



Door mr. M.F.J. van der Wereld LL.M.

16 mei 2011

FISCOTIP

Zzp'er fiscaal slim huisvesten!

De overheid heeft hypotheekconstructies in het vizier. Reden waarom ondernemers die vanuit hun eigen huis werken, op zoek moeten naar alternatieven om hun huisvestingskosten fiscaal te (kunnen blijven) optimaliseren.

Liquiditeitskrapte. Naar het zich laat aanzien, kunnen met ingang van 1 augustus a.s. geen nieuwe volledig aflossingsvrije hypotheekconstructies meer worden afgesloten. Het aflossingsvrije deel mag dan maximaal de helft van de marktwaarde zijn. Het gevolg is dat ondernemers die vanuit hun eigen huis werken (zzp'ers) over minder liquiditeit kunnen beschikken, omdat er naast rente ook aflossingen moeten worden betaald. En die aflossingen zijn fiscaal niet aftrekbaar. **Tip.** Voor deze zzp'ers zou het wel eens aantrekkelijk kunnen worden om te gaan huren in plaats van te kopen.

Woning huren in plaats van kopen

Een zzp'er kan bij gedeeltelijk zakelijk gebruik van zijn huurwoning de volgende situaties onderscheiden.

Zelfstandige werkruimte. Denk aan een aparte ruimte met een eigen ingang en eigen sanitaire voorzieningen, die ook aan een derde zou kunnen worden onderverhuurd. Verder moet minimaal 30% van het inkomen in deze ruimte worden gegenereerd om kosten fiscaal te kunnen aftrekken. In dit geval kan een evenredig deel van de huur en de overige huisvestingskosten worden afgetrokken. Deze situatie komt slechts sporadisch voor.

Onzelfstandige werkruimte. Denk bijvoorbeeld aan een zolderkamer of een als kantoor ingerichte slaapkamer die de zzp'er gebruikt voor zijn onderneming. De kosten die hiermee gemoeid zijn, kunnen doorgaans niet worden afgetrokken. Dit is een veel meer voorkomende situatie bij zzp'ers.

Fiscaal interessante mogelijkheden

Huurrecht op de balans zetten. Op voorwaarde dat het zakelijk gebruik van de woning aanzienlijk is (bij 25% is daar in elk geval sprake van), mogen alle huisvestingskosten worden afgetrokken. Denk aan de huurlasten, de energiekosten, verzekeringen, gemeentelijke heffingen, etc.

Wel moet dan een bijtelling vanwege het privégebruik plaatsvinden. Die bijtelling is doorgaans 1,35% van de WOZ-waarde voor het hele pand. In bijna alle gevallen ontstaat op deze manier een flinke fiscale aftrekpost die voor de broodnodige liquiditeitsruimte kan zorgen.

Let op. De keuze om het huurrecht op de ondernemingsbalans te zetten, kan in beginsel alleen worden gemaakt bij het sluiten van de huurovereenkomst, tenzij er sprake is van een bijzondere omstandigheid.

Werkruimte verbouwen. Als in het verleden is nagelaten het huurrecht op de balans te activeren, kan dit mogelijk worden gerepareerd door de huurwoning te gaan verbouwen. Als met die verbouwing extra werkruimte wordt gecreëerd of de bestaande werkruimte voldoende wordt uitgebouwd, zou dat een bijzondere omstandigheid kunnen zijn op basis waarvan de keuze om het huurrecht op de balans te zetten, opnieuw mag worden gemaakt.

Belangrijk is hier dat het zakelijk gebruik van de woning aantoonbaar wordt vergroot. Argumenten voor deze insteek kunnen worden gevonden in een recente uitspraak van Rechtbank Arnhem, LJN: BO6483.

Investeren in een huurrecht. Door te verbouwen, investeert u in fiscale zin in een huurrecht. U kunt dan profiteren van de kleinschaligheidsinvesteringsaftrek. Op deze manier levert een verbouwing voor een zzp'er al snel een extra aftrekpost op van 28%, mits de totale investering niet meer bedraagt dan € 54.324,-.

Ondernemers (zzp'ers) die vanuit hun huurhuis werken, kunnen onder omstandigheden alle huisvestingskosten fiscaal aftrekken. Dat allerlei hypotheekconstructies momenteel onder vuur komen te liggen, gaat hun (huur)huis dan eenvoudig voorbij.