



## Decostere Accountancy

# Niet-afrekbaarheid van niet-verantwoorde huur en huurlasten

**Vanaf aanslagjaar 2024 (inkomstenjaar 2023) zijn huur en huurlasten maar een aftrekbare beroepskost als u een bijlage met onder andere de identiteit van de verhuurder bij de aangifte voegt (nieuwe artikels 53,33<sup>°</sup> WIB en 333/3 WIB 92). Deze maatregel geldt voor alle huurders die een aangifte in de inkomstenbelastingen moeten indienen, ongeacht of ze onderworpen zijn aan de personenbelasting, de vennootschapsbelasting, de rechtspersonenbelasting of de belasting van niet-inwoners.**

Wanneer men een onroerend goed huurt en de huur en de huurlasten volledig of gedeeltelijk in aftrek als beroepskosten worden genomen, zal voortaan bij de belastingaangifte een verplichte bijlage gevoegd moeten worden met:

- » identificatiegegevens van de verhuurder (naam + voornaam + volledig adres + rijksregisternummer of KBO- nummer voor vennootschappen);
- » het adres van het onroerend goed;
- » het bedrag van de huurvergoedingen die u in het inkomstenjaar betaald of toegekend heeft (dit is de huurprijs en de huurvoordelen zoals o.a. de betaalde onroerende voorheffing);
- » en het deel ervan dat u als beroepskosten in aftrek neemt.

U zal de bijlage in principe ook bij de aangifte moeten voegen als de verhuurder een vennootschap of andere rechtspersoon is, tenzij de huur op een factuur vermeld wordt.

Belangrijk om weten is dat de bijlage ook verplicht is als u geen huur als beroepskosten in aftrek neemt, maar een vergoeding voor vruchtgebruik, opstal of erfpacht heeft betaald. Dus het bedrag van de afschrijvingen op het vruchtgebruik zal jaarlijks in bijlage bij de aangifte moeten gevoegd worden. Geen bijlage voegen bij de aangifte betekent dat de huurvergoedingen niet aftrekbaar zijn of dat de afschrijvingen op het vruchtgebruik niet aftrekbaar zijn!

De huur zal voortaan ook nooit aftrekbaar zijn als het huurcontract kosteloos geregistreerd is als privéverhuur waarbij

het verhuurde goed uitsluitend als woning gebruikt zal worden.

Het is nog belangrijker dan vroeger dat u een woning niet beroepsmatig gebruikt zonder toelating van de verhuurder. Goed om te weten is dat als het huurcontract twee huurbedragen vermeldt – één voor het woongedeelte en één voor het beroepsgedeelte – de verhuurder enkel voor het beroepsgedeelte op de werkelijke huur belast wordt.

In dit geval zal het contract wel geregistreerd moeten zijn en als het gaat om een gemengd contract, mag de verhuurder voorzien dat u op de volledige huur 0,2% registratierechten betaalt! Zorg daarom voor een aparte overeenkomst voor het beroepsgedeelte en een aparte overeenkomst voor het privégedeelte, dan is de registratie van de overeenkomst voor het woongedeelte gratis.

### Samengevat kunnen we stellen dat:

- » Wanneer de inlichtingen betreffende het in huur genomen goed of het onroerend recht niet vermeld zijn in de bijlage bij de aangifte, zijn de huurprijs en de kosten voor de toegekende huurvoordelen evenals de vergoedingen voor een zakelijk gebruiksrecht op een onroerend goed niet aftrekbaar als beroepskosten.
- » De huur van huurovereenkomsten die kosteloos geregistreerd worden, kunnen nooit meer als beroepskosten in mindering worden gebracht. Hierdoor kunnen huurders die hun werkelijke kosten bewijzen geen deel van de huur meer als beroepskost in mindering brengen.

- » De huur maandelijks factureren kan een oplossing zijn om aan de aangifteplicht te ontsnappen. Voor btw-plichtige personen zal deze wel in de btw-aangifte onder vak 00 opgenomen worden. (Hou er rekening mee dat iets invullen in rooster 00 een knipperlicht is voor een btw-controle.)
- » Voortaan zullen alle ontvangen huurvergoedingen (huur + andere huurvoordelen) aan te geven zijn in de personenbelasting en wordt het voor de administratie eenvoudiger om hierop te controleren.

*Dirk Bruyneel, Advisor Accountancy – gecertificeerd fiscaal accountant*



**DECOSTERE ACCOUNTANCY**  
samen resultaat boeken



*Fiscale, juridische en sociale weetjes vindt u steeds op onze website of volg @decostereaccountancy op Facebook, Instagram en LinkedIn.*

☎ 056 64 71 01    ✉ info@decostere.be

[www.decostere.be](http://www.decostere.be)