



Erasmus University Rotterdam

Particuliere Verhuur Airbnb

*Een onderzoek naar de belastbaarheid van inkomsten die
particulieren verkrijgen uit verhuur middels Airbnb
voor de inkomstenbelasting*

Naam: Jan Mark Voortman

Studentnummer: 407681

Rijssen, 29 juni 2017

Bachelor Fiscale Economie

Erasmus Universiteit Rotterdam

Erasmus School of Economics

Scriptiebegeleider: dr. F. Werger

Inhoudsopgave	2
1 - Inleiding	3
1.1 Probleemstelling en deelvragen	4
2 - Airbnb en de deeleconomie	5
2.1 Inleiding	5
2.2 De deeleconomie	5
2.2.2 Oorzaken groei van de deeleconomie	6
2.2.3 Participanten in de deeleconomie	6
2.2.4 Gevolgen van de deeleconomie	7
2.3 Wat is Airbnb	7
2.4 Conclusie	8
3 – Huurbaten uit Airbnb als bron van inkomen	9
3.1 Bron van inkomen	9
3.2 Deelname aan het economische verkeer	9
3.3 Objectief en subjectief criterium	10
3.4 Het beogen van een geldelijk voordeel	10
3.5 Redelijkerwijs te verwachten	11
3.6 Conclusie	11
4 – Wuo, Ruo, eigen woning en resultaat uit sparen en beleggen	13
4.1 Inleiding	13
4.2 Rangorderegeling	13
4.3 Belastbare winst uit onderneming	14
4.3.1 Definitie van een onderneming	15
4.3.2 Meer dan normaal vermogensbeheerb	16
4.4 Resultaat uit overige werkzaamheden	17
4.5.1 Fiscale gevolgen winst uit onderneming en ROW	19
4.5.2 Uitbesteden van de verhuur	19
4.6 De eigen woning	20
4.7 Tijdelijke of permanente verhuur	21
4.8 Tijdelijke verhuur van de gehele eigen woning	21
4.9 Tijdelijke verhuur van een zelfstandig gedeelte eigen woning	23
4.10 Permanente verhuur van een zelfstandig gedeelte eigen woning	23
4.11 Tijdelijke verhuur van een kamer	23
4.12 Permanente verhuur van een kamer	24
4.13 Verhuur van een tweede woning	24
4.14 Conclusie	25
5 – Conclusie	28
5.1 Bron van inkomen	28
5.2 De tijdelijke verhuur van de gehele eigen woning	28
5.3 De tijdelijke verhuur van een zelfstandig gedeelte van de eigen woning	29
5.4 Permanente verhuur van een zelfstandig gedeelte van de eigen woning	29
5.5 Tijdelijke verhuur van een kamer	30
5.6 Permanente verhuur van een kamer	30
5.7 Tijdelijke en permanente verhuur van een tweede woning	31
5.8 Uitbesteden van de verhuur	31

1 - Inleiding -

Uit onderzoek van het gemeentelijk onderzoeksbureau OIS bleek dat Amsterdam in 2016 18 miljoen toeristen mocht ontvangen. De prognose is dat dit aantal op zal lopen tot 23 miljoen in 2025. Het aantal aangeboden bedden in de hoofdstad is in 10 jaar tijd gestegen met 90% tot bijna 70.000 bedden in 2016.¹

De toename van het aantal aangeboden bedden wordt deels veroorzaakt door de onstuimige groei van het platform Airbnb. Uit onderzoek van Colliers International blijkt dat de online aanbieder van logeeradresses in 2016 goed was voor in totaal 1,7 miljoen overnachtingen alleen al in Amsterdam.² Het aantal overnachtingen is met 125% gestegen ten opzichte van het jaar ervoor. De gemiddelde prijs is 140 euro per overnachting. Het meest verhuurde type accommodatie is de gehele woning. Dit type maakt 75% uit van het totaal aantal boekingen. 35% van de Airbnb verhuurders bieden 2 of meerdere accommodaties via het platform aan.

In Nederland bieden 31.000 verhuurders actief een verblijfplaats aan via het platform Airbnb. De gemiddelde leeftijd van de verhuurder is 40 jaar, verhuurt zijn accommodatie voor 28 dagen per jaar en verdient met de verhuur 3000 op jaarbasis. Het gemiddelde van de inkomsten uit verhuur ligt hoger op 6000 euro per jaar in Nederland. De totale huurbaten van Nederlandse verhuurders worden geschat op 188 miljoen euro in 2016.³

De verhuur middels Airbnb brengt overlast met zich mee. Dit heeft geleid tot specifieke maatregelen om overlast door verhuur via Airbnb tegen te gaan. Zo stelde de gemeente Amsterdam een limiet aan het aantal overnachtingen per jaar.⁴ Een verhuurder mag in 2017 maximaal 60 dagen per jaar zijn accommodatie verhuren via Airbnb. Ook is de gemeente Amsterdam van plan om een meldplicht in te stellen voor eenieder die zijn accommodatie verhuurt aan toeristen.⁵

Naast de voorwaarden die gemeenten stellen is het voor de verhuurder belangrijk om kennis te hebben van de fiscale regels omtrent verhuur van een accommodatie via Airbnb. Particuliere verhuur middels Airbnb kan lucratief ogen, maar de wijze van verhuur heeft mogelijk verschillende fiscale consequenties. De wijze waarop een accommodatie wordt verhuurd, en het type accommodatie is van invloed op hoe de huurbaten in de inkomstenbelasting worden betrokken. Fiscale kennis van zaken kan nare verrassingen voorkomen.⁶

Het verhuren van een huis via Airbnb is een voorbeeld van het participeren in de deeleconomie. Producten en diensten worden onderling uitgewisseld tegen een vergoeding en op basis van gebruik beoordeeld. De positieve kant is dat de aanbieder bijverdient en de gebruiker vaak voordeliger uit is.

