



Eshuis Advieswijzer

Kantoor aan huis 2018

Het lijkt aantrekkelijk: wonen en werken in één pand. Maar een kantoor aan huis is lang niet altijd ook fiscaal aantrekkelijk. Er gelden heel wat regels. Zo is er onder meer een verschil in de behandeling van en kwalificerende en een niet-kwalificerende werkruimte.

Daarnaast gelden er voor een ondernemer met een eenmanszaak, vof of maatschap andere regels dan voor een ondernemer met een bv. En hoe zit het eigenlijk met de btw? In deze advieswijzer komen de verschillende regels aan de orde.

Kwalificerende werkruimte

Als eerste is het van belang om vast te stellen of sprake is van een fiscaal kwalificerende ruimte. Hiervoor moet uw werkruimte voldoen aan het zelfstandigheids- en het inkomenscriterium.

Zelfstandigheidscriterium

Uw werkruimte voldoet aan het zelfstandigheidscriterium als deze een zodanige zelfstandigheid bezit dat deze duidelijk te herkennen is. De werkruimte moet in ieder geval over een eigen ingang en over eigen sanitair beschikken. Dit komt erop neer dat de werkruimte ook aan een derde verhuurd zou kunnen worden.

Let op! Een werkplek in een woon-, slaap- of zolderkamer wordt in ieder geval niet als kwalificerende werkruimte aangemerkt. Een tot kantoor verbouwde garage met eigen ingang en sanitair kan dat wel zijn.

Inkomenscriterium

Uw werkruimte voldoet aan het inkomenscriterium als u uw inkomen voor een groot gedeelte in of vanuit deze ruimte verdient. Is dit uw enige werkruimte, dan moet u uw inkomen voor ten minste 30% in de ruimte en voor ten minste 70% in of vanuit de ruimte verdienen. Heeft u nog een andere werkruimte, dan moet u uw inkomen voor ten minste 70% in de ruimte verdienen.

Ondernemers met een eenmanszaak, vof of maatschap
Omdat de werkruimte eigendom is van de eigenaar (natuurlijk persoon) en niet van de eenmanszaak, vof of maatschap, is het voor het bepalen van de fiscale winst noodzakelijk om onderscheid te maken tussen zaken die wel en zaken die niet voor de onderneming worden gebruikt. Dit noemen we vermogensetikettering.

Let op! De werkruimte kan worden aangemerkt als ondernemingsvermogen als deze juridisch of bouwkundig splitsbaar is van de woning. Indien dit niet het geval is, kunt u er voor kiezen om de gehele woning (inclusief de werkruimte) als ondernemingsvermogen aan te merken als ten tijde van verwerving van de woning ten minste 10% van de woning bestemd was om te worden gebruikt ten behoeve van de onderneming. In de overige gevallen vormt de werkruimte privévermogen. De fiscale behandeling van uw werkruimte is afhankelijk van de wijze waarop deze geëtiketteerd is: als privévermogen of als ondernemingsvermogen.

Ook als minder dan 10% van de woning ten behoeve van de onderneming wordt gebruikt, kunt u de woning als ondernemingsvermogen aanmerken als u aannemelijk kunt maken dat de woning mede dienstbaar is aan het bedrijf. Bijvoorbeeld omdat er bij de aankoop sprake was van een koppelaankoop van het bedrijf en de woning, er vanuit de woning toezicht mogelijk is op het bedrijf, er een gemeenschappelijke toegangsweg is, en dergelijke.

Woning is privévermogen

De kosten van een niet-kwalificerende werkruimte kunt u niet van uw winst aftrekken. Op deze werkruimte is gewoon de eigenwoningregeling van toepassing.

