

# Verhuur van onroerende zaken

objectafbakening / open normen

# Introductie

mr. S.H. Dijkman (Sang Ho)

Partner bij Dijkman en Haddi Adviseurs B.V. te Amsterdam

Fiscalist

- Deze lezing wordt door mij verzorgd op verzoek van het bestuur van Gastvrij Amsterdam;
- De analyse, interpretatie en de lezing zelf alsmede al hetgeen zal worden besproken zijn op persoonlijke titel en op basis van de huidige wetgeving en jurisprudentie;
- Er worden geen garanties gegeven, wel wordt de ingewikkelde materie behandeld met betrekking tot de verhuur van onroerende zaken (mede vanwege het toenemende aandeel van particulieren in het kader van de internet- en deeleconomie); De ingewikkeldheid wordt veroorzaakt door a) de rangorderegeling binnen de Wet IB 2001 (Box arbitrage en arbitrage binnen Box 1 zelf) en b) de gehanteerde open normen.

# Analytisch heffingssysteem Wet IB 2001

- Box 1 belastbaar inkomen uit werk en woning
- Box 2 belastbaar inkomen uit aanmerkelijk belang
- Box 3 belastbaar inkomen uit sparen en beleggen

Bron van inkomen in Box 1:

- deelname aan het economische verkeer;
- oogmerk om voordeel te behalen;
- dit voordeel kan redelijkerwijs worden verwacht

# Rangorderegeling ex 2.14 Wet IB 2001

2.14 lid 1. Indien een voordeel op grond van meer dan een hoofdstuk, afdeling of paragraaf als bestanddeel, al dan niet vrijgesteld, van een van de belastbare inkomens zou kunnen worden aangemerkt, wordt het voordeel uitsluitend op grond van het als eerste opgenomen hoofdstuk of de als eerste opgenomen afdeling of paragraaf aangemerkt als bestanddeel van het desbetreffende belastbare inkomen.

**Box 1:**

Winst uit onderneming (W.U.O.), Hoofdstuk 3, afdeling 3.2 e.v.?, zo nee

Resultaat uit overige werkzaamheden (R.O.W.), Hoofdstuk 3, afdeling 3.4 e.v.?, zo nee

Belastbare inkomsten uit eigen woning, Hoofdstuk 3, afdeling 3.6 e.v.? zo nee

**Box 2:**

Belastbaar inkomen uit aanmerkelijk belang, Hoofdstuk 4, afdeling 4.1 e.v.? zo nee

**Box 3:**

Belastbaar inkomen uit sparen en beleggen, Hoofdstuk 5, afdeling 5.1 e.v.? zo nee, dan onbelast

# Winst uit onderneming

gangbare definitie volgens rechtspraak:

'Een duurzame organisatie van arbeid en *kapitaal* welke door deelname aan het economische verkeer, beoogt winst te behalen (en deze winst ook redelijkerwijs te verwachten moet zijn)'

- duurzaamheid: streven naar duurzaamheid van de ondernemingsactiviteiten alsmede van de onderneming zelf.

Overige elementen zijn (niet uitputtend):

- Aard en omvang van de activiteiten;
- Wordt er ondernemersrisico gelopen;
- Worden investeringen gedaan;
- Is de winst redelijkerwijs te verwachten;
- Wat is de omvang van de resultaten;
- Wordt er geadverteerd;
- Zijn er meerdere opdrachtgevers, etc.

Artikel 317, lid 1, sub c: gebruiksvergoeding aftrekbaar tot ten hoogste het voordeel uit sparen en beleggen ingeval sprake is van tot het privé-vermogen van de belastingplichtige behorende of door hem in privé gehuurde bezittingen die worden gebruikt voor het behalen van winst uit onderneming.  
Dat is het geval bij een onroerende zaak met keuzevermogen en waarbij gekozen is voor de keuze volledig privé vermogen.

Ingeval van verhuur tot ten hoogste het evenredig deel van de huurprijs dat kan worden toegerend aan de periode van het gebruik van de bezitting in de onderneming, alsmede een evenredig deel van de kosten die in huurverhoudingen door de huurder plegen te worden gedragen.

