, en moet u deze ook daadwerkelijk op aangifte afdragen. Daartegenover staat dat u over de aanschaf en de exploitatiekosten de BTW kan terugvragen.

Kies u wel voor de vrijstelling dan heeft dit grote financiële gevolgen. Omdat de omzet (de huurinkomsten) vrijgesteld worden ben u hierover geen BTW verschuldigd. Omdat u over de omzet geen BTW verschuldigd bent mag u ook niet de BTW op de aankoop en de exploitatiekosten terugvragen. U mag ook niet factureren en ook niet u BTW nummer gebruiken. De vrijstelling geldt per 3 jaar, dus u kan na drie jaar de vrijstelling intrekken en daarna na drie jaar deze weer aanvragen. De vrijstelling moet u minimaal een maand voordat het nieuwe jaar begint aanvragen. U komt dus ook niet vanzelfsprekend in de vrijstelling, u moet erom verzoeken. Indien u om de vrijstelling verzoekt en u heeft reeds omzetbelasting teruggevraagd op de aankoop van de vakantiewoning afgelopen 5 of 10 jaar dan dient u deze deels terug te betalen (herzienings BTW).

Indien u een vrijstelling hebt aangevraagd maar u komt met u omzet in de loop van het jaar boven de € 20.000 dan wordt u alsnog BTW plichtige vanaf dat moment en vervalt dus de vrijstelling per dat moment.

Hoe werkt de nieuwe regeling financieel uit?

Stel, een belegger heeft 1 januari 2018 een chalet gekocht voor € 100.000 met een rendement van € 7.000 voor 5 jaar.

In de oude regeling was hij over het rendement € 396 aan BTW verschuldigd welke geheel werd kwijtgescholden door de KO-regeling.

In de nieuwe regeling kan hij kiezen voor de vrijstelling. Doet hij dit niet, dan is hij per jaar € 396 aan BTW verschuldigd.

Indien een bestaande belegger kiest voor de vrijstelling vanaf het jaar 2020 dan komt de herzieningsregeling om de hoek kijken. De herzieningsregeling volgt bij chalets gedurende 5 jaar en bij stenen woningen gedurende 10 jaar de verhouding tussen BTW belaste en BTW vrijgestelde prestaties.

Indien de belegger voor de vrijstelling kiest dan is hij geen BTW verschuldigd over de toegezegde € 7.000. Wel moet hij, omdat hij nu vrijgestelde omzet heeft, een deel van de BTW welke bij de aankoop is terugontvangen terugbetalen aan de belastingdienst (herzienings BTW). Dit deel is bij chalets 3 jaar / 5 jaar x (€ 100.000 x 21%) € 21.000 ofwel € 12.600.

De huidige beleggers zullen bij het kiezen van de vrijstelling dus in de aangifte van het 1^e kwartaal 2020 een fors bedrag aan BTW welke bij de aankoop was geclaimd moeten terugbetalen.

Een tweede voorbeeld: stel, een belegger heeft in 2014 een chalet voor € 100.000 gekocht waarop € 21.000 BTW in rekening is gebracht. Het herzieningstijdvak is 5 jaar, er hoeft geen BTW terugbetaald te worden, men kan kiezen voor de vrijstelling. Mocht er groot onderhoud binnen 3 jaar gaan plaatsvinden dan kunt u overwegen weer voor drie jaar de vrijstelling in te trekken zodat u de BTW op deze kosten kunt claimen. U bent dan wel gedurende deze drie jaar BTW over de huurinkomsten verschuldigd.

Conclusie:

Heeft u reeds een vakantiewoning welke u (deels) gebruikt voor de verhuur, en de chalet is minder dan 5 jaar oud, of een stenen woning minder dan 10 jaar) per 1 januari 2020, dan vraagt u (voorlopig) niet de vrijstelling aan.

Is de chalet ouder dan 5 jaar, of uw stenen woning ouder dan 10 jaar, en zit deze in 2020 nog in de verhuur dan kunt u een vrijstelling overwegen.

Voor meer informatie en toelichting kunt u zich tot het team recreatie wenden.