¹ Het Financiële Dagblad. (09-12-2016). *Toeristische drukte Amsterdam blijft toenemen*. Opgehaald van Het Financiële Dagblad: <https://fd.nl/ondernemen/1179045/toeristische-drukke-amsterdam-blijft-toenemen>

² Colliers International. (2017). *Airbnb in Amsterdam*. Opgehaald van Colliers: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/netherlands/research/20170501_airbnb_amsterdam_2017.pdf?la=nl-nl

³ Het Financiële Dagblad. (21-02-2017). *"Gasten Airbnb gaven bijna €800 mln uit in Nederland"*. Opgehaald van Het Financiële Dagblad: <https://fd.nl/ondernemen/1188353/gasten-airbnb-gaven-bijna-800-mln-uit-in-nederland>

⁴ Gemeente Amsterdam. (22-11-2016). *Overeenkomst Gemeente Amsterdam en Airbnb*. Opgehaald van Gemeente Amsterdam: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/bijzondere-situaties/vakantieverblijf>

⁵ Nationale Omroep Stichting. (05-05-2017). *Airbnb is tegen Amsterdamse meldplicht*. Opgehaald van Nationale Omroep Stichting: <http://nos.nl/artikel/2171580-airbnb-is-tegen-amsterdamse-meldplicht.html>

⁶ Het Financieel Dagblad. (05-05-2017). *Vraagbaak | Ik wil mijn huis verhuren aan toeristen. Wat betekent dat fiscaal?* Opgeroepen van website Het Financiële Dagblad: <https://fd.nl/werk-en-geld/1199786/vraagbaak-ik-wil-mijn-huis-verhuren-aan-toeristen-wat-betekent-dat-fiscaal>

De keerzijde is dat de verkregen inkomsten van particulier die in de deeleconomie participeert fiscaal niet helder gekwalificeerd kunnen worden.⁷ Een particuliere verhuurder kan een gedeelte van zijn woning, zijn gehele woning of zijn tweede woning verhuren via Airbnb. Zijn deze huuropbrengsten aan te merken als een bron van inkomen en vormt het dan winst uit onderneming, resultaat uit overige werkzaamheden, inkomsten uit eigenwoning of zijn deze te kwalificeren als inkomsten uit beleggen?

1.1 - Probleemstelling en deelvragen -

De verhuurder die verhuurt via Airbnb bevindt zich in een fiscaal grijs gebied. Vormen de huurbaten die een particulier verkrijgt uit Airbnb een bron van inkomen? Indien dit het geval is, dan kunnen de inkomsten op verschillende manieren worden belast in de inkomstenbelasting. Namelijk als winst uit een onderneming, resultaat uit overige werkzaamheden, inkomsten uit eigen woning in box 1 of als resultaat uit sparen en beleggen in box 3. Een extra dienst die bij de verhuur wordt geleverd, kan ervoor zorgen dat ook de huuropbrengsten worden meegetrokken en vervolgens anders worden gekwalificeerd voor de inkomstenbelasting.⁸ In deze scriptie zal worden onderzocht of de huuropbrengsten, die verkregen worden door een particulier uit Airbnb, kwalificeren als een bron van inkomen voor de inkomstenbelasting. Verder zal de grens worden onderzocht tussen ondernemen, resultaat uit overige werkzaamheden en beleggen in het kader van een particuliere verhuurder die zijn woning, een gedeelte van een woning, een kamer of zijn tweede woning tijdelijk/permanent verhuurt via Airbnb. Ook zal de grens worden gedefinieerd van wanneer er sprake is van meer dan normaal actief vermogensbeheer wanneer in het verlengde van verhuur aanvullende diensten worden geleverd. De probleemstelling is als volgt geformuleerd:

Kwalificeren de huuropbrengsten die particulieren uit Airbnb verkrijgen als een bron van inkomen, en zo ja wordt dit inkomen dan belast als belastbare winst uit onderneming, resultaat uit overige werkzaamheden, inkomsten uit eigen woning, of belast als belastbaar inkomen uit sparen en beleggen?

Bovenstaande stelling wordt getoetst aan de hand van de volgende vragen:

1. Wat is de deeleconomie en wat is Airbnb?
2. Is er sprake van een bron van inkomen voor de inkomstenbelasting wanneer particulieren huurbaten ontvangen uit verhuur middels Airbnb?
3. Wanneer wordt een bron van inkomen gekwalificeerd als belastbare winst uit onderneming, resultaat uit overige werkzaamheden, inkomsten uit eigen woning of belastbaar inkomen uit sparen en beleggen wanneer de inkomsten worden verkregen uit Airbnb door een particulier?

⁷ P. van de Glind, e.a. *Innoveren in de deeleconomie*. 2015, Rapport Rijksoverheid 1 november 2015.

