

Air bnb

Voorbeelden uit de praktijk

## Disclaimer

Deze brochure werd voorbereid door Ernst & Young Tax Consultants CVBA (EY) op vraag van Airbnb. Deze brochure is uitsluitend bedoeld voor informatieve doeleinden en is niet aangepast aan persoonlijke of specifieke omstandigheden. Deze informatie kan bijgevolg niet gebruikt worden door de hosts of derde partijen als persoonlijk of professioneel advies.

Voor persoonlijk of professioneel advies, raden wij de lezers van deze brochure aan om een belastingadviseur te contacteren. Veel zal immers afhangen van de concrete feiten. Om deze reden kan EY noch Airbnb aansprakelijk worden gesteld voor rechtstreekse of onrechtstreekse schade die ontstaat uit het gebruik van de informatie in deze brochure. In dit verband benadrukken wij dat de brochure werd opgesteld door EY en dat de informatie in de brochure niet noodzakelijk overeenstemt met de visie van Airbnb.

Gelieve tevens te noteren dat deze brochure is gebaseerd op de wettelijke voorschriften en de rechtspraak zoals die op het moment van de opmaak van de brochure van toepassing zijn. Bijgevolg is het mogelijk dat deze informatie niet langer accuraat is op het ogenblik van consultatie. Eveneens wensen wij er uw aandacht op te vestigen dat EY deze brochure zo goed als mogelijk heeft opgesteld. Evenwel zijn eventuele onjuistheden of onvolkomendheden nooit volledig uit te sluiten. Indien de brochure toch nog onjuistheden zou bevatten, zal EY de hoogst mogelijke inspanning leveren om dit recht te zetten.

## Inhoudstafel

1.	Case 1: Laurent (huurder) onderverhuurt beschikbare ruimte .....	
1.1	Hypothese 1: Onderverhuur privé kamer .....	
1.1.1	Zonder diensten.....	
1.1.2	Met inbegrip van diensten .....	
1.2	Hypothese 2: Onderverhuur gehele woning .....	
1.2.1	Zonder diensten.....	
1.2.2	Met inbegrip van diensten .....	
1.3	Overzicht van het resultaat van de verscheidene hypothesen voor Laurent (huurder).....	
2.	Case 2: Françoise (eigenaar) verhuurt beschikbare ruimte.....	
2.1	Hypothese 1: Verhuur privé kamer .....	
2.1.1	Zonder diensten.....	
2.1.2	Met inbegrip van diensten .....	
2.2	Hypothese 2: Verhuur gehele woning.....	
2.2.1	Zonder diensten.....	
2.2.2	Met inbegrip van diensten .....	
2.3	Hypothese 3: Verhuur tweede woning Knokke .....	
2.4	Overzicht van het resultaat van de verscheidene hypothesen voor Françoise (eigenaar) ....	
3.	Case 3: Jean-Pierre (eigenaar) verhuurt verschillende appartementen .....	

# 1. Case 1: Laurent (huurder) onderverhuurt beschikbare ruimte

Laurent is alleenstaande en huurt een appartement met twee slaapkamers in Brussel (postcode 1000). Dit appartement heeft hij zelf gemeubileerd. Het betreft bovendien zijn eigen woning en hij heeft de toestemming van de eigenaar om (een deel van) het appartement onder te verhuren. De verhuuring omvat het volgende: wifi, kabel, water, basis toiletartikelen. Het marginale belastingtarief van Laurent bedraagt 40%.

## 1.1 Hypothese 1: Onderverhuur privé kamer

### 1.1.1 Zonder diensten

Laurent ontvangt uit de onderverhuuring € 3.000 in 2016. Eén kamer was namelijk 30 nachten verhuurd voor € 100/nacht. Er werd door Laurent niet voorzien in enige diensten, zoals ontbijt. Hij is wel blijven wonen in het appartement tijdens de periode van onderverhuuring. Tenslotte bedraagt de jaarlijkse huur die Laurent zelf met betrekking tot inkomstenjaar 2016 verschuldigd is aan de eigenaar van het appartement, € 18.000.

(a) Hoe dienen de inkomsten van Laurent te worden aangegeven?

Gezien het gaat om onderverhuuring zullen de inkomsten die Laurent verkrijgt uit deze verhuur belastbaar zijn als diverse inkomsten. Omdat het appartement door hemzelf werd gemeubileerd en niet door de oorspronkelijke eigenaar moet daarenboven een opsplitsing worden gemaakt tussen diverse inkomsten (de verhuur van het onroerend goed) en roerende inkomsten (de verhuur van de meubels en de huisraad).

- Diverse inkomsten (code 1180 – Vak XVI.) : € 3.600

60% van de ontvangen huurprijs wordt geacht betrekking te hebben op de verhuur van de kamer. Bijgevolg dient een bedrag van € 1.800 ( $3.000 * 60\%$ ) te worden opgenomen onder code 1180. Gezien Laurent zelf is blijven wonen in het appartement tijdens de periode van onderverhuuring, dient eveneens de huurwaarde van het eigen betrokken gedeelte tijdens de periode van onderverhuuring te worden aangegeven in code 1180. De huurwaarde kan omschreven worden als de huurprijs die Laurent zou kunnen krijgen indien het onroerend goed zou worden verhuurd. Gezien het appartement twee slaapkamers heeft, schatten we het gedeelte dat Laurent blijft betrekken tijdens de periode van onderverhuuring als evenwaardig met het gedeelte dat wordt verhuurd. Omdat Laurent voor de verhuur van de kamer € 1.800 heeft ontvangen, kan de huurwaarde van het gedeelte dat hij is blijven betrekken eveneens op € 1.800 worden geschat. In dit verband merken we graag op dat het steeds mogelijk is om de raming van de huurwaarde van het eigen betrokken gedeelte te bespreken met de belastinginspecteur. In totaal dient Laurent dus € 3.600 ( $€ 1.800 + € 1.800$ ) in code 1180 op te nemen.

<b>2. VERPLICHT AAN TE GEVEN INKOMSTEN.</b>	
a) Onderverhuuring of overdracht van huur van al dan niet gemeubileerde onroerende goederen:	
1° Inkomsten (bruto):	<b>1180-81</b> .....
2° werkelijke kosten, met inbegrip van de door u betaalde huur en huurlasten:	<b>2180-51</b> .....
	<b>1181-80</b> .....
	<b>2181-50</b> .....

- Kosten m.b.t. de onderverhuuring van de kamer (code 1181– Vak XVI.): € 737,70

Als kosten m.b.t. de onderverhuuring van de kamer kan Laurent de huur aangeven die hij zelf verschuldigd is tijdens de periode van verhuur. Deze huurkosten kunnen worden geschat op €

737,70. De jaarlijkse huurkosten bedragen immers € 18.000. Gezien het appartement twee kamers heeft, schatten we de huurprijs voor één kamer op de helft, namelijk € 9.000. Dit bedrag dient Laurent vervolgens te vermenigvuldigen met 30/366 gezien de kamer 30 nachten werd verhuurd gedurende 2016. Bijgevolg dient een bedrag van € 737,70 te worden opgenomen in code 1181 (€ 9.000 \* 30/366).

