

Tekst: Paul van der Kwast

Onderzoek
Airbnb

AIRBNB: ZO ZIT HET FISCAAL

Het toeristenseizoen staat voor de deur. Voor een steeds groter wordende groep Nederlanders betekent dat extra inkomsten door de verhuur van hun huis of appartement, bijvoorbeeld via Airbnb. Misschien doet u het ook al. Maar weet u hoe u het fiscaal goed regelt?

Voor tienduizenden Nederlanders is het af en toe verhuren van de eigen woning aan toeristen een aantrekkelijke bron van neveninkomsten geworden — met dank aan online-bedrijven als Airbnb en Wimdu, want zij hebben dat bijzonder makkelijk gemaakt. Maar het is niet zonder risico. Zo heeft de gemeente Amsterdam aan de eigenaar van 11 (!) verhuurde appartementen een boete opgelegd van 13.500 euro per appartement en kreeg het 'sleutelbedrijf', dat onder meer de schoonmaak deed en de gasten ontving, eenzelfde boete. De boetes werden door de gemeente opgelegd, omdat de appartementen permanent ter beschikking stonden voor de verhuur, terwijl in de hoofdstad particuliere woningen maximaal 60 dagen per jaar mogen worden verhuurd voor kort verblijf.

Ook in fiscaal opzicht zijn er wel wat haken en ogen aan de verhuur aan toeristen. Overweegt u uw woning te verhuren, of dat nu via Airbnb, Wimdu of uw eigen verhuurkanaal is? Dan is het wel zo handig om te weten met welke fiscale regels u te maken krijgt. Moet u bijvoorbeeld belasting betalen over de verhuur van uw eigen woning? En hoe zit het eigenlijk met BTW en de toeristenbelasting? Een overzicht van de huidige — fiscale — stand van zaken.

OOK UW HUIS TIJDELIJK VERHUREN?

Houd dan rekening met

■ de hypotheek

Meestal moet u uw hypotheekverstrekker om toestemming vragen voor de (tijdelijke) verhuur van uw woning.

■ de verzekering

Ga na of uw inboedelverzekering ook dekt bij

de tijdelijke verhuur van uw woning. De kans is groot dat dit niet het geval is. In dat geval kunt u een aanvullende verzekering afsluiten.

■ de VvE

Steeds meer Verenigingen van Eigenaren (VvE's) hebben in hun huishoudelijk reglement opgenomen dat de tijdelijke verhuur verboden is.

Grijs gebied

Hoe verhuur via Airbnb belast wordt, is afhankelijk van de situatie. In de praktijk wordt het meestal gezien als 'tijdelijke verhuur' of als 'resultaat uit overige werkzaamheden' (ROW). De grens daartussen is niet altijd even duidelijk, sommige situaties vallen in een grijs gebied. In een enkel geval kan er sprake zijn van 'winst uit onderneming'. Dat laatste komt echter niet vaak voor en levert vaak ook problemen op met de gemeente. We zullen er daarom verder niet uitgebreid op ingaan.

Tijdelijke verhuur

De huurinkomsten via Airbnb (of via een ander kanaal) vallen onder tijdelijke verhuur van de

eigen woning als u er nauwelijks werk van heeft (u doet het een paar keer per jaar tijdens uw eigen vakantie bijvoorbeeld). De inkomsten vallen dan onder de eigenwoningregeling (die ook uw hypotheekrenteaftrek regelt) in box 1. Volgens die regeling is 70 procent van de inkomsten belast. Twee begrippen zijn daarbij essentieel:

- **eigen woning** - de woning die uw hoofdverblijf is en waarvan u (mede-)eigenaar bent
- **tijdelijke verhuur** - incidentele verhuur van uw huis, bijvoorbeeld wanneer u met vakantie bent

Belast zijn alleen de huurinkomsten die betrekking hebben op de eigen woning. U mag van

de bruto huurinkomsten de kosten aftrekken die specifiek zijn toe te schrijven aan de huurders (denk aan gas en elektra in de verhuurperiode, maar ook servicekosten en schoonmaakkosten als die niet afzonderlijk door de huurder worden betaald).

Kosten die u maakt om huurders te bewegen uw huis of appartement te kiezen, zijn ook aftrekbaar. Niet alleen de advertentiekosten dus, maar ook de provisie die u aan Airbnb of een andere verhuurmakelaar (tussenpersoon) moet betalen. Al die kosten moet u wel zwart op wit kunnen aantonen met bonnetjes en dergelijke. Kunt u dat niet, dan kunt u ze ook niet aftrekken. Kosten van het eigenwoningbezit, ongeacht of u verhuurt of niet, kunt u níét aftrekken. Hieronder vallen onder meer het eigenwoningforfait, de onderhoudskosten, de gemeentelijke lasten en ja, ook de kosten van een internetaansluiting.



U hoeft de huur die u ontvangt voor de meubels (afschrijving, slijtage) niet op te geven, maar verhuurde u uw woning op 1 januari, dan moet u strikt genomen in uw aangifte over dat jaar wel de restwaarde van de verhuurde meubelen in box 3 aangeven.



