

# Baas in eigen huis

Een bedrijf runnen vanuit de eigen woning heeft voordelen. De kosten zijn lager dan wanneer u bedrijfsruimte moet huren of kopen en u heeft geen reistijd. Nadeel is het vervagen van de grens tussen werk en privé. Wanneer u de knoop heeft doorgehakt en vanuit huis gaat werken, wacht u behalve de keuzes met betrekking tot de bedrijfsvoering en de inrichting van uw werkruimte nog een belangrijke vraag. Kwalificeert uw werkruimte ook fiscaal gezien als werkruimte?

De werkruimte kwalificeert als er zowel aan het inkomenscriterium als aan het zelfstandigheidscriterium voldaan wordt. Het inkomenscriterium houdt in dat u minimaal 30 % van uw werktijd in de werkruimte moet doorbrengen. De werkruimte moet dan als uitvalsbasis of kantoorruimte worden gebruikt. Als de werkruimte over een eigen ingang en sanitair beschikt wordt aan het zelfstandigheidscriterium voldaan.

Indien de werkruimte in de eigen woning fiscaal als werkruimte kwalificeert heeft u als ondernemer voor de inkomstenbelasting de keuze dit deel van de woning tot uw privé vermogen te blijven rekenen. In die situatie geldt de eigenwoningregeling (aftrek hypotheekrente en bijtelling eigenwoningforfait) voor het woongedeelte. De werkruimte en het daar op rustende deel van de hypotheek vallen in box 3. Dit deel van de hypotheekrente is niet aftrekbaar. Wel mag u de huurderslasten en een gebruiksvergoeding van 4 % over het werkruimtedeel in box 3 op de winst uit onderneming in mindering brengen. Bij verkoop is de winst met betrekking tot het deel dat als werkruimte kwalificeert echter onbelast. Wanneer u dit deel van de woning als ondernemingsvermogen etiketteert zijn naast de eerder genoemde kosten ook de rentelasten van de met dit deel van de woning corresponderende hypotheekschuld aftrekbaar van de winst uit onderneming. Een belangrijk nadeel van deze regeling is dat bij verkoop van de woning de vermogenswinst met betrekking tot dit deel van de woning wordt belast voor de inkomstenbelasting in box 1.

Miek Bouwes  
Fine Tuning Personal Finance  
Westersingel 92  
3015 LC Rotterdam  
T: (010) 450 46 76  
I: [www.finetuning.nl](http://www.finetuning.nl)

De directeur grootaandeelhouder (DGA) met een fiscaal kwalificerende werkruimte in zijn woning valt onder de terbeschikkingstellingsregeling (TBS). U wordt geacht het kantoordeel aan de BV beschikbaar te stellen. De van de BV ontvangen huur is bij u in privé belast als resultaat uit overige werkzaamheid (box 1). Wel geldt de TBS-vrijstelling van 12%. De kosten, lasten en afschrijvingen met betrekking tot het eigenaarsdeel van het kantoor zijn voor u aftrekbaar. De BV mag de huur- en huurderslasten aftrekken van de winst. Bij u is de hypotheekrente op deze wijze volledig aftrekbaar in box 1. Het eigenwoningforfait wordt niet toegepast op het kantoordeel. Bij verkoop is de winst met betrekking tot het deel dat als werkruimte kwalificeert echter wel belast als resultaat uit overige werkzaamheid.

Wanneer het een niet fiscaal kwalificerende ruimte betreft dan worden de hypotheek en het eigenwoningforfait volledig aan box 1 toegerekend en kunnen er geen kosten op de winst in mindering worden gebracht.

Al met al is de keuze voor bedrijfsruimte aan huis er niet gemakkelijker op geworden. Om de fiscale gevolgen van deze keuze de baas te blijven, adviseren we u tijdig deskundige hulp in te roepen.

Voor vragen, reacties of advies naar aanleiding van dit onderwerp kunt u een e-mail sturen aan [info@finetuning.nl](mailto:info@finetuning.nl) ter attentie van Miek Bouwes.