2. VERPLICHT AAN TE GEVEN INKOMSTEN.	
a) Onderverhuur of overdracht van huur van al dan niet gemeubileerde onroerende goederen:	
1° Inkomsten (bruto):	1180-81 .....
2° werkelijke kosten, met inbegrip van de door u betaalde huur en huurlasten:	1181-80 .....
	2180-51 .....
	2181-50 .....

- Roerende inkomsten (code 1156 – Vak VII.): € 600

40% van de huurprijs wordt geacht betrekking te hebben op de verhuur van het meubilair en de huisraad, namelijk € 1.200. Van dit bedrag mag bovendien een kostenforfait van 50% worden afgetrokken. Bijgevolg dient een bedrag van € 600 te worden opgenomen in code 1156 (€ 3.000 \* 40% \* 50%).

4 die belastbaar zijn tegen 10 pct.:	
B. NETTO-INKOMEN VAN VERHURING, VERPACHTING, GEBRUIK OF CONCESSIE VAN ROERENDE GOEDEREN:	1156-08 .....
C. INKOMSTEN BEGREPEN IN LIJFRENTEN OF TIJDELIJKE RENTEN:	1158-06 .....
	1440-03 .....
	1440-10 .....
	2156-75 .....
	2158-73 .....

- (b) Het verschuldigde bedrag aan belastingen bedraagt € 990,91

Dit bedrag wordt berekend door de som te nemen van volgende bestanddelen:

- De netto-inkomsten uit de onderverhuur die kwalificeren als diverse inkomsten zijn belastbaar aan 27%<sup>1</sup>. Bijgevolg is Laurent € 772,82 belastingen verschuldigd met betrekking tot de verhuur van de kamer.<sup>2</sup>
- Daarnaast zijn ook de roerende inkomsten onderhevig aan een belastingtarief van 27%. Bijgevolg zal Laurent een bedrag van € 162 verschuldigd zijn op de ontvangen huurinkomsten die betrekking hebben op de verhuur van het meubilair.<sup>3</sup>
- Tenslotte zijn er gemeentebelastingen ad 6% verschuldigd voor de gemeente Brussel. Dit percentage dient te worden toegepast op de verschuldigde belastingen zoals hiervoor berekend, namelijk 6% van € 934,82 (€ 772,82 + € 162). Dit komt neer op een bedrag aan verschuldigde gemeentebelasting van € 56,09.

## 1.1.2 Met inbegrip van diensten

Idem zoals hiervoor, maar nu presteert Laurent diensten zoals het verzorgen van het ontbijt aan de huurders. Voor het ontbijt rekent hij € 20 aan zijn gasten aan, terwijl dit hem zelf € 10 kost.

<sup>1</sup> Tenzij globalisatie voordeliger is. Gezien marginaal tarief 40% is, zal dit niet het geval zijn.

<sup>2</sup> (3.600 - 737,70) \* 27%

<sup>3</sup> 600 \* 27%

(a) Hoe dienen de inkomsten van Laurent te worden aangegeven?

Gezien Laurent tevens instaat voor diensten naast de onderverhuring, zullen de inkomsten die hij uit de onderverhuring verkrijgt belastbaar zijn als beroepsinkomsten.

- Beroepsinkomsten (code 1600 – Vak XVIII.): € 3.600

€ 3.000 is de huurprijs die hij gedurende het hele jaar heeft ontvangen, met daarbovenop € 600 voor de ontbijten. In code 1600 dient Laurent bijgevolg een bedrag van € 3.600 aan te geven (€ 3.000 + € 600).

<b>Vak XVIII. - WINST uit nijverheids-, handels- of landbouwondernemingen.</b>		
1. Brutowinst van de eigenlijke exploitatie:	1600-49 .....	2600-19 .....

- Beroepskosten (code 1606 – Vak XVIII.): € 1.037,70

Als beroepskosten kan Laurent de huur aangeven die hij zelf verschuldigd is tijdens de periode van verhuur. Deze huurkosten kunnen worden geschat op € 737,70. De jaarlijkse huurkosten bedragen immers € 18.000. Gezien het appartement twee kamers heeft, schatten we de huurprijs voor één kamer op de helft, namelijk € 9.000. Dit bedrag dient Laurent vervolgens te vermenigvuldigen met 30/366 gezien de kamer 30 nachten werd verhuurd gedurende 2016. Daarbovenop kan Laurent de € 300 aan kosten die hij voor het ontbijt heeft betaald als beroepskosten in code 1606 aangeven. Bijgevolg dient een bedrag van € 1.037,70 te worden opgenomen in code 1181 (€ 737,70 + € 300).

b) bezoldigingen toegekend aan de meewerkende echtgenoot of wettelijk samenwonende partner:	1611-38 .....	2611-08 .....
c) andere dan die vermeld onder a en b:	1606-43 .....	2606-13 .....

(b) Het verschuldigde bedrag aan belastingen bedraagt € 1.086,42

Dit bedrag wordt berekend door de som te nemen van volgende bestanddelen:

- De netto-beroepsinkomsten ad € 2.562,30 (€ 3.600 - € 1.037,70) vermenigvuldigd met een marginaal tarief van 40%. Dit geeft een bedrag aan verschuldigde belastingen ad € 1.024,92.
- Op het verschuldigde bedrag aan belastingen van € 1.024,92 zijn daarenboven gemeentebelastingen verschuldigd. Gezien de gemeentebelastingen voor Brussel 6% bedragen, bedraagt het bedrag aan verschuldigde gemeentebelastingen € 61,50.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> € 1.024,92 \* 6%

## 1.2 Hypothese 2: Onderverhuur gehele woning

### 1.2.1 Zonder diensten

Laurent ontvangt uit de onderverhuur € 3.000 in 2016. Het appartement was namelijk 15 nachten verhuurd voor € 200/nacht. Er werd door Laurent niet voorzien in enige diensten, zoals bijvoorbeeld ontbijt. Laurent woont in een ander onroerend goed op het ogenblik dat het onroerend goed wordt verhuurd. Voorts bedraagt de jaarlijkse huur die Laurent zelf met betrekking tot inkomstenjaar 2016 verschuldigd is aan de eigenaar van het appartement, € 18.000.

(a) Hoe dienen de inkomsten van Laurent te worden aangegeven?

