



Kantoor aan huis voor de BV: verhuur is geen economische activiteit

31 augustus 2009

De DGA die een kamer in zijn woonhuis als kantoorruimte verhuurt aan zijn BV, kan niet opteren voor BTW-belaste verhuur. De verhuur van zo'n onzelfstandig gedeelte van de woning is geen economische activiteit voor de heffing van omzetbelasting, zo heeft de rechter beslist. En de DGA is geen ondernemer voor de BTW; hij mist de daarvoor vereiste zelfstandigheid.

Leo van Urk was directeur-grotaandeelhouder van BV X. Van Urk verhuurde een gedeelte van zijn woonhuis – een kantoorruimte van 24 m² – aan zijn BV, voor € 1.920 per maand.

Van Urk en zijn BV opteerden voor BTW-belaste verhuur. Door te kiezen voor een BTW-belaste verhuur kon Van Urk de omzetbelasting op de kosten van die kantoorruimte als voorbelasting in aftrek brengen op de BTW die hij over de huur moest afdragen. Die BTW was fiscaal 'neutraal': Van Urk moest die afdragen en zijn BV kon datzelfde bedrag aan BTW als voorbelasting in mindering brengen op de door haar over de omzet verschuldigde omzetbelasting.

De inspecteur wees het verzoek om een BTW-belaste verhuur af.



Rechtbank Haarlem was het daar mee eens. De kantoorruimte was een onzelfstandig gedeelte van het woonhuis: de ruimte die als kantoor was ingericht, lag direct aan de hal van de woning en had geen eigen infrastructuur en sanitaire voorzieningen. Die kantoorruimte kon niet commercieel worden geëxploiteerd: een derde zou die ruimte niet huren, voor de huur waren geen andere gegadigden dan personen die nauw verbonden waren met (de familie van) Van Urk. De rechtbank besliste dat de verhuur niet kon worden aangemerkt als een economische activiteit voor de heffing van omzetbelasting. Bovendien gebruikte belanghebbende de werkruimte uitsluitend in het kader van zijn dienstbetrekking bij BV X, voor overwerk en voor incidentele besprekingen

met zakenrelaties. Daardoor was belanghebbende niet een zelfstandige, zoals vereist voor een BTW-ondernemerschap. De inspecteur had het verzoek om BTW-belaste verhuur terecht afgewezen.

Commentaar

De verhuur van een onzelfstandige gedeelte van woning aan de BV gaat niet alleen mis voor de omzetbelasting, ook voor de heffing van vennootschaps- en inkomstenbelasting geeft dat problemen. Het onzelfstandig gedeelte van de woning is geen kwalificerende werkruimte (zie ook de special in BelastingBelangen 2007, nr. 3: Wonen en werken in één pand) zodat de terbeschikkingstellingsregeling per definitie niet van toepassing is. Dat betekent dat de BV de huur niet als kosten kan opvoeren, en dat de DGA die ook niet in box 1 onder de TBS-regeling hoeft aan te geven. Als de verhuur van het onzelfstandig gedeelte van de woning aan derden ondenkbaar is –

zoals in de berechte casus – dan kan de inspecteur de huur die de BV aan de DGA betaalt, aanmerken als een (vermomde) uitdeling van winst. Met alle vervelende fiscale gevolgen van dien: geen aftrek in de BV, en wél belast bij de DGA in privé als inkomsten uit aanmerkelijk belang.