



Woon-werkpand: intentie bij koop bepaalt vermogensetikettering

13 december 2010

De ondernemer die een woning koopt en dat pand voor wonen én werken wil gaan gebruiken, kan de gehele woning – binnen de grenzen van de redelijkheid – tot zijn ondernemingsvermogen rekenen. De ondernemer moet dan wel ten minste 10% van het pand zakelijk gaan gebruiken. Beslissend daarbij is de bedoeling van de ondernemer bij de aankoop van het pand. Dat geldt ook, zo heeft Rechtbank Haarlem onlangs beslist, als die bedoeling na korte tijd achterhaald is.

Ondernemer Otto Meens was in 2003 gestart met zijn eenmanszaak, een onderneming in bedrijfs- en reclameadviezen. Eind 2006 kocht Meens een hoekwoning met garage in Z. Meens wilde in dat pand gaan wonen én werken. Direct na de koop liet hij de garage verbouwen tot kantoorruimte. Die ruimte besloeg ongeveer 14,5% van de totale oppervlakte van de woning. De verbouwde kantoorruimte beschikte niet over eigen sanitaire voorzieningen, en was niet afsluitbaar ten opzichte van de rest van de woning.

Meens rekende de gehele woning tot zijn ondernemingsvermogen.

De inspecteur vond dat niet goed. Volgens hem moest de gehele woning als verplicht privé vermogen aangemerkt worden omdat Meens het pand maar korte tijd als woon-werkpand had gebruikt. Meens was per 1 januari 2007, kort na de koop en verbouwing van zijn woning, een vennootschap onder firma aangegaan met een collega-ondernemer en een jaar later, vanaf februari 2008, werd de onderneming vanuit een ander pand gedreven. Volgens de inspecteur wist Meens bij de koop van zijn woning dat hij de omgebouwde garage maar voor een korte periode binnen zijn onderneming zou gaan gebruiken. Meens verzette zich daartegen. Hij stelde dat hij wel degelijk van plan was geweest om de garage als permanent onderkomen voor zijn onderneming te gaan gebruiken. Dat was onmogelijk geworden door de explosieve groei van de onderneming. Meens had medio 2006 zijn omzet over 2007 en 2008 begroot op € 105.000 en € 110.000 – een reële prognose op basis van de eerder behaalde omzet – maar de omzet was uitgekomen op € 321.000 en € 527.000.

De inspecteur vond dat niet overtuigend, Rechtbank Haarlem moest de zaak beslissen.

De Rechtbank vond dat belanghebbende wél aannemelijk had gemaakt dat hij bij de koop van de woning de bedoeling had gehad om de garage als permanent onderkomen voor zijn onderneming te gebruiken, en dat de snelle groei van de onderneming dat onmogelijk had gemaakt. De Rechtbank stelde vast dat het woonhuis niet bouwtechnisch splitsbaar was in een woon- en een bedrijfsgedeelte: belanghebbende mocht het gehele woonhuis in redelijkheid tot zijn ondernemingsvermogen rekenen.



Commentaar

Deze vermogensetikettering kan erg profijtelijk uitpakken. De ondernemer in kwestie zal zijn woonhuis in de loop van 2008 – als hij het pand niet meer voor zijn bedrijfsactiviteiten gebruikt – naar zijn privé-vermogen kunnen overbrengen. Dat kan voor de waarde in bewoonde staat. Die waarde zal wel een stuk lager zijn dan de koopsom plus verbouwingskosten van de woning. Het verschil is een verlies op papier, maar dat verlies komt wél echt in mindering op belanghebbende's winst uit onderneming. Een voorbeeld ter navolging.....