



Vlaanderen
is toerisme

JOUW LOGIES EN JE BELASTING- AANGIFTE

TOERISMEVLAANDEREN

Inhoudstafel

1 WETTELIJK KADER	4
2 TOEPASSINGSGEBIED VAN DE BELGISCHE PERSONENBELASTING	5
3 OVERZICHT VAN DE GELDENDE BELASTBARE INKOMSTEN	6
4 VAN BRUTO-INKOMEN NAAR NETTO-INKOMEN EN DE AANGIFTEPLICHT	8
4.1 Onroerende inkomsten	8
4.2 Roerende inkomsten	9
4.3 Diverse inkomsten	9
4.4 Beroepsinkomsten	10
5 MOGELIJKE KWALIFICATIEPROBLEMEN.....	11
6 OVERZICHTSTABEL	13
7 VERHUUR KLEINSCHALIG LOGIES MET BIJKOMENDE DIENSTEN.....	15
8 ONROERENDE INKOMSTEN VIA EEN NIET-ERKEND PLATFORM MET BIJKOMENDE DIENSTEN.....	16
9 ONROERENDE INKOMSTEN VIA EEN ERKEND PLATFORM MET BIJKOMENDE DIENSTEN.....	17
9.1 Inkomsten behaald in 2017	17
9.2 Inkomsten behaald in 2018	18
10 ONROERENDE INKOMSTEN DOOR ONDERVERHUUR VIA EEN ERKEND PLATFORM MET BIJKOMENDE DIENSTEN	19
10.1 De huurder onderverhuurt een gemeubileerd pand	19
10.2 De huurder onderverhuurt een pand dat hij zelf heeft gemeubileerd	19
11 BTW	20
11.1 Wanneer ben je als logiesuitbater btw-plichtig?	20
11.2 Toepasselijke btw-tarieven	21
11.3 Vrijstellingsregime	21
12 PRAKTIJKVOORBEELDEN.....	22
12.1 Niet-beroepsmatige verhuur van kampeerplaatsen	23
12.2 Beroepsmatige verhuur van kampeerplaatsen.....	24
12.3 Verhuur van een ongemeubileerde kamer in de eigen woning zonder bijkomende diensten.....	24
12.4 Verhuur van een ongemeubileerde vakantiewoning zonder bijkomende diensten	25
12.5 Verhuur van een gemeubileerde vakantiewoning zonder bijkomende diensten	26
12.6 Verhuur van een gemeubileerde kamer in de eigen woning.....	27
12.7 Verhuur van een gemeubileerde vakantiewoning of een kamer in de eigen woning met bijkomende diensten via een niet-erkend elektronisch platform.....	28
12.8 Verhuur van een gemeubileerde vakantiewoning of een kamer in de eigen woning met bijkomende diensten via een erkend elektronisch platform	30
12.9 Onderverhuur of overdracht van huur van een gemeubileerd onroerend goed	32



Het nieuwe logiesdecreet heeft een gelijk en makkelijk te betreden speelveld geschapen dat vooral garanties wil bieden op het vlak van veiligheid en basiskwaliteit. Daarmee speelt de overheid ook in op evoluties die het toerisme ondergaat onder invloed van de 'sharing economy' en de online platformen die haar voeden. De mogelijkheden om een graantje mee te pikken van het toerisme zijn daardoor fel toegenomen. Geregeld krijgen onze logiesadviseurs, net als andere toeristische organisaties, dan ook vragen over hoe je als kleinschalige of occasionele uitbater jouw inkomsten uit de verhuur van een kamer, een weide, een vakantiewoning, ... moet aangeven bij de fiscus.

Toerisme Vlaanderen heeft geen enkele fiscale bevoegdheid, maar vanuit onze taak om de toeristische sector te ondersteunen, vinden we het toch nuttig om hierover betrouwbare informatie op maat aan te bieden. We mochten hiervoor rekenen op de hulp van drie specialisten die hun fiscale kennis hebben losgelaten op de specifieke situaties van kleinschalige of occasionele logiesuitbaters. Je vindt in deze brochure eerst een theoretisch deel over de verschillende categorieën van inkomsten en hoe die van toepassing kunnen zijn op de verhuur van een toeristisch logies. Ook de deeleconomie en het onbelast bijverdienen komen aan bod. Het tweede deel bevat negen praktijkvoorbeelden waarin je de fiscale regels toegepast ziet op concrete situaties. Zowat elke kleinschalige of occasionele uitbater zal zich in minstens één situatie herkennen.

Elke situatie is evenwel uniek en Toerisme Vlaanderen ambiëert allerminst een rol als fiscale vraagbaak. Beschouw deze brochure als een degelijke leidraad. Maar met alle vragen kan je best terecht bij de FOD Financiën of bij een belastingconsulent of boekhouder.

We hopen wel dat je belastingaangifte, dankzij de fiscale inzichten uit deze brochure, een stuk makkelijker wordt, zodat er meer tijd en motivatie overblijft om je gasten een schitterend verblijf te bezorgen.

TOERISMEVLAANDEREN



1 WETTELIJK KADER

Baat jij een toeristisch logies uit? Dan bepaalt de vorm waaronder je dat doet, welke **fiscale behandeling** op jouw logies van toepassing is. Zo gelden er andere regels voor **vennootschappen** dan voor **natuurlijke personen**.

Af en toe heerst hierrond onduidelijkheid. Veel mensen denken bijvoorbeeld dat je pas belastbaar bent wanneer je huurgeld ontvangt. Maar dat klopt niet. Bezit je onroerend goed? Dan kun je theoretisch gezien (al dan niet fictieve) **belastbare inkomsten** verwerven. Wie zakelijke rechten als eigendom, vruchtgebruik, erfpacht, recht van opstal en bezit geniet, wordt als **'genotshouder'** gekwalificeerd. Die genotshouder – een vennootschap of een natuurlijk persoon – moet dan zijn belastbare inkomsten ter heffing aangeven.

Is de 'genotshouder' een **vennootschap**? Dan wordt die belast op het netto-inkomen, volgens de **vennootschapsbelasting**. Wat betekent dat? Het volledige inkomen dat je als vennootschap behaalt, wordt na aftrek van je kosten belast aan een vlak tarief van 33,99 procent, met inbegrip van de aanvullende crisisbijdrage. Vanaf 2018 verlaagt dat tarief gradueel. Van 29,85 procent voor boekjaar 2018, aanslagjaar 2019 naar 25 procent voor boekjaar 2020, aanslagjaar 2021. Vanaf boekjaar 2018 kun je als kmo trouwens, onder bepaalde voorwaarden, een verminderd tarief van 20 procent krijgen op de eerste schijf van €100.000 winst.

In deze brochure spitsen we ons uitsluitend toe op **natuurlijke personen** die een toeristisch logies uitbaten. Ze is dus bestemd voor wie zelf de 'genotshouder' is van een onroerend goed dat als toeristisch logies uitgebaat wordt. Je leest hier hoe de **personenbelasting** op jouw situatie van toepassing is.

2 TOEPASSINGSGEBIED VAN DE BELGISCHE PERSONENBELASTING

Wanneer mag de Belgische staat jou belasten op de inkomsten die je uit jouw toeristisch logies haalt?

Het antwoord is vrij eenvoudig: heb jij als rijksinwoner je fysieke woonplaats in België op 1 januari van het aanslagjaar¹ - dat is het jaar dat volgt op het jaar waarin je de inkomsten verwerft? Dan ben je belastingplichtig voor je wereldwijde inkomen – gelijk waar je inkomsten vandaan komen dus.

Heb je geen woonplaats in België? Ook dan kun je aan de personenbelasting onderworpen zijn: als je zetel van fortuin in België is gevestigd. In dat geval is België de plaats van waaruit je jouw vermogen beheert, maar woon je er niet per se.



IN MENSNTAAL

RIJKSINWONER

Een persoon die zijn domicilie in België heeft. Toch is die officiële woonplaats niet noodzakelijk doorslaggevend. De persoon moet vooral kunnen aantonen dat hij feitelijk en duurzaam in België verblijft.

- Ben je als natuurlijk persoon ingeschreven in het bevolkingsregister van een Belgische gemeente, maar woon je in werkelijkheid duurzaam (een periode langer dan 24 maanden) in het buitenland? En kun je daarvoor voldoende bewijsstukken voorleggen? Dan val je niet onder de Belgische personenbelasting.
- Vestig je je officieel in het buitenland als natuurlijk persoon, maar woon je wel feitelijk en duurzaam in België? Dan moet je de Belgische personenbelasting betalen. De Belgische staat kan dat bovendien controleren aan de hand van facturen van nutsbedrijven. Ook wanneer jouw gezin in België woont, word jij onmiskenbaar als Belgisch rijksinwoner beschouwd.

WERELDWIJD INKOMEN

Alle inkomsten die je verzamelt, ook uit buitenlandse vakantiewoningen en toeristische verblijven bijvoorbeeld. Het kan gebeuren dat je ook al in het buitenland wordt belast. Let daarom goed op bij het invullen van jouw belastingformulier, bij Vak III.B. Je krijgt hier twee mogelijkheden:

- Heeft België een **dubbelbelastingverdrag** met het land in kwestie? Geef dan de brutohuurwaarde of brutohuuropbrengst aan onder de codes 1130/2130, met aftrek van de betaalde buitenlandse belasting en een kostenforfait van 40 procent. België zal het inkomen dan niet belasten, maar het principe van vrijstelling met progressievoorbehoud toepassen.
- Bestaat er **geen dubbelbelastingverdrag**? Geef dan de brutohuurwaarde of brutohuuropbrengst opnieuw aan onder de codes 1123/2123. België belast dan het inkomen, na aftrek van de betaalde buitenlandse belasting en een kostenforfait van 40 procent, volgens de progressieve belastingtarieven (zie verderop) en een belastingvermindering van 50 procent.

¹ Trok je weg uit België tijdens het aanslagjaar? Dan heb je wel nog aangifteplicht voor de periode waarin je in België verbleef (en in sommige gevallen voor het hele jaar).

EEN CONCREET VOORBEELD

Stel: een persoon die in Antwerpen woont en werkt, verblijft in het weekend op zijn Nederlandse buitenverblijf. Dan is de Belgische personenbelasting principieel op hem van toepassing, ook voor zijn inkomsten uit het buitenverblijf in Nederland. Hij moet dus zijn buitenlands inkomen aangeven volgens de bovenstaande regels. Maar hij wordt daarop niet belast, want België heeft een dubbelbelastingverdrag met Nederland. Dat noemen we vrijstelling met progressievoorbehoud.

Heeft diezelfde persoon een buitenverblijf in de Dominicaanse Republiek? Met dat land heeft België geen dubbelbelastingverdrag. Het inkomen dat voortvloeit uit zijn buitenverblijf wordt dus belast aan de progressieve tarieven. Deze belasting mag met de helft worden verminderd.

3 OVERZICHT VAN DE GELDENDE BELASTBARE INKOMSTEN

Op welke inkomsten uit jouw – al dan niet uitgebate – toeristische logies kan de Belgische staat je belasten? En hoe gebeurt dat dan?