Gezien het gaat om een onderverhuur zullen de inkomsten die Laurent verkrijgt uit deze verhuur belastbaar zijn als diverse inkomsten. Omdat het appartement door hemzelf werd gemeubileerd en niet door de oorspronkelijke eigenaar moet daarenboven een opsplitsing worden gemaakt tussen diverse inkomsten (de verhuur van het onroerend goed) en roerende inkomsten (de verhuur van de meubels).

- Diverse inkomsten (code 1180 - Vak XVI.) : € 1.800

60% van de ontvangen huurprijs wordt geacht betrekking te hebben op de verhuur van het appartement. Bijgevolg dient een bedrag van € 1.800 ( $3.000 * 60\%$ ) te worden opgenomen onder code 1180.

OPGELET – Er dient geen huurwaarde van een eigen betrokken gedeelte te worden aangegeven in code 1180 aangezien Laurent het appartement niet zelf blijft bewonen op het ogenblik van de onderverhuur.

2. VERPLICHT AAN TE GEVEN INKOMSTEN.	
a) Onderverhuur of overdracht van huur van al dan niet gemeubileerde onroerende goederen:	
1° Inkomsten (bruto):	1180-81 .....
2° werkelijke kosten, met Inbegrip van de door u betaalde huur en huurlasten:	1181-80 .....
	2180-51 .....
	2181-50 .....

- Kosten m.b.t. de onderverhuur (code 1181 - Vak XVI.): € 737,70

Als kosten m.b.t. de onderverhuur kan Laurent de huur aangeven die hij zelf verschuldigd is tijdens de periode van verhuur. Deze huur kan worden geschat op € 737,70. De jaarlijkse huurkosten bedragen immers € 18.000. Gezien het volledige appartement wordt verhuurd, dient het bedrag van € 18.000 te worden vermengivuldigd met het aantal dagen dat het appartement gedurende 2016 werd verhuurd, namelijk 15/366. Bijgevolg dient een bedrag van € 737,70 te worden opgenomen in code 1181 ( $€ 18.000 * 15/366$ ).

2. VERPLICHT AAN TE GEVEN INKOMSTEN.	
a) Onderverhuur of overdracht van huur van al dan niet gemeubileerde onroerende goederen:	
1° Inkomsten (bruto):	1180-81 .....
2° werkelijke kosten, met Inbegrip van de door u betaalde huur en huurlasten:	1181-80 .....
	2180-51 .....
	2181-50 .....

- Roerende inkomsten (code 1156- Vak VII.): € 600

40% van de huurprijs wordt geacht betrekking te hebben op de verhuur van het meubilair en de huisraad, namelijk € 1.200. Van dit bedrag mag bovendien een kostenforfait van 50% worden afgetrokken. Bijgevolg dient een bedrag van € 600 te worden opgenomen in code 1156 (€ 3.000 \* 40% \* 50%).

* ure belastbaar zijn tegen 10 pct.:		1440-09 .....	2440-10 .....
B. NETTO-INKOMEN VAN VERHURING, VERPACHTING, GEBRUIK OF CONCESSIE VAN ROERENDE GOEDEREN:	1156-08 .....	2156-75 .....	
C. INKOMSTEN BEGREPEN IN LIJFRENTEN OF TIJDELIJKE RENTEN:	1158-06 .....	2158-73 .....	

(b) Het verschuldigde bedrag aan belastingen bedraagt € 475,75

Dit bedrag wordt berekend door de som te nemen van volgende bestanddelen:

- De netto-inkomsten uit de onderverhuur die kwalificeren als diverse inkomsten zijn belastbaar aan 27%<sup>5</sup>. Bijgevolg is Laurent € 286,82 belastingen verschuldigd met betrekking tot de verhuur van de kamer.<sup>6</sup>
- Daarnaast zijn ook de roerende inkomsten onderhevig aan een belasting van 27%. Bijgevolg zal Laurent een bedrag van € 162 verschuldigd zijn op de ontvangen huurinkomsten die betrekking hebben op de verhuur van het meubilair.<sup>7</sup>
- Tenslotte zijn er gemeentebelastingen ad 6% verschuldigd voor de gemeente Brussel. Dit percentage dient te worden toegepast op de verschuldigde belastingen zoals hiervoor berekend, namelijk 6% van € 448,82 (€ 286,82 + € 162). Dit komt neer op een bedrag aan verschuldigde gemeentebelasting van € 26,93.

## 1.2.2 Met inbegrip van diensten

Idem zoals hiervoor, maar nu presteert Laurent diensten zoals het verzorgen van het ontbijt aan de huurders. De prijs die Laurent aanreket voor dit ontbijt bedraagt € 20, terwijl hij zelf kosten heeft van € 10 hiervoor. Gezien Laurent instaat voor diensten, zullen de inkomsten die hij uit de onderverhuur verkrijgt belastbaar zijn als beroepsinkomsten.

(a) Hoe dienen de inkomsten van Laurent te worden aangegeven?

- Beroepsinkomsten (code 1600 - Vak XVIII.): € 3.300

Laurent ontvangt € 3.000 voor het verhuren van zijn appartement en ontvangt daarbovenop een bedrag van € 300 voor de ontbijten die hij aanbiedt.

Vak XVIII. - WINST uit nijverheids-, handels- of landbouwondernemingen.		
1. Brutowinst van de eigenlijke exploitatie:	1600-49 .....	2600-19 .....

<sup>5</sup> Tenzij globalisatie voordeliger is. Gezien marginaal tarief 40% is, zal dit niet het geval zijn.

<sup>6</sup> (1.800 - 737,70) \* 27%

<sup>7</sup> 600 \* 27%



- Beroepskosten (code 1606 - Vak XVIII.): € 887,70

Als beroepskosten kan Laurent de huur aangeven die hij zelf verschuldigd is tijdens de periode van verhuur. Deze huur kan worden geschat op € 737,70. De jaarlijkse huurkosten bedragen immers € 18.000. Gezien het volledige appartement wordt verhuurd, dient het bedrag van € 18.000 te worden vermengivuldigd met het aantal dagen dat het appartement gedurende 2016 werd verhuurd, namelijk 15/366. Daarbovenop kan Laurent de € 150 aan kosten die hij voor het ontbijt heeft betaald als beroepskosten in code 1606 aangeven. Bijgevolg dient een bedrag van € 887,70 te worden opgenomen in code 1606 (€ 737,70 + € 150).

b) bezoldigingen toegekend aan de meewerkende echtgenoot of wettelijk samenwonende partner: c) andere dan die vermeld onder a en b:	1611-38 .....	2611-08 .....
	1606-43 .....	2606-13 .....

(b) Het verschuldigde bedrag aan belastingen bedraagt € 1.022,82

Dit bedrag wordt berekend door de som te nemen van volgende bestanddelen:

- De netto-beroepsinkomsten ad € 2.412,30 (€ 3.300 - € 887,70) vermenigvuldigd met een marginaal tarief van 40%. Dit geeft een bedrag aan verschuldigde belastingen ad € 964,92.
- Op het verschuldigde bedrag aan belastingen van € 964,92 zijn daarenboven gemeentebelastingen verschuldigd. Gezien de gemeentebelastingen voor Brussel 6% bedragen, bedraagt het bedrag aan verschuldigde gemeentebelastingen € 57,90.

