

Werkruimte & de fiscus

Werkruimte in eigen huis

Als een ondernemer een werkruimte elders huurt, behoren de kosten tot de zakelijke kosten. Maar hoe zit het met de kamer of zolder in uw eigen huis? Als eigenaar van het woonhuis, kan je beslissen om de werkruimte te activeren op je balans. In feite is er dan sprake van een administratieve splitsing in een deel dat zakelijk en een deel dat privé wordt gebruikt.

Het zakelijke deel moet voor de werkelijke waarde op de balans worden gezet. Vanaf dat moment zijn alle kosten (ook de inrichtingskosten) die op dat deel betrekking hebben, zoals afschrijving, hypotheekrente, energie aftrekbaar. Maar...als de onderneming wordt beëindigd of de ruimte thuis wordt niet meer gebruikt, moet een waarde aan dit zakelijke deel worden toegewezen.

Het verschil valt in het resultaat van de onderneming. Dit betekent vaak dat boekwinst wordt gemaakt die behoorlijk in de cijfers kan lopen.

Voorbeeld

De werkruimte is geactiveerd voor € 50.000.-, waarvan € 10.000.- is afgeschreven; boekwaarde € 40.000.

De ondernemer stopt zijn bedrijfsactiviteiten, de werkruimte blijkt € 60.000.- waard, de boekwinst is € 20.000.- Daarover moet belasting worden betaald.

Maar het kan ook anders lopen. De werkruimte blijkt nog € 30.000.- waard. Het boekverlies is € 10.000.-, waarmee de belastbare winst wordt verlaagd.

De keuze om de werkruimte wel of niet op de balans te zetten, kan gedaan worden tot uiterlijk het moment waarop de aangifte van het jaar waarin de werkruimte in gebruik is genomen onherroepelijk vast komt te staan. Dat betekent dat de keuze definitief is als de bezwaartermijn van die aanslag is verlopen.

Werkruimte behoort tot privé vermogen

Behoort de werkruimte tot het privévermogen, dan zijn de kosten alleen aftrekbaar als aan strikte voorwaarden wordt voldaan. Allereerst moet de werkruimte te kwalificeren zijn als een zelfstandig onderdeel van de woning. Daarvan is sprake als je voor het gebruik van de werkruimte helemaal geen gebruik hoeft te maken van de eigen woning. Dus een eigen ingang/opgang, eigen sanitair en verhuurbaar aan derden. Dit wordt het zelfstandigheids criterium genoemd.

Voldoet je werkruimte aan deze voorwaarde, dan ben je er nog niet. Want dan is er nog een voorwaarde aan het gebruik van de ruimte, het zogenaamde inkomenscriterium. Je moet namelijk 70% van je totale inkomsten in of vanuit die werkruimte verdienen en daarnaast moet je minimaal 30% van je werktijd in de werkruimte doorbrengen. Pas als aan al deze voorwaarden wordt voldaan, kunnen er kosten ten laste van het resultaat worden gebracht.

De wijze van berekening is ingewikkeld. Het komt erop neer dat de werkruimte gewaardeerd moet worden en dat dit deel van de eigen woning in box 3 valt en niet meer onder de eigenwoningregeling. Dat betekent dus ook dat een deel van de hypotheeklast niet meer in box 1 aftrekbaar is. Enerzijds wordt dus een aftrekpost gecreëerd, maar je verliest ook een deel van de hypotheekrente. Vooral als er sprake is van een hoge hypotheek, kan deze regeling nadelig uitpakken. Het is dan ook verstandig om allereerst te overleggen met je belastingadviseur of deze regeling wel of niet moet worden toegepast.

Werkruimte in huurwoning

Als u een huurwoning heeft, zijn er ook fiscale aftrekmogelijkheden. Deze berekening daarvan is echter totaal verschillend van die van de werkruimte in de eigen woning.

Als je in totaal meer dan 10% van het totale woonoppervlakte van de woning zakelijk gebruikt als ondernemer, dan mag je er voor kiezen het huurrecht van de woning, als ondernemingsvermogen aan te merken. Dit heeft tot gevolg dat de totale huurlasten van de woning in aftrek kunnen worden gebracht. Daar staat tegenover dat je voor het deel van de woning dat niet zakelijk, dus privé wordt

gebruikt, een bijtelling moet doen. Met andere woorden, de totale huurlasten worden gecorrigeerd met een bijtelling die in de meeste gevallen gelijk is aan 1,4% van de WOZ-waarde van de woning.

Voorbeeld

Als de WOZ-waarde van de woning € 250.000 bedraagt, de huurlasten € 7.800, en de werkruimte in totaal 20% van het totale woonoppervlakte van de woning, dan is een bedrag van € 7.800 – (1,4% van € 250.000= € 3.500) = € 4.300 aftrekbaar.

Let op: keuze is beslissend

De keuze om het huurrecht tot het ondernemingsvermogen te rekenen moet gemaakt worden op het moment dat de werkruimte in gebruik wordt genomen en het gebruik meer dan 10% van de gehele woning is. Dit kan dus het geval zijn op het moment dat je als ondernemer start, of als je voorheen een werkruimte huurde buiten de eigen woning en vanuit huis gaat werken. Als je eenmaal de keuze hebt gemaakt om het huurrecht tot je ondernemingsvermogen te rekenen, dan kan hiervan alleen worden afgeweken indien er sprake is van een bijzondere omstandigheid. Als het gebruik structureel minder wordt dan 10% dan moet het huurrecht gekwalificeerd worden als privévermogen en vervalt de aftrekpost.