# Resultaat uit overige werkzaamheden (vangnetbepaling)

3.90 Belastbaar resultaat uit overige werkzaamheden is het gezamenlijke bedrag van het resultaat uit een of meer werkzaamheden die geen belastbare winst of belastbaar loon genereren verminderd met de terbeschikkingstellingsvrijstelling.

## **specifiek**

3.91 lid 1, letter c Wet IB 2001

*'onder werkzaamheid wordt mede verstaan het rendabel maken van vermogen op een wijze die normaal, actief vermogensbeheer te buiten gaat, zoals bij het uitpenden van onroerende zaken, het in belangrijke door belastingplichtige zelf verrichten van groot onderhoud of andere aanpassingen aan een zaak, of het aanwenden door de belastingplichtige van voorkennis of daarmee vergelijkbare bijzondere vormen van kennis.'*

Veronderstelt: arbeid / werkzaamheden

**Open norm:** *'die normaal, actief vermogensbeheer te buiten gaat', moet worden ingevuld door rechtspraak. Huidige reden van rechtsonzekerheid. Feiten en omstandigheden zijn daarom relevant voor elke casus. Rechtspraak vult de norm in, tenzij de wetgever afbakening codificeert.*

*Is sprake van normaal actief vermogensbeheer, dan zal moeten worden beoordeeld of de Eigenwoning regeling van toepassing is.*

# Eigen woning

3.111, lid 1: In deze afdeling en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder eigen woning: een gebouw, een duurzaam aan een plaats gebonden schip of woonwagen als bedoeld in artikel 1, onder l, van de Wet op de huurtoeslag, of een gedeelte van een gebouw, een schip of een woonwagen, met de daartoe behorende aanhorigheden, voorzover dat de belastingplichtige of personen die behoren tot zijn huishouden anders dan tijdelijk als hoofdverblijf ter beschikking staat, etc.

## specifiek

3.111, lid 7 Het **tijdelijk** ter beschikking stellen van een woning aan derden, ontnemt daaraan niet het karakter van een hoofdverblijf.

3.113 Met betrekking tot de eigen woning die tijdelijk ter beschikking is gesteld aan derden wordt het ingevolge artikel 3.112 als voordelen uit eigen woning in aanmerking te nemen bedrag (= eigenwoningforfait) vermeerderd met 70% van de voordelen ter zake van het ter beschikking stellen.

## 3.114 Kamerverhuurvrijstelling

Indien de opbrengsten uit het **anders dan voor korte duur** ter beschikking stellen van al dan niet gestoffeerde of gemeubileerde woonruimte die geen zelfstandige woning vormt en deel uitmaakt van de woning die de belastingplichtige anders dan tijdelijk als hoofdverblijf ter beschikking staat, niet meer dan bedragen dan € 5.711 per jaar, wordt die woonruimte aangemerkt als onderdeel van de eigen woning en worden de voordelen, andere dan bedoeld in artikel 3.112, eerste lid, niet in aanmerking genomen.

Is geen sprake van het **tijdelijk** ter beschikking stellen van een eigen woning aan derden en is de kamerverhuurvrijstelling niet van toepassing, dan zal de heffing (voor dat deel) plaatsvinden in Box 3.

# Box 2

Onroerende zaken die worden geëxploiteerd via een B.V. of N.V. of een andersoortig lichaam met een in aandelen verdeeld kapitaal. Deze Box zal verder niet worden behandeld.



## Box 3

- De waarde van het verhuurde gedeelte van de onroerende zaak per 1-1 van ieder jaar behoort tot de bezittingen;
- De schuld op de onroerende zaak per 1-1- van ieder jaar wordt op de bezittingen in mindering gebracht, rekening houdend met een drempel;
- Huurbaten zijn onbelast, kosten zijn niet aftrekbaar.

# Heffing Box 1

Progressief tarief

tariefschijf 1 tot belastbaar inkomen uit werk en woning van € 69.399 van 37,07%; tariefschijf 2 vanaf € 69.399 van 49,5%

## **Winst uit onderneming / Resultaat uit overige werkzaamheden**

MKB-vrijstelling (14% van de winst) en investeringsaftrek alleen voor ondernemers;

Huurbaten zijn belast, kosten aftrekbaar, vermogenswinsten zijn belast, vermogensverliezen aftrekbaar.

