



Onverkoopbare woning aan BV verhuren?

25 februari 2013

Ruim twee jaar geleden ben ik met mijn gezin verhuisd naar een nieuwe bungalow. Mijn oude huis staat sindsdien te koop. De verkoop daarvan stagneert: er is al maanden geen enkele kijker geweest. Binnenkort verloopt de termijn dat ik de hypotheekrente op dat huis nog in aftrek kan brengen. Als dat fiscale voordeel wegvalt, wordt het penibel. Ik overweeg om mijn vroegere woonhuis aan mijn BV te gaan verhuren, voor een reële prijs, met een huurcontract voor stel 5 jaar. Ik kan mijn bedrijfsactiviteiten – ik verricht consultancywerkzaamheden vanuit mijn BV – goed vanuit dat woonhuis verrichten. Als ik mijn huis zo onder de terbeschikkingstellingsregeling kan brengen blijft de renteaftrek in box 1 overeind. De huur die ik van mijn BV moet bedingen, is inkomen in box 1 maar die inkomsten vallen om en nabij weg tegen de aftrekbare financieringskosten en afschrijving. Gaat dat lukken?

Antwoord

Een creatieve oplossing voor uw onverkoopbare woning! Ik denk dat die opzet wel goed gaat als u maar kunt aantonen dat de huurovereenkomst met uw BV zakelijk is. De huurprijs moet zakelijk verantwoord zijn, de overeenkomst moet een normale looptijd hebben, en uw BV moet het woonhuis ook daadwerkelijk – als kantoor – gaan gebruiken. Vergeet u niet te checken of de gemeente én de hypotheeknemer geen bezwaar hebben tegen verhuur van de woning aan uw BV?

Op zich is het geen probleem als de woning te koop blijft staan. Maar dan moet u wel in de huurovereenkomst een regeling treffen dat de huurder, uw BV, niet verplicht is om 'halsoverkop' het pand te verlaten.

Als u twijfelt aan de fiscale haalbaarheid van deze opzet, kunt u die altijd vooraf voorleggen aan de bevoegde inspecteur. Goede kans dat die wel wil 'meedenken' om het financieringsprobleem van uw oude woning op te lossen.

