



Online Actualiteit

Beroepsmatiggebruik onverdeeld gebouw: hoeveel afschrijfbaar?

Minister van Financiën Van Peteghem heeft in antwoord op een parlementaire vraag ([Vr. en Antw. Kamer 2021-22, nr. 55-91, p.198](#)) nogmaals het klassieke standpunt van de fiscale administratie herhaald: 'Als een gebouw in onverdeelde eigendom toebehoort aan beide partners, en één van beiden het gebouw voor de helft beroepsmatig gebruikt, kan die persoon de afschrijvingen op het gebouw slechts ten belope van 25% fiscaal in rekening brengen.

1. Gemengd gebruikt gebouw

(i) Twee belangrijke regels

Een eerste regel – de basisregel – stelt dat als een gebouw voor 50% beroepsmatig wordt gebruikt, kan het ook tot beloop van 50% fiscaal worden afgeschreven, en is de latere meerwaarde op het gebouw ook slechts voor 50% belastbaar (als de meerwaarde al belastbaar is, wat enkel het geval is bij genieters van winsten en baten).

Wanneer een gebouw echter geen of slechts gedeeltelijk eigendom is van de belastingplichtige die wenst af te schrijven, speelt ook een tweede regel. Die stelt dat fiscale afschrijvingen slechts aanvaardbaar zijn in de mate dat degene die wenst af te schrijven ook eigenaar is van het gebouw. Dit heeft tot gevolg dat wie geen eigenaar is van het gebouw, geen afschrijvingen kan toepassen (zelfs als hij het gebouw – dat hij bv. huurt of dat eigendom is van zijn partner – 100% voor beroepsdoeleinden gebruikt).

Voorbeeld: Het gebouw is in onverdeelde (fifty-fifty) aangekocht door twee samenwonende partners, één van hen gebruikt het gebouw volledig of gedeeltelijk voor beroepsdoeleinden. In dit geval zullen zowel de eerste als de tweede regel moeten worden toegepast en zal er dus sprake zijn van een 'dubbele beperking'.

- Om te beginnen moet de afschrijving beperkt worden tot maximaal 50% van het gebouw (afschrijver slechts ten belope van 50% eigenaar = regel 2). Vervolgens moet de afschrijving ook nog eens beperkt worden in functie van het beroepsgebruik (= regel 1).
 - o *Stel dat (A) het gebouw 100 % beroepsmatig gebruikt.* De afschrijving zal dan beperkt moeten worden tot 100 % van 50 % = 50 %.
 - o *Stel dat (A) het gebouw 50 % beroepsmatig gebruikt.* (A) zal dan fiscaal slechts een afschrijving van 25 % in rekening kunnen brengen (50 % van 50 %).
 - o *En wat als hij het gebouw slechts 20 % beroepsmatig aanwendt ?* De afschrijving zal dan logischerwijs beperkt moeten worden tot 10 % (20 % van 50 %).



Online Actualiteit

(ii) Toepassingsgebied regels

De zopas vermelde regels zijn in principe beide ook van toepassing in het geval er meer dan twee mede-eigenaars zouden zijn, en ongeacht tussen wie de onverdeeldheid bestaat: vreemden, feitelijk of wettelijk samenwonenden en gehuwden getrouwd onder het stelsel van (zuivere) scheiding van goederen.

Voor echtgenoten die gehuwd zijn onder het stelsel van gemeenschap van goederen is het een ander verhaal. In dergelijk geval gaat de fiscale administratie er van uit dat elk van beide echtgenoten mag doen alsof zij eigenaar zijn van het gehele gebouw. Dit betekent dat als (X) het gebouw dat tot de huwelijksgemeenschap behoort, tot beloop van bv. 70% voor beroepsdoeleinden gebruikt, mag hij ook tot beloop van 70% fiscale afschrijvingen toepassen. Op gehuwden onder het stelsel van gemeenschap van goederen is dus enkel de basisregel van toepassing en is er geen sprake van een dubbele beperking. De keerzijde van de medaille is natuurlijk wel, dat (X) bij de latere verkoop van het gebouw ook belastbaar zal zijn op 70% van de verwezenlijkte meerwaarde.

(iii) Kosten van verwarming, elektriciteit, water, enz.

Minister van Financiën Van Peteghem spreekt in zijn antwoord ook nog over de aftrek van de 'kosten die geen verband houden met het gebouw zelf, maar enkel met het gebruik van een deel van de woning (zoals bv. kosten van verwarming, elektriciteit, ...)'.

De aftrek van dergelijke kosten is volgens hem 'te beperken tot het beroepsgedeelte van de uitgave'. Hierbij moet er echter geen rekening gehouden worden met wie de eigenaar is van het gebouw.

Contactgegevens Bebotax

Ons kantoor is telefonisch te bereiken via onze vertrouwde vaste nummers:

Tel. 09/384.93.39 (2 lijnen)

Fax 09/384.87.78

GSM (2 lijnen):

lijn 1: 0496/97.22.10 ;

lijn 2: 0498/88.44.35 ; Dit is voor cliënten die mobiel bellen het goedkoopste alternatief.

Deze nummers ontvangen geen SMS-berichten.

E-mail: info@bebotax.com.