⁸ Federatie Financieel Planners. (14-04-2017). *Verhuurt u weleens uw huis aan toeristen? Zorg er dan voor dat u 'fiscusproof' bent*. Opgehaald van website Federatie Financieel Planners: <http://www.ffp.nl/consument/nieuws/14042017-verhuurt-u-wel-eens-uw-huis-aan-toeristen-zorg-er-dan-voor-dat-u->

2 - Airbnb en de deeleconomie -

2.1 – Inleiding -

Wie een accommodatie via Airbnb ter beschikking stelt aan een derde, participeert in de deeleconomie. In dit hoofdstuk zal de term “deeleconomie” worden geanalyseerd en de rol van Airbnb zal hierin worden belicht. Vervolgens zal worden onderzocht wat een bron van inkomen is en of de inkomsten die particuliere verhuurders uit Airbnb verkrijgen kwalificeert als een bron van inkomen voor de inkomstenbelasting.

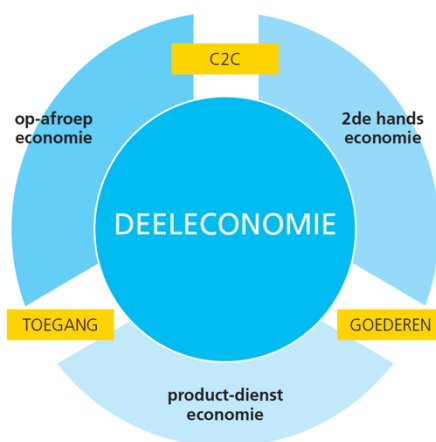
2.2 – De deeleconomie –

De deeleconomie is onderdeel van doorbraakinnovatie. Deze innovatie wordt gekarakteriseerd door radicale vernieuwingen die niet ingedeeld kunnen worden in de hedendaagse klassen van wetenschap, ethiek, markt, en judicatuur. Doorbraakinnovatie leidt tot een maatschappelijke discussie over hoe deze nieuwe innovaties moeten worden gedefinieerd, gecategoriseerd en gereguleerd. Nadien wordt de innovatieve doorbraak gezien als het “nieuwe normaal”. In de wetenschappelijke literatuur wordt beweerd dat doorbraakinnovatie zijn ontstaan niet zozeer ontleent aan de eerder opgebouwde kennis en vaardigheden, maar juist ontleent aan de fundamentele aanpassing in maatschappelijke maatstaven, regels en inzichten (Frenken e.a, 2015).

De deeleconomie kan worden gezien als een vorm van doorbraakinnovatie. Meelen en Frenken (2014) definiëren de deeleconomie als volgt: *“de deeleconomie is het fenomeen dat consumenten elkaar tijdelijk gebruik laten maken van hun onbenutte consumptiegoederen, eventueel tegen betaling”*. De deeleconomie wordt gedifferentieerd van andere vormen van economie, omdat als kenmerk onbenutte consumptiegoederen worden gebruikt die anders onbenut waren gebleven. Door de deeleconomie wordt er geen nieuwe capaciteit gecreëerd, maar onbenutte middelen benut. In het kader van Airbnb kan de verhuurder derden gebruik laten maken van zijn huis terwijl hij op vakantie is. De capaciteit van een voor een korte tijd leegstaande accommodatie wordt nu benut. Wanneer een huis permanent wordt verhuurd maakt het dus geen onderdeel uit van de deeleconomie.

De deeleconomie is de basis van de economie. In beginsel gaat het om C2C relaties. Hier is sprake van consumenten die gebruiksmiddelen al dan niet tegen betaling tijdelijk ter beschikking stellen aan andere consumenten. Wanneer consumenten onderling spullen verhandelen wordt er gesproken over de tweedehandseconomie. In het geval een consument spullen huurt van een bedrijf dan wordt er gesproken over een product-dienst economie. Van een op-afroepeconomie is er sprake wanneer een bepaalde dienst of product pas wordt geleverd als er vraag naar is. Een smakelijk voorbeeld hiervan is als de buurvrouw verderop in de staat een meesterlijk taartenbakster is en middels een online platform haar diensten aanbiedt. Bij voldoende vraag naar haar dienst bakt zij haar taart die zij vervolgens tegen een kleine vergoeding aan u ter beschikking stelt om te consumeren. Verwachting is dat deze tak van economie een enorme groei zal doormaken en veel beroepen zich in dit deel van de economie gaan voortbewegen.

In de hier onderstaande figuur is het bovenstaande geschetste beeld over verschillende takken van economie illustratief weergegeven.



Figuur 1. Deeconomie en gerelateerde vormen van economie (Frenken e.a. 2015)

Een wezenlijk punt is dat het delen in de deeconomie moet worden gezien als delen in gebruik of bezit, en niet slechts delen in gebruik. Onderzoekers van ING (ING 2015) zijn van inzicht dat uitlenen geen vorm is van de deeconomie, omdat hier geen financiële tegenprestatie tegenover staat. Uitlenen zou dan betiteld worden als iets oneconomisch. Aan het uitlenen aan zich valt te veronderstellen dat hier wel degelijk welvaartseffecten aan zijn te verbinden. Zo moet uitlenen ook delen in bezit als een vorm van de deeconomie worden gezien (Frenken e.a., 2015).