### 1.3 Overzicht van het resultaat van de verscheidene hypothesen voor Laurent (huurder)

Hierna volgt een overzicht van de verscheidene hypothesen die werden uitgewerkt voor de casus van Laurent. Het is hierbij belangrijk dat Laurent zelf geen eigenaar is van het onroerend goed dat hij doorverhuurt via Airbnb.

		Kwalificatie	Ontvangen inkomsten door Laurent	Te betalen belastingen
<u>Hypothese 1</u> Onderverhuur privé kamer	zonder diensten	- Divers inkomen voor het verhuren van het onroerend gedeelte → belastbaar bedrag ligt hoog door deel eigen gebruik - Roerend inkomen voor het verhuren van de meubels en huisraad	€ 3.000	€ 990,91
	met inbegrip van diensten	Beroepsinkomen	€ 3.600	€ 1.086,42
<u>Hypothese 2</u>	zonder diensten	- Divers inkomen voor het verhuren van het onroerend gedeelte	€ 3.000	€ 475,75

Onderverhuur gehele woning		- Roerend inkomen voor het verhuren van de meubels en huisraad		
	met inbegrip van diensten	Beroepsinkomen	€ 3.300	€ 1.022,82

## 2. Case 2: Françoise (eigenaar) verhuurt beschikbare ruimte

Françoise is alleenstaande en is eigenaar van een huis gelegen te Ukkel (postcode 1180). Dit huis beschikt over drie slaapkamers. Het ongeïndexeerd KI bedraagt € 4.000 (geïndexeerd € 6.861<sup>8</sup>). Voorts gaat het om haar 'eigen' woning welke zij gebruikt als hoofdverblijfplaats. Haar kamer op de benedenverdieping is beschikbaar om het hele jaar te worden verhuurd. De verhuring omvat het volgende: wifi, kabel, water, basis toiletartikelen. Françoise heeft daarnaast nog een lening lopen voor haar huis. Het betreft een lening die werd afgesloten na 2005 en voor deze lening heeft ze reeds recht op een maximale belastingvermindering (woonbonus). Het marginale belastingtarief van Françoise bedraagt 40%. Daarnaast is Françoise ook eigenaar van een tweede woning in Knokke met tevens een ongeïndexeerd kadastraal inkomen van € 4.000 (geïndexeerd € 6.861).

### Opmerking met betrekking tot de lening

Er zijn in België verschillende systemen mogelijk die recht geven op belastingvoordelen voor een lening die werd aangegaan om een woning te verwerven of te verbouwen. Voor leningen gesloten na 2005 kan een persoon in principe (er zijn enkele specifieke uitzonderingen) in de volgende twee systemen vallen:

- (1) Woonbonus voor zowel de kapitaalaflossingen en interesten (+ eventueel de premies van een individuele levensverzekering)
- (2) Langetermijnsparen voor de kapitaalaflossingen (+ eventueel de premies van een individuele levensverzekering) + interestaftrek voor de interesten

Voor deze casus gaan wij ervan uit dat de lening voor minstens tien jaar werd aangegaan en dat hiermee de eigen woning te Ukkel werd aangekocht. Daarnaast gaan wij ervan uit dat deze woning op 31 december van het jaar van het aangaan van de lening Françoise haar enige woning was. Bijgevolg zal Françoise recht hebben op de woonbonus. Een bespreking in detail van de verschillende systemen valt buiten de scope van deze casus. Wij zullen evenwel de voornaamste aandachtspunten voor Françoise aangeven.

## 2.1 Hypothese 1: Verhuur privé kamer

### 2.1.1 Zonder diensten

Met de verhuring heeft Françoise € 12.000 bijverdiend in 2016. De kamer was namelijk 120 nachten verhuurd voor € 100/nacht. Er werd door Françoise niet voorzien in enige diensten, zoals ontbijt.

- (a) Hoe dienen de inkomsten van Françoise te worden aangegeven?

Gezien Françoise geen bijkomende diensten verstrekt, kwalificeren de inkomsten als huurinkomsten. Omdat het een gemeubelde verhuur betreft dient een onderscheid te worden gemaakt tussen enerzijds de verhuur welke betrekking heeft op de verhuur van de kamer (onroerende inkomsten) en anderzijds de verhuur van het meubilair en de huisraad (roerende inkomsten).

- Onroerende inkomsten (code 1106 – Vak III.): € 437,16

Bij de onroerende inkomsten dient het ongeïndexeerde KI te worden aangegeven, beperkt tot de periode van verhuring en het gedeelte van de woning dat wordt verhuurd. Gezien het huis drie

---

<sup>8</sup> Op basis van de indexatiecoëfficiënt voor het jaar 2016 (1.7153). Het bedrag dat wordt bekomen na indexering, dient daarenboven te worden afgerond op de €.

slaapkamers heeft, schatten we het gedeelte van de woning dat wordt verhuurd in op 1/3. Bijgevolg dienen we € 437,16 in code 1106 op te nemen, namelijk € 4.000 vermenigvuldigd met 1/3 en met 120/366.

2. Gebouwen die u niet verhuurt, die u verhuurt aan natuurlijke personen die ze niet voor hun beroep gebruiken, of die u verhuurt aan andere rechtspersonen dan vennootschappen om ze te laten ter beschikking stellen van natuurlijke personen die ze uitsluitend als woning gebruiken:	K.I.	1106-58	2106-28

- Roerende inkomsten (code 1156 - Vak VII.): € 2.400

40% van de huurprijs wordt geacht betrekking te hebben op de verhuur van het meubilair, namelijk € 4.800. Van dit bedrag mag bovendien een kostenforfait van 50% worden afgetrokken. Bijgevolg dient een bedrag van € 2.400 te worden opgenomen in code 1156 ( $€ 12.000 * 40% * 50%$ ).

