

Werkruimte in een huurwoning: hoe zit het nou?

Onlangs heeft de Hoge Raad een voor de praktijk interessant arrest gewezen inzake de aftrek van huisvestingskosten van de werkruimte in een huurwoning. Deze uitspraak van de Hoge Raad is inmiddels veelbesproken, omdat het tot flinke voordelen leidt voor een bepaalde groep ondernemers met een huurwoning. Hoe zit het nu precies?

Anja Zandee-Dingemans

Veel ondernemers maken voor hun onderneming gebruik van een ruimte in hun woning, bijvoorbeeld om goederen op te slaan of om de administratie bij te werken. Vraag is dan of de kosten van die ruimte aftrekbaar zijn. De regels daarvoor zijn niet eenvoudig. Het maakt uit of het een koop- of een huurwoning is, hoe de ondernemer getrouwd is, of het pand te splitsen is, etc.

In het [arrest van de Hoge Raad](#) ging het om een ondernemer die vanuit een werkruimte in zijn huurwoning ondernemingsactiviteiten verrichtte. Deze werkruimte besloeg iets meer dan 11 procent van de woning. De Hoge Raad oordeelde dat een huurrecht dat ook wordt gebruikt voor ondernemingsactiviteiten ondernemingsvermogen kan vormen. Hierdoor kon de ondernemer het gehele bedrag van de huur ten laste van zijn winst brengen. In verband met het privégebruik van de woning moest wel rekening gehouden worden met een bijtelling. Voor dga's met een huurwoning geldt dit arrest overigens niet.

Huurrecht

Een huurrecht dat zowel een ondernemings- als privéfunctie vervult, kan keuzevermogen zijn. Als de zakelijk gebruikte ruimte meer dan 10 procent van de woning betreft, kan de ondernemer het huurrecht als ondernemingsvermogen aanmerken en is daarom geheel aftrekbaar. Ook de inrichtingskosten van de werkkamer en de aan de werkruimte toe te rekenen kosten van gas, water en elektra zijn aftrekbaar. Zoals gezegd moet vanwege het privégebruik van de woning een bijtelling tot de winst worden gerekend. De bijtelling is echter vaak aanzienlijk lager dan het bedrag van de werkelijke huisvestingskosten.

Herziening

Als het huurrecht in het verleden niet als ondernemingsvermogen is aangemerkt, is het de vraag of nu een herziening van die keuze mogelijk is. Dat is mogelijk, maar slechts als er sprake is van bijzondere omstandigheden. Dat is bijvoorbeeld het geval als de Hoge Raad terugkomt op een eerdere beslissing. Jurisprudentie die duidelijkheid verschaft over de interpretatie van een wettelijke regeling geeft echter geen recht op herziening.

De Belastingdienst heeft ook al laten weten dat het arrest van de Hoge Raad niet geldt als bijzondere omstandigheid. Hierover zal het laatste woord echter nog niet gesproken zijn. Inmiddels heeft echter ook staatssecretaris Wiebes van Financiën heeft zich al over het arrest gebogen en een nota van wijziging voorbereid.

Deze nota zorgt dat de behandeling van IB-ondernemers en resultaatgenieters met een werkruimte in een huurwoning in lijn wordt gebracht met die van ondernemers met een koopwoning. Hierdoor worden zij binnen de winst- en resultaatsfeer materieel hetzelfde behandeld. Deze wijziging zal in het Belastingplan 2017 verwerkt worden en moet dus nog worden goedgekeurd.

Verkeerde suggestie

Het arrest heeft in de media [de nodige aandacht](#) gekregen. De suggestie wordt gewekt dat nu iedere ondernemer de huur van zijn woning in aftrek kan brengen. Maar dat is niet het geval. Zo moet het zakelijk gebruik minstens 10 procent zijn en als destijds het huurrecht niet als ondernemingsvermogen is geboekt, is herziening van die keuze niet mogelijk. Hierdoor kunnen alleen startende ondernemers en ondernemers die verhuizen naar een huurwoning voor het huurrecht opteren voor ondernemingsvermogen en dus de volledige huur ten laste van de winst brengen. Maar let op, het Belastingplan 2017 gooit waarschijnlijk roet in het eten.

Deel dit artikel

[f](#) [in](#) [t](#) [✉](#)

[Anja Zandee-Dingemans](#) is fiscaal jurist bij DRV Accountants & Adviseurs te Middelburg.

GERELATEERD



NIEUWS | 22 september 2021

Evaluatie pilot webmodule zzp naar Tweede Kamer, moratorium op handhaving blijft van kracht

De webmodule die de afgelopen jaren gebouwd is, kan in veel gevallen opdrachtgevers en zelfstandigen helderheid geven of werk door een zelfstandige of een werknemer... →



NIEUWS | 07 september 2021

ABN Amro: arbeidswet heeft niet tot meer vaste contracten geleid

De Wet Arbeidsmarkt in Balans (WAB) heeft er niet toe geleid dat bedrijven meer flexwerkers een vast contract hebben gegeven. →



NIEUWS | 02 september 2021

Onderzoek: uurtarief freelancers stijgt met 6 procent

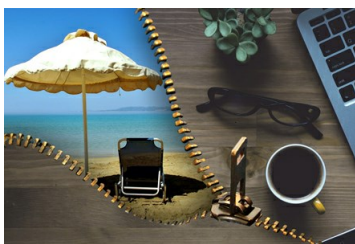
Freelancers hanteren voor opdrachten dit jaar gemiddeld een uurtarief van 46 euro. Dat is 6 procent meer in vergelijking met vorig jaar, concludeert freelance-platform... →



NIEUWS | 26 augustus 2021

Veel zzp'ers verwachten meer vraag naar werk

Zeventig procent van de Nederlandse zzp'ers verwacht dat de vraag naar werk voor het einde van het jaar zal toenemen. Zelfstandigen zien de toekomst hiermee rooskleuriger... →



NIEUWS | 13 augustus 2021

Zelfstandige accountants werken door tijdens vakantie

De vakantie brengt voor zelfstandig gevestigde accountants niet de rust die ze graag willen. Velen werken noodgedwongen door, blijkt uit onderzoek. →