Bewaar alle facturen, bonnetjes en bankafschriften die betrekking hebben op uitgaven die u mogelijk als kosten kunt aftrekken.

Voorbeeld

30 d. huur à € 100 p.d.	3.000
AF: provisie	-/- 90
AF: gas/elektra	-/- 210
AF: schoonmaak	-/- 400
TOTAAL	2.300

Van dat totaalbedrag nemen we vervolgens 70%, ofwel 1.610. Daarop wordt het toepasselijke box 1-tarief toegepast, waarbij we ook rekening houden met het feit dat u minder heffingskorting krijgt (4,787%). Stel dat u met uw box 1-inkomen in het

40,8%-tarief valt, dan betaalt u dus $((40,8\% + 4,787\%) \times 1.610 =) € 733$ belasting. De verhuur levert u in dit geval netto $(2.300 - 733 =) € 1.567$ op.



De zogeheten 'kamerverhuurvrijstelling' — de huurinkomsten zijn dan tot een bedrag van € 5.164 (bedrag 2017) vrijgesteld — is bij tijdelijke verhuur à la Airbnb niet aan de orde. Deze vrijstelling heeft namelijk betrekking op een ruimte in de eigen woning die voor een langere periode wordt verhuurd en waarbij de huurder bovendien staat ingeschreven in de Basisregistratie Personen. Daarvan is bij vakantieverhuur per definitie geen sprake.

ROW

In veel gevallen is bij verhuur via Airbnb sprake van enkele tientallen huurders per jaar, overhandigt u de sleutel zelf, geeft u een kleine rondleiding door het huis, onderhoudt u regelmatig contact met Airbnb en verstrekt u zelf het linnengoed. Dit valt niet onder 'tijdelijke verhuur' maar onder 'resultaat uit overige werkzaamheden' (ROW). De huurinkomsten vallen dan niet langer onder de eigenwoningregeling, maar worden voor de volle 100 procent belast. Tijdens de verhuur vallen de kamers in principe in box 3. Er mag hiervoor een gebruiksvergoeding worden afgetrokken van maximaal het forfaitair rendement in box 3 met betrekking tot het desbetreffende deel van de woning. Over dat deel van de woning kunt u de hypotheekrente niet meer aftrekken en zult u vermogensrendementsheffing moeten gaan betalen. Naast inkomstenbelasting moet u over het resultaat ook 5,4 procent premie Zvw betalen.

WUO

Als u uw woning, of een deel ervan, (semi-) permanent wilt verhuren, of als u standaard extra diensten als een ontbijtservice aanbiedt, is mogelijk geen sprake van ROW maar van 'winst uit onderneming' (WUO).

U moet er dan wel min of meer een bedrijfje van hebben gemaakt. De fiscale behandeling van WUO lijkt op ROW. WUO heeft echter bijkomende

voordelen, zoals de MKB-winstvrijstelling (een aftrekpost van 14 procent van de inkomsten). Naast inkomstenbelasting moet u, net als bij ROW, ook 5,4 procent premie Zvw betalen. Het is dus wel zo verstandig om één en ander eerst met een accountant of fiscalist te overleggen.



Niet alle gemeenten zijn happig op deze 'bed & breakfast-achtige' constructies. Zoek dus eerst uit of u hiervoor een vergunning nodig heeft en aan welke eisen u moet voldoen. Dat verschilt per gemeente.

Uitbesteden

Verhuurt u een deel van uw huis voor korte periodes, maar besteedt u alle activiteiten die daarmee te maken hebben uit (bijvoorbeeld via een sleutelbedrijf, dat de ontvangst doet, de lakens verschoont, de eindschoonmaak en soms zelfs het ontbijt verzorgt)? Dan is geen sprake van ROW of WUO en kan het zijn dat uw woning (gedeeltelijk) in box 3 terechtkomt. Over dat deel van de woning kunt u de hypotheekrente niet meer aftrekken en zult u vermogensrendementsheffing moeten gaan betalen. De huurinkomsten zijn dan onbelast en de kosten niet aftrekbaar. Op het moment dat u uw verhuuractiviteiten beëindigt, schuift het box 3-deel van uw woning overigens weer in box 1.