De Belgische personenbelasting kent vier categorieën van belastbare inkomsten.

- onroerende inkomsten
- roerende inkomsten
- beroepsinkomsten
- diverse inkomsten

De kans bestaat dat ze alle vier van toepassing zijn wanneer je een toeristisch logies of B&B uitbaat of een vakantiewoning al dan niet verhuurt. De eerste drie categorieën beslaan inkomsten die voortvloeien uit onroerende goederen, roerende goederen of een beroepswerkzaamheid. De laatste categorie bundelt de restgevallen: diverse inkomsten die niet onder de eerste drie categorieën thuishoren.

CATEGORIE	VOORBEELD
Onroerende inkomsten	Huuropbrengst van een vakantiewoning
Roerende inkomsten	Huuropbrengst van meubels
Diverse inkomsten	Sporadisch aanbieden van ontbijt bij verhuur (zie verderop voor meer uitleg)
Beroepsinkomsten	Uitbating van een B&B



De vier categorieën worden als volgt belast:

- ONROERENDE INKOMSTEN: gezamenlijk belast tegen de progressieve tarieven;
- ROERENDE INKOMSTEN: afzonderlijk belast tegen het vast tarief van 30 procent;
- DIVERSE INKOMSTEN: afzonderlijk belast tegen 33 of 30 procent (geldende tarieven in deze context);
- BEROEPSINKOMSTEN: gezamenlijk belast tegen de progressieve tarieven.



IN MENSNTAAL

Gezamenlijk belastbaar tegen de progressieve tarieven? Dat wil zeggen dat de Belgische staat jouw netto onroerende inkomsten en netto beroepsinkomsten samentelt. Vervolgens word je per inkomstenschijf belast tegen het geldende marginaal tarief. Dat loopt op naarmate je gezamenlijk belastbaar inkomen in een hogere belastingschijf terechtkomt. Het maximale tarief voor personenbelasting in België is 50 procent. Voor het inkomstenjaar 2017 (aanslagjaar 2018) en het inkomstenjaar 2018 (aanslagjaar 2019) liggen de grenzen op volgende bedragen.

PERCENTAGE (%)	INKOMSTENSCHIJF (AJ 2018)	INKOMSTENSCHIJF (AJ 2019)
25	€ 0,01 - € 11.070	€ 0,01 - € 12.990
30	€ 11.070,01 - € 12.720	-
40	€ 12.720,01 - € 21.190	€ 12.990,01 - € 22.290
45	€ 21.190,01 - € 38.830	€ 22.290,01 - € 39.660
50	> € 38.830	> € 39.660



4 VAN BRUTO-INKOMEN NAAR NETTO-INKOMEN EN DE AANGIFTEPLICHT

Als belastingplichtige word jij alleen belast op de netto belastbare inkomsten die je verwerft (dus jouw bruto-inkomsten min je kosten). Je moet deze inkomsten doorgaans zelf aangeven onder de correcte codes in jouw belastingaangifte. We verduidelijken hoe dat werkt voor de vier categorieën van belastbare inkomsten.

4.1 ONROERENDE INKOMSTEN

Voor onroerende inkomsten maakt de staat een onderscheid tussen:

- ongebouwd onroerend goed, zoals grond of een weide, dat je voor particuliere doeleinden verhuurt – In dit geval is jouw netto belastbaar onroerend inkomen gelijk aan je geïndexeerd kadastraal inkomen, zonder meer.
- gebouwd onroerend goed, zoals een vakantiewoning, buitenverblijf of een kamer in een woning – In dit geval is jouw netto belastbaar onroerend inkomen gelijk aan jouw geïndexeerd kadastraal inkomen, maal 1,40.

Voor aanslagjaar 2018 ziet dat er als volgt uit:

ONGEBOUWD ONROEREND GOED	GEBOUWD ONROEREND GOED
$KI \times 1,7491^2$	$KI \times 1,7491^2 \times 1,40$

De fiscus bekommert zich dus niet om de huurprijzen die je werkelijk hebt ontvangen. Als belastingplichtige moet je alleen het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen aangeven onder de codes 1106/2106 voor het gebouwde onroerend goed. Voor ongebouwd onroerend goed geef je dat aan onder de codes 1107/2107.

Voor de belastbaarheid van jouw inkomsten speelt het trouwens geen rol of je daadwerkelijk verhuurt. Zo betaal je ook belastingen op buitenverblijven en weides die alleen dienen voor eigen niet-beroepsmatig gebruik. Dat doe je op basis van een fictieve huuropbrengst die de staat berekent zoals hierboven staat beschreven.

² De index voor aanslagjaar 2019 bedraagt 1,7863.

Maar verhuur je een kamer in je eigen woning? Dan doet die werkelijke verhuur er wél toe.

Jouw eigen woning, dat is de woonst die je als belastingplichtige/genotshouder tijdens de belastbare periode zelf betreft of, om vier wettelijk bepaalde redenen, niet betreft³. Daarvoor hoeft je geen kadastraal inkomen aan te geven onder de codes 1106/2106, aangezien het onroerend inkomen van jouw eigen woning principieel niet belast wordt.

Maar verhuur je tijdens de belastbare periode, al dan niet regelmatig, een kamer in die eigen woning? Dan moet je het overeenkomstige deel van het kadastraal inkomen aangeven onder de codes 1106/2106. De belasting wordt dan berekend door toepassing te maken van de progressieve tarieven op het herleide geïndexeerde kadastraal inkomen, vermenigvuldigd met 1,40. Bekijk hoofdstuk 12.3 en 12.6 voor een concreet voorbeeld.

En wat met de kostenaf trek? **Bewezen kosten**, zoals de brandverzekeringspremie, onderhoudskosten en verhuurreclamekosten, zijn niet aan de orde als je verhuurt aan particulieren voor o.a. toeristische doeleinden. Net zoals de fiscus zich niet bemoeit met jouw werkelijke huurinkomsten, spelen de werkelijke kosten evenmin een rol. De enige uitzondering daarop – in bepaalde gevallen – is de interestaf trek van een lening die je aanging om een **tweede verblijf of een grond** te kopen of te verbouwen. Maar verhuur je bijvoorbeeld, al dan niet regelmatig, een kamer in jouw eigen woning? Dan kun je het overeenkomstige deel van de interestlast rechtstreeks van jouw netto onroerend inkomen aftrekken. En het resterende deel? Dat kan verhoudingsgewijs dienen om de Vlaamse Woonbonus toe te passen – afhankelijk van het jaar waarin je de hypothecaire lening voor het verwerven of behoud van de woning afgesloten hebt en het fiscale regime waaronder je lening dus valt.

4.2 ROERENDE INKOMSTEN

Verhuur je een gemeubelde vakantiewoning of kamer? Dan zijn er twee opties voor je belastbaar roerend inkomen:

- Op het huurcontract staat de **gescheiden huurprijs** voor het gebouw en de inboedel. Het belastbaar netto roerend inkomen wordt dan berekend door de bewezen kosten, of een kostenforfait van 50 procent, af te trekken van de werkelijke huurprijs voor de inboedel.
- Op het huurcontract staat de **globale huurprijs** voor het gebouw en de inboedel. Dan gaat de Belgische staat er altijd van uit dat 60 procent van de globale brutohuurprijs slaat op het gebouw (bruto onroerend inkomen) en 40 procent op de inboedel (bruto roerend inkomen). Het belastbaar netto roerend inkomen wordt dan berekend door de bewezen kosten, of een kostenforfait van 50 procent, af te trekken van het bruto roerend inkomen.

Op dat netto roerend inkomen betaal je een afzonderlijke belasting, tegen een vlak tarief van 30 procent. Je bent verplicht om dat netto roerend inkomen (inkomsten min kosten) aan te geven onder de codes 1156/2156.

4.3 DIVERSE INKOMSTEN

Bij toeristische verhuur komen niet altijd 'diverse inkomsten' kijken. In twee specifieke situaties is dat wel het geval: bij **onderverhuur of overdracht van huur**, of wanneer je **sporadisch extra diensten** aanbiedt bij jouw toeristische verhuur.

1 Je huurt een onroerend goed en verhuurt dat op jouw beurt door aan een toerist of onderhuurder? Of je draagt jouw huur over (voor zover het huurcontract dat toelaat)? Dan geldt het volledige inkomen als divers inkomen dat, na aftrek van bewezen kosten, afzonderlijk wordt belast tegen 30 procent. Deze regeling geldt niet bij gemeubelde verhuur waarbij je een pand onderverhuurt dat initieel leeg stond en je zelf hebt gemeubileerd.

Wat komt precies geheel of gedeeltelijk (al naargelang de frequentie van de onderverhuur/overdracht van de huur) in aanmerking als bewezen kosten? Zaken zoals de huur die je zelf betaalt, brandverzekeringspremie, onderhoudskosten en publiciteitskosten.

De aangifte van de bruto diverse inkomsten uit onderverhuur of overdracht van huur doe je onder de codes 1180/2180. De aangifte van de werkelijke bewezen kosten doe je onder de codes 1181/2181.

³ Deze redenen zijn: (i) beroepsredenen, (ii) redenen van sociale aard, (iii) wettelijke of contractuele belemmeringen die het de belastingplichtige onmogelijk maken om de woning te bewonen, (iv) de stand van de bouwwerkzaamheden of verbouwingen die beletten om de woning te betrekken.

2 Verhuur je een toeristisch logies en bied je dan sporadisch extra diensten aan? Dan maakt de Belgische staat een opsplitsing tussen:

- de onroerende inkomsten (onroerende verhuur van de kamer/het buitenverblijf);
- roerende inkomsten (roerende verhuur van de inboedel);
- diverse inkomsten (voor zover je uit de bijkomende diensten winsten of baten haalt buiten een beroepswerkzaamheid).

Spreek je in een dergelijke situatie een globale prijs af (bijvoorbeeld bij Airbnb-verhuur)? Dan moet jij als belastingplichtige bepalen welk deel daarvan betrekking heeft op de dienst(en). Je bepaalt dit zelf maar het spreekt voor zich dat je een 'normale' verdeling hanteert. Als je een kamer met ontbijt verhuurt, kan je geen 70 euro voor je ontbijt nemen en 30 euro voor de kamer. De rest wordt, zoals hierboven vermeld, opgesplitst in 60 procent onroerend en 40 procent roerend inkomen.

Op die diverse inkomsten betaal je afzonderlijk 33 procent belasting, na aftrek van de overeenkomstige bewezen kosten. Het bruto divers inkomen uit sporadische extra diensten geef je aan onder de codes 1200/2200. De bewezen kosten geef je aan onder de codes 1201/2201.

4.4 BEROEPSINKOMSTEN

Beroepsinkomsten zijn niet altijd een relevante inkomstencategorie bij toeristische verhuur. Er is immers pas sprake van een beroepswerkzaamheid wanneer je de activiteit frequent, intensief, gestructureerd en georganiseerd uitoefent. Omdat de wet dat niet verder specificeert, beoordeelt de fiscus elk feitelijk geval apart. Ga jij als belastingplichtige niet akkoord met dat oordeel? Dan is het aan een rechter om de knoop door te hakken.