4 die belastbaar zijn tegen 10 pct.:	1440-03	2440-10
B. NETTO-INKOMEN VAN VERHURING, VERPACHTING, GEBRUIK OF CONCESSIE VAN ROERENDE GOEDEREN:	1156-08	2156-75
C. INKOMSTEN BEGREPEN IN LIJFRENTEN OF TIJDELIJKE RENTEN:	1158-06	2158-73

- (b) Het verschuldigde bedrag aan belastingen bedraagt € 1.131,01

Dit bedrag wordt berekend door de som te nemen van volgende bestanddelen:

- Om het belastbaar bedrag aan onroerende inkomsten te kennen dient het bedrag van € 437,16 vooreerst te worden geïndexeerd. Gezien het indexatiecoëfficiënt voor 2016 is vastgesteld op 1,7153 bedraagt het geïndexeerde bedrag aan onroerende inkomsten € 750 ( $€ 437,16 * 1,7153$ ).<sup>9</sup> Vervolgens dient dit bedrag te worden vermeerderd met 1,40. Het uiteindelijk bekomen resultaat is het belastbaar bedrag, namelijk € 1.050. Gezien het marginale tarief van toepassing op Françoise 40% bedraagt, is het verschuldigde bedrag aan belastingen € 420 ( $1.050 * 40%$ ).
- Daarnaast zijn de roerende inkomsten onderhevig aan een belastingtarief van 27%. Bijgevolg zal Françoise een bedrag van € 648 verschuldigd zijn op de ontvangsten huurinkomsten die betrekking hebben op de verhuur van het meubilair.<sup>10</sup>
- Tenslotte zijn er gemeentebelastingen ad 5.9% verschuldigd voor de gemeente Ukkel. Dit percentage dient te worden toegepast op de verschuldigde belastingen zoals hiervoor berekend, namelijk 5.9% van € 1.068 ( $€ 420 + € 648$ ). Dit komt neer op een bedrag aan verschuldigde gemeentebelasting van € 63,01.

- (c) Belastingvoordeel met betrekking tot de lening

Indien Françoise haar woning niet zou verhuren, zou de regionale bonus van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van toepassing zijn. Gezien Françoise in aanmerking komt voor het maximale bedrag van de woonbonus en zij over een tweede woning beschikt, zou zij een belastingvermindering van € 2.300 kunnen claimen<sup>11</sup>. In Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bedraagt de belastingvermindering 45%<sup>12</sup> + besparing van de gemeentebelasting. Françoise dient in haar aangifte in de personenbelasting de codes 3370, 3375, 3373 en eventueel 3371 (Vak IX.) van

<sup>9</sup> Het bedrag dat wordt bekomen na indexering, dient te worden afgerond op de €.

<sup>10</sup>  $2.400 * 27%$

<sup>11</sup> Ieder gewest heeft andere bedragen van belastingvermindering. Dit is het bedrag voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

<sup>12</sup> In het Waals Gewest bedraagt de belastingvermindering 40% en in het Vlaams Gewest hangt de belastingvermindering af van de datum van afsluiting van de lening.

haar aangifte in te vullen. Het totale belastingvoordeel dat Françoise verkrijgt uit de woonbonus bedraagt € 1.035.

b) Leningen gesloten van 2005 tot 2014.			
1° Intersten en kapitaalaflossingen:		<b>3370-25</b> .....	<b>4370-92</b> .....
2° Premies van individuele levensverzekeringen tot waarborg of wedersamenstelling van die leningen:		<b>3371-24</b> .....	<b>4371-91</b> .....
Nr. contract	Naam van de verzekeringsinstelling		
.....	.....		
.....	.....		
Hebt u in B, 1, b interesten, kapitaalaflossingen of premies vermeld die betrekking hebben op een lening gesloten vanaf 2006?		<b>3372-23</b> <input type="checkbox"/> Ja	<b>4372-90</b> <input type="checkbox"/> Ja
▶ Zo ja, - was de woning waarvoor die lening is aangegaan, op 31.12.2015 nog altijd uw enige woning?		<b>3380-15</b> <input type="checkbox"/> Neen	<b>4380-82</b> <input type="checkbox"/> Neen
		<b>3374-21</b> <input type="checkbox"/> Ja	<b>4374-88</b> <input type="checkbox"/> Ja
		<b>3375-20</b> <input type="checkbox"/> Neen	<b>4375-87</b> <input type="checkbox"/> Neen
- aantal kinderen ten laste op 1 januari van het jaar na het jaar van afsluiting van die lening:		<b>3373-22</b> .....	<b>4373-89</b> .....

Gezien Françoise een deel van haar woning verhuurt, zal dit deel van de woning niet langer als haar 'eigen' woning worden gekwalificeerd (zie onder meer punt 2.1.1 van de brochure 'Airbnb: Taxatie van huurinkomsten in de personenbelasting'). Bijgevolg zullen de kapitaalaflossingen, interesten en eventueel de premies van de individuele levensverzekering die betrekking hebben op het verhuurde gedeelte van de woning (1/3) en dit voor de periode van verhuring (120/366), dienen te worden aangegeven onder de federale woonbonus (Codes 1370 - 1375 - 1373 -1371 van Vak IX.). Het bedrag van het uiteindelijke belastingvoordeel zal niet verschillen van het bedrag zoals hierboven berekend. De verhuring van een deel van haar huis heeft geen impact op de belastingvermindering voor de woonbonus.

<b>C. UITGAVEN DIE GEEN BETREKKING HEBBEN OP UW 'EIGEN WONING':</b>			
1. Interesten en kapitaalaflossingen van hypothecaire leningen gesloten van 2005 tot 2013 die in aanmerking komen voor de federale 'woonbonus':		<b>1370-85</b> .....	<b>2370-55</b> .....
2. Premies van individuele levensverzekeringen gesloten vanaf 2005 die in aanmerking komen voor de federale 'woonbonus':		<b>1371-84</b> .....	<b>2371-54</b> .....
Nr. contract	Naam van de verzekeringsinstelling		
.....	.....		
.....	.....		
Hebt u in C, 1 of C, 2 interesten, kapitaalaflossingen of premies vermeld die betrekking hebben op een lening gesloten vanaf 2006?		<b>1372-83</b> <input type="checkbox"/> Ja	<b>2372-53</b> <input type="checkbox"/> Ja
▶ Zo ja, - was de woning waarvoor die lening is aangegaan, op 31.12.2015 nog altijd uw enige woning?		<b>1380-75</b> <input type="checkbox"/> Neen	<b>2380-45</b> <input type="checkbox"/> Neen
		<b>1374-81</b> <input type="checkbox"/> Ja	<b>2374-51</b> <input type="checkbox"/> Ja
		<b>1375-80</b> <input type="checkbox"/> Neen	<b>2375-50</b> <input type="checkbox"/> Neen
- aantal kinderen ten laste op 1 januari van het jaar na het jaar van afsluiting van die lening:		<b>1373-82</b> .....	<b>2373-52</b> .....

Gelieve te noteren dat het belastingvoordeel met betrekking tot een lening een complexe aangelegenheid betreft in België. De wijze van aangeven en het berekenen van het belastingvoordeel zal dan ook sterk afhangen van de specifieke omstandigheden. In voorkomend geval raden wij dan ook aan om een belastingadviseur te contacteren.

## 2.1.2 Met inbegrip van diensten

Idem zoals hiervoor, maar nu presteert Françoise diensten zoals het verzorgen van het ontbijt aan de huurders. Bovenop de huurinkomsten heeft Françoise € 20 ontvangen voor het aanbieden van het ontbijt terwijl ze hiervoor € 10 kosten heeft gemaakt.

