



Excellence in Finance

Verdoorn Adviesgroep

Administratie- en Belastingadviseurs

Postbus 6757
6503 GG Nijmegen

Kerkenbos 1079d
6546 BB Nijmegen

T (024) 848 21 21
F (024) 845 24 44

E info@verdoornadvies.nl
I www.verdoornadvies.nl

K.v.K. 09183000
BTW nr. NL822159004B01
Bank NL98 RABO 0143 6848 76
Becon 529540

Ondernemen vanuit uw eigen woning

Het ondernemen vanuit het eigen huis, het "thuiswerken", wordt steeds populairder. De kosten van het ondernemen vanuit uw eigen huis zijn in principe niet aftrekbaar. Er wordt echter een uitzondering gemaakt als de werkruimte afsplitsbaar is van de woning (een eigen opgang/ingang en eigen voorzieningen). Daarnaast moet er een substantieel deel van het inkomen in de zelfstandige ruimte worden verdiend:

- Als u elders ook een werkruimte heeft moet minimaal 70% van het inkomen in de werkruimte worden verdiend.
- Als u geen werkruimte elders heeft dan moet minimaal 30% van het inkomen in de werkruimte worden verdiend.

Er is maximaal 4% van de waarde van de werkruimte aftrekbaar plus een evenredig deel van de kosten die een normale huurder ook zou moeten betalen. Bij een huurwoning gaat het om een evenredig gedeelte van de huur. Verder komen de kosten voor energie, schoonmaken en verzekeringen in aanmerking en kunt u afschrijven op de inrichting.

Kosten werkruimte

Als u niet voldoet aan de voorwaarden, kunt u dus ook geen kosten aftrekken. De inrichtingskosten zijn dan ook niet aftrekbaar. U heeft echter wel de mogelijkheid om de BTW terug te vorderen over de voor de werkruimte gemaakte kosten en investering in de inrichting. Alhoewel u niet mag afschrijven op de inrichting, mag u deze wel meenemen in de berekening van de investeringsaftrek. Op de in de werkruimte aanwezige computers en randapparatuur kunt u gewoon afschrijven.

Eigen woning met werkruimte voor de onderneming

Bouwkundig splitsbaar: Bij een eigen woning ligt het iets ingewikkelder. Eerst moet de vraag gesteld worden of het pand bouwkundig gesplitst kan worden (aparte ingang, eigen voorzieningen...). Is dit het geval dan bent u verplicht die splitsing administratief door te voeren. De bedrijfsruimte valt dan onder het ondernemingsvermogen en de woning onder het privévermogen. De kosten van het bedrijfsgedeelte zijn dan aftrekbaar maar toekomstige waardeinstijgingen zijn bij verkoop belast.



HUWELIJKSE VOORWAARDEN

Is het pand niet in uw bezit maar van uw partner (huwelijkse voorwaarden) dan dient er voor het ondernemingsgedeelte een (in box 1 belaste) zakelijke huur in rekening gebracht te worden. Daarnaast zijn bij uw partner de kosten aftrekbaar en de gerealiseerde waardevermindering belast!

Niet bouwkundig splitsbaar: Is een bouwkundige splitsing **niet** mogelijk dan heeft u drie keuzes: pand wordt gerekend tot het privé of het ondernemingsvermogen of wordt administratief gesplitst. De gemaakte keuze (privé dan wel ondernemingsvermogen) moet u opgeven direct na de start bij de eerste jaaraangifte inkomstenbelasting als ondernemer.

1. Het gehele pand rekent u tot het ondernemingsvermogen: Deze optie is alleen mogelijk als het ondernemingsgedeelte overheersend is. In dit geval zijn de kosten voor het pand aftrekbaar en kunt u afschrijven op de waarde (minus de grondwaarde en restwaarde). De latere verkoopwinst is daarentegen belast. Daarnaast kunt u de BTW verrekenen voor zover ze geen verband houden met het woongedeelte. Voor het woongedeelte wordt een eigenwoningwaarde vastgesteld (het betreffende gedeelte van de WOZ beschikking). De eigenwoningwaarde vermenigvuldigd met het percentage in onderstaande tabel wordt bij uw winst opgeteld.