Bepaalt de fiscus dat je inkomen in aanmerking komt als beroepsinkomen? Dan zijn de andere categorieën (onroerende, roerende en diverse inkomsten) niet van toepassing. Je hele inkomen wordt als beroepsinkomen beschouwd en gezamenlijk belast op basis van de eerder vernoemde progressieve tarieven, na aftrek van de forfaitaire of bewezen beroepskosten. Deze aangifte doe je onder de codes 1650/2650.

In ons geval van toeristische verhuur speelt deze inkomstencategorie voornamelijk mee wanneer je naast zuivere verhuur ook diensten aanbiedt. Denk aan ontbijt, verkoop van streekproducten, was- en strijkdienst, schoonmaak van de kamers, ... Als je deze activiteiten frequent, intensief, gestructureerd en georganiseerd genoeg uitvoert, dan worden ze in aanmerking genomen als beroepsinkomen en wordt het hele inkomen dat je uit jouw toeristische logies haalt, overeenkomstig belast. Baat jij een B&B uit? Dan valt er nauwelijks te ontsnappen aan deze kwalificatie van beroepsinkomen, ongeacht of je daarnaast nog een ander beroep uitoefent.

Ook wanneer je géén diensten aanbiedt, kan het zijn dat je hele inkomen uit toeristische verhuur als beroepsinkomen wordt gekwalificeerd. Bijvoorbeeld wanneer je zoveel vakantiewoningen verhuurt dat er dagelijkse follow-up en organisatie bij komt kijken. Zelfs al beperkt zich dat tot het afgeven van de sleutels aan klanten.

De kwalificatie als beroepsinkomsten kán in je voordeel spelen. Want daardoor mag je werkelijk gedragen kosten die voortkomen uit je beroepswerkzaamheid, aftrekken van het bruto beroepsinkomen. Denk maar aan renovatiekosten van een vakantiewoning, kosten voor jouw onderhoudspersoneel, aankoop van nieuwe meubels, ... Die gelden dan als bewezen beroepskosten en geef je aan onder de codes 1657/2657.

Voor alle duidelijkheid: ook al nam je het sociaalrechtelijk statuut van zelfstandige in hoofd- of bijberoep niet op, toch kunnen jouw verworven inkomsten als beroepsinkomsten worden gekwalificeerd. In dat geval móét je als uitbater van het toeristische logies een ondernemingsnummer aanvragen bij een ondernemingsloket naar keuze. En zul je als zelfstandige in hoofd- of bijberoep socialezekerheidsbijdragen moeten betalen.



5 MOGELIJKE KWALIFICATIEPROBLEMEN

Verhuur je een toeristisch logies en bied je **geen extra diensten** aan? Dan zul je niet snel op problemen stoten voor de kwalificatie van jouw inkomsten. In de meeste gevallen, zullen alleen de categorieën onroerende inkomsten en roerende inkomsten voor jou relevant zijn. Als de verhuur evenwel past binnen jouw beroepswerkzaamheid, dan wordt het dus fiscaal gezien als beroepsinkomen, zoals in het voorbeeld hierboven.

Bied je wel extra diensten aan? Dan kun je soms beginnen te twijfelen hoe je die inkomsten moet aangeven. Want jij moet als belastingplichtige in eerste instantie inschatten of:

- jouw bijkomende diensten passen binnen een beroepswerkzaamheid en dus gezamenlijk worden belast volgens de geldende progressieve tarieven;
- jouw bijkomende diensten buiten elke beroepswerkzaamheid gebeuren en dus afzonderlijk moeten worden belast tegen 33 procent als divers inkomen;
- jouw bijkomende diensten binnen het normale beheer van het privévermogen horen en dus niet worden belast.

In de laatste twee gevallen blijven de categorieën van onroerende en roerende inkomsten gelden.

Dit schema vat de fiscale behandeling van bijkomende diensten samen, los van de regels rond deeleconomie en onbelast bijverdienen, die verderop aan bod komen:

WINSTEN OF BATEN BUITEN BEROEP	NORMAAL BEHEER PRIVÉVERMOGEN	BEROEPS- INKOMEN
Afzonderlijk belast 33%	Onbelast	Gezamenlijk progressief belast



WELKE DIENSTEN VALLEN NU BINNEN HET NORMALE BEHEER VAN JOUW PRIVÉVERMOGEN?

Dat zijn zaken die een zorgvuldige huisvader zou verrichten in het dagelijks beheer van zijn vermogen, zelfs met winstoogmerk. Ze worden niet belast. Diensten die je bovenop de verhuur van jouw toeristische logies aanbiedt, zoals het ontbijt, vallen daar doorgaans niet onder.

De vraag stelt zich bovendien of je de vergoeding voor jouw diensten moet beschouwen als baat behaald buiten jouw beroepswerkzaamheid of als beroepswerkzaamheid zelf? De fiscale gevolgen daarvan zijn immers belangrijk.

WANNEER IS ER SPRAKE VAN EEN BEROEPSWERKZAAMHEID?

Als de diensten frequent en talrijk plaatsvinden, en wanneer ze passen binnen een bepaalde structuur of organisatie, spreken we van een beroepswerkzaamheid. Bijkomende richtingaanwijzers zijn de tijd en middelen die je aan de diensten besteedt, of je daarvoor al dan niet samenwerkt met andere personen en in welke mate het een nevenactiviteit betreft die aansluit bij je hoofdactiviteit (bijvoorbeeld wanneer je zelfstandige of bedrijfsleider bent).

Gaat het om diensten die je buiten je beroepsactiviteit aanbiedt, op occasionele, niet-frequente en niet-georganiseerde manier? Dan gaat het om een belastbaar divers inkomen.

Het is natuurlijk dansen op een slappe koord. Wat vaststaat, is dat de vergoeding voor een eenmalige verhuring met bijkomende diensten – die niet frequent of gestructureerd zijn – niet volstaat om dat te kwalificeren als beroepsinkomen. Stel bijvoorbeeld dat je een onroerend goed verhuurt aan toeristen (al dan niet via Airbnb), met bijkomende diensten, maar dat je dat alleen doet wanneer je zelf voor jouw werk in het buitenland verblijft. Dan kan de vergoeding voor de diensten worden beschouwd als baten die je buiten de beroepswerkzaamheid behaalde. Die worden dan als divers inkomen afzonderlijk belast tegen het 33-procenttarief. Verhuur je daarentegen met de regelmaat van de klok jouw vakantiewoning of een kamer in je eigen woning, mét bijkomende diensten voor toeristen? Dan zul je nauwelijks aan de kwalificatie als beroepswerkzaamheid kunnen ontsnappen.

6 OVERZICHTSTABEL

Overloop hier nog even welke belastbare inkomsten aan bod kunnen komen wanneer je aan toeristische verhuur doet. Kijk vervolgens na hoe je ze aangeeft, hoe de respectieve netto-inkomsten worden vastgesteld en hoe de concreet verschuldigde belasting vorm krijgt.

INKOMSTEN-CATEGORIE	AANGIFTE	NETTO-BELASTBAAR INKOMEN	BELASTING	VOORBEELD
ONROEREND INKOMEN	KI onder 1107/2107	Ongebouwd: KI x 1,7491	Progressieve tarieven	Niet-beroepsmatige verhuur van kampeerplaatsen
	KI onder 1106/2106	Gebouwd: KI x 1,7491 x 1,40	Progressieve tarieven	Verhuur van een vakantiewoning of kamer in eigen woning
ROEREND INKOMEN	1156/2156	Bruto-roerend inkomen (60%-40%-regel) min 50% (of bewezen kosten)	Afzonderlijk 30%	Verhuur van inboedel bij verhuur van gemeubelde vakantiewoning/kamer
DIVERS INKOMEN	Bruto-inkomen onder 1200/2200	Bruto-divers inkomen min bewezen kosten	Afzonderlijk 33 %	Occasioneel verstrekte diensten bij de verhuur van een vakantiewoning/kamer (geen deeleconomie)
	Bewezen kosten onder 1201/2201			
	Bruto-inkomen onder 1180/2180	Bruto-divers inkomen min bewezen kosten	Afzonderlijk 30 %	Onderverhuur/overdracht van huur
	Bewezen kosten onder 1181/2181			
	Bruto-inkomen onder 1460/2460	Bruto-divers inkomen min kostenforfait (50%)	Afzonderlijk 10 %	Inkomsten uit de deeleconomie via erkend platform



INKOMSTEN-CATEGORIE	AANGIFTE	NETTO-BELASTBAAR INKOMEN	BELASTING	VOORBEELD
BEROEPS-INKOMEN	Bruto-inkomen onder 1650/2650 Bewezen beroepskosten onder 1657/2657	Bruto-beroepsinkomen min bewezen beroepskosten	Progressieve tarieven	Uitbating B&B Uitbating camping Frequente, georganiseerde verhuur van vakantiewoningen van enige omvang, al dan niet met bijkomende diensten Frequente, georganiseerde verhuur van (een) vakantiewoning(en) met bijkomende diensten

7 VERHUUR KLEINSCHALIG LOGIES MET BIJKOMENDE DIENSTEN

Lever je een dienst en krijg je daarvoor een vergoeding? Dan moet dit inkomen volgens de algemene regel als belastbaar inkomen gezien worden. Zo'n inkomen hoort niet bij de onroerende of roerende inkomsten, maar bij het divers inkomen (afhankelijk van de feiten en omstandigheden zoals hierboven beschreven).

We gaan er voor de verdere toelichting van de belastbaarheid van diensten van uit dat ze geen deel uitmaken van jouw beroepsmatige inkomsten.

Een divers inkomen wordt over het algemeen integraal belast tegen 33 procent. Maar omdat vandaag het merendeel van de inkomsten ontsnapt aan de controle van de fiscus en de RSZ, wil de Belgische regering die uit de grijze zone halen en tegen een voordelig tarief belasten, onder de noemer 'deeleconomie'. Dat is bovendien de ideale manier om jou als belastingplichtige te laten proeven van ondernemerschap – voor je de finale stap zou zetten om een eigen zaak of zelfstandige activiteit te beginnen. Hoewel het concept al langer bestaat, is de 'deeleconomie' ook als een apart divers inkomen opgenomen in de belastingaangifte onder vak XVI B.1. (a, b en c).

Wat maakt de deeleconomie nu een geval apart? De essentie is dat een 'werkgever' - maar in het geval van de deeleconomie is dat eerder een dienstenbedrijf dat een online platform beheert - voor particulieren de mogelijkheid schept om binnen een wettelijk kader aan andere particulieren een dienst aan te bieden. Zo'n deeleconomieplatform moet zich registreren op de website van de FOD Financiën. Op 1 juli 2018 waren er al 35 erkende platformen. Ontdek ze op: <https://financien.belgium.be/nl/particulieren/belastingvoordelen/deeleconomie>.

