

Beroepsgedeelte van het Kadastraal Inkomen

Krachtens artikel 37 W.I.B. 1992 worden de inkomsten van gebouwde en ongebouwde onroerende goederen (of een gedeelte hiervan) aangemerkt als beroepsinkomsten indien u, of iemand anders, het onroerend goed gebruikt voor de uitoefening van een beroep. Dit heeft tot gevolg dat het K.I. van die goederen niet als een onroerend inkomen wordt belast, maar als een beroepsinkomen. Maar waar geef je het KI aan, en hoe bepaal je het gedeelte van het gebouw dat voor beroepsdoeleinden gebruikt zal worden?

Aangifte van het beroepsmatig KI

Er kan een vrijstelling zijn van aangifte van het KI. Die vrijstelling is er alleen voor de eigen woning. Echter het gedeelte van uw gezinswoning dat wordt gebruikt voor de uitoefening van een beroep geniet nooit van de vrijstelling van de aangifte.

Het deel van het (niet geïndexeerde) kadastraal inkomen dat slaat op het beroepsgedeelte, moet door diegene die het onroerend goed gebruikt voor zijn beroep worden aangegeven onder de code 1105/2105. Dit gebeurt ongeacht het huwlijksvermogensstels, de eigenaar of het eigendomsaandeel.

voorbeeld:

Een gehuwd koppel woont samen in een woning (KI 735,00) waarvan ze beiden voor 50% eigenaar zijn. De vrouw gebruikt de woning voor 20% beroepsmatig. Er worden geen huurgelden betaald.

*Aangifte: code 1100: 249,00 (50% x 80%)
 code 2100: 249,00 (50% x 80%)
 code 2105: 147,00 (100% x 20%)*

Als u een onroerend goed verhuurt, en de huurder de huur als beroepskost in mindering brengt, dan wordt dat huurgeld belast als onroerend inkomen en moet u dat vermelden in de aangifte. Hiervoor dient de code 1109/2109 wat betreft het KI en 1110/2110 voor wat betreft de brutohuur aan te geven.

Voorbeeld:

Een woning met een KI van 2000,00 wordt tijdens het jaar 2009 verhuurd voor 6.250,00 euro aan een natuurlijke persoon die het goed volledig voor het uitoefenen van zijn beroepswerkzaamheid gebruikt.

*Aangifte: code 1109: 2.000
 Code 1110: 6.250*

Omtrent de verhuring aan een huurder die het onroerend goed zal inbrengen voor zijn beroepswerkzaamheden dient op voorhand grondige afspraken gemaakt te worden. Het is immers zo dat indien het huurcontract - het gebruik - zelfs gedeeltelijk - van het goed voor beroepsdoeleinden verbiedt en dat de huurder deze verbodsbepaling overtreed, de eigenaar belast wordt op basis van de reële huurinkomsten, vermits deze verbodsbepaling niet tegenstelbaar is aan de belastingadministratie.

Berekening van het beroepsmatig KI

Wanneer de beroepsbeoefenaar de private vertrekken duidelijk gescheiden houdt van het beroepsgedeelten, door middel van gescheiden ingangen, stelt er zich vaak geen probleem. Echter wanneer de beroepsbeoefenaar verschillende vertrekken van de woning voor beroepsdoeleinden gebruikt samen met gemeenschappelijke gedeelten die eveneens sporadisch gebruikt worden voor de beroepsactiviteit (parkingplaatsen, inkomhal, salon of eetkamer, WC...), lijkt de vaststelling van het beroepsgedeelte van de woning wat moeilijker.

Evenwel bestaat hiervoor een eenvoudige en moeilijk aanvechtbare regel om het percentage vast te stellen. Men moet gaan tot het opmeten van alle vertrekken die een exclusief gebruik hebben (privaat of beroeps) en vervolgens het aldus bekomen percentage toe te passen op het kadastraal inkomen van het gebouw teneinde het gedeelte te bepalen dat voor beroepsdoeleinden is bestemd en dit volgens volgende formule :

$$m^2 \text{ beroepsmatig} / (m^2 \text{ privaat} + m^2 \text{ beroepsmatig}) \times \text{KI} = \text{KI bestemd voor beroepsgebruik.}$$

Beroepskosten van het onroerend goed

Art. 52 W.I.B. 1992

[...] worden als beroepskost aangemerkt:

1° de huur en de huurlasten, evenals de onroerende voorheffing, met inbegrip van de opcentiemen betreffende de onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die voor het uitoefenen van de beroepswerkzaamheid worden gebruikt en alle kosten wegens het onderhouden, verwarmen, verlichten daarvan, enz.;

[...]

Art. 53 W.I.B. 1992

Als beroepskosten worden niet aangemerkt:

1° uitgaven van persoonlijke aard, zoals de huurprijs en de huurlasten van onroerende goederen of gedeelten daarvan die tot woning dienen, de onderhoudskosten van het gezin, de kosten van onderwijs of opvoeding en alle andere uitgaven die voor het uitoefenen van de beroepswerkzaamheid niet noodzakelijk zijn ;

[...]

Door samenlezing van artikel 52 en 53 W.I.B. 1992 kan men stellen dat men kosten zoals huur, huurlasten en de algemene kosten, voor zover ze gebruikt worden voor de beroepsactiviteit, kunnen ingebracht worden als beroepskost. Hieruit volgt dat aangezien uw kantoor/werkplaats zich in uw woning bevindt u dus een deel van de algemene kosten zoals verwarming, elektriciteit, water, ... kan inbrengen. Bij het inbrengen van deze kosten kan men best werken met een forfait (bv.: 15% van alle verwarmingskosten), maar hanteer hier steeds een redelijke verdeelsleutel aan de hand van uw activiteit. Niet overdrijven is de regel!