2.2.2 – Oorzaken groei van de deeconomie –

Stel een buitenlander was in 1995 op zoek naar een verblijfplaats in Amsterdam. De meest voor de hand liggende keuze zou een hotel zijn geweest. Deze waren eenvoudig te vinden in een telefoonboek of waren zichtbaar aanwezig in het straatbeeld als zijnde een plaats waar mensen kunnen overnachten. Een huis van een particuliere verhuurder zou in beginsel niet snel bekend zijn bij een met Amsterdam onbekende buitenlander. De transactiekosten zouden heel hoog zijn om met een onbekende particuliere verhuurder in contact te komen. De consument wil zo laag mogelijke transactiekosten. De hogere kosten en grote moeite die de consument moet opbrengen, verhogen de transactiekosten voor het vinden van een slaapplek (Williamson 1981). Zettelmeyer e.a. (2006) concluderen dat door het gebruik van internet de transactiekosten significant verlaagd zijn. De overzichtelijke zoekmogelijkheid die Airbnb door middel van het online platform biedt en de mogelijkheid tot het plaatsen van reviews verlagen de transactiekosten van een huurder.

2.2.3 – Participanten in de deeconomie -

Vragers en Aanbieders hebben verschillende beweegredenen om deel te nemen aan de deeconomie wat blijkt uit onderzoek van ING (ING 2016). Voor vragers is de besparing van geld het voornaamste argument. Verder is toegang tot middelen die niet in het bezit van vragers zijn een andere belangrijke beweegreden. Een derde argument is het tegengaan van verspilling.

Voor de aanbieder wegen argumenten van het tegengaan van verspilling en het verdienen van geld even zwaar. Een andere beweegreden is om in contact te komen met anderen.

Voor mensen die niet participeren in de deeconomie is onwetendheid het voornaamste argument. Veel mensen weten gewoonweg niet dat er een mogelijkheden zijn om te participeren

in de deeleconomie. Verder speelt vertrouwen een grote rol. Mensen gebruiken liever hun eigen spullen en lenen deze ook niet graag uit.

2.2.4 - Gevolgen van de deeleconomie -

Frenken (2016) beweert in zijn inaugurale rede dat er bij de deeleconomie sprake is van “reverse technology assesment”. Een normale gang van zaken bij innovaties kenmerkt zich erdoor dat er eerst wetenschappelijk onderzoek plaatsvindt, wat gevolgd wordt door een maatschappelijke discussie over de wenselijkheid van de innovatie, vervolgens wordt getracht om deze te reguleren door middel van wetgeving, waarna uiteindelijk de innovatie op de markt komt. Bij de deeleconomie is dit proces juist omgekeerd. De innovatie komt eerst op de markt en vervolgens wordt er gereguleerd, waarna een maatschappelijke discussie ontstaat en wat uiteindelijk wordt gevolgd door wetenschappelijk onderzoek naar de innovatie.

2.3 - Wat is Airbnb -

Bij Airbnb heeft er ook een “reverse technology assesment” plaatsgevonden. Het bedrijf is opgericht in 2008.⁹ Het is een community-marktplaats waarop mensen hun onbenutte accommodatie kunnen aanbieden op de website van Airbnb. Middels dit platform kan een verhuurder makkelijk zijn woning, gedeelte van een woning of vakantiehuis te huur aanbieden en voor een bepaalde tijd verhuren. Nadat aan de inschrijvingsvoorwaarden is voldaan kunnen particulieren of bedrijven middels een advertentie op het online platform een grote groep potentiële huurders bereiken. De huurder betaalt huur aan Airbnb. Zij stort de betaalde huur na aftrek van een vergoeding voor geboden diensten op de rekening van verhuurder. Momenteel is Airbnb in 191 landen actief overstijgt en het aanbod drie miljoen accommodaties wereldwijd. Onlangs is het bedrijf ook gestart met het aanbieden van zogenoemde “ervaringen” op de website. Dit zijn tours, workshops en proeverijen die worden aangeboden door lokale bewoners.

Airbnb is in korte tijd uitgegroeid tot de grootste speler ter wereld op het gebied van het online aanbieden van accommodaties die vaak door particulieren worden verhuurd. De snelle groei van dit platform wordt verklaard doordat de verhuurders de accommodatie alreeds in het bezit hadden en dus geen investeringen hoefden te doen alvorens zij de accommodatie ter beschikking konden stellen via Airbnb. De drempel om te participeren in de deeleconomie is dus laag en zo kan het platform snel groeien. De snelle groei zorgt ervoor dat er legitimiteit wordt gecreëerd (Frenken e.a, 2015). De politiek zal vervolgens regels moeten maken over hoe deze innovatie moet worden gereguleerd. Vaak komt de gecreëerde legitimiteit ten gunste van het innovatieve platform, omdat zij reeds middelen en veel macht heeft en middels lobbyisten druk kan uitoefenen op de politici¹⁰. Zo wordt een kwart van de Nederlandse politici en de helft van de politici in Brussel een lobbyist.¹¹ Onderwijl heeft de overheid gezorgd voor regulering van het platform. Zo er moet er bijvoorbeeld in Amsterdam toeristenbelasting door de Airbnb verhuurder worden afgedragen, en moet Airbnb dit faciliteren.¹² Vervolgens kwam er een maatschappelijke discussie op gang over de negatieve externe effecten van de verhuur via Airbnb, werden er rechtszaken gevoerd en kwamen vragen op over hoe de verdiende inkomsten uit verhuur via Airbnb zouden moeten worden