Meedraaien in de deeleconomie? Als particulier registreer je je via de website en/of mobiele app van deze platformen. Daarna kun jij diensten leveren aan andere particulieren. Het platform in kwestie int voor jou de inkomsten, verdeelt ze en keert ze uit. Het verzorgt meteen ook de nodige inhoudingen zoals diverse belastingen, kosten en bedrijfsvoorheffing, indien van toepassing. In jouw belastingaangifte vul je evenwel het 'bruto' inkomen in, dus het inkomen uit diensten inclusief eventuele bedragen die het platform al heeft ingehouden aan de bron. Deze inkomsten vallen onder een gunstig belastingregime, dat varieert naargelang de periode waarin je de inkomsten verwerft (zie verderop).

Sta zeker stil bij het feit dat deze regeling voor de deeleconomie alleen van toepassing is als je daadwerkelijk een **dienst** verleent, bovenop de loutere verhuur van roerende of onroerende zaken (of het ter beschikking stellen van goederen). Kook je bijvoorbeeld een maaltijd voor iemand anders, dan lever je ook een dienst. Verhuur je dus een kamer, appartement of huis via Airbnb maar lever je daarbij geen enkele dienst? Dan is er geen sprake van een divers inkomen en moet je dus alleen een onroerend en roerend inkomen (in het geval van gemeubelde verhuur) aangeven.

Tot op de dag van vandaag hebben nog geen platformen die bemiddelen in verhuur van onroerende goederen een erkenning aangevraagd voor de deeleconomie. Denk bijvoorbeeld aan Airbnb, de grootste speler op de markt, maar ook aan wimdu.be, rent.com, tripping.com, ... Daarom werken wij in de volgende drie hoofdstukken (8, 9 en 10) met hypothesen. Enerzijds geven we je de huidige situatie mee, waarin je onroerende inkomsten ontvangt via niet-erkende platforms met bijkomende diensten. Anderzijds gaan we na wat de impact zou zijn op de belastbare inkomsten uit dergelijke platformen wanneer ze zich wél zouden laten erkennen door de cel Deeleconomie van de FOD Financiën.

8 ONROERENDE INKOMSTEN VIA EEN NIET-ERKEND PLATFORM MET BIJKOMENDE DIENSTEN

Verhuur jij vandaag aan een andere particulier een kamer (al dan niet in je eigen huis), een appartement, vakantiehuisje of kampeerplek, via Airbnb of enig ander platform? Dan vallen je inkomsten nog niet onder de deeleconomie. Hoewel het wel degelijk om verhuur gaat, inclusief bijkomende diensten, heeft Airbnb nog geen aanvraag ingediend om als platform te worden erkend. Daarom moet de Belgische staat jouw inkomsten onderverdelen volgens hun aard en ze volgens hun specifieke belastingregimes belasten.

Opgelet, als je in de globale huurprijs geen duidelijk onderscheid maakt tussen de verhuurprijs voor het onroerend goed enerzijds en voor het meubilair en geleverde diensten anderzijds, dan zul je zelf een deel van de verhuurprijs moeten toewijzen aan de geleverde dienst. Wees je ervan bewust dat de administratie bewijsstukken kan opvragen om de vraagprijs voor jouw dienst te staven. Hanteer dus een realistische vraagprijs: leg hem niet onredelijk hoog om zo de belastingdruk te verlagen.

De administratie zal de rest van het ontvangen huurgeld verder onderverdelen in 40 procent voor het roerend inkomen en 60 procent voor het onroerend inkomen – tenzij je ook die verdeling vastlegt in de huurovereenkomst.

We frissen nog even de fiscale behandeling van de verschillende belastbare inkomsten uit deze hypothese voor je op:

DIVERS INKOMEN

De dienst die je levert, wordt als een divers inkomen beschouwd en zal worden belast tegen 33 procent. Maar als belastingplichtige kun je je werkelijk gemaakte kosten daarvan aftrekken. Serveer je bijvoorbeeld ontbijt aan je gasten, en reken je daarvoor 15 euro aan, maar kost het je in werkelijkheid 5 euro? Dan hoef je maar 10 euro aan te geven als divers inkomen.

Splitsen Airbnb of andere platformen de prijs voor bijkomende diensten af? Dan is het voor de fiscus duidelijk welke prijs jij aanrekent voor de bijkomende dienst(en).

ROEREND INKOMEN (zie ook hierboven)

Het inkomen dat uit de verhuur van het meubilair voortkomt (of 40 procent van de totale verhuurprijs als dat niet in het contract wordt gespecificeerd) moet je aangeven als roerend inkomen. Daarvan mag je 50 procent forfaitaire kosten aftrekken. Geef dit nettobedrag in onder de codes 1156/2156. Het zal worden belast tegen 30 procent. (voetnoot: voor inkomstenjaar 2016 was dat nog 27 procent.)

ONROEREND INKOMEN (zie ook hierboven)

Verhuur je een kamer? Dan moet het kadastraal inkomen (KI) eerst in verhouding worden geplaatst of 'geprorateerd' volgens het aandeel van de kamer in het totale KI van je woning. Het KI dat je dan krijgt (of het KI van de volledige woning als je die helemaal verhuurt), moet je vervolgens nog eens prorateren met een 'dagenbreuk'. De teller is dan het aantal dagen van verhuur en de noemer het maximaal aantal dagen in het desbetreffende kalenderjaar. Het KI dat je nu krijgt, vul je in bij de codes 1106/2106 in de belastingaangifte. De fiscus zal dit inkomen indexeren, vermenigvuldigen met 1,40 en onderwerpen aan de progressieve belastingtarieven.



9 ONROERENDE INKOMSTEN VIA EEN ERKEND PLATFORM MET BIJKOMENDE DIENSTEN

Laat ons er ook even van uitgaan dat enkele platformen voor onroerende verhuur zich toch hebben laten erkennen voor de toepassing van de deeleconomie. De onroerende verhuur met bijkomende diensten zou dan voldoen aan alle voorwaarden om fiscaaltechnisch te worden behandeld binnen deze inkomstenrubriek (deeleconomie). Stel bijvoorbeeld dat Airbnb of een soortgelijk platform zich in 2017 had laten erkennen, dan gold het nieuwe stelsel alleen voor de inkomsten betaald door de platformen vanaf de datum van hun erkenning (die ten vroegste in 2017 plaatsvond). Dat is voor alle duidelijkheid tot op heden niet het geval. Toch willen we deze hypothese hier meegeven om de fiscale impact van dit regime aan te tonen.

9.1 INKOMSTEN BEHAALD IN 2017

Verhuur jij roerende of onroerende goederen aan toeristen? Dan kunnen jouw inkomsten daaruit alleen worden belast als (on)roerend inkomen of beroepsinkomen. Dat vloeit voort uit de regel van de typedwang. Daardoor kunnen deze inkomsten nooit onder de deeleconomie worden gecategoriseerd. Inkomsten uit diensten die je levert kunnen wél onder de deeleconomie vallen.

Deze inkomsten worden apart belast tegen 20 procent, tenzij belasting tegen de progressieve tarieven – wat we globalisatie noemen – voordeliger is. Je mag ook een kostenforfait van 50 procent toepassen op deze inkomsten, voor je aan de belastingvoet van 20 procent wordt onderworpen. De werkelijke kosten bewijzen, heeft geen zin: het is niet toegestaan. Het kostenforfait is dus dwingend van aard. Dat betekent dat jouw diverse inkomsten netto tegen 10 procent worden belast.

Je mag jaarlijks niet meer dan een grensbedrag aan bruto-inkomsten binnenhalen uit de deeleconomie. Voor inkomstenjaar 2017 bedroeg dit 5100 euro, voor inkomstenjaar 2018 is dat 5210. Liggen je diverse inkomsten hoger, dan val je niet langer onder dit gunstige belastingregime. Met bruto-inkomsten bedoelen we het totale bedrag dat je daadwerkelijk via het platform zou ontvangen, verhoogd met eventuele bedragen die het platform al heeft ingehouden aan de bron zoals de toeristenbelasting, bedrijfsvoorheffing, enzovoort. Deze begrenzing geldt voor alle inkomsten die je via de diverse erkende deeleconomieplatformen verwerft.

Verdiende jij ook maar 1 euro meer dan het grensbedrag van 5100 euro dat voor 2017 werd vastgesteld voor de deeleconomie? Dan wordt het geheel van je inkomsten als een beroepsinkomen gezien en progressief belast. De belastingplichtige heeft wel de mogelijkheid om het vermoeden van kwalificatie als beroepsinkomen te weerleggen. Hij kan bezwaar aantekenen, of antwoorden op een vraag om inlichtingen of op een bericht van wijziging van de fiscus. Reken je één globale vergoeding aan voor de (on)roerende huur en een bijkomende dienst? Dan moet 20 procent van de globale vergoeding betrekking hebben op de geleverde dienst. Dit deel is dan onderworpen aan het belastingregime van de deeleconomie. De rest (80 procent) moet nog altijd als roerend en onroerend inkomen worden behandeld en omgeslagen worden volgens de 60%-40%-regel.

9.2 INKOMSTEN BEHAALD IN 2018

De wet rond onbelast bijverdienen zal vanaf 2018 een doorslaggevende rol spelen wat de fiscale behandeling betreft van inkomsten verkregen uit de deeleconomie. De wet trad in voege op 15 juli 2018 en heeft een impact op het belastingtarief én op het grensbedrag voor de inkomsten uit de deeleconomie vanaf 1 januari 2018.

Het wetsvoorstel onbelast bijverdienen bestaat uit drie pijlers:

- deeleconomie
- occasionele diensten van burger tot burger
- vrijwilligerswerk

Het belastingtarief dat nu van toepassing is op deze inkomsten zal worden teruggeschroefd naar 0 procent, op een verhoogd grensbedrag van 6130 euro (voor het inkomstenjaar 2018). Dat grensbedrag is van toepassing op je samengetelde inkomsten uit de drie pijlers.

Zoals de wetteksten er nu voorstaan, is, wanneer er sprake is van (on)roerende verhuur met levering van bijkomende diensten in het kader van de deeleconomie (deel onbelast bijverdienen), de verdeling tussen diverse inkomsten, inkomsten uit onroerende goederen en inkomsten uit roerende goederen niet meer nodig. Ze zullen immers allemaal onderworpen zijn aan de nieuwe regelgeving van de deeleconomie binnen het onbelast bijverdienen. Dat betekent dat niet alleen jouw inkomsten uit de dienst die je levert, maar ook de inkomsten uit onroerende en roerende verhuur in aanmerking komen voor de deeleconomie, als je ze zou verwerven via een erkend platform, zoals eerder toegelicht. Ze zullen dus worden belast als een divers inkomen. In principe gaat het dan altijd om het gehele huurbedrag dat je via het platform krijgt.

Deze inkomsten zijn belastingvrij, een kostenforfait is dus niet van toepassing.

