

Wonen en werken in één pand

Veel MKB-ondernemers wonen en werken in één pand: zij hebben hun bedrijf of praktijk aan huis. Hiervoor moeten meerdere wettelijke regelingen, met verschillende toetsingscriteria, naast elkaar worden toegepast. U moet bijvoorbeeld vaststellen of er sprake is van een 'kwalificerende werkruimte' en of u de werkruimte tot uw privé- of ondernemingsvermogen moet rekenen.

Kwalificerende werkruimte

Om fiscaal als werkruimte te worden gekwalificeerd, moet uw werkruimte voldoen aan het zelfstandigheids- en inkomenscriterium. Voldoet uw werkruimte hier niet aan, dan wordt deze behandeld als onzelfstandig onderdeel van de eigen woning en is de eigenwoningregeling van toepassing. Het eigenwoningforfait moet dan worden berekend over de waarde van de gehele woning, inclusief de werkruimte.

Het zelfstandigheidscriterium

Uw werkruimte voldoet aan het zelfstandigheidscriterium als deze door uiterlijke kenmerken duidelijk te onderscheiden is van de rest van de woning. Bijvoorbeeld door een eigen ingang en zelfstandige infrastructuur, zoals sanitaire voorzieningen. Bepalend is of de ruimte als werkruimte aan derden verhuurd kan worden.

Het inkomenscriterium

De werkruimte voldoet aan het inkomenscriterium als u uw inkomen grotendeels in deze ruimte verdient. Is het uw enige werkruimte, dan is dit tenminste 30% in de werkruimte en tenminste 70% in of vanuit de werkruimte. Is het niet uw enige werkruimte, dan is dit tenminste 70% in de werkruimte.

Huwelijksgoederenregime

De fiscale aspecten van een werkruimte in de eigen woning worden allereerst bepaald door het huwelijksgoederenregime. Dat regime bepaalt of de eigen woning aan uzelf of uw partner moet worden toegerekend. Hierbij is het nuttig om onderscheid te maken tussen ondernemers met een persoonlijke onderneming en ondernemers met een BV.

Ondernemers met een persoonlijke onderneming

Bent u ondernemer met een persoonlijke onderneming, zoals een eenmanszaak of firma-aandeel, dan speelt de vraag of de woning tot uw privé- of ondernemingsvermogen behoort. Dit wordt vastgesteld met de regels van de vermogensetikettering. Die komen uitsluitend aan de orde als de woning met werkruimte aan u als ondernemer kan worden toegerekend.

Ondernemers met een BV

Stelt u een werkruimte in de woning aan uw BV ter beschikking, dan is in beginsel de eigenwoningregeling van toepassing. Is het een kwalificerende werkruimte, dan is de terbeschikkingstellingsregeling van toepassing.

Vermogensetikettering

Met vermogensetikettering wordt vastgesteld of de woning van een ondernemer met een persoonlijke onderneming tot het privé- of ondernemingsvermogen behoort. Uw woning behoort in beginsel tot uw privévermogen. Gebruikt u 10% of meer van uw woning voor bedrijfsdoeleinden, dan is er sprake van keuzevermogen. U kunt dan op basis van 'redelijkheid' kiezen de gehele woning met werkruimte te rekenen tot uw privé- of ondernemingsvermogen, of het woondeel tot uw privévermogen en het bedrijfsdeel tot uw ondernemingsvermogen.

Privévermogen

Rekent u uw woning met werkruimte tot uw privévermogen, dan moet voor de fiscale behandeling van het woongedeelte én de werkruimte onderscheid worden gemaakt. Bij niet-kwalificerende werkruimtes is de eigenwoningregeling van toepassing en kunnen geen kosten ten laste van de winst uit onderneming worden gebracht. Bij kwalificerende werkruimtes is een aftrek van de kosten wél mogelijk, maar gemaximeerd tot een gebruiksvergoeding van 4% over het voordeel uit sparen en beleggen. De Hoge Raad heeft in 2009 beslist dat ook de energiekosten, heffingen, verzekeringen en onderhoudskosten van de kwalificerende werkruimte in aftrek mogen worden gebracht. Hoe hier in de praktijk mee wordt omgegaan kunt u het beste overleggen met uw adviseur.

Ondernemingsvermogen

Rekent u de woning met werkruimte tot uw ondernemingsvermogen, dan kunt u de kosten van de werkruimte op de winst van uw onderneming in mindering brengen. De gehele woning wordt dan belast als onderdeel van de winst uit onderneming. Waardeveranderingen van de woning horen daardoor ook tot de winst uit onderneming.

Wonen en werken in één pand

Bijstelling privégebruik woning

Voor het privégebruik van de woning moet u een bijtelling tot de winst uit onderneming rekenen. Deze bijtelling is een bepaald percentage van de WOZ-waarde van de woning. Bij een niet-kwalificerende werkruimte moet u uitgaan van de WOZ-waarde van de gehele woning, bij een kwalificerende werkruimte van de WOZ-waarde van het woongedeelte. Bij gesplitste vermogensetikettering (woondeel privévermogen/ bedrijfsdeel ondernemingsvermogen) blijft de bijtelling achterwege.

Terbeschikkingstellingsregeling

Met de terbeschikkingstellingsregeling kunt u een reële, zakelijke gebruiksvergoeding voor een werkruimte als kosten binnen de onderneming opvoeren. Stelt u de werkruimte aan een BV ter beschikking, dan kan de BV die gebruiksvergoeding als kosten aftrekken. De regeling is uitsluitend van toepassing op kwalificerende werkruimtes en kan zowel bij ondernemers met een persoonlijke onderneming als bij ondernemers met een BV aan de orde komen.

De ontvangen vergoeding verminderd met de kosten van de werkruimte, wordt belast in box 1 via de terbeschikkingstellingsregeling. Met ingang van 1 januari 2010 is de terbeschikkingstellingsvrijstelling ingevoerd. Deze vrijstelling is 12% van het gezamenlijke bedrag van het resultaat uit terbeschikkingstellingswerkzaamheden.

Ondernemers met een persoonlijke onderneming

Heeft u een persoonlijke onderneming, dan is de regeling van toepassing als de woning met een kwalificerende werkruimte eigendom is van uw (niet-ondernemende) partner.

Ondernemers met een BV

Bent u ondernemer met een BV, dan komt de regeling aan de orde als uzelf, uw partner of een ander met u verbonden persoon een kwalificerende werkruimte in de woning aan de BV ter beschikking stelt.

Recentelijk heeft de Hoge Raad beslist dat, als echtgenoten in gemeenschap van goederen zijn gehuwd, het inkomen uit een terbeschikkingstelling moet worden toegerekend aan de echtgenoot die de bestuursbevoegdheid heeft. Dit staat haaks op het standpunt van de staatssecretaris van Financiën. De staatssecretaris gaat er namelijk van uit dat het resultaat uit een terbeschikkingstelling in dat geval moet worden toegerekend aan beide partners (ieder voor de helft).

Veel ondernemers vinden het prettig om te wonen en werken in één pand. De fiscale spelregels voor het zakelijk gebruik van de woning zijn echter erg ingewikkeld. Neem voor uw specifieke situatie contact op met uw adviseur.

