

Het faciliteren van uw eigen onderneming met behulp van een werkruimte thuis

Heeft u thuis een werkruimte die u gebruikt voor uw eigen onderneming? Dan is het onder voorwaarden mogelijk de btw die zit op deze werkruimte terug te vragen bij de Belastingdienst. Voor ondernemers met een eigen B.V. (dga's) zijn de mogelijkheden voor een btw-terug-gave sterk verruimd als gevolg van een tweetal arresten van de Hoge Raad uit oktober 2013.

De Hoge Raad heeft geoordeeld dat de verhuur van een onzelfstandig deel van de woning aan de eigen B.V. leidt tot btw-ondernemerschap. Het kan hier bijvoorbeeld gaan om de verhuur van een studeerkamer en/of een garage. Er hoeft dus niet langer sprake te zijn van een zelfstandig deel van een onroerende zaak (met bijvoorbeeld een eigen opgang en eigen sanitair).

Van belang is dat de ruimte(n) duurzaam en tegen vergoeding ter beschikking gesteld moet worden aan de B.V. Hiervoor is in principe een huurovereenkomst nodig waarin wordt geopteerd (c.q. gekozen) voor btw-belaste verhuur. Vanuit privé kunt u dan een factuur versturen met btw aan uw eigen B.V. Ervan uitgaande dat deze B.V. enkel btw-belaste prestaties verricht, kan deze B.V. alle in rekening gebrachte btw in aftrek brengen. Doordat in privé dan wel een recht ontstaat op aftrek van voorbelasting, verkrijgt u een btw-voordeel.

De grootte van het btw-voordeel hangt uiteraard af van de ruimte(n) die ter beschikking wordt gesteld én van de aan u in rekening gebrachte btw. Zeker indien u een grote verbouwing gaat verrichten en/of bezig bent met nieuwbouw, kan het voordelig zijn een deel van uw woning te gaan verhuren. Stel bijvoorbeeld dat u 20% van het opper-

vlakke van uw (toekomstige) woning kunt verhuren aan uw eigen B.V. U kunt dan ongeveer 3% tot 4% van de totale (ver)bouwsom op uw woning besparen. Behalve de btw op de bouwsom, kunt u ook de btw op uw onderhoudskosten en energiekosten deels in aftrek brengen.

Uiteraard passen er ook enkele kanttekeningen bij het btw-belast verhuren van een deel van uw eigen woning. Zo zult u zelf btw-aan-gifte moeten gaan doen waardoor uw administratieve lasten stijgen. Daarnaast vormt de vergoeding die u van uw B.V. ontvangt, in beginsel loon waarover loonheffingen zijn verschuldigd. De arresten van de Hoge Raad roepen tot slot ook weer vele nieuwe (praktische) vragen op. Bijvoorbeeld over hoe omgegaan moet worden met gemeenschappelijke ruimten en over de mogelijkheid een fiscale eenheid te vormen met de eigen B.V.

Wat nu?

Zeker indien u nieuwbouwplannen heeft of bezig bent met een grote verbouwing, is het raadzaam te kijken in hoeverre u btw kunt besparen. Het kan daarbij immers gaan om een aanzienlijk btw-voordeel. De Belastingdienst is dus weer terug als alternatieve financieringsbron. ■



Jan van Neerbos
G&O Verstegen accountants en adviseurs
Edisonweg 21d | Postbus 787
4200 AT Gorinchem
0183 – 617839
www.geno.nl