⁹ Airbnb. (11-05-2017). *Over ons*. Opgehaald van website Airbnb: <https://www.airbnb.nl/about/about-us>

¹⁰ Elsevier. (31-01-2017). *Oud-EU-Politici lopen massaal over naar lobbybedrijven*. Opgehaald van website Elsevier: <http://www.elsevier.nl/economie/achtergrond/2017/01/oud-eu-politici-lopen-massaal-over-naar-lobbybedrijven-asdf-444326/>

¹¹ De Volkskrant. (30-01-2016). *Kwart oud-politici wordt lobbyist*. Opgehaald van website De Volkskrant: <http://www.volkskrant.nl/politiek/kwart-oud-politici-wordt-lobbyist~a4234963/>

¹² Airbnb. (11-05-2017). *Wat is toeristenbelasting? Hoe moet ik dit innen of betalen?* Opgehaald van website Airbnb: <https://www.airbnb.nl/help/article/654/what-is-occupancy-tax--do-i-need-to-collect-or-pay-it>

gekwalficeerd voor de inkomstenbelasting. Indien de huurbaten onder de reikwijdte van de inkomstenbelasting zouden vallen dan moet er sprake zijn van een bron van inkomen. Daarbij is er aangekomen van de laatste stap van de “*reverse technology assesment*”: het wetenschappelijk onderzoek naar hoe de inkomsten uit Airbnb voor de particuliere verhuurder belast moeten worden.

2.4 - Conclusie

Airbnb maakt onderdeel uit van de deeleconomie. Door de deeleconomie wordt er geen nieuwe capaciteit gecreëerd, maar worden onbenutte middelen benut. De deeleconomie wordt gedifferentieerd van andere vormen van economie, omdat als kernmerk onbenutte consumptiegoederen worden gebruikt die anders onbenut waren gebleven; woonruimte die anders onbenut was gebleven, kan door verhuur via Airbnb worden benut. De overzichtelijke zoekmogelijkheid die de deeleconomie vaak door middel van online platform biedt en de mogelijkheid tot het plaatsen van reviews verlagen de transactiekosten van consumenten. De voornaamste reden om deel te nemen aan de deeleconomie voor de vragers zijn is het besparen van geld; het ontmoeten van andere mensen en het verdienen van geld zijn voor aanbieders de belangrijkste argumenten. Airbnb is in korte tijd uitgegroeid tot de grootste speler ter wereld op het gebied van het online aanbieden van accommodaties die vaak door particulieren worden verhuurd. De snelle groei van dit platform wordt verklaard doordat de verhuurders de accommodatie alreeds in het bezit hadden en dus geen investeringen hoefden te doen alvorens zij de accommodatie ter beschikking konden stellen via Airbnb. De drempel om te participeren in de deeleconomie is dus laag en zo kan het platform snel groeien. Momenteel is Airbnb in 191 landen actief overstijgt en het aanbod drie miljoen accommodaties wereldwijd.

3 – Huurbaten uit Airbnb als bron van inkomen –

3.1 - Bron van inkomen -

Wanneer er sprake is van een bron van inkomen, dan worden de inkomsten met inkomstenbelasting belast; de nadelige inkomsten van deze bron kunnen met verschuldigde inkomstenbelasting worden verrekend. De inkomstenbelasting gaat uit van het bronnenstelsel: inkomen wordt alleen belast als er sprake is van een bron. Indien er sprake wil zijn van een bron van inkomen dan moet aan drie voorwaarden zijn voldaan. Er moet deelname zijn aan het economisch verkeer,¹³ een geldelijk voordeel moet in subjectieve zin worden beoogd¹⁴ en in objectieve zin moet het beoogde voordeel redelijkerwijs te zijn verwachten.¹⁵ Enkel deelname aan het economisch verkeer is te gering om te spreken van een bron van inkomen. Het beoogen van een geldelijk voordeel en dat dit voordeel redelijkerwijs te verwachten valt, blijft van belang om te kunnen spreken van een bron van inkomen; de criteria zijn cumulatief.¹⁶ Indien is voldaan aan de bovenstaande criteria betekent dit dat een voordeel belast is met inkomstenbelasting, maar een eventueel verlies is aftrekbaar. Wanneer niet aan de vereiste van een bron is voldaan, dan is het voordeel onbelast en is het eventuele verlies niet aftrekbaar.¹⁷

3.2 – Deelname aan het economische verkeer -

Deelname aan het economische verkeer wordt verondersteld wanneer er sprake is van het genieten van inkomen dat verdiend is met optreden in het economische verkeer; de belastingplichtige treedt uit zijn persoonlijke sfeer.¹⁸ Het vereiste deelname aan het economische verkeer sluit zodoende de voordelen/verliezen uit bijvoorbeeld een hobby uit. Voordelen en werkzaamheden die zich afspelen binnen de privésfeer vormen geen aanleiding tot belastingheffing; het gaat om prestaties aan derden. Kernmerk is dat deze werkzaamheden deel uit maken van de rechten en verplichtingen die voortkomen vanuit het samenlevingsverband (Stevens en de Smit, 2015); bij de welwillendheid tot een wederdienst die vanzelfsprekend is, kan er niet worden gesproken van een bron van inkomen.¹⁹ Het inkomen dat een persoon geniet uit eigen vaardigheid of vakbekwaamheid en deze ten dienste stelt in de persoonlijke sfeer kan niet worden bestempeld als een voordeel.²⁰ Voor een ondernemer die een onderneming drijft en middels deze onderneming kosten kan besparen op de aanschaf van vermogensbestanddelen, kan het voordeel - het verschil tussen de prijs die een derde zou hebben betaald en de betaalde prijs - worden betrokken in de belastingheffing. Dat het voordeel niet ten nadele is gekomen van het bedrijfsresultaat doet aan de belastbaarheid niet af.²¹