BTW

Het is mogelijk ondernemer te zijn voor de BTW, terwijl u dat niet bent voor de inkomstenbelasting. Wie via Airbnb, een ander kanaal of zelf verhuurt, is in principe ondernemer voor de BTW. Over de verhuurinkomsten bent u het lage BTW-tarief (6 procent) verschuldigd. U mag de af te dragen BTW verrekenen met de BTW die u moet betalen over uw kosten (zoals schoonmaak, bemiddeling). Omdat u vrijwel altijd kosten zult maken, draagt u in de praktijk waarschijnlijk minder BTW af dan de 6 procent van uw huurinkomsten, zoals het tabelletje laat zien:

BTW huur (€ 3.000 x 6%)	180
AF: BTW kosten (700 x 21%)	-/- 147
af te dragen BTW	33

Als BTW-plichtige moet u in beginsel elk kwartaal BTW-aangifte doen. Om aangifte te kunnen doen heeft u een BTW-nummer nodig. Door inschrijving bij de Kamer van Koophandel (KvK) krijgt u automatisch van de Belastingdienst een BTW-nummer en een eerste uitnodiging om aangifte te doen. Als de KvK u niet als ondernemer ziet maar de Belastingdienst wel, moet u rechtstreeks bij de Belastingdienst uw BTW-nummer aanvragen met het formulier 'Opgaaf startende onderneming (niet ingeschreven in het Handelsregister)'. Dit formulier is speciaal bedoeld voor ondernemers die niet bij de KvK terecht kunnen.

KOR

Tegelijk met het aanvragen van een BTW-nummer kunt u BTW-heffing (en alle daarmee verbonden administratieve rompslomp) weer voorkomen. U moet dan een beroep doen op de 'kleine-ondernemersregeling' (KOR). De KOR is bedoeld om ondernemers met beperkte inkomsten niet op te zadelen met de lasten van een BTW-administratie. Indien u jaarlijks minder dan 1.345 euro aan BTW moet afdragen en onder de KOR valt, bent u niet langer BTW-plichtig en hoeft u geen BTW-administratie bij te houden. Als Airbnb-verhuurder blijft u vrijwel zeker onder KOR-drempel. Om erbovenuit uit te komen zou u namelijk ten minste $(1.345 \div 6) \times 100 = 22.416$ euro aan huurinkomsten moeten hebben. Dat lukt u als incidentele verhuurder vrijwel zeker niet, zodat de Belastingdienst u die vrijstelling waarschijnlijk wel verleent. In de praktijk werkt het als volgt. Tegelijk met de aanvraag voor een BTW-nummer vraagt u

in een begeleidend schrijven ontheffing van BTW-aangifte. Daarbij motiveert u uw verzoek met een rekenvoorbeeld waaruit blijkt dat u met de tijdelijke verhuur de komende jaren nooit meer dan 1.345 zult gaan afdragen. Bij uw aangifte voor de inkomstenbelasting moet u de ontvangen BTW optellen bij uw inkomsten. U hoeft die BTW dus niet af te dragen, maar u betaalt er in box 1 wel belasting over. BTW die u moet betalen kunt u niet terugvragen, maar uw kosten inclusief BTW kunt u gewoon aftrekken van de inkomsten.



Als u een eigen bedrijf heeft of anderszins al BTW-plichtig bent, kunt u waarschijnlijk géén beroep doen op de KOR. In dat geval moet u de BTW uit de tijdelijke verhuur van uw huis aangeven bij uw overige BTW-afdrachten. U mag de betaalde BTW dan eveneens laten 'meelopen' bij uw reguliere BTW-aangifte.

Toeristenbelasting

Veel gemeenten heffen toeristenbelasting. In onder meer Amsterdam, Utrecht en Rotterdam is dat een percentage van de overnachtingsprijs, in Den Haag, Maastricht, Noordwijk en de meeste andere toeristische steden en dorpen is dat een vast bedrag, al dan niet per persoon. Huseigenaren die tijdelijk hun woning verhuren, zijn verplicht om in hun gemeente toeristenbelasting af te dragen. In Amsterdam doet Airbnb dat inmiddels automatisch voor de aangesloten huseigenaren. In andere steden moet u zelf aangifte van toeristenbelasting doen.

BOETES

In de praktijk blijken veel huseigenaren de inkomsten uit de verhuur van hun eigen woning niet op te geven. Tot strenge controles op grote schaal heeft dat nog niet geleid, maar in de gemeente Amsterdam draagt Airbnb al toeristenbelasting af over de inkomsten van de aangesloten verhuurders. Het is goed denkbaar dat ook de Belastingdienst op een gegeven moment bij Airbnb

aanklopt voor gegevensuitwisseling. Wie de inkomsten uit de verhuur ten onrechte niet aangeeft, kan een boete krijgen die kan oplopen tot 100% van de verschuldigde inkomstenbelasting en dat kan de Belastingdienst op dit moment tot maximaal 5 jaar terug navorderen. Bovendien wordt dan belastingrente (van momenteel 4%) berekend over het verschuldigde bedrag.

CONCLUSIE

Het verhuren van (een stuk) van de eigen woning kan lucratief zijn (en ook leuk), maar het vereist wel administratieve stappen. Ook moet u rekening houden met de lokale regels, want niet elke gemeente is dol op massale verhuur aan toeristen. In fiscaal opzicht zijn er nogal wat haken en ogen aan de verhuur aan toeristen. Het is van belang dit goed uit te zoeken hoe dit voor u zit om problemen met de Belastingdienst te voorkomen.



drs P. van der Kwast FFP is financieel planner voor particulieren en ondernemers (www.paulvanderkwast.nl)