

## De Belastingadviseur

### Werkruimte in huurwoning: toch aftrek?

Veel ZZP-ers werken vanuit hun eigen woning. De vraag die dan eigenlijk altijd op komt gaat over de mogelijkheid om kosten af te trekken voor de werkruimte thuis. Als de woning een koopwoning is, dan is de vraag of de werkruimte aan het zelfstandigheidscriterium voldoet. Kort gezegd: kan de ruimte aan een willekeurige derde worden verhuurd? Meestal zal dit niet het geval zijn, omdat vaak enkele slaapkamers in gebruik zijn. Bij de start kan eventueel het hele pand op de balans gezet worden, maar vaak is dat niet aantrekkelijk.

Maar hoe zit het nu als een woning gehuurd wordt. Nou dat kan eenvoudig worden nagelezen op de site van de belastingdienst: [http://www.belastingdienst.nl/zakelijk/ondernemen\\_bedrijfsruimte/ondernemen\\_bedrijfsruimte-02.html#P37\\_2483](http://www.belastingdienst.nl/zakelijk/ondernemen_bedrijfsruimte/ondernemen_bedrijfsruimte-02.html#P37_2483)

U zult hier lezen dat de aftrekmogelijkheden net zo beperkt zijn als bij het in eigendom hebben van de woning. Maar is dat wel zo?

Er is wel degelijk een mogelijkheid. Het stroomschema van de belastingdienst gaat er vanuit dat het huurrecht niet tot het ondernemingsvermogen behoort. Maar het huurrecht van de woning is regelmatig wel als

keuzevermogen aan te merken. Als de woning ongeveer voor 25 procent volledig ten behoeve van de onderneming wordt gebruikt, is het zakelijk gebruik als aanzienlijk aan te merken. U kunt dan het huurrecht van de gehele woning in redelijkheid tot uw ondernemingsvermogen rekenen. Dit leidt ertoe dat u de op de gehele woning betrekking hebbende huur en andere huisvestingskosten op uw winst in aftrek kunt brengen. Uw inkomen moet dan wel worden verhoogd met een bijtelling privé-gebruik woning. Deze zal in de meeste gevallen 1,35 procent van de WOZ-waarde zijn.

Bent u ZZP-er, huurt u uw woning en werkt u vanuit uw woning, bent u net verhuisd of is de aanslag over het jaar waarin u bent verhuisd nog niet definitief, pak dan een meetlint en ga kijken hoe groot het oppervlak van de ruimte is die u uitsluitend voor uw onderneming gebruikt. Dit kan een aardige besparing opleveren.

*Uw belastingadviseur  
Jaap Ekkelboom CB  
Esteem Accountancy  
& Belastingadvies te  
Waddinxveen  
jaap@esteem.nl*