Neemt een particuliere verhuurder, die via Airbnb een accommodatie voor verhuur ter beschikking stelt, deel aan het economische verkeer? De particulier biedt zijn woning aan op het online platform van Airbnb; de woning wordt op deze wijze beschikbaar gesteld voor huurders over de hele wereld, waardoor de belastingplichtige uit zijn persoonlijke sfeer treedt. Het ligt niet

¹³ HR 23 oktober 1923, B. 3307

¹⁴ HR 25 januari 1933, B. 5365

¹⁵ HR 26 november 1930, B. 4857

¹⁶ HR 14 april 1993, nr. 28 847, BNB 1993/203

¹⁷ E.J.W. Heithuis, P. Kavelaars, & B.F. Schuver, *Inkomstenbelasting alsmede hoofdzaken loonbelasting*. 2015, (11e herziene druk), Kluwer fed fiscale studiereserie: Deventer 2015, p 354.

¹⁸ E.J.W. Heithuis, P. Kavelaars, & B.F. Schuver, *Inkomstenbelasting alsmede hoofdzaken loonbelasting*. 2015, (11e herziene druk), Kluwer fed fiscale studiereserie: Deventer 2015, p355.

¹⁹ HR 19 april 1978, BNB 1978/132

²⁰ HR 8 juni 1949, B. nr. 8655.

²¹ HR 5 oktober 1962, BNB 1963/135

voor de hand dat Airbnb wordt gebruikt om te gaan verhuren in de persoonlijke sfeer. Dit zou omslachtig zijn en extra kosten voor de verhuurder meebrengen in de vorm van een commissie die de verhuurder aan Airbnb moet afdragen; de verhuur zou dan buiten Airbnb omgaan.

3.3 – Objectief en subjectief criterium -

Ook aan de criteria voordeel beogen en voordeel verwachten moet zijn voldaan om te kunnen spreken van een bron van inkomen. Er is echter wel een onderscheid tussen een objectief en een subjectief criterium. Het beogen van het voordeel moet subjectief worden beoordeeld, maar dat het voordeel redelijkerwijs zou zijn te verwachten moet objectief worden beoordeeld. Uit de jurisprudentie blijkt dat de nadruk vaak ligt op het objectieve criterium, maar dat zowel het objectieve als subjectieve criterium doorslaggevend kan zijn.²²

3.4 – Het beogen van een geldelijk voordeel -

Het beogen van een geldelijk voordeel moet subjectief worden beoordeeld. Het individu moet een voordeel beogen wat kenbaar moet zijn aan de buitenwereld. Het beogen van het voordeel zou kunnen moeten worden getoetst aan de feiten en omstandigheden.²³ De innerlijke drijfveer van een individu kan echter wel degelijk van belang zijn voor het wel of niet voldoen aan het criterium of de belastingplichtige een geldelijk voordeel beoogd; in de rechtszaal kan de belastingplichtige zijn innerlijke drijfveer kenbaar maken en vervolgens aanvoeren als een argument om zo een rechter overtuigen van of hij dan wel of niet een voordeel beoogd.²⁴ Wanneer er bij zakelijke activiteiten sprake is van het oogmerk om winst te behalen, kan er worden gesproken van het beogen van een geldelijk voordeel, echter als er sprake is van veel indirect gewerkte uren niet.²⁵ Bij verrichte arbeid waarmee een voordeel is behaald is er ook sprake van een beoogd voordeel.²⁶ Bij werkzaamheden die normaal vermogensbeheer te boven gaan of wanneer er wordt gehandeld met voorkennis dan is er ook sprake van een beoogd voordeel.²⁷

Is een particuliere verhuurder die verhuurt via Airbnb uit op een geldelijk voordeel? Een van de redenen waarom de particuliere verhuurder een accommodatie via Airbnb zal verhuren, zal dan het beogen van een geldelijk voordeel moeten zijn. De verhuurder moet dan voor zichzelf ten doel hebben gesteld om winst te behalen uit de verhuur via Airbnb. Uit het onderzoek van ING (ING 2016) bleek dat de beweegredenen van verhuurders het verdienen van geld, een bijdrage aan een betere wereld en de omgang met mensen de belangrijkste redenen waren om te participeren in de deeleconomie. Indien een verhuurder de lichtste intentie heeft om aan de verhuur via Airbnb te verdienen, zal hij voldoen aan het criterium van het beogen van een geldelijk voordeel. Dit is ook zo wanneer de verhuurder primair als reden heeft om met andere mensen in contact te komen door verhuur via Airbnb, maar het secundair als leuke bijkomstigheid ziet dat de verhuurder hier geld aan overhoudt. Ook al is het beogen van een voordeel slechts bijzaak voor de reden om te verhuren via Airbnb, dan nog is de verhuurder uit op het beogen van een voordeel. Een interessant punt is wanneer de particuliere verhuurder door middel van verhuur via Airbnb met mensen in contact wil komen en zo een bijdrage wil leveren aan een betere wereld en hier geen geld aan overhoudt. In zo'n geval zou de verhuurder dus een sterk argument hebben om niet te voldoen aan het criterium beogen van een voordeel; de huurbaten zijn op deze manier niet te

²² E.J.W. Heithuis, P. Kavelaars, & B.F. Schuver, *Inkomstenbelasting alsmede hoofdzaken loonbelasting*. 2015, (11e herziene druk), Kluwer fed fiscale studiereserie: Deventer 2015, p356.

