



Woon-werkpand: van privé naar bedrijfsvermogen?

20 december 2011

Als vrije beroeper heb ik praktijk aan huis: ik heb voor mijn advocatenpraktijk twee kamers op de eerste verdieping van mijn woonhuis in gebruik. Mijn woonhuis behoort volledig tot mijn privé-vermogen. Ik verwacht dat mijn woning de komende jaren in waarde zal dalen. Kan ik die waardedaling fiscaal 'benutten' door mijn woonhuis alsnog tot mijn ondernemingsvermogen te gaan rekenen? Ik kwam op dat idee door uw eindejaartips: zie [BelastingBelangen november 2011](#) [Eindejaartips voor IB-ondernemers: Vermogensetikettering herzien?](#)

Antwoord

Ja, dat lijkt wel mogelijk.

De praktijkruimte in uw woning kwalificeert niet als een fiscaal zelfstandige werkruimte. De praktijkruimte is geen zelfstandig gedeelte van uw woning: uw werkruimte is niet door uiterlijke kenmerken duidelijk te onderscheiden van de rest van de woning, u zou die ruimte niet aan een derde als werkruimte kunnen verhuren wegens het ontbreken van een eigen ingang en een eigen infrastructuur. Dat betekent dat u voor de vermogensetikettering van uw woning in beginsel uit drie opties kunt kiezen: u rekent – binnen de grenzen van de redelijkheid – de gehele woning tot uw privévermogen, u rekent de gehele woning tot het ondernemingsvermogen, of u splitst de vermogensetikettering van uw woning overeenkomstig het feitelijk gebruik, bijvoorbeeld in 1/6 zakelijk en 5/6 privé. Voor toepassing van dit drielook is wel vereist dat de praktijkruimte in de woning ten minste zo'n 10% van de totale ruimte in de woning uitmaakt.

U heeft er in het verleden voor gekozen om de gehele woning tot uw privévermogen te rekenen. Die keuze was waarschijnlijk (mede) gebaseerd op de verwachte waardeaan groei van de woning die u bij deze vermogensetikettering belastingvrij kon incasseren. Nu de waardeaan groei zich naar verwachting de komende jaren niet zal voordoen, is een herziening van de keus voor de hand liggend. U kunt uw woning van uw privévermogen – geheel of gedeeltelijk – overbrengen naar uw ondernemingsvermogen, uw praktijkvermogen, mits een bijzondere omstandigheid deze overbrenging rechtvaardigt. Een willekeurige overbrenging van de ene naar de andere categorie vermogen is niet toegestaan.

In het algemeen zal overheveling van het privévermogen naar het ondernemingsvermogen (en vice versa) mogelijk zijn bij een ingrijpende wijziging in de aard van het gebruik, en bij een wijziging in de verhouding van het voor zakelijke of voor privédoeleinden gebruikte gedeelte van de woning. De belastingrechter heeft ook als bijzondere omstandigheid aanvaard:



- een ingrijpende verbouwing van een privépand ten behoeve van de bedrijfs- of praktijkuitoefening;
- een ingrijpende verbouwing van een pand dat voor de verbouwing niet bouwtechnisch kon worden gesplitst in een afzonderlijk woon- en praktijkgedeelte;
- een wetwijziging, althans als duidelijk is dat de ondernemer de oorspronkelijke keus niet zou hebben gemaakt als de nieuwe wettelijke regeling ten tijde van die keus zou hebben bestaan;
- een ingrijpende wijziging in de rechtsverhouding van de belanghebbende ten opzichte van de onroerende zaak, bijv. door het aangaan van een maatschap met een andere vrije beroeper, of met de fiscale partner.

Met deze handreiking kunt u uw woning per 1 januari 2012 (geheel of gedeeltelijk) op uw praktijkbalans activeren, en wel voor de WOZ-waarde per die datum. Vereist is dan wel dat een of meer van de hiervoor genoemde bijzondere omstandigheden zich nadrukkelijk voordoen vóór 2012. Als uw woning in de daaropvolgende jaren in waarde daalt, kunt u die waardedaling ten laste van uw praktijkresultaat brengen, door een afwaardering op lagere bedrijfswaarde, of uiterlijk als u de woning verkoopt of weer terugbrengt naar uw privé-vermogen voor de dan geldende werkelijke waarde.