## **Eigenwoning**

### Tijdelijke verhuur

Huuropbrengsten verminderd met de verhuur verband houdende kosten, zijn voor 70% belast.

De reguliere eigen woningregeling (eigenwoning forfait + rente-aftrek en overige aftrekbare kosten) blijven van toepassing voor de gehele eigen woning.

### Kamerverhuurvrijstelling € 5.711 (2022)

deel van de eigenwoning; geen zelfstandige woning

huurder en verhuurder staan de gehele huurperiode bij het GBA ingeschreven op hetzelfde adres.

Eigenwoningregeling (forfait + rente-aftrek en overige aftrekbare kosten) blijven van toepassing voor het geheel.

Belastingdienst (website): voldoet u niet aan alle voorwaarden voor de kamerverhuurvrijstelling? Dan moet u een deel van uw woning opgeven als bezitting.

En een deel van uw woningschuldschuld als schuld in box 3. Verhuurt u bijvoorbeeld een kwart van uw woning? Dan geeft u een kwart van de WOZ-waarde

van uw woning en een kwart van uw eigenwoningschuld op in box 3. Daarnaast zijn de normale regels voor de eigen woning van toepassing.

Doordat de WOZ-waarde van uw woning lager wordt, is uw eigenwoningforfait lager. Maar u hebt hierdoor ook minder renteaftrek.

Let op! Verhuurt u slechts tijdelijk een deel van uw eigen woning? Dan gelden de regels voor tijdelijke verhuur.

# Heffing Box 3

- Heffing Box 3 in 2022 nog niet bekend, tarief 2022: 31% en in 2023: 32%;
- HR 24 december 2021 (Kerstarrest)
- Heffingssystematiek Box 3 nieuw (Rechtsherstel) voor 2021

Spaargeld	0,01%
Beleggingen/OG/overige vorderingen	5,69%
Schulden verminderd met drempel € 6.200	-/- 2,64%

Tarief 2021: 31%
- Vermogensaanwasbelasting lijkt te gaan worden ingevoerd met ingang van het jaar 2026 (huurbaten en waardeinstijging zijn belast, kosten en waardedaling zijn aftrekbaar).

# Arbitrage Box 1 vs Box 3

- *Definitie eigen woning* (tuinhuisje arrest)  
aanhorigheid (tuinhuisje) behoort tot de eigen woning, het maakt volgens de HR niet uit of de verhuur betrekking heeft op de gehele eigen woning of een gedeelte van de eigen woning
- *Normaal actief vermogensbeheer*  
Werkzaamheden zullen noodgedwongen altijd nodig zijn bij de verhuur van onroerende zaken, denk aan o.a. corresponderen en contact met huurders, het incasseren van de huur, het bijhouden van de administratie, het houden van enige toezicht, het verrichten van schoonmaak- en lichte onderhoudswerkzaamheden. Dergelijke werkzaamheden gaan het normale actieve vermogensbeheer niet te buiten.
- werkzaamheden die normaal, actief vermogensbeheer te buiten gaan

**HR 1 september 1976** (gewezen in het kader van een fiscale beleggingsinstelling voor de VPB; was er sprake van een materiële onderneming?):  
*Van beleggen is geen sprake indien het rendabel maken van de onroerende goederen geschiedt door middel van arbeid welke de eigenaar van de onroerende goederen verricht of door werknemers laat verrichten en deze arbeid naar haar aard of relatieve omvang - dat wil zeggen: in verhouding tot de grootte van het in onroerende goederen belegde vermogen bepaalde omvang – onmiskenbaar ten doel heeft het behalen van voordelen naast het uit de onroerende goederen genoten rendement dan wel van voordelen uit de onroerende goederen, welke het aan een belegger in zodanige goederen normaliter opkomende rendement te boven gaan.*

- **HR 17 augustus 1994** (verhuur van 18 kamers in twee panden in eigendom, waarvan één pand wordt bewoond door belastingplichtige zelf; belastingplichtige wil winst uit onderneming, inspecteur inkomsten uit vermogen)