²³ HR 24 juni 2011, nr 10/01299, BNB 2011/246

²⁴ HR 4 december 1935, B. 5985

²⁵ HR 4 mei 2012, BNB 2012/206

²⁶ HR, 08-06-2007, nr. 42044, BNB 2007/246

²⁷ HR 16 maart 2012, BNB 2012/166

kwalificeren als een bron van inkomen en zullen onbelast zijn.

3.5 – Redelijkerwijs te verwachten -

De vraag wanneer er een voordeel redelijkerwijs valt te verwachten, moet te beantwoorden zijn door te zien op de feiten en omstandigheden van het huidige belastingjaar; de voorgaande jaren kunnen ook een goede indicatie geven of er degelijk sprake is van een positief te verwachten voordeel. Er moet een redelijke, objectieve verwachting zijn dat er een positief voordeel kan ontstaan.²⁸ De Hoge Raad heeft beslist dat voor de kwalificatie van een bron van inkomen een voordeel moet worden beoogd, maar ook redelijkerwijs kan worden verwacht en kan worden verkregen.²⁹ Belangrijk is dat het voordeel objectief moet zijn te verwachten.³⁰ Financieringskosten kunnen worden meegenomen in het oordeel of er sprake is van een redelijkerwijs te verwachten voordeel.³¹ Wanneer bij het begin van het kalenderjaar nog niet duidelijk te constateren viel dat de activiteiten een bron van inkomen vormen, maar tijdens het verloop van het jaar het tegendeel blijkt, dan mogen de kosten die werden gemaakt in de aanloopfase van de activiteiten alsnog worden afgetrokken.³²

Is het voordeel dat een particuliere verhuurder die verhuurt via Airbnb redelijkerwijs te verwachten? Dit moet worden getoetst aan feiten. Te denken valt aan de locatie en staat van het verhuurde object, de kosten die verhuur met zich meebrengt, hoe het gepresenteerd is op de site en wat voor huurprijs voor het object wordt gevraagd. Een gemiddelde verhuurder behaalt een winst van €3000 euro per jaar met verhuur via Airbnb, maar dit impliceert niet dat alle verhuurders winst maken óf willen/kunnen maken. Stel een particulier bezit een zeer luxe appartement met prachtig uitzicht over de maas. De particulier wil dit best verhuren via Airbnb, maar hij stelt hoge eisen aan de huurder. De eisen zijn dat de huurders ouder moeten zijn dan 50 jaar zodat er naar verwachting nette mensen zonder kinderen in komen. Daarnaast is de huur uitzonderlijk hoog in vergelijking met soortgelijke objecten. Verder valt te denken aan een accommodatie die er niet aantrekkelijk uitziet, er in de advertentietekst op Airbnb veel spelfouten staan of dat er veel slechte recensies geschreven zijn; deze redenen maken aannemelijk dat dit potentiële verhuurders afschrikt en de kans op verhuur verlaagt.³³ Een ander denkbare situatie is dat de verhuurder wordt geconfronteerd met het feit dat de verhuurders verantwoordelijk zijn geweest voor veel schade aan de woning en inrichting; dit zorgt ervoor dat de verhuurder op kosten wordt gejaagd die de huurbaten zouden kunnen overstijgen en wat zelfs zou kunnen leiden tot een hogere verzekeringspremie.

3.6 – Conclusie -

Indien de huurbaten uit Airbnb worden belast met inkomstenbelasting zal er sprake moeten zijn van een bron van inkomen. Van een bron van inkomen kan worden gesproken wanneer er aan drie cumulatieve voorwaarden is voldaan: er moet deelname zijn aan het economisch verkeer,³⁴ een geldelijk voordeel moet in subjectieve zin worden beoogd³⁵ en in objectieve zin moet het beoogde voordeel redelijkerwijs te zijn verwachten.³⁶ Van deelname aan het economisch verkeer

²⁸ HR 24 juni 2011, BNB 2011/246

²⁹ HR 8 juli 1997, nr. 32309, BNB 1997/314

³⁰ HR 9 januari 1957, nr. 13066, BNB 1957/55

³¹ HR 14 november 2014, nr. 13/01800, BNB 2015/17

³² Kamerstukken II 1998/99, 26 727, nr. 3, p. 102.