(a) Hoe dienen de inkomsten van Françoise te worden aangegeven?

Gezien Françoise tevens instaat voor diensten naast de verhuring, zullen de inkomsten die zij uit de verhuring verkrijgt belastbaar zijn als beroepsinkomsten.

- Beroepsinkomsten (code 1600 – Vak XVIII.): € 14.400

Dit is de ontvangen huurprijs van € 12.000 + inkomsten van het ontbijt voor in totaal een bedrag van € 2.400 (€ 20 \* 120).

**Vak XVIII. - WINST uit nijverheids-, handels- of landbouwondernemingen.**

1. Brutowinst van de eigenlijke exploitatie:	1600-49 .....	2600-19 .....
--	---------------	---------------

- Beroepskosten (code 1606 – Vak XVIII.): € 1.637,16

Dit betreft € 1.200 (€ 10 \* 120) kosten die Françoise heeft gemaakt voor het verzorgen van het ontbijt van de gasten.

Het deel van het huis dat Françoise verhuurt is nu een beroepsinkomen en het deel van de lening die Françoise heeft lopen dewelke betrekking heeft op de verhuuring kan worden opgenomen als een beroepskosten. Enkel de interesten van een lening kunnen in aanmerking worden genomen als beroepskosten (niet het kapitaal). Indien Françoise bijvoorbeeld jaarlijks € 4.000 aan interesten betaalt, zal zij daarvan het beroepsgedeelte kunnen aftrekken, zijnde € 437,16 (€ 4.000 \* 1/3 \* 120/366).

In totaal dient dus een bedrag van € 1.637,16 (€ 1.200 + € 437,16) te worden opgenomen in code 1606.

b) bezoldigingen toegekend aan de meewerkende echtgenoot of wettelijk samenwonende partner:	1611-38 .....	2611-08 .....
c) andere dan die vermeld onder a en b:	1606-43 .....	2606-13 .....

Voor wat betreft de toepassing van de woonbonus, verwijzen wij graag naar de hierboven opgenomen uitleg. Onder de federale woonbonus zal Françoise nu enkel nog haar kapitaal mogen opnemen van het deel van het onroerend goed dat wordt verhuurd. Dit zal echter ook geen impact hebben op de woonbonus, dus wij gaan hier niet dieper op in.

- (b) Het verschuldigde bedrag aan belastingen bedraagt € 5.406,34

Dit bedrag wordt berekend door de som te nemen van volgende bestanddelen:

- De netto-beroepsinkomsten ad € 12.762,84 (€ 14.400 - € 1.637,16) vermenigvuldigd met een marginaal tarief van 40%. Dit geeft een bedrag aan verschuldigde belastingen ad € 5.105,14.
- Op het verschuldigde bedrag aan belastingen van € 5.105,14 zijn daarenboven gemeentebelastingen verschuldigd. Gezien de gemeentebelastingen voor Ukkel 5.9% bedragen, bedraagt het bedrag aan verschuldigde gemeentebelastingen € 301,20.<sup>13</sup>

## 2.2 Hypothese 2: Verhuur gehele woning

### 2.2.1 Zonder diensten

Met de verhuuring heeft Françoise € 12.000 bijverdiend in 2016. Het huis was namelijk 60 nachten verhuurd voor € 200/nacht. Er werd door Françoise niet voorzien in enige diensten, zoals ontbijt.

<sup>13</sup> € 5.105,14 \* 5.9%

(a) Hoe dienen de inkomsten van Françoise te worden aangegeven?

Gezien Françoise geen bijkomende diensten verstrekt, kwalificeren de inkomsten als huurinkomsten. Omdat het een gemeubelde verhuur betreft dient een onderscheid te worden gemaakt tussen enerzijds de verhuur dewelke betrekking heeft op de verhuur van de kamer (onroerende inkomsten) en de verhuur van het meubilair en de huisraad (roerende inkomsten).

- Onroerende inkomsten (code 1106 - Vak III.): € 655,74

Bij de onroerende inkomsten dient het ongeïndexeerde KI te worden aangegeven, beperkt tot de periode van verhuring en het gedeelte van de woning dat wordt verhuurd. Gezien de woning volledig wordt verhuurd dienen we € 655,74 in code 1106 op te nemen, namelijk € 4.000 vermenigvuldigd met 60/366.

2. Gebouwen die u niet verhuurt, die u verhuurt aan natuurlijke personen die ze niet voor hun beroep gebruiken, of die u verhuurt aan andere rechtspersonen dan vennootschappen om ze te laten ter beschikking stellen van natuurlijke personen die ze uitsluitend als woning gebruiken:	K.I.	1106-58	2106-28

- Roerende inkomsten (code 1156 - Vak VII.): € 2.400

40% van de huurprijs wordt geacht betrekking te hebben op de verhuur van het meubilair, namelijk € 4.800. Van dit bedrag mag bovendien een kostenforfait van 50% worden afgetrokken. Bijgevolg dient een bedrag van € 2.400 te worden opgenomen in code 1156 ( $€ 12.000 * 40% * 50%$ ).

4 die belastbaar zijn tegen 10 pct.:	1440-03	2440-10
B. NETTO-INKOMEN VAN VERHURING, VERPACHTING, GEBRUIK OF CONCESSIE VAN ROERENDE GOEDEREN:	1156-08	2156-75
C. INKOMSTEN BEGREPEN IN LIJFRENTEN OF TIJDELIJKE RENTEN:	1158-06	2158-73

(b) Het verschuldigde bedrag aan belastingen bedraagt € 1.353,40

Dit bedrag wordt berekend door de som te nemen van volgende bestanddelen:

- Om het belastbaar bedrag aan onroerende inkomsten te kennen dient het bedrag van € 655,74 vooreerst te worden geïndexeerd. Gezien het indexatiecoëfficiënt voor 2016 is vastgesteld op 1,7153 bedraagt het geïndexeerde bedrag aan onroerende inkomsten € 1.125 ( $€ 655,74 * 1,7153$ ).<sup>14</sup> Vervolgens dient dit bedrag te worden vermeerderd met 1,40. Het uiteindelijk bekomen resultaat is het belastbaar bedrag, namelijk € 1.575. Gezien het marginale tarief van toepassing op Françoise 40% bedraagt, is het verschuldigde bedrag aan belastingen € 630 ( $1.575 * 40%$ ).
- Daarnaast zijn de roerende inkomsten onderhevig aan een belastingtarief van 27%. Bijgevolg zal Françoise een bedrag van € 648 verschuldigd zijn op de ontvangsten huurinkomsten die betrekking hebben op de verhuur van het meubilair.<sup>15</sup>
- Tenslotte zijn er gemeentebelastingen ad 5.9% verschuldigd voor de gemeente Ukkel. Dit percentage dient te worden toegepast op de verschuldigde belastingen zoals hiervoor berekend, namelijk 5.9% van € 1.278 ( $€ 630 + € 648$ ). Dit komt neer op een bedrag aan verschuldigde gemeentebelasting van € 75,40.

