



## Decostere Accountancy

# Beroepsmatig betaalde huur: verplichte bijlage bij de aangifte

**Vanaf inkomstenjaar 2023 heeft de fiscus een nieuwe informatieverplichting in het leven geroepen. Er is een extra bijlage toe te voegen bij de belastingaangifte voor wie beroepsmatige huur wil inbrengen in de kosten. De sanctie voor het ontbreken van de bijlage is niet min. De uitgave zal als niet aftrekbaar beschouwd worden. De wet van 28 december 2023 heeft al uitwerking op de kosten van het volledige jaar 2023.**

In hoofde van de verhuurder wordt die beroepsmatige huur zwaarder belast dan de niet beroepsmatige. Het gevolg van deze extra informatieverplichting, is dat de fiscus veel gericht zal kunnen controleren op het correct aangeven van de beroepsmatige verhuring.

Voor vennootschappen is deze bijlage steeds verplicht, ook voor de huur van een bureau-ruimte in de woning van de bedrijfsleider.

In de personenbelasting is de bijlage enkel verplicht als u (een deel van) de uitgave als beroepskost wil inbrengen. Voor de niet-beroepsmatige huur is de bijlage dus niet van toepassing. Bovendien hoeft de bijlage niet ingevuld te worden, wanneer voor de verhuring een conforme factuur werd opgesteld. Ook voor landbouwpacht is een extra uitzondering voorzien.

De bijlage maakt integraal deel uit van de aangifte. Wie ze vergeet, dient een onjuiste aangifte in, met als gevolg dat de wettelijke controletermijn verlengd wordt van 3 naar 4 jaar. Door de extra info niet in de aangifte te verwerken, maar via een bijlage, vermijdt de fiscus dat het aantal vakken van de aangifte verder toeneemt. Het invullen van de aangifte wordt hoe dan ook complexer en brengt meer risico met zich mee.

### Per huurcontract en per onroerend goed

De bijlage dient ingevuld te worden per huurcontract en per onroerend goed, tenzij wanneer er een globale vergoeding betaald wordt voor meerdere percelen. U dient de verhuurder te identificeren en dient ook de gegevens van het onroerend goed te vermelden. Het bedrag van de

betaalde huur dient ingevuld te worden, evenals het bedrag dat ingebracht werd als beroepskost.

Wie huurder is en beschikt over een kosteloos geregistreerde huurovereenkomst voor zijn woning, is voortaan ook uitgesloten van de aftrek van (een deel van) die uitgave als beroepskost. Doorgaans staat in het huurcontract dat beroepsmatig gebruik van de woning niet toegelaten is. Nam de stoutmoedige huurder in het verleden toch een gedeelte van de huur in aftrek als beroepskost, dan werd bij de verhuurder het volledige bedrag belastbaar. De extra belasting verhalen op de huurder die contractueel in de fout ging, was nooit eenvoudig. Doordat de aftrek bij de kosteloos geregistreerde huurovereenkomsten nu fiscaal is uitgesloten, komt er meer zekerheid voor de verhuurder.

### Zware sancties

De belastingplichtige is dus voortaan verplicht om een deel van het werk van de controleur op zich te nemen met een zware sanctie tot gevolg als hij hieraan verzaakt. Zelfs als de huurder kan bewijzen dat de verhuurder de inkomsten heeft opgenomen in zijn aangifte, blijft de betaalde huur niet aftrekbaar. Het behoud van de sanctie ingeval van een correcte aangifte van de inkomsten door de verhuurder, is mijns inziens niet evenredig.

De nieuwe regels hebben niet alleen betrekking op de werkelijk betaalde huur. Ook wanneer de huur wordt toegerekend, maar niet effectief uitbetaald is dat jaar, moet dit gecommuniceerd worden. Voor vergoedingen voor andere zakelijk rechten (opstal, vruchtgebruik,...) dient

de informatie eveneens aangeleverd te worden. Verder geeft de fiscus nog aan dat afschrijvingen op die rechten niet meegegeed moeten worden, al staat dit niet uitdrukkelijk vermeld in de wettekst. Tot slot dient u bij gemeubelde verhuring enkel het gedeelte dat verband houdt met het onroerend goed op te nemen, niet het bedrag voor de meubels.

De nieuwe verplichte bijlage is dus niet iets om zomaar naast ons neer te leggen, gezien de forse sanctie die eraan gekoppeld is.

*Patrick Staes, fiscaal adviseur*

**DECOSTERE ACCOUNTANCY**  
samen resultaat boeken

BOEKHOUDING & FISCALITEIT  
VERMOGENSPANNING  
JURIDISCH ADVIES  
VERHUURREGELING  
BEDRIJFSADVIES

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)