Het brutobedrag van de inkomsten die je vergaart uit deeleconomie, occasionele diensten van burger tot burger en vrijwilligerswerk mag per jaar niet hoger liggen dan 6130 euro (inkomstenjaar 2018 - aanslagjaar 2019). Anders val je niet langer onder dit gunstige belastingregime. Met brutobedrag uit de deeleconomie bedoelen we het totale bedrag dat je daadwerkelijk van het (de) erkende platform(en) in kwestie ontvangt, verhoogd met eventuele bedragen die het platform bij de bron inhield, zoals toeristenbelasting en bedrijfsvoorheffing. Opgelet, hou er rekening mee dat je de inkomsten per subcategorie (deeleconomie, burger-tot-burgerdiensten en vrijwilligerswerk) moet samentellen om te zien of je het grensbedrag niet overschrijdt!

Verdien jij tijdens 2018 maar 1 euro meer dan het grensbedrag van 6130 euro? (Voor de drie pijlers en alle erkende platformen samen – d.w.z. zowel de deeleconomie als vrijwilligerswerk als occasionele burger tot burgerdiensten zoals gedefinieerd in de wet 'onbelast bijverdienen'.) Dan wordt het geheel van jouw inkomsten als beroepsinkomen beschouwd en progressief belast. Als je het grensbedrag overschrijdt, heb je als belastingplichtige wel de mogelijkheid om het vermoeden van deze kwalificatie als beroepsinkomen te weerleggen.

Volgt de fiscus jou in je redenering, dan wordt het geheel van inkomsten belast als diverse inkomsten (zonder toepassing van het gunstige regime van het onbelast bijverdienen).



10 ONROERENDE INKOMSTEN DOOR ONDERVERHUUR VIA EEN ERKEND PLATFORM MET BIJKOMENDE DIENSTEN

Doe jij aan onderverhuur? Dan val je onder één van deze twee categorieën. We doen opnieuw alsof de toeristische verhuur gebeurt via een online platform uit de deeleconomie dat zich heeft laten erkennen.

10.1 DE HUURDER ONDERVERHUURT EEN GEMEUBILEERD PAND

Hetzelfde principe blijft van toepassing: de fiscus veronderstelt dat 20 procent van de vergoeding bedoeld is voor de dienst en belast die dus volgens het belastingregime van de deeleconomie. De overige inkomsten (80 procent) gelden niet als roerend en onroerend inkomen, maar blijven belast als een gewoon divers inkomen (30 procent), zoals daarvoor ook al van toepassing was voor inkomsten uit onderverhuur in dergelijke situaties. Je geeft ze aan onder de codes 1180/2180.

10.2 DE HUURDER ONDERVERHUURT EEN PAND DAT HIJ ZELF HEEFT GEMEUBILEERD

Hetzelfde principe blijft van toepassing: de fiscus veronderstelt dat 20 procent van de vergoeding bedoeld is voor de dienst en belast die dus volgens het belastingregime van de deeleconomie. De overige inkomsten (80 procent) gelden als roerend en divers inkomen. Naar analogie met de voorbeelden hierboven maakt de administratie de opsplitsing (60 procent – 40 procent). De 60 procent van 80 procent van de globale huur moet je wel aangeven als een divers inkomen (onder codes 1180/2180). De overige 40 procent (van 80 procent) valt onder roerend inkomen en geef je aan onder de codes 1156/2156. Zoals we hierboven vermeldden, kun je een forfaitaire kost van 50 procent aftrekken van dit inkomen, voor het tegen 30 procent wordt belast.



11 BTW

11.1 WANNEER BEN JE ALS LOGIESUITBATER BTW-PLICHTIG?

Volgens artikel 4 uit het btw-wetboek ben je belastingplichtig als je geregeld en zelfstandig een economische activiteit uitoefent. Je doet dat:

- met of zonder winstoogmerk;
- hoofdzakelijk of aanvullend;
- door de levering van goederen of de verrichting van diensten die in het wetboek staan omschreven;
- op om het even welke plaats.

Dat betekent niet dat je automatisch ook btw-plichtig bent. Op basis van het soort activiteiten die je verricht – vrijgesteld, belast of beide – word je gekwalificeerd als:

- vrijgestelde belastingplichtige;
- gewone belastingplichtige;
- gemengde belastingplichtige.

In dit hoofdstuk lichten we toe welke activiteiten in de toeristische sfeer (verhuur vakantiewoning, uitbating B&B, occasionele verhuur woning/kamer met of zonder diensten zoals ontbijt, lakens, fietsverhuur en dergelijke meer) btw-plichtige activiteiten zijn.

Je kunt ervan uitgaan dat de verhuur van een gemeubileerd logies belastbaar is volgens de btw-wetgeving. Je valt dan onder de wetgeving voor hotelinrichtingen of onder voorwaarden die gelden voor andere statuten. Het gaat om hotels en B&B's: permanente organisaties die werknemers en infrastructuur inzetten om gasten diensten aan te bieden, zoals ontvangst, gemeubileerde kamers, huishoudlinnen (beddengoed, dekens, handdoeken, washandjes, ...), regelmatig onderhoud en schoonmaak van de kamers, inclusief verversen van het huishoudlinnen en, eventueel, een ontbijt.

Ook al bied jij niet al die diensten aan, toch kun je in aanmerking komen voor de belasting van jouw activiteiten. Meer bepaald wanneer je systematisch aan al je klanten, voor een globale prijs, de volgende diensten aanbiedt en verstrekt:

- gemeubileerd logies (kamer of appartement, chalet in een vakantiepark, ...);
- onthaal ter plaatse van gasten gedurende minstens een groot gedeelte van de dag.
- een verblijfsformule met minstens één van de volgende bijkomende diensten:
 - regelmatig onderhoud en schoonmaak van gemeubileerde kamers;
 - aanwezigheid en verversing van huishoudlinnen;
 - aanbod van ontbijt op de kamers of in een eetzaal van de inrichting.

Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer je handelt onder de voorwaarden voor:

- inrichtingen die geregeld betalende gasten onderdak verlenen voor kortere tijdsduur dan een nacht, zelfs zonder drank of eten;
- vakantiehuizen;
- aparthotels;
- vakantieparken;
- landelijke gîtes;
- particulieren die, al dan niet in hoofdberoep en al dan niet via publiciteit, geregeld één of meerdere gastenkamers voor toeristen ter beschikking stellen.

Bied je als uitbater géén van de hierboven vermelde bijkomende diensten aan? Of alleen op uitdrukkelijke vraag van de klant, met betaling van een prijs toeslag? Of zitten de diensten in je vaste aanbod, maar hebben je klanten de optie om ze te weigeren en dus minder te betalen? Dan gaat het om een gewone vrijgestelde verhuur. Omdat de lokalen bestemd zijn voor bewoning, heeft die vrijstelling betrekking op zowel het onroerend goed als op de roerende goederen.

Deze vaststelling neemt niet weg dat diensten die je aan een aparte prijs aanbiedt aan de gasten, op zich onderhevig kunnen zijn aan btw. Organiseer je bijvoorbeeld workshops, bied je een ontbijt aan of verhuur je fietsen? Dan zijn dat met btw belastbare prestaties op zich.

11.2 TOEPASSELIJKE BTW-TARIEVEN

Bied jij een gemeubileerd logies met of zonder ontbijt aan? Dan betaal je daarop een btw-tarief van 6 procent. Op fietsenverhuur geldt een btw-tarief van 21 procent, of 6 procent als het om een openbaar fietssysteem gaat.

11.3 VRIJSTELLINGSREGIME

Liggen jouw belastbare prestaties lager dan 25.000 euro per kalenderjaar? Dan kun je de vrijstellingsregeling voor kleine ondernemingen gebruiken. Je moet jezelf dan als zodanig registreren bij de btw-dienst. Denk eraan: de inkomsten uit vrijgestelde onroerende verhuur tellen mee voor dat totaalbedrag, tenzij die inkomsten bijkomstig zijn.



12 PRAKTIJKVOORBEELDEN

Kun je niet wijs worden uit de bovenstaande uitleg? Geen zorgen, we verduidelijken die met enkele voorbeelden uit de praktijk.

We gaan daarbij altijd uit van de situatie van belastingplichtige Ilkay. Ilkay is een bediende met een netto belastbaar jaarloon van 30.000 euro. Hij draagt ook een jaarlijkse intrestlast van 1800 euro, die voortkomt uit een (al dan niet) hypothecair gewaarborgde lening voor het onroerend goed in kwestie.

Wijkt de situatie in de voorbeelden daarvan af? Dan vermelden we dat. In de voorbeelden hierna gaan we er vaak van uit dat de betaalde intrestlast effectief in aanmerking komt voor het verminderen van het onroerend inkomen. Dit moet echter geval per geval geanalyseerd worden, aangezien deze mogelijkheid volledig afhankelijk is van het fiscaal regime waarbinnen de lening categoriseert.

Hou ook rekening met de toepassing van de Vlaamse onroerende voorheffing als er sprake is van een gebouwd of ongebouwd onroerend goed in het Vlaams Gewest. De onroerende voorheffing bereken je volgens deze formule⁴:

Geïndexeerd KI x 3,97% + provinciale opcentiemen + gemeentelijke opcentiemen

Beschouw de onroerende voorheffing eerder als een eindbelasting dan als een voorschot op de verschuldigde belasting. Je betaalt dus je onroerende voorheffing definitief, en kunt die niet meer aftrekken van de uiteindelijk verschuldigde inkomstenbelasting.

Zoals we al eerder vermeldden, zijn de intresten van een (al dan niet) hypothecaire lening in sommige gevallen aftrekbaar van het netto onroerend inkomen. Of je dat mag doen, hangt af van je specifieke leningsregime, en moet dus geval per geval bekeken worden.

⁴ Tot 2017 was het standaardtarief voor onroerende goederen in deze formule 2,50 procent. Maar omdat de provinciale opcentiemen tot 2017 hoger waren, zal het totaalbedrag van de verschuldigde onroerende voorheffing niet substantieel veranderen.

VOORBEELD

Ilkay is de eigenaar van een vakantiehuis in Tongeren, met een kadastraal inkomen van 852 euro. De provinciale opcentiemen voor de provincie Limburg bedragen 214,52 (inkomstenjaar 2017). De gemeentelijke opcentiemen 787,15 (inkomstenjaar 2017).

BEREKENING

- € 852 euro x 1,7863 (indexeringscoëfficiënt aanslagjaar onroerende voorheffing 2018) = € 1522
- € 1522 x 3,97% = € 60,42
- provincie: € 60,42 x 214,52/100 = € 129,61
- gemeente: € 60,42 x 787,15/100 = € 475,60
- totaal verschuldigde onroerende voorheffing: € 665,63

12.1 NIET-BEROEPSMATIGE VERHUUR VAN KAMPEERPLAATSEN

VOORBEELD

Ilkay is eigenaar van een kleine weide met een kadastraal inkomen van 35 euro. Voor een plaatselijk rockfestival verhuurt hij de weide enkele dagen aan festivalgangers, als kampeerterrein. De verhuur levert hem een inkomen van 450 euro op. Ilkay heeft voor de aankoop van de weide niet hypothecair geleend.