³³ NRC. (30 01 2015). *Dit is waarom het vakantiehuis van je buurman al 450 dagen te koop staat*. Opgehaald van NRC: <https://www.nrc.nl/nieuws/2015/01/30/dit-is-waarom-het-vakantiehuis-van-je-buurman-al-450-dagen-te-koop-staat>

³⁴ HR 23 oktober 1923, B. 3307

³⁵ HR 25 januari 1933, B. 5365

³⁶ HR 26 november 1930, B. 4857

kan snel worden gesproken wanneer er verhuurt wordt via Airbnb. De particulier biedt zijn woning aan op het online platform van Airbnb; de woning wordt op deze wijze beschikbaar gesteld voor huurders over de gehele wereld, waardoor de belastingplichtige uit zijn persoonlijke sfeer treedt en op deze wijze deelneemt aan het economisch verkeer. Dat er een geldelijk voordeel wordt beoogd bij verhuur via Airbnb door een particulier kan niet zonder meer worden gesteld. De persoonlijke drijfveer van het individu is doorslaggevend; dit wordt subjectief beoordeeld. Wanneer de particuliere verhuurder in enige mate uit is op een geldelijk voordeel door verhuur van een accommodatie via Airbnb dan kan er worden gesproken van een bron van inkomen, echter indien de verhuurder op geen enkele wijze een geldelijk voordeel beoogd dan kan er niet worden gesproken van een bron van inkomen. Niet zeker te stellen is dat er bij particuliere verhuur via Airbnb redelijkerwijs een voordeel valt te verwachten; dit moet objectief worden beoordeeld. Zaken als prijs, ligging, slechte recensies, uitstraling van de woning en andere feiten kunnen er voor zorgen dat er redelijkerwijs geen voordeel zou kunnen worden verwacht. Op de vraag of er sprake is van een bron van inkomen wanneer een particulier verhuurt via Airbnb kan geen eenduidig antwoord worden gegeven. Per situatie moet worden beoordeeld of de inkomsten uit verhuur voldoen aan de eisen van een bron van inkomen; indien dit het geval is dan worden de inkomsten in de inkomstenbelasting betrokken, maar wanneer niet voldaan is aan de eisen van een bron van inkomen zijn de huurbaten onbelast.

4 – Wuo, Ruo, eigen woning en resultaat uit sparen en beleggen -

4.1 – Inleiding –

Via Airbnb worden er wereldwijd meer dan 3 miljoen accommodaties tijdelijk of voor een langere periode te huur aangeboden. Deze 3 miljoen accommodaties bestaan uit verschillende soorten: de huurder kan kiezen uit een gehele woning, een appartement, een kamer, een boot en zelfs kastelen, boomhutten en tipi's behoren tot de mogelijkheden. Omdat dit onderzoek zich richt op de kwalificatie van de huurinkomsten uit Airbnb van particuliere verhuurders voordraaien de inkomstenbelasting zal er slechts gekeken worden naar de meest voorkomende aangeboden types accommodatie in Nederland. Het aanbod in Amsterdam, Rotterdam en Den Haag leent zich als een goede weerspiegeling van de soorten accommodaties in Nederland.³⁷ De meest voorkomende soorten accommodaties zijn: de gehele eigen woning, een gedeelte van de eigen woning, een kamer en een tweede woning.

Particuliere verhuur via Airbnb kan leiden tot een bron van inkomen; wanneer een activiteit wordt gekwalificeerd als een bron van inkomen, dan zijn de baten die uit deze activiteit worden verkregen in beginsel belast in de inkomstenbelasting. Deze baten worden toegerekend tot het verzamelinkomen. Het verzamelinkomen bestaat uit het inkomen uit werk en woning (box1), het inkomen uit aanmerkelijk belang (box 2) en het belastbare inkomen uit sparen en beleggen (box 3).³⁸ Elke box heeft een eigen tarief. De inkomsten die een particuliere verhuurder uit Airbnb verkrijgt, kunnen kwalificeren als een bron van inkomen voor de inkomstenbelasting zoals is beschreven in het voorgaande hoofdstuk. Deze inkomsten uit verhuur kunnen vervolgens worden belast als inkomen uit werk en woning in box 1, of als inkomen uit sparen en beleggen in box 3. Feiten en omstandigheden zoals de hoedanigheid van de verhuur, aangeboden diensten die bij de verhuur worden geleverd en wat voor een soort verhuur er heeft plaatsgevonden zijn van belang voor hoe en in welke box de inkomsten worden belast. In dit hoofdstuk zal er een uiteenzetting worden gegeven van wanneer inkomsten, die verkregen worden door een particuliere verhuurder uit Airbnb, worden belast als inkomen uit werk en woning of als belastbaar inkomen uit sparen en beleggen.

4.2 – Rangorderegeling –

In de inkomstenbelasting is er sprake van een zekere rangorde: de rangorderegeling.³⁹ Deze regeling verschaft rangorderegels om inkomsten en vermogensbestanddelen toe te rekenen aan de verschillende boxen. Zonder deze regeling zou er mogelijk dubbele heffing kunnen ontstaan. De regeling volgt het “wie het eerst komt, het eerst maalt” principe; de verkregen inkomsten uit een onroerend goed, dewelke in box 1 werden belast, kunnen niet meer worden meegenomen in de forfaitaire heffing van box 3. De regeling geldt niet slechts tussen de boxen, maar ook binnen de boxen. Het verrekenen binnen de boxen speelt voornamelijk in box 1 omdat deze uit verschillende soorten inkomen bestaat; het gevaar van overlap is zonder een dergelijke regeling groot.⁴⁰ De huurbaten uit Airbnb die verkregen zijn door een particulier kunnen op verschillende manieren in box 1 worden belast: als winst uit onderneming, resultaat uit overige werkzaamheden