<sup>14</sup> Het bedrag dat wordt bekomen na indexering, dient te worden afgerond op de €.

<sup>15</sup>  $2.400 * 27%$

(c) Belastingvoordeel met betrekking tot de lening

Hiervoor verwijzen wij naar de uiteenzetting onder hypothese 2.1.1. Ook hier zal het deel van de interesten, kapitaalaflossingen en eventueel de premies van een individuele verzekering dienen te worden opgesplitst tussen de regionale (codes 3370, 3375, 3373, 3371 - Vak IX.) en de federale woonbonus (codes 1370 - 1375 - 1373 - 1371 van Vak IX.).

Gelieve te noteren dat het belastingvoordeel met betrekking tot een lening een complexe aangelegenheid betreft in België. De wijze van aangeven en het berekenen van het belastingvoordeel zal dan ook sterk afhangen van de specifieke omstandigheden. In voorkomend geval raden wij dan ook aan om een belastingadviseur te contacteren.

## 2.2.2 Met inbegrip van diensten

Idem zoals hiervoor, maar nu presteert Françoise diensten zoals het verzorgen van het ontbijt aan de huurders. Bovenop de huurinkomsten heeft Françoise € 20 ontvangen voor het aanbieden van het ontbijt terwijl ze hiervoor € 10 kosten heeft gemaakt.

(a) Hoe dienen de inkomsten van Françoise te worden aangegeven?

Gezien Françoise tevens instaat voor diensten naast de verhuring, zullen de inkomsten die zij uit de verhuring verkrijgt belastbaar zijn als beroepsinkomsten.

- Beroepsinkomsten (code 1600 - Vak XVIII.): € 13.200

Dit is de ontvangen huurprijs van € 12.000 + inkomsten van het ontbijt voor in totaal een bedrag van € 1.200 (€ 20 \* 60).

<b>Vak XVIII. - WINST uit nijverheids-, handels- of landbouwondernemingen.</b>		
1. Brutowinst van de eigenlijke exploitatie:	<b>1600-49</b> .....	<b>2600-19</b> .....

- Beroepskosten (code 1606 - Vak XVIII.): € 1.255,74

Dit betreft € 10 kosten die Françoise per keer heeft gemaakt voor het verzorgen van het ontbijt van de gasten. In totaal is dit een bedrag van € 600 (€ 10 \* 60).

Daarnaast kunnen de interesten die betrekking hebben op de verhuur van het onroerend goed opgenomen worden als een beroepskost. We vertrekken opnieuw van de redenering dat de door Françoise betaalde interesten in 2016 in totaal € 4.000 bedragen. Daarvan kan € 655,74 worden opgenomen als beroepskost (€ 4.000 \* 60/366)

In totaal dient dus een bedrag van € 1.255,74 (€ 600 + € 655,74) te worden opgenomen in code 1606.

b) bezoldigingen toegekend aan de meewerkende echtgenoot of wettelijk samenwonende partner:	<b>1611-38</b> .....	<b>2611-08</b> .....
c) andere dan die vermeld onder a en b:	<b>1606-43</b> .....	<b>2606-13</b> .....



(b) Het verschuldigde bedrag aan belastingen bedraagt € 5.059,58

Dit bedrag wordt berekend door de som te nemen van volgende bestanddelen:

- De netto-beroepsinkomsten ad € 11.944,26 (€ 13.200 - € 1.255,74) vermenigvuldigd met een marginaal tarief van 40%. Dit geeft een bedrag aan verschuldigde belastingen ad € 4.777,70.
- Op het verschuldigde bedrag aan belastingen van € 4.777,70 zijn daarenboven gemeentebelastingen verschuldigd. Gezien de gemeentebelastingen voor Ukkel 5.9% bedragen, bedraagt het bedrag aan verschuldigde gemeentebelastingen € 281,88.<sup>16</sup>

## 2.3 Hypothese 3: Verhuur tweede woning Knokke

Françoise woont in Ukkel en verhuurt haar tweede verblijf in Knokke doorheen het jaar, met uitzondering van de maanden juli en augustus. Het ongeïndexeerde KI van de woning in Knokke bedraagt € 4.000 (geïndexeerd € 6.861). Voorts heeft Françoise met de verhuring van de woning in Knokke € 12.000 bijverdiend in 2016. Er werd door Françoise niet voorzien in enige diensten, zoals ontbijt.

(a) Hoe dienen de inkomsten van Françoise te worden aangegeven?

Gezien Françoise geen bijkomende diensten verstrekt, kwalificeren de inkomsten als huurinkomsten. Omdat het een gemeubelde verhuur betreft dient een onderscheid te worden gemaakt tussen enerzijds de verhuur dewelke betrekking heeft op de verhuur van de kamer (onroerende inkomsten) en de verhuur van het meubilair en de huisraad (roerende inkomsten).

- Onroerende inkomsten (code 1106 - Vak III.): € 4.000

Gezien het hier gaat om Françoise haar tweede woning, bepaalt de Belgische wetgeving dat ze in ieder geval belastingen verschuldigd is op de onroerende inkomsten van deze woning. De berekeningswijze van de belasting voor een niet verhuurde tweede woning komt overeen met de belasting voor de verhuur van deze woning aan een natuurlijke persoon (wanneer er geen diensten worden geleverd). Omwille van die reden zal het verhuren van de woning geen aanleiding geven tot het heffen van extra belastingen. Zowel in dit geval als in het geval dat het onroerend goed niet zou worden verhuurd, dient een bedrag van € 4.000 (ongeïndexeerd KI) te worden aangegeven in code 1106.

Gezien het hier echter gaat om een verhuur van een gemeubeld huis, zal er wel extra belasting ingehouden worden op de roerende inkomsten uit de verhuur van de meubels en huisraad.

- Roerende inkomsten (code 1156 - Vak VII.): € 2.400

40% van de huurprijs wordt geacht betrekking te hebben op de verhuur van het meubilair, namelijk € 4.800. Van dit bedrag mag bovendien een kostenforfait van 50% worden afgetrokken. Bijgevolg dient een bedrag van € 2.400 te worden opgenomen in code 1156 (€ 12.000 \* 40% \* 50%).

4 die belastbaar zijn tegen 10 pct.:	
B. NETTO-INKOMEN VAN VERHURING, VERPACHTING, GEBRUIK OF CONCESSIE VAN ROERENDE GOEDEREN:	1440-03 ..... 2440-10 .....
C. INKOMSTEN BEGREPEN IN LIJFRENTEN OF TIJDELIJKE RENTEN:	1156-08 ..... 2156-75 .....
	1158-06 ..... 2158-73 .....