Eshuis Advieswijzer

Kantoor aan huis 2018

Op een kwalificerende werkruimte is de eigenwoningregeling niet van toepassing. Dit betekent dat u voor de bepaling van het eigenwoningforfait de werkruimte niet meetelt: de waarde van de werkruimte en het deel van de (hypothecaire) geldlening dat daarbij hoort, moeten worden aangegeven als bezitting en schuld in box 3. De kosten van de werkruimte mag u van uw winst aftrekken. Deze aftrekpost is echter gemaximeerd op het voordeel dat u ten aanzien van de werkruimte in box 3 moet aangeven. Daarnaast mag u ook de kosten die normaal gesproken voor rekening van een huurder (de huurderslasten) zouden komen, in aftrek brengen. Denk hierbij aan bijvoorbeeld energiekosten, kosten van de inboedelverzekering en kosten van klein onderhoud.

Woning is ondernemingsvermogen

Indien de werkruimte als ondernemingsvermogen is geëtiketteerd, dan kunt u de kosten aftrekken van uw winst. De werkruimte valt dan niet onder de eigenwoningregeling, maar wordt belast als onderdeel van uw winst uit onderneming. Dit betekent dat u voor de bepaling van het eigenwoningforfait de werkruimte niet meetelt en dat bijvoorbeeld een eventuele boekwinst bij verkoop belast is.

Indien u de gehele woning (inclusief de werkruimte) als ondernemingsvermogen heeft geëtiketteerd, dan kunt u alle kosten (met uitzondering van huurderslasten met betrekking tot het woondeel) aftrekken van uw winst. Voor het privégebruik van uw woning moet u wel een bijtelling ter grootte van een bepaald percentage van de WOZ-waarde, voor de meeste woningen is dit in 2018 1,75%, in aanmerking nemen. Bij een niet-kwalificerende werkruimte moet u daarbij uitgaan van de WOZ-waarde van de gehele woning, bij een kwalificerende werkruimte moet u daarbij uitgaan van de WOZ-waarde van de woning exclusief de werkruimte. Bij gesplitste vermogensetikettering (woondeel privévermogen / bedrijfsdeel ondernemingsvermogen) blijft deze bijtelling bij een kwalificerende werkruimte achterwege.

Werkruimte in huurwoning

Kwalificerende werkruimte

Indien sprake is van een werkruimte in een huurwoning, kunt u een evenredig deel van de huur en de huurderslasten in aftrek brengen als sprake is van een kwalificerende werkruimte.

Niet-kwalificerende werkruimte

Als ten minste 10% van de woning bestemd is om gebruikt te worden ten behoeve van de onderneming, kon u tot en met 2016 echter ook kiezen om het huurrecht van de gehele woning als ondernemingsvermogen te etiketteren. In dat geval kon u, ook als sprake was van een niet-kwalificerende werkruimte, de huur in aftrek brengen, maar gold er wel een bijtelling van een bepaald percentage van de WOZ-waarde van de gehele woning. Bij een niet-kwalificerende werkruimte moest u daarbij uitgaan van de WOZ-waarde van de gehele woning, bij een kwalificerende werkruimte moest u daarbij uitgaan van de WOZ-waarde van de woning exclusief de werkruimte. Kreeg u huurtoeslag, dan werd de aftrek verlaagd met deze toeslag.

Let op! Het aanmerken van het huurrecht als ondernemingsvermogen doet u in de eerste aangifte waarbij dit speelt. Dit betekent dat u dit doet in het jaar waarin de huur aanvangt of in het jaar waarin uw onderneming start. Staat de aangifte inkomstenbelasting over dat jaar nog niet definitief vast, dan kunt u nog gebruik maken van deze aftrekpost, ook met terugwerkende kracht. Staatssecretaris Wiebes van Financiën heeft al aangegeven dat in gevallen waarin de aangifte wel al definitief vaststaat, het niet meer mogelijk is alsnog als ondernemingsvermogen te etiketteren. U kunt dan geen gebruik meer maken van de aftrekpost in 2016 en eerdere jaren. Onder bijzondere omstandigheden kan dit anders zijn. Overleg hierover met onze adviseurs.

