

## Helpt de fiscus de hotelsector tegen Airbnb?

06-08-2020 15:14

**Er zijn nog voldoende woningeigenaren die graag een centje bijverdienen middels de verhuur van (een deel van) hun woning. Er bestaat echter onduidelijkheid over de belastingheffing over inkomsten uit deze verhuur. De vraag is dan ook of deze verhuur zo lucratief is als woningeigenaren denken? Een actuele fiscale procedure kan het tij voor Airbnb wellicht doen keren. Een bijdrage van BDO.**

In enkele jaren is het gebruik van Airbnb enorm gestegen. Eigenaren maakten hun woningen tijdelijk of deels te gelde en beleggers kochten zelfs woningen voor de verhuur. De hotelsector leek hierdoor onder druk te komen en voelt stevige concurrentie. En oneerlijke concurrentie, want het hotelbedrijf betaalt winstbelasting terwijl Airbnb inkomsten onbelast zijn voor de inkomstenbelasting.

In de huidige markt daalt het aanbod op platformen voor woningverhuur zoals bijvoorbeeld Airbnb vanwege de coronapandemie. Sommige verhuurders wensen in deze periode helemaal geen huurders in hun woning. Desondanks zijn er nog voldoende woningeigenaren die graag een centje bijverdienen middels de verhuur van (een deel van) hun woning. Maar is deze verhuur wel zo lucratief als woningeigenaren denken?

### **Gedeeltelijke verhuur**

Op het moment dat men een gedeelte van de eigen woning tijdelijk verhuurt middels platformen zoals bijvoorbeeld Airbnb, is het de vraag of deze inkomsten belast zijn als inkomen uit werk en woning (hierna: box 1) dan wel zijn vrijgesteld. Een dergelijke situatie ligt op dit moment ter beoordeling bij de Hoge Raad.

### **Belast in box 1 of niet?**

De Belastingdienst meent dat de netto huurinkomsten belastbaar zijn in box 1 op grond van artikel 3.113 Wet IB 2001. Dit artikel stelt dat bij verhuur van de eigen woning 70% van de netto huurinkomsten dienen te worden aangegeven in box 1. Het hoogste tarief in box 1 bedraagt op dit moment 49,5%, waardoor de effectieve heffing over de netto huuropbrengst bijna 35% bedraagt. Een wezenlijk verschil ten opzichte van vrijgestelde huurinkomsten.

De belastingplichtige in de procedure deelt de mening van de Belastingdienst natuurlijk niet en stelt dat het hiervoor genoemde artikel alleen van toepassing is als hij de gehele woning verhuurt. In deze situatie is dit niet het geval. De belastingplichtige verhuurt namelijk enkel zijn tuinhuis. Hierdoor zouden de huurinkomsten naar zijn mening geheel niet belast zijn in box 1 inkomstenbelasting, maar belastingvrij blijven.

### **Huidige uitspraken**

Rechtbank Noord-Holland en Hof Amsterdam hebben de belastingplichtige gelijk gegeven. Inmiddels heeft de Advocaat-generaal bij de Hoge Raad geconcludeerd dat de Belastingdienst wel gelijk heeft en de netto verhuurinkomsten wel belast zijn in box 1. Naar zijn mening heeft de wetgever beoogd voornoemd artikel ook van toepassing te laten zijn bij verhuur van een gedeelte van de eigen woning.

### **Navordering fiscus**

Het is nu afwachten op het oordeel van de Hoge Raad. De Advocaat-generaal heeft dus een andere visie dan de rechtbank en het gerechtshof. Volgt de Hoge Raad de Advocaat-generaal of krijgt toch de belastingplichtige gelijk? Mocht de definitieve uitspraak uitvallen in het nadeel van de belastingplichtige, dan mogen controleacties van de fiscus worden verwacht voor vele particuliere verhuurders.

En bedenk dat de fiscus 5 jaar de tijd heeft om inkomstenbelasting in deze situaties na te vorderen (met boete en rente). Een belastingheffing over dergelijke verhuur zou het concurrentienadeel van de hotelsector ten

# VASTGOED JOURNAAL

opzichte van de private verhuurders verminderen. Niet ondenkbaar is dat vele particulieren de opbrengst na belastingheffing niet de moeite en de risico's van verhuur van hun woning waard vinden, waarop het aanbod aan Airbnb woningen kan teruglopen.

Een bijdrage van Arjan Endhoven van BDO Accountants & Belastingadviseurs , branchegroep Bouw & Vastgoed . Voor meer informatie [bezoek de website](#) of e-mail naar [woz@bdo.nl](mailto:woz@bdo.nl).