

Aanval van fiscus op Airbnb: vrees niet

Wie eens per jaar zijn woning verhuurt, drijft nog geen onderneming, betogen *Martin Lambregts* en *Dennis Evertsz*.

Fiscus opent aanval op Airbnb', kopte Het Financieele Dagblad van 12 juni. De fiscus heeft het gemunt op verhuurders die hun woning via Airbnb verhuren zonder dat zij de huuropbrengsten opgeven in hun aangifte inkomstenbelasting. De vraag rijst of Airbnb-verhuurders zich op de een of andere manier kunnen verdedigen tegen het dreigende fiscale geweld.

Degene die zijn eigen woning via Airbnb verhuurt zal inderdaad zeventig procent van de huurinkomsten op dienen te geven in zijn aangifte inkomstenbelasting in box I. Lang niet elke woning op Airbnb kwalificeert zich echter als 'eigen woning'. Wie een woning heeft gekocht terwijl die woning niet (meer) zijn hoofdverblijf is, heeft in de regel geen 'eigen woning'.

Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer iemand voor langere tijd

naar het buitenland vertrekt of gaat proefsamenwonen. In die gevallen kan het soms zo zijn dat de woning niet in box I maar in box III valt. Wordt een dergelijke woning via Airbnb aangeboden, dan zijn de huurinkomsten onbelast.

Veel aanbiedingen op Airbnb hebben echter betrekking op huurwoningen en studentenkamers, zodat nimmer sprake kan zijn van een 'eigen woning'. Omdat een huurrecht in de regel in box III in aanmerking wordt genomen (gewaardeerd op nihil), zullen de inkomsten die met een huurwoning of studentenkamer op Airbnb worden behaald eveneens onbelast zijn.

In een heel uitzonderlijk geval zou de fiscus nog kunnen betogen dat de verhuuractiviteiten via Airbnb zo een aard hebben, dat de betreffende aanbieder een (soort) onderneming drijft. Dat zou het geval kunnen zijn wanneer de aanbieder zijn Airbnb-gasten niet alleen een slaapplek aan-



biedt, maar tegelijkertijd bijvoorbeeld ook een breng en haalservice, was- en strijkdiensten of een ontbijtje op bed.

In een dergelijk geval zouden de huurinkomsten belast kunnen zijn in box I tegen een progressief tarief. Maar dat geldt niet voor degenen die slechts een paar keer per jaar hun woning te huur aanbieden via Airbnb en daarbij niet meer doen dan de bedden een beetje opschudden en de sleutel overhandigen.

Rest nog de omzetbelasting (btw) van 6 procent die Airbnb-aanbieders over hun behaalde huurinkomsten moeten afdragen. De kleine ondernemersregeling zal er in de meeste gevallen voor zorgen dat men per saldo geen btw is verschuldigd. Dat is pas anders wanneer een verhuurder via Airbnb in een jaar tijd meer dan 22.000 euro aan huurinkomsten ontvangt. Al met al is het daarom moeilijk voorstelbaar dat een aanval van de fiscus op Airbnb de schatkist veel

op zal leveren, behalve dan een hoop discussie in een beperkt aantal gevallen over de vraag of sprake is van een 'eigen woning' of een (soort) onderneming. Kortom, het sop is de kool niet waard.

Waar aanbieders van huurwoningen op Airbnb het meest voor te vrezen hebben is een controle door hun huisbaas, die dikwijls geen toestemming zal hebben gegeven voor onderverhuur.

Daarnaast kan ook de vereniging van eigenaren (vve) roet in het eten gooien op grond van de splitsingsakte, aangezien daarin vaak een verbod op tijdelijke verhuur is opgenomen. Voor een aanval van de fiscus hoeven Airbnb-verhuurders dus niet zoveel te vrezen, van een aanval van de huisbaas of vve des te meer.

Martin Lambregts is fiscaal advocaat. **Dennis Evertsz** is fiscalist. Beiden zijn werkzaam bij Wintertaling advocaten en notarissen.