BEREKENING

- € 35 x 1,7491 (indexeringscoëfficiënt AJ 2018) = € 61 (af te ronden op een geheel getal)
- € 30.000 → schijf van 45%
- belastingdruk op onroerend inkomen: 45% x € 61 = € 27,45

VERDUIDELIJKING

De fiscus bemoeit zich niet met de werkelijk ontvangen huurprijzen voor deze verhuur. Je hoeft ze dus niet aan te geven. Alleen het kadastraal inkomen van de weide geef je aan onder de code 1107. Dat wordt geïndexeerd volgens de geldende coëfficiënt. Het netto onroerend inkomen dat je dan bekomt (afgerond op een geheel getal) wordt gezamenlijk belast tegen de progressieve tarieven. Ilkay haalt als bediende 30.000 euro netto belastbare beroepsinkomsten binnen per jaar. Daardoor is het tarief van 45 procent van toepassing en bedraagt de werkelijke belastingdruk op het netto onroerend inkomen 27,45 euro.

Loopt er toch een lening voor de weide in kwestie? Dan zou Ilkay de intrestlast van deze lening, gedragen in 2017, mogen aftrekken van het bekomen netto onroerende inkomen. Dat resultaat wordt dan tegen progressieve tarieven belast. Maar de aftrek van de interestlast kan het netto onroerend inkomen nooit herleiden tot een bedrag onder 0 euro.

En als Ilkay deze weide het hele jaar zou verhuren? Dan zou dat niet per se leiden tot de kwalificatie van die huurgelden tot beroepsinkomen die niet als onroerende inkomsten worden belast. Die beslissing neemt de administratie. De kans is groot dat dit gebeurt als Ilkay:

- de weide het hele jaar door verhuurt;
- aan veel verschillende mensen verhuurt;
- heel wat tijd stopt in administratie en follow-up;
- aanzienlijk investeert in het onderhoud;
- publiciteit maakt.

12.2 BEROEPSMATIGE VERHUUR VAN KAMPEERPLAATSEN

VOORBEELD

Ilkay is eigenaar van een weide met een kadastraal inkomen van 85 euro. Ilkay deelt de weide op in kampeerplaatsen en verhuurt die wekelijks geheel of gedeeltelijk via een website waarop je online kunt reserveren. Hebben klanten speciale verzoekjes, bijvoorbeeld voor de organisatie van een verjaardagsfeest? Dan kunnen ze een beroep doen op Ilkay om mee te organiseren. Hij biedt daarnaast de optie aan om voor een forfait van 2 euro per dag de sanitaire voorzieningen te gebruiken die hij op de weide liet bouwen. Willen klanten hoevermelk en een licht ontbijt? Dan kunnen ze dat voor 5 euro per persoon bestellen bij Ilkay. Op jaarbasis brengt de verhuur Ilkay een inkomen van 6000 euro op. De kosten voor het ontbijt en eventuele andere beroepskosten bedragen 200 euro.

BEREKENING

- € 6000 = bruto beroepsinkomen
- € 1800 intrestlast en € 200 voor de andere beroepskosten zoals het ontbijt = bewezen beroepskosten
- € 6000 - € 2000 = € 4000 = netto beroepsinkomen verhuring kampeerplaatsen
- belastingdruk op beroepsinkomen: $45\% \times € 4000 = € 1800$

VERDUIDELIJKING

Dit is een situatie waarin je zou kunnen twijfelen over de kwalificatie van het inkomen. Als belastingplichtige moet je je afvragen of de verhuur van je kampeerplaatsen binnen een beroepswerkzaamheid past (beroepsinkomen) of niet (lonroerend inkomen en divers inkomen voor de bijkomende diensten).

Uit de situatieschets hierboven blijkt dat het inkomen duidelijk voortkomt uit een activiteit die georganiseerd en gestructureerd wordt uitgevoerd. Kijk maar naar de reservatiemogelijkheid via een website, de bijna dagelijkse follow-up van het sanitair en de mogelijkheid tot verzoekjes, het frequente aanbod van ontbijt en hoevermelk waarvan je de leveringen dagelijks moet organiseren. De verhuur vindt bovendien frequent plaats (meerdere keren per week). Het gehele inkomen wordt dan ook beschouwd als een beroepsinkomen en moet je aangeven onder code 1650. De werkelijk gedragen intrestlast van 1800 euro staat daarmee in oorzakelijk verband, alsook de kosten (200 euro) voor het ontbijt en de eventuele andere beroepskosten. Ilkay kan die dus aangeven als bewezen beroepskosten onder code 1657.

Het netto beroepsinkomen dat je zo bekomt, wordt vervolgens gezamenlijk belast tegen de progressieve tarieven. Ilkay haalt uit zijn job als bediende 30.000 euro netto beroepsinkomen per jaar. Daardoor is het tarief van 45 procent van toepassing. De reële belastingdruk op het netto beroepsinkomen dat uit de campinguitbating voortkomt, is dus 1800 euro.

12.3 VERHUUR VAN EEN ONGEMEUBILEERDE KAMER IN DE EIGEN WONING

ZONDER BIJKOMENDE DIENSTEN

VOORBEELD

Ilkay is de eigenaar van een woning met een kadastraal inkomen van 1000 euro, en hij woont er zelf. In de loop van het jaar verhuurt hij een niet-gemeubileerde kamer voor 14 dagen aan een toerist. De kamer beslaat ongeveer 15 procent van de volledige oppervlakte van het onroerend goed. Ilkay krijgt daarvoor 1600 euro aan huurinkomsten. Hij heeft voor de aankoop van het huis niet hypotheccair geleend.

BEREKENING

- € 150 (KI x 15%) x 1,7491 (indexeringscoëfficiënt AJ 2018) = € 262
- € 262 x 1,4 x 14/365 = € 14,07
- belastingdruk op onroerend inkomen: 45% x € 14,07 = € 6,33

VERDUIDELIJKING

Naast de onroerende voorheffing hoef je geen belasting te betalen op het huis dat je als belastingplichtige zelf bewoont. Maar in dit geval woont Ilkay tijdens de belastbare periode een bepaalde duur (14 dagen) niet zelf in een deel van zijn woonst, noch iemand van zijn gezin. Dat betekent dat de kwalificatie als eigen woning – en de daarbij horende onbelastbaarheid – voor die kamer tijdelijk verloren gaat (in dit geval dus 14 op de 365 dagen in een jaar). Ilkay moet dus een overeenkomstig deel van zijn kadastraal inkomen, 15 procent van 1000 euro, aangeven onder code 1106. De huurprijs die hij werkelijk ontving, doet er niet toe. Na indexering volgens de toepasselijke coëfficiënt en vermenigvuldiging met de factor 1,4 en de breuk 14/365 krijg je het netto onroerend inkomen. Dat wordt vervolgens belast tegen de progressieve tarieven. Ilkay verdient 30.000 euro per jaar als bediende: dat is zijn netto belastbaar beroepsinkomen. Daarom is het tarief van 45 procent van toepassing en is de reële belastingdruk op zijn netto onroerend inkomen 6,33 euro.

Stel dat Ilkay in het bovenstaande geval – tijdens de belastbare periode – ook een intrestlast zou dragen voor een lening voor de aankoop van zijn huis, ter waarde van 1800 euro. Dan mag hij een overeenkomstig deel van deze intrestlast aftrekken van het netto onroerend inkomen. Dergelijke intrestaftrek kan het netto onroerend inkomen maximaal tot 0 euro herleiden. Dat zou hier ook het geval zijn (onder 0 euro gaan, kan niet). Ilkay zou dan geen belasting meer hoeven te betalen – behalve de onroerende voorheffing die hij al betaalde.

Of Ilkay deze intrest daadwerkelijk in mindering mag brengen, hangt af van het fiscale regime van zijn oorspronkelijke lening. Het is geen vaststaand gegeven. Hoe we de situatie hebben voorgesteld, is dus louter informatief (net zoals de andere praktijkvoorbeelden).

12.4 VERHUUR VAN EEN ONGEMEUBILEERDE VAKANTIEWONING ZONDER

BIJKOMENDE DIENSTEN

VOORBEELD

Ilkay is de eigenaar van een ongemeubileerde vakantiewoning aan de Belgische kust, met een kadastraal inkomen van 1120 euro. Hij woont er zelf niet en verhuurt het vakantiehuis in de zomer een week aan een toerist. Hij krijgt daarvoor 1200 euro huurgeld.

BEREKENING

- € 1120 x 1,7491 (indexeringscoëfficiënt AJ 2018) = € 1959
- € 1959 x 1,4 = € 2742,60
- € 2742,60 – € 1800 = € 942,60 = netto onroerend inkomen
- belastingdruk op onroerend inkomen: 45% x € 942,60 = € 424,17

VERDUIDELIJKING

Ilkay moet in dit geval alleen het kadastraal inkomen aangeven onder code 1106 – niet de werkelijk ontvangen huurprijs. Na de indexering volgens de toepasselijke coëfficiënt en vermenigvuldiging met factor 1,4, mag hij de interestlast aftrekken van zijn netto onroerend inkomen. Zo bekomt hij het belastbaar netto onroerend inkomen, dat vervolgens

gezamenlijk wordt belast tegen de progressieve tarieven. Ilkay verdient per jaar 30.000 euro netto belastbare inkomsten als bediende. Daarom is het tarief van 45 procent van toepassing en is de reële belastingdruk op het netto onroerend inkomen 424,17 euro.

12.5 VERHUUR VAN EEN GEMEUBILEERDE VAKANTIEWONING ZONDER

BIJKOMENDE DIENSTEN

VOORBEELD

Ilkay is de eigenaar van een gemeubileerde vakantiewoning aan de Belgische kust, met een kadastraal inkomen van 1120 euro. Ilkay verhuurt het vakantiehuis tijdens de zomer een week aan een toerist en krijgt daarvoor 1400 euro huurgeld. De huurovereenkomst splitst de huurprijs niet op in een aparte prijs voor de woning en voor het meubilair.

BEREKENING

- **geen gescheiden huurprijs:**
 - bruto roerend inkomen = € 1400 x 40% = € 560
- **onroerend inkomen:**
 - € 1120 x 1,7491 (indexeringscoëfficiënt AJ 2018) = € 1959
 - € 1959 x 1,4 = € 2742,60
 - € 2742,60 - € 1800 = € 942,60 = netto onroerend inkomen
 - belastingdruk op onroerend inkomen: 45% x € 942,60 = € 424,17
- **roerend inkomen:**
 - € 560 x 50% (kostenforfait) = € 280 = netto roerend inkomen
 - belastingdruk op roerend inkomen: 30% x € 280 = € 84
 - afzonderlijk belastbaar

VERDUIDELIJKING

Ilkay moet voor de vaststelling van het onroerend inkomen alleen het kadastraal inkomen aangeven onder code 1106. De werkelijk ontvangen huurprijs doet er niet toe. Na indexering volgens de toepasselijke coëfficiënt en vermenigvuldiging met factor 1,4 mag hij de interestlast aftrekken van het onroerend inkomen. Zo bekomt hij het netto onroerend inkomen dat gezamenlijk wordt belast tegen de progressieve tarieven. Ilkay verdient ook 30.000 euro per jaar als bediende: dat is zijn netto belastbaar beroepsinkomen. Daarom is het tarief van 45 procent van toepassing en is de reële belastingdruk op zijn netto onroerend inkomen 424,17 euro. Tot zover niets nieuws dus.