<sup>16</sup> € 4.777,70 \* 5.9%

(b) Het extra verschuldigde bedrag aan belastingen bedraagt € 686,23

De belasting op het onroerend goed bedraagt € 3.842,16.<sup>17</sup> Deze is in ieder geval verschuldigd door Françoise, ook zonder het gebruik van Airbnb. Om deze reden hebben wij dit bedrag buiten beschouwing gelaten voor het berekenen van het verschuldigde bedrag aan belastingen.

Bijgevolg wordt het extra verschuldigde bedrag aan belastingen bepaald door de som van:

- De belastingen met betrekking tot de verhuur van het meubilair. Deze roerende inkomsten zijn onderhevig aan een belastingtarief van 27%. Bijgevolg zal Françoise een bedrag van € 648 verschuldigd zijn op de ontvangen huurinkomsten die betrekking hebben op de verhuur van het meubilair.<sup>18</sup>
- Daarnaast zijn er gemeentebelastingen ad 5.9% verschuldigd voor de gemeente Ukkel. In dit verband merken wij graag op dat de gemeente van de woonplaats bepalend is om het tarief van de gemeentebelastingen te bepalen en niet de gemeente waar het onroerend goed gelegen is. Dit percentage dient te worden toegepast op de verschuldigde belastingen zoals hiervoor berekend, namelijk 5.9% van € 648. Bijgevolg bedraagt het bedrag aan verschuldigde gemeentebelasting € 38,23.

## 2.4 Overzicht van het resultaat van de verscheidene hypothesen voor Françoise (eigenaar)

Hierna volgt een overzicht van de verscheidene hypothesen die werden uitgewerkt voor Françoise haar casus. Het is hierbij belangrijk een onderscheid te maken tussen Ukkel (dewelke haar eigen woning is) en Knokke (die haar tweede woning is).

		Kwalificatie	Ontvangen inkomsten door Françoise	Te betalen belastingen
<u>Hypothese 1</u> Eigen woning Verhuur privé kamer	Zonder diensten	- Onroerend inkomen voor het verhuren van het onroerend gedeelte - Roerend inkomen voor het verhuren van de meubels en huisraad	€ 12.000	€ 1.131,01
	Met inbegrip van diensten	Beroepsinkomen	€ 14.400	€ 5.406,34
<u>Hypothese 2</u> Eigen woning Verhuur gehele woning	Zonder diensten	- Onroerend inkomen voor het verhuren van het onroerend gedeelte - Roerend inkomen voor het verhuren van de meubels en huisraad	€ 12.000	€ 1.353,40
	Met inbegrip van diensten	Beroepsinkomen	€ 13.200	€ 5.059,58
<u>Hypothese 3</u>	Zonder diensten	Onroerend inkomen was al sowieso belast, komt er nu niet bovenop.	€ 12.000	€ 686,23

<sup>17</sup> Het geïndexeerde KI bedraagt € 6.861 (€ 4.000 \* 1.7153 – dit bedrag dient te worden afgerond op de €). Dit bedrag dient vervolgens te worden vermengivuldigd met 1,40 en met 40% (marginaal tarief). Het resultaat van deze berekening is € 3.842,16.

<sup>18</sup> 2.400 \* 27%

Verhuur tweede woning		Enkel extra belastingen op de roerende inkomsten voor het verhuren van de meubels en huisraad		
-----------------------------	--	--	--	--

## Case 3: Jean-Pierre (eigenaar) verhuurt verschillende appartementen

Jean-Pierre heeft drie appartementen in Brussel waar hij niet zelf in woont. Hij verhuurt deze appartementen voor langere perioden, doch niet op permanente basis.

### (1) Dient Jean-Pierre te worden beschouwd als een zelfstandige?

Er bestaat in België geen bepaalde grens vanaf wanneer een verhuurder zal worden gekwalificeerd als zelfstandige. Veel zal afhangen van de concrete situatie. Wanneer een persoon een groot aantal onroerende goederen in zijn bezit heeft en zelf instaat voor de organisatie van de verhuring, overhandigen van de sleutels, ... kunnen deze inkomsten kwalificeren als beroepsinkomsten. Desgevallend dient deze persoon zich aan te sluiten bij een sociaal verzekeringsfonds, is hij via dit sociaal verzekeringsfonds sociale bijdragen verschuldigd en dient hij een ondernemingsnummer en eventueel een BTW-nummer aan te vragen (zie punt 6.3 van de brochure 'Airbnb: Taxatie van huurinkomsten in de personenbelasting').

Gezien Jean-Pierre 'slechts' drie appartementen verhuurt en de organisatie van de verhuur in principe beperkt zal zijn voor hem (gezien alles verloopt via de site van Airbnb), zijn wij van oordeel dat Jean-Pierre niet als zelfstandige dient te worden beschouwd. Hij kan dus de appartementen verhuren zonder zich hiervoor te registreren als zelfstandige.

We merken graag wel nog op dat elke verhuurder van een toeristisch logie zich in principe dient te registreren of een vergunning dient aan te vragen. Dit betreft geen fiscale verplichting maar heeft als doel dat de overheid in staat is om de verhuurde logies te controleren op zaken als brandveiligheid, verzekeringsdekking, ...

### (2) Hoe dient hij zijn inkomsten aan te geven in zijn aangifte?

De fiscale behandeling van de inkomsten van Jean-Pierre is in principe gelijkaardig aan hypothese 3 bij Françoise (Verhuur tweede woning Knokke).

Omdat het om een gemeubileerde verhuur zal gaan, dient een onderscheid te worden gemaakt tussen enerzijds de verhuur welke betrekking heeft op de verhuur van de appartementen (onroerende inkomsten) en de verhuur van het meubilair en de huisraad (roerende inkomsten).

De onroerende inkomsten dienen in code 1106 (Vak III.) van de aangifte te worden aangegeven:

2. Gebouwen die u niet verhuurt, die u verhuurt aan natuurlijke personen die ze niet voor hun beroep gebruiken, of die u verhuurt aan andere rechtspersonen dan vennootschappen om ze te laten ter beschikking stellen van natuurlijke personen die ze uitsluitend als woning gebruiken:	K.I.	1106-58	2106-28
--	------	---------	---------

De roerende inkomsten dienen in code 1156 (Vak VII.) te worden aangegeven:

4 die belastbaar zijn tegen 10 pct.:	1440-03	1440-10
B. NETTO-INKOMEN VAN VERHURING, VERPACHTING, GEBRUIK OF CONCESSIE VAN ROERENDE GOEDEREN:	1156-08	2156-75
C. INKOMSTEN BEGREPEN IN LIJFRENTEN OF TIJDELIJKE RENTEN:	1158-06	2158-73