



Verbouwing woonhuis: van privé- naar ondernemingsvermogen

13 december 2010

Een ondernemer die zijn privé woonhuis laat verbouwen om een (groter) deel daarvan zakelijk te gaan gebruiken, kan dat pand alsnog tot zijn ondernemingsvermogen rekenen. De kritische grens is of de ondernemer na de verbouwing zijn huis voor meer dan 10% zakelijk gebruikt. Is dat het geval, dan kan de ondernemer het gehele pand tot zijn ondernemingsvermogen rekenen. Hij kan het pand ook gesplitst etiketteren, en dat naar het feitelijk gebruik verdelen over zijn privé- en ondernemingsvermogen. Die gesplitste etikettering is verplicht als het pand (door de verbouwing) bouwtechnisch splitsbaar in een afzonderlijk woon- en bedrijfsgedeelte.

Huisarts Hoekman was werkzaam in een maatschap van huisartsen. Die maatschap – een HOED, huisartsen onder één dak – had een eigen praktijkruimte. Hoekman had daarnaast in zijn woning, op de eerste verdieping, een bescheiden praktijkruimte waar hij keuringen verrichtte en zijn administratie deed. Hoekman rekende zijn woning geheel tot zijn privé-vermogen. In 2006 liet hij zijn woning verbouwen om de praktijkruimte te vergroten; die groeide van 8% tot 12% van de inhoud van de woning. De praktijkruimte had geen eigen ingang of sanitaire voorzieningen, van een kwalificerende werkruimte was geen sprake. Zie ook de special in BelastingBelangen van juni 2007: [Wonen en werken in één pand](#).

Hoekman rekende zijn woning na de verbouwing, in zijn aangifte over 2006, volledig tot zijn ondernemingsvermogen. Hij activeerde de woning op zijn praktijkbalans voor de geschatte waarde vóór de verbouwing, plus de verbouwingskosten van in totaal € 63.197.

De inspecteur was het daar niet mee eens, hij stelde dat de woning tot het privévermogen bleef behoren en corrigeerde de aangifte.

Hoekman ging in beroep bij Rechtbank Arnhem. De rechtbank stelde vast dat Hoekman de woning, als hij die gekocht zou hebben in de staat van ná de verbouwing, volledig tot zijn ondernemingsvermogen mocht rekenen. Hoekman gebruikte meer dan 10% van de woning zakelijk, én de woning was niet bouwtechnisch splitsbaar in een woon- en een bedrijfsdeel. Door de verbouwing en het gewijzigde gebruik wijzigde de fiscale status van de woning. Die werd van verplicht privé-vermogen tot keuzevermogen: belanghebbende kon in 2006 kiezen voor een etikettering als ondernemingsvermogen.

Commentaar

Veel ondernemers die hun woonhuis ook voor zakelijke doeleinden gebruiken, rekenen hun huis tot het privé vermogen, om de waardestijging bij verkoop belastingvrij te kunnen incasseren. Bij dalende vastgoedprijzen is het aantrekkelijker om de woning als ondernemingsvermogen aan te merken. Deze uitspraak maakt duidelijk dat het zakelijk gebruik van 10% of meer van de woning volstaat om de gehele woning als ondernemingsvermogen aan te merken. Als het bedrijfsgedeelte van de woning een zelfstandige eenheid is – waardoor de woning bouwtechnisch splitsbaar is in een woon- en een bedrijfsgedeelte – dan is een gesplitste etikettering aan de orde: het woongedeelte is privévermogen, het bedrijfsgedeelte verplicht ondernemingsvermogen.