

Forse aftrekpost voor ZZP'ers met huurwoning

 april 30th, 2010 |  Author: [Eric Verberne](#)

Ondernemers die een gedeelte van hun huurwoning voor de onderneming gebruiken, kunnen het huurrecht van die woning tot het ondernemingsvermogen rekenen. Het zorgt voor een forse aftrekpost.

Dit blijkt uit een recente uitspraak van rechtbank Arnhem. Janna de Vries was medisch-wetenschappelijk tekstschrijfster. Zij was als zelfstandige zonder personeel (ZZP'er) werkzaam voor meerdere opdrachtgevers. Voor haar werkzaamheden – die fiscaal als een onderneming werden aangemerkt – maakte zij gebruik van twee kamers in de door haar gehuurde woning. Voor het gebruik van die werkruimte bracht zij een evenredig gedeelte van haar huisvestingskosten (25% van de huur plus andere kosten, in totaal 2.443 euro) in aftrek op haar winst uit onderneming over 2005. De inspecteur schrapte die aftrekpost. De werkruimte in de huurwoning was geen zelfstandige werkruimte (geen kwalificerende werkruimte in de zin van de belastingwet) en daardoor werd niet voldaan aan de (per 1 januari 2005 ingevoerde) wettelijke vereisten voor een kostenaftrek. De Vries verzette zich tegen die correctie.

Huur als ondernemingsvermogen

Voor de rechtbank Arnhem voerde zij aan dat het onderscheid dat de wetgever had gemaakt tussen een zelfstandige en een onzelfstandige werkruimte (wél of géén kostenaftrek) in strijd was met het gelijkheidsbeginsel. De rechtbank ging daar niet in mee. De wetgever mocht dat onderscheid maken, en de inspecteur had terecht gesteld dat de werkruimte in de huurwoning niet als een zelfstandige werkruimte kon worden aangemerkt: de werkruimte was niet zelfstandig verhuurbaar, de werkruimte had geen eigen ingang, geen eigen sanitaire voorzieningen, enz. De inspecteur had de kostenaftrek terecht geweigerd. Maar toch pakte de procedure goed uit voor de ZZP'er. De rechtbank was het met belanghebbende eens dat zij het huurrecht van haar woning per 1 januari 2005 tot haar ondernemingsvermogen kon rekenen. Zij gebruikte 25% van de ruimte in haar woning voor zakelijke doeleinden, en dat rechtvaardigde de kwalificatie als ondernemingsvermogen. Daardoor kon zij alle kosten van de huurwoning (de huur plus alle andere kosten, in totaal 9.251 euro) in aftrek brengen op de winst, en moest zij voor haar woongenot een onttrekking in aanmerking nemen van (de bij wet forfaitair voorgeschreven) 1,4% van de WOZ-waarde van haar woning van 164.000 euro. Dat leverde per saldo een aftrek op van 6.955 euro, beduidend meer dan de aftrekpost die in de aangifte was geclaimd.

Samenvattend:

Een ZZP'er die in een huurhuis woont en die een aanzienlijk gedeelte (plusminus 25%) van de huurwoning voor zijn onderneming gebruikt, doet er verstandig aan om het huurrecht van die woning tot zijn ondernemingsvermogen te rekenen. Dat levert hem een forse aftrekpost op voor de werkruimte. De kans dat het huurrecht in waarde gaat stijgen en in de toekomst, bij beëindiging van de huur of van de onderneming, belastbare winst uit onderneming gaat opleveren, is vrijwel altijd nul komma nul.

Auteur: [Hans Zwagemaker](#)