*De gemeenschappelijke ruimten van de panden worden door belanghebbende zelf schoon gehouden, die voorts ook zelf alle voorkomende onderhoudswerkzaamheden verricht, de huren int en de administratie verzorgt. Het Hof acht geen sprake van winst uit onderneming.*

*HR: Het Hof heeft onvoldoende onderzocht of aard en omvang van de door belanghebbende ter zake van de kamerverhuur verrichte werkzaamheden meer hebben omvat dan bij normaal vermogensbeheer gebruikelijk is. Terug verwijzing.*

*De exploitatie van onroerende zaken vormt een materiële onderneming als, ten eerste, de aard en de omvang van de werkzaamheden meer omvatten dan bij normaal actief vermogensbeheer gebruikelijk is en, ten tweede, de werkzaamheden ten doel hebben het behalen van voordeel dat het bij normaal vermogensbeheer opkomende rendement te boven gaat.*

- *Van belang: a) aard en b) omvang van de werkzaamheden en c) oogmerk van de werkzaamheden om een hoger rendement te behalen dan bij normaal vermogensbeheer.*

# Arbitrage Box 1 vs Box 3, afpellen

- *Van belang: a) aard en b) omvang van de werkzaamheden en c) oogmerk van de werkzaamheden om een hoger rendement te behalen dan bij normaal vermogensbeheer.*

*(Gewetens)vraag: worden de aard en omvang van de werkzaamheden verricht om meer rendement te behalen dan de concurrent?*

*Afpellen: W.U.O., zo nee, R.O.W., zo nee, E.W., zo nee, Box 3, zo nee, dan onbelast.*

- *Tijdelijke/Incidentele verhuur*
- *Permanente verhuur*
- *Zelfstandig gedeelte van de woning*
- *Niet zelfstandig gedeelte van de woning*
- *Airbnb*
- *Bed & Breakfast*

# Bed & Breakfast

- Meer werkzaamheden gericht op een hoger rendement?

Verzorgen van ontbijt, koffie, lunchpakketten?

Persoonlijke ontvangst van de gasten?

Champagne of een ander welkomstdrankje?

Standby voor de gasten bij vragen of in noodsituaties?

Gids, verhuur fietsen, tips en trics?

Etc.

Indien R.O.W. op basis van de feiten en omstandigheden, dan is W.U.O. te prefereren (MKB-vrijstelling, investeringsaftrek en indien aan urencriterium wordt voldaan: zelfstandigenaftrek).

# Omzetbelasting, al snel ondernemer

- Artikel 7, leden 1 en 2, sub b Wet OB 1968  
Ondernemer is ieder die een bedrijf zelfstandig uitoefent.  
Waar in deze wet wordt gesproken van bedrijf, wordt daaronder mede verstaan: de exploitatie van een vermogensbestanddeel om er *duurzaam* opbrengst uit te verkrijgen.
- Artikel 11, lid 1, b, sub 2. Hoofregel: verhuur van onroerende zaken is vrijgesteld van omzetbelasting met uitzondering van de verhuur binnen het kader van het hotel-, pension, kamp- en vakantiebestedingsbedrijf aan personen, die daar slechts voor een korte periode verblijf houden.  
Tarief 9%.

## Belastingdienst:

Er is in ieder geval sprake van een 'korte periode' als de gasten maximaal 6 maanden in de accommodatie verblijven en zij het middelpunt van hun maatschappelijke leven niet daarnaar verplaatsen. De verhuur van gemeubileerde woningen en appartementen voor langer dan 6 maanden is altijd vrijgesteld van btw.

- Kleine ondernemersregeling  
Belastingdienst:  
De kleineondernemersregeling (KOR) is een vrijstelling voor de btw. U kunt gebruik maken van de KOR als u in Nederland bent gevestigd en niet meer dan € 20.000 omzet in 1 kalenderjaar hebt. Als u voldoet aan de voorwaarden en kiest voor de KOR, hoeft u geen btw meer te berekenen aan uw klanten. Ook doet u geen btw-aangifte meer en kunt u geen btw meer terugvragen over uw kosten en investeringen.

# Casuïstiek

- Vragen uit de zaal