Door een wetwijziging is het met ingang van 1 januari 2017 niet meer mogelijk om aftrek te krijgen voor een niet-kwalificerende werkruimte als u het huurrecht als ondernemingsvermogen etiketteert. Dit geldt ook voor bestaande gevallen die al vóór 1 januari 2017 het huurrecht als ondernemingsvermogen hebben geëtiketteerd. Is sprake van een kwalificerende werkruimte, dan blijft ook vanaf 2017 aftrek mogelijk.

Ondernemers met een bv

Onderneemt u vanuit een bv, dan geldt ook het onderscheid tussen een kwalificerende en een niet-kwalificerende werkruimte.

Eshuis Advieswijzer

Kantoor aan huis 2018

Kwalificerende werkruimte

De werkruimte valt voor u, als dga, in box I (de TBS-regeling). Dit betekent dat de vergoeding op zakelijke gronden moet worden vastgesteld. De vergoeding is voor de bv aftrekbaar van de winst en vormt voor de dga, na aftrek van alle aan de werkruimte toe te rekenen kosten, inkomen in box 1. Op dit belaste inkomen mag u nog wel de terbeschikkingstellingsvrijstelling van 12% in aftrek brengen.

Op een kwalificerende werkruimte is de eigenwoningregeling niet van toepassing. Dit betekent dat u voor de bepaling van het eigenwoningforfait de werkruimte niet meetelt: de waarde van de werkruimte en het deel van de (hypothecaire) geldlening dat daarbij hoort, moeten worden aangegeven op de balans van uw werkzaamheid in box 1. U heeft ook geen last van de aftrekbeperkingen inzake hypotheekrente, zoals de maximering van de aftrek tot een tarief van 49,5% (2018).

Niet-kwalificerende werkruimte

Een niet-kwalificerende werkruimte valt onder de eigenwoningregeling: het eigenwoningforfait wordt berekend over de woning inclusief de werkruimte. Een eventuele vergoeding voor de werkruimte wordt voor de dga behandeld als loon. Het is echter mogelijk om de vergoeding als eindheffingsbestanddeel aan te wijzen in de vrije ruimte van de werkkostenregeling. Uw bv betaalt dan geen belasting zolang het totaal van alle in de vrije ruimte aangewezen vergoedingen en verstrekkingen niet hoger is dan 1,2% van het totale fiscale loon in uw bv. Wordt deze vrije ruimte van 1,2% overschreden, dan betaalt uw bv 80% eindheffing over de overschrijding. De loonkosten zijn voor de bv aftrekbaar van de winst.

Btw en ondernemers met een eenmanszaak, vof of maatschap

Het onderscheid tussen een kwalificerende en niet-kwalificerende werkruimte is voor de btw niet van belang. Voor de btw is van belang of de zaken zijn gebruikt ten behoeve van uw onderneming en of u hiermee btw-belaste omzet behaalt. Als dat het geval is, kunt u deze zaken voor de btw zakelijk etiketteren en de voorbelasting met betrekking tot het zakelijke gebruik in aftrek brengen. U kunt hierbij denken aan btw op energie, onderhoud en inrichting.

Btw en ondernemers met een bv

Indien u, als dga, ondernemer voor de btw bent voor het verhuren van de werkruimte aan uw bv en u voor btw-belaste verhuur opteert, dan kunt u de btw met betrekking tot deze werkruimte in aftrek brengen. Verhuur van uw werkruimte aan uw bv leidt echter niet zonder meer tot ondernemerschap voor de btw. De rechtspraak hierover is nog niet duidelijk.

Tot slot

De fiscale regels met betrekking tot de werkruimte zijn erg ingewikkeld. Neem voor uw specifieke situatie daarom contact met ons op.

Bron: SRA – Publicatiedatum: 31-01-2018

©2018, Eshuis Accountants en Adviseurs

Twentelaan 5
Postbus 206
7600 AE Almelo
088 - 500 95 00

E-mail: info@eshuis.com
Website: www.eshuis.com

februari 2018