Maar naast het onroerend inkomen is er in dit geval ook sprake van verhuur van roerende goederen: de meubels en huisraad. Er is dus ook een roerend inkomen. En om dat vast te stellen, speelt de werkelijk ontvangen huurprijs wél een rol. Ilkay moet dit roerend inkomen aangeven onder code 1156.

Het huurcontract maakt geen onderscheid tussen de huurprijs van het huis (onroerend goed) en de meubelen (roerende goederen). Daarom moet Ilkay de fictieve verdeling toepassen waardoor 40 procent van de globale huurprijs betrekking zou hebben op de roerende verhuur. Van het bruto roerend inkomen van 560 euro mag hij nog zijn werkelijk bewezen kosten aftrekken, of een forfait van 50 procent. Het netto roerend inkomen dat hij nu bekomt, wordt afzonderlijk belast tegen 30 procent. De reële belastingdruk in dit geval? 84 euro.



12.6 VERHUUR VAN EEN GEMEUBILEERDE KAMER IN DE EIGEN WONING

VOORBEELD

Ilkay is eigenaar van een woning met een kadastraal inkomen van 1000 euro. Hij woont zelf in het huis en verhuurt in de loop van het jaar voor 14 dagen een gemeubileerde kamer, die ongeveer 15 procent van de totale oppervlakte inneemt, aan een toerist. Hij krijgt daarvoor 1600 euro huurgeld. Ilkay heeft niet hypothecair geleend om zijn huis te kopen. In de huurovereenkomst wordt de huurprijs voor het huis en het meubilair niet opgesplitst.

BEREKENING

- **geen gescheiden huurprijs:**
 - bruto roerend inkomen = € 1600 x 40% = € 640
- **onroerend inkomen:**
 - € 150 (KI x 15%) x 1,7491 (indexeringscoëfficiënt AJ 2018) = € 262
 - € 262 x 1,4 x 14/365 = € 14,07 (netto onroerend inkomen)
 - belastingdruk op onroerend inkomen: 45% x € 14,07 = € 6,33
 - indien ook intrestlast voor lening in rekening wordt gebracht: € 14,07 – € 270 (€ 1800 x 15%) = € 0 = netto onroerend inkomen = geen belasting
- **roerend inkomen:**
 - € 640 x 50% (kostenforfait) = € 320 (netto roerend inkomen)
 - belastingdruk op roerend inkomen: 30% x € 320 = € 96
 - afzonderlijk belastbaar

VERDUIDELIJKING

Laten we bekijken hoe het onroerend inkomen in dit geval berekend moet worden. Ilkay bewoont voor een bepaalde periode (14 dagen) een kamer in zijn eigen huis niet zelf en er woont ook niemand van zijn gezin. Daardoor is deze kamer, die ongeveer 15 procent van de totale oppervlakte van de woning inneemt, voor een bepaalde duur (14 dagen op 365 dagen in een jaar) niet kwalificeerbaar als eigen woning – en dus niet onbelastbaar. Ilkay moet dus een overeenkomstig deel van het kadastraal inkomen, in dit geval 15 procent van 1000 euro, aangeven onder code 1106. De huurprijs die hij werkelijk kreeg, doet er niet toe.

Na indexerings volgens de geldende coëfficiënt en vermenigvuldiging met factor 1,4 en de breuk 14/365, bekomt Ilkay het netto onroerend inkomen. Dat wordt vervolgens belast tegen de progressieve tarieven. Ilkay verdient 30.000 euro per jaar als bediende: dat is zijn netto belastbaar beroepsinkomen. Daarom is het tarief van 45 procent van toepassing en is de reële belastingdruk op zijn netto onroerend inkomen 6,33 euro.

Stel dat Ilkay in het bovenstaande geval tijdens de belastbare periode ook een intrestlast van 1800 euro zou dragen voor een lening voor de aankoop van zijn huis die aan de vereiste voorwaarden voldoet. Dan mag hij een overeenkomstig deel van deze intrestlast aftrekken van het vastgestelde netto onroerend inkomen. In dit geval zou het netto onroerend inkomen dus 0 euro bedragen. Ilkay hoeft dan geen belastingen meer te betalen voor zijn onroerende verhuur, behalve de onroerende voorheffing die hij al betaalde.

In dit voorbeeld is ook sprake van de verhuur van roerende goederen, in de vorm van meubels en huisraad. Dat betreft dus een roerend inkomen. In zo'n geval speelt de werkelijk ontvangen huurprijs wel een rol om het roerend inkomen vast te stellen. Ilkay moet dat aangeven onder code 1156. Het huurcontract maakt geen onderscheid tussen de prijs voor het onroerende en roerende gedeelte van de verhuur. Daarom moet Ilkay de fictieve verdeling toepassen en er dus van uitgaan dat 40 procent van de globale huurprijs op de roerende verhuur slaat. Van het bruto roerend inkomen van 640 euro mag Ilkay nog de werkelijke bewezen kosten aftrekken, of een forfait van 50 procent. Het netto roerend inkomen dat hij nu bekomt, wordt belast tegen 30 procent. De reële belastingdruk bedraagt dan 96 euro.

12.7 VERHUUR VAN EEN GEMEUBILEERDE VAKANTIEWONING OF EEN KAMER IN DE EIGEN WONING MET BIJKOMENDE DIENSTEN VIA EEN NIET-ERKENDE ELEKTRONISCH PLATFORM

VOORBEELD

Ilkay is eigenaar van een gemeubileerde vakantiewoning aan de Belgische kust met een kadastraal inkomen van 1120 euro. Ilkay verhuurt zijn vakantiehuis in de zomer 6 weken lang aan toeristen via Airbnb. Hij krijgt daarvoor 6840 euro huurgeld. Ilkay vraagt 1000 euro huur per week en rekt 20 euro per ontbijt (840 euro = 6 x 7 x 20). Het ontbijt kost Ilkay zelf 8 euro per dag.

OPGELET: denk eraan dat Airbnb tot op vandaag géén erkend platform is dat bij de deeleconomie is aangesloten.

BEREKENING

- **geen gescheiden huurprijs:**
 - bruto roerend inkomen = € 6000 x 40% = € 2400
- **onroerend inkomen:**
 - € 1120 x 1,7491 (indexeringscoëfficiënt AJ 2018) = € 1959
 - € 1959 x 1,4 = € 2742,60 (netto onroerend inkomen)
 - belastingdruk op onroerend inkomen: 45% x € 2742,60 = € 1234,17
 - belastingdruk indien ook intrestlast voor lening in rekening wordt gebracht: € 424,17 ((2742,60 - € 1800) x 45%)
- **roerend inkomen:**
 - € 2400 x 50% (kostenforfait) = € 1200 (netto roerend inkomen)
 - belastingdruk op roerend inkomen: 30% x € 1200 = € 360
 - afzonderlijk belastbaar



- **divers inkomen:**

- € 840 is een divers inkomen
- aftrek van de werkelijke kosten € 336 ($€ 8 \times 7 \times 6$)
- netto divers inkomen afzonderlijk belastbaar tegen 33% (géén deeleconomie!)
- belastingdruk op divers inkomen: $33\% \times € 504 = € 166,32$

VERDUIDELIJKING

Airbnb is nog geen erkend platform van de deeleconomie. Dat betekent dat Ilkay als belastingplichtige zelf moet bepalen hoeveel van de ontvangen vergoeding op de geleverde diensten slaat. Ilkay rekt 20 euro per ontbijt aan, per nacht, 6 weken lang. Dat betekent dat zijn bruto divers inkomen 840 euro bedraagt. Van die vergoeding kan Ilkay zijn werkelijke kosten (336 euro) aftrekken. Goed om weten is dat een kostenforfait van 20 procent in vele gevallen aanvaardbaar is voor de administratie. Maar dat is géén vaststaand gegeven en de belastingdienst kan je vragen om dat met de nodige bewijsstukken aan te tonen. In dit specifieke voorbeeld gebruikt Ilkay het kostenforfait van 20 procent niet omdat het voordeliger uitkomt om de werkelijke kosten af te trekken. Zijn netto divers inkomen wordt vervolgens belast tegen 33 procent. De reële belastingdruk op zijn divers inkomen is 166,32 euro.

Laten we nu even kijken naar het onroerend inkomen. Ilkay verhuurt zijn vakantiehuis voor 6 weken. Het is niet het huis waar hij zelf woont, dus hij moet het gehele kadastraal inkomen vermelden onder code 1106. De huur die Ilkay werkelijk ontving, speelt geen rol. Na indexering volgens de geldende coëfficiënt en vermenigvuldiging met factor 1,4 bekomt Ilkay zijn netto onroerend inkomen – dat vervolgens wordt belast tegen de progressieve tarieven. Ilkay verdient 30.000 euro per jaar als bediende: dat is zijn netto belastbaar beroepsinkomen. Daarom is het tarief van 45 procent van toepassing en is de reële belastingdruk op zijn netto onroerend inkomen 1234,17 euro.

Is er, zoals in de vorige cases, gedurende 2017 sprake van een intrestlast van 1800 euro voor een hypothecaire lening voor de woning die aan de vereiste voorwaarden voldoet? Dan kan Ilkay de belastingdruk verlagen naar 424,17 euro.

Naast het onroerend goed verhuurt Ilkay in dit geval ook roerende goederen (meubels en huisraad) en is er dus sprake van roerend inkomen. Om dat vast te stellen, speelt de werkelijk ontvangen huurprijs wél een rol. Ilkay moet dat aangeven onder code 1156. De huurprijs wordt niet opgesplitst in het huurcontract. Daarom moet hij de fictieve verdeling toepassen waarbij 40 procent van de huurprijs betrekking zou hebben op de roerende verhuur. Van het bruto roerend inkomen van 2400 euro mag Ilkay nog zijn werkelijk bewezen kosten aftrekken – of een forfait van 50 procent. Het netto roerend inkomen dat hij dan bekomt, wordt afzonderlijk belast tegen 30 procent. Dat brengt de reële belastingdruk op 360 euro.



12.8 VERHUUR VAN EEN GEMEUBILEERDE VAKANTIEWONING OF EEN KAMER IN DE EIGEN WONING MET BIJKOMENDE DIENSTEN VIA EEN ERKEND ELEKTRONISCH PLATFORM

VOORBEELD

Ilkay is eigenaar van een gemeubileerde vakantiewoning aan de Belgische kust, met een kadastraal inkomen van 1120 euro. Hij verhuurt het vakantiehuis in de zomer 6 weken lang aan toeristen, via Airbnb. Hij krijgt daarvoor 6840 euro huurgeld. De huurprijs van de woning is 1000 euro per week. Daarnaast rekent Ilkay 20 euro per ontbijt (840 euro = 6 x 7 x 20). Dat kost hem zelf 8 euro per dag.

OPGELET: In dit voorbeeld maken we de veronderstelling dat Airbnb wél een erkend platform van de deeleconomie zou zijn (wat het voorlopig nog niet is).

12.8.1 BEREKENING VOOR INKOMSTENJAAR 2017

- geen gescheiden huurprijs: bruto roerend inkomen = $€ 6840 \times 80\% \times 40\% = € 2188,80$
- **onroerend inkomen:**
 - $€ 1120 \times 1,7491$ (indexeringscoëfficiënt AJ 2018) = $€ 1959$
 - $€ 1959 \times 1,4 = € 2742,60$ (netto onroerend inkomen)
 - belastingdruk op onroerend inkomen: $45\% \times € 2742,60 = € 1234,17$
 - belastingdruk indien ook intrestlast voor lening in rekening wordt gebracht: $€ 424,17$ ($(2742,60 - € 1800) \times 45\%$)
- **roerend inkomen:**
 - $€ 2188,80 \times 50\%$ (kostenforfait) = $€ 1094,40$ (netto roerend inkomen)
 - belastingdruk op roerend inkomen: $30\% \times € 1094,40 = € 328,32$
 - afzonderlijk belastbaar

- **divers inkomen**

- € 1368 is een divers inkomen ($20\% \times € 6840$)
- aftrek van 50% kostenforfait (dwingend – geen werkelijke kosten mogelijk) = € 684
- netto divers inkomen wordt belast tegen 20% (aanslagjaar 2018)
- belastingdruk op divers inkomen: $20\% \times € 684 = € 136,80$
- indien divers inkomen $> € 5100$ (aanslagjaar 2018): alles (incl. roerend en onroerend inkomen) wordt gezien als een beroepsinkomen!

VERDUIDELIJKING

We gaan in dit voorbeeld uit van de aannames dat a) Airbnb een erkend platform zou zijn (wat momenteel niet zo is) én b) dat de inkomsten betrekking zouden hebben op inkomstenjaar 2017.

De administratie aanvaardt dat 20 procent van de hele vergoeding betrekking heeft op de bijkomende dienst die je levert, wanneer een algemene prijs wordt aangerekend en geen aparte prijs werd bepaald voor de verhuur en de dienst. 20 procent van de vergoeding wordt dus verminderd met een wettelijk kostenforfait van 50 procent. Daarvan mag je niet afwijken, ook al vallen de werkelijke kosten hoger uit dan het forfait. Het netto divers inkomen wordt daarna belast tegen 20 procent. Denk eraan: wanneer dit belastbaar netto-inkomen op jaarbasis hoger dan 5100 euro lag (grensbedrag 2017), beschouwt de fiscus het geheel van je inkomsten als beroepsinkomen, ook jouw roerende en onroerende inkomsten. Dat gebeurt niet als je kunt aantonen dat die inkomsten niet in een beroepsactiviteit passen.

Vervolgens onderzoeken we het onroerend inkomen. Ilkay verhuurt zijn vakantiehuisje zes weken en woont daar zelf niet. Dus moet hij het gehele kadastraal inkomen vermelden onder code 1106. De huurprijs die hij echt ontving, speelt daarbij dus geen rol. Na indexering volgens de geldende coëfficiënt en vermenigvuldiging met factor 1,4, krijg je het netto onroerend inkomen. Dat moet nu gezamenlijk worden belast tegen de progressieve tarieven.

Ilkay verdient 30.000 euro per jaar als bediende: dat is zijn netto belastbaar beroepsinkomen. Daarom is het tarief van 45 procent van toepassing en is de reële belastingdruk op zijn netto onroerend inkomen 1234,17 euro. Zoals we in de voorgaande voorbeelden zagen, kan deze belastingdruk verlagen naar 424,17 euro, als Ilkay 1800 euro intresten voor een (hypothecaire) lening zou hebben betaald tijdens 2017 die aan de vereiste voorwaarden voldoet.

Ilkay verhuurt ook zijn meubels. Dus is er naast het onroerend inkomen ook sprake van een roerend inkomen. Om dat vast te stellen, doet de huurprijs die hij werkelijk kreeg er wel degelijk toe. Ilkay moet die aangeven onder de code 1156. Omdat 20 procent van de globale vergoeding divers inkomen zou moeten voorstellen, moet Ilkay maar 80 procent in rekening brengen voor de bepaling van het roerend inkomen. Het huurcontract maakt geen onderscheid tussen de prijzen voor het onroerende en roerende deel van de verhuur. Dus we moeten de fictieve verdeling toepassen waarbij 40 procent van 80 procent van de globale huurprijs zou slaan op de roerende verhuur. Ilkay mag van het bruto roerend inkomen van 2188,80 euro nog zijn werkelijk bewezen kosten aftrekken, of een forfait van 50 procent. Het netto roerend inkomen dat hij dan bekommt, wordt afzonderlijk belast tegen het tarief van 30 procent. De reële belastingdruk bedraagt aldus 328,32 euro.

12.8.2 BEREKENING VOOR INKOMSTENJAAR 2018

Het wetsontwerp onbelast bijverdiene is goedgekeurd dus verhoogt het grensbedrag naar 6130 euro en is er een belastingdruk van 0% op dit grensbedrag (in plaats van netto 10% belastingen). Zoals we al vermeldden, zou de hele vergoeding (6840 euro) dan deel moeten uitmaken van de deeleconomie en wordt het grensbedrag uit het voorbeeld (6130 euro) dus overschreden. Bijgevolg zal het geheel van deze inkomsten als beroepsinkomen worden beschouwd. Kun je als belastingplichtige bewijzen dat het om inkomsten buiten je beroepsactiviteiten gaat? Dan zullen die inkomsten wél nog als diverse inkomsten worden belast (maar niet binnen het gunstige regime van het onbelast bijverdiene).

Kun je dat tegenbewijs niet leveren of aanvaardt de fiscus het niet? Dan gaat men ervan uit dat je het geheel aan inkomsten uit beroepsactiviteiten haalde. Bijgevolg moet je je als zelfstandige (in hoofd- of bijberoep) vestigen in België – inclusief alle formaliteiten die daarbij horen: je aansluiten bij de sociale zekerheid der zelfstandigen en bijdragen betalen, een ondernemingsnummer aanvragen bij de Kruispuntbank van Ondernemingen, enzovoort.

Denk eraan: het bovenstaande voorbeeld is hypothetisch omdat er tot op heden geen erkende platformen voor de deeleconomie zijn in de toeristische sector.

12.9 ONDERVERHUUR OF OVERDRACHT VAN HUUR VAN EEN GEMEUBILEERD

ONROEREND GOED

VOORBEELD

Ilkay huurt een woning aan de Belgische kust, met een kadastraal inkomen van 1120 euro. Hij betaalt maandelijks 1000 euro huur. Voor de huurdersaansprakelijkheidsverzekering en brandverzekering betaalt hij een jaarpremie van 300 euro aan zijn verzekeraar. Wanneer Ilkay tijdens de zomer zelf op vakantie gaat, verhuurt hij het appartement voor een week aan een toerist. Daarvoor krijgt hij 1200 euro huur.

BEREKENING

- € 1200 = bruto divers inkomen
- € 250 ($€ 1000 \times 1/4$) + € 5,75 ($€ 300 \times 7/365$) = € 255,75 = bewezen kosten
- € 1200 – € 255,75 = € 944,25 = netto divers inkomen
- belastingdruk op divers inkomen: $30\% \times € 944,25 = € 283,28$
- afzonderlijk belastbaar

VERDUIDELIJKING

Dit is een geval van onderverhuur. Het belastbaar inkomen moet je daarom als divers inkomen zien. De huurprijs die Ilkay echt ontvangt, is relevant. Hij moet die aangeven onder code 1180. Maakte hij kosten die hij kan bewijzen, zoals het overeenstemmend deel van de verzekeringspremie en de huurprijs die hij zelf betaalt voor het gebruik van het onroerend goed? Dan mag hij die aftrekken van het bruto divers inkomen en aangeven onder code 1181. Het netto divers inkomen dat hij nu bekommt, wordt belast tegen het tarief van 30 procent. De reële belastingdruk voor deze onderverhuur bedraagt dus 283,28 euro.



COLOFON

Deze brochure is gemaakt met de gewaardeerde medewerking van Tom De Koster, advocaat voor Van Olmen & Wynant te Brussel en lector professionele bachelor Vastgoed aan Odisee te Aalst; en van Tom Castelein en Yves Coppens, belastingconsulenten voor Baker Tilly Belgium. Toerisme Vlaanderen wil hier in de eerste plaats kleinschalige en/of occasionele uitbaters van een toeristisch logies in Vlaanderen mee van dienst zijn. De brochure geeft hen alvast een goed idee van hoe zij de inkomsten uit de toeristische verhuur moeten aangeven. Toerisme Vlaanderen is echter niet bevoegd voor de fiscale regelgeving en verstrekt geen fiscaal advies. Met alle bijkomende informatie en vragen moet je terecht bij een fiscaal expert of de FOD Financiën. Enkel de teksten van de regelgeving hebben juridische kracht.

Meer informatie over het logiesdecreet vind je op www.toerismevlaanderen.be/logiesdecreet

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Peter De Wilde, Toerisme Vlaanderen, Grasmarkt 61, 1000 Brussel

WETTELIJK DEPOT

D/2018/5635/16/1

CONTACT

logies@toerismevlaanderen.be	02/504 04 00
Tom.de.koster@vow.be	02/644 05 11 (Van Olmen en Wynant)
Tom.de.koster@odisee.be	053/72 71 70
y.coppens@bakertillybelgium.be	053/70 01 11
t.castelein@bakertillybelgium.be	053/70 01 11

COPYRIGHTS

iStock, Toerisme Vlaanderen

Alle rechten voorbehouden. Behoudens de uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden vervoelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, op welk wijze ook, zonder de voorafgaande en schriftelijke toestemming van de uitgever.

DISCLAIMER

Aan de samenstelling van deze brochure is veel zorg besteed. Tom De Koster, Baker Tilly Belgium, Van Olmen & Wynant CVBA en Odisee vzw hebben rekening gehouden met de stand van de in voege zijnde wetgeving tot 15 juli 2018. Wij geven evenwel geen garanties wat betreft volledigheid of geschiktheid voor een bepaalde doel van de informatie, de gegevens of publicaties. De informatie in deze brochure is bedoeld om aan belangstellenden algemene informatie te verstrekken. De informatie is niet bedoeld als advies, noch als een bod of voorstel van contract, evenmin als een bestanddeel daarvan. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor enige directe of indirecte schade als het gevolg van of in verband met het gebruik van de informatie.

TOERISMEVLAANDEREN



Van Olmen & Wynant



TOERISMEVLAANDEREN



Van Olmen & Wynant