Eigenwoningwaarde woongedeelte behorend tot het ondernemingsvermogen (2011)	
Waarde woongedeelte volgens WOZ	Percentage
€ 0 t/m € 12.500	0,80% (minimum € 100)
€ 12.500 t/m € 25.000	1,00%
€ 25.000 t/m € 50.000	1,10%
€ 50.000 t/m € 75.000	1,20%
€ 75.000 t/m € 1.020.000	1,35%
€ 1.020.000 en hoger	€ 13.770 plus 1,60% over het meerdere



2. Het gehele pand rekent u tot het privé-vermogen: Deze optie is alleen mogelijk als het woongedeelte overheersend is. De WOZ-waarde van het gedeelte van de woning voor de onderneming (minus het bijbehorende hypotheek gedeelte) wordt in box 3 belast onder toepassing van het fictieve rendement. De hypotheekrente over dit gedeelte is verder niet aftrekbaar in box 1. Over de resterende waarde van het woongedeelte wordt op de normale wijze de eigenwoningwaarde berekend welke aan het inkomen in box 1 moet worden toegevoegd (zie onderstaande tabel).

Eigenwoningwaarde woongedeelte behorend tot het privé-vermogen (2011)	
WOZ-waarde woongedeelte	Percentage
€ 0 t/m € 12.500	0%
€ 12.500 t/m € 25.000	0,20%
€ 25.000 t/m € 50.000	0,30%
€ 50.000 t/m € 75.000	0,40%
€ 75.000 t/m € 1.020.000	0,55%
€ 1.020.000 en hoger	€ 5.610 plus 1,05% over het meerdere

Aftrekbare kosten: Het fictieve rendement van 4% over de WOZ-waarde voor het ondernemersgedeelte (dus exclusief de hypotheek) kunt u in aftrek brengen van de winst van uw onderneming. U moet in dit geval natuurlijk wel aan de voorwaarden voldoen voor het werken vanuit huis om in aanmerking te komen voor de aftrekmogelijkheden.

Staat het huis ook (of in zijn geheel) op naam van uw partner en is er sprake van scheiding van vermogen, dan wordt het resultaat (fictieve huur) van het ter beschikking stellen van het betreffende gedeelte van de woning gezien als inkomen in box 1. Dit heeft tot gevolg dat ook de waardestijging over dat gedeelte bij verkoop of staken van de onderneming bij uw partner belast is!

Waar het bij een huurwoning dus vrij simpel ligt, zijn er behoorlijk wat complicaties bij een eigen woning. Als u alles op een rijtje zet moet u uzelf gaan afvragen of u er niet verstandig aan doet af te zien van de mogelijkheid de kosten af te trekken bij de onderneming. Dit is het geval als u kunt aantonen dat u het ondernemingsgedeelte ook gebruikt voor het verhogen van het woongenot van



het gezin. Zit u voor uw onderneming voornamelijk achter uw computer dan kan het erg verstandig zijn geen problemen op de hals te halen. Zie ook onderstaande rekenvoorbeeld.

REKENVOORBEELD

Stel een pand t.w.v. € 400.000, 5% hypotheek € 300.000. 50% op uw naam, 50% op naam van partner met gescheiden vermogen. 20% van de woning (€ 80.000) zou gebruikt worden voor de onderneming. De waarde van de grond bedraagt € 100.000, restwaarde woning is 10%, afschrijving 30 jaar.

- In dit geval gaat € 40.000 van de woning en € 30.000 van de hypotheek voor uzelf naar box 3. Over het verschil wordt per saldo 30% over 4% fictief rendement berekend, dus € 120 ($1,2\% * € 10.000$), mits het gezamenlijke vermogen de onbelaste grens overschrijdt. De rente over het ondernemingsgedeelte van € 1.500 ($20\% * 5\% * € 300.000 / 2$) is niet meer aftrekbaar in box 1.
- Voldoet u aan de voorwaarden voor het ondernemen aan huis dan kunt u het fictieve rendement over de woningwaarde in aftrek brengen op uw winst. Het gaat hier dus om € 1.600 ($4\% * € 40.000$) aftrek in box 1.
- Bij uw partner ligt het in dit geval anders: er moet een zakelijke huur in rekening gebracht worden, bijvoorbeeld het fictieve rendement van 4% over € 40.000 (€ 1.600). Daarnaast zijn de bijkomende kosten als rente (€ 1.500, $10\% * 5\% * € 300.000$), OZB, afschrijvingen (€ 900, $10\% * 90\% * (€ 400.000 - 100.000) / 30$ jaar), onderhoud, verzekeringen, etc aftrekbaar. Stel de totale kosten komen op € 2.600, dan resteert bij uw partner een totale aftrekpost van € 1.000. LET OP: de toekomstige waardeinstijging is belast bij uw partner!
- De fictief in rekening gebrachte huur van € 1.600 voor de ter beschikking stelling door uw partner is van uw winst aftrekbaar in box 1.
- U en uw partner komen in aanmerking voor een lagere bijtelling eigenwoningwaarde in box 1. In dit geval ieder € 440 ($1,10\% * € 40.000$).

PER SALDO: Uw winst uit onderneming gaat omlaag met € 3.200 ($2 * € 1.600$). Het inkomen van uw partner gaat omlaag met € 1.000 (resultaat uit overige werkzaamheden). Het gezamenlijk inkomen in box 1 gaat omhoog met € 620 ($€ 1.500 - 2 * € 440$), de verloren renteaftrek minus de vermindering van de bijtelling eigenwoningwaarde. Daarnaast is er sprake van een maximale heffing van € 120 in box 3.

Realisatie van 10% van de waardeinstijging (+ de afschrijving!) van de totale woningwaarde zijn bij uw partner belast in box 1. Stel dat er na 5 jaar gestopt wordt met de onderneming en het pand op dat moment een waarde heeft van € 500.000. De inkomensbijtelling bij uw partner is op dat moment € 14.500 ($10\% * (€ 500.000 - € 400.000) + € 900 * 5$ jaar)!

3. Administratieve verdeling overeenkomstig het gebruik: U kunt ook aan de hand van het gebruik van het pand overgaan tot een verdeelsleutel. Voor respectievelijk het ondernemingsgedeelte en het privé gedeelte zijn bovenstaande regels van toepassing.



BEDRIJFSRUIMTE IN EIGEN PAND

Heeft u een pand in eigendom en u gaat daarin uw onderneming vestigen dan moet u dus beslissen of u het in privé eigendom houdt (box 3) of het onderbrengt in het ondernemingsvermogen. In het laatste geval is de toekomstige waardeinstijging bij verkoop belast maar zijn de onderhoudskosten en verbouwingkosten van uw winst aftrekbaar. Wordt het pand echter in zijn geheel gebruikt als bedrijfsruimte dan wordt het verplicht tot het ondernemingsvermogen gerekend. Daarnaast kunt u doorgaans 50 jaar lang 2% per jaar afschrijven op de bedrijfsruimte minus de waarde van de grond en de restwaarde.

EEN PAND KOPEN VOOR UW ONDERNEMING?

Gaat u een pand kopen voor uw onderneming dan moet u rekening houden met de volgende punten. Voor het gedeelte van het pand dat gebruikt wordt als bedrijfsruimte (exclusief de waarde van de grond maar inclusief de overdrachtsbelasting) heeft u recht op investeringsaftrek en kan tevens worden afgeschreven. Daarnaast zijn er nogal wat BTW-regeltjes. Neem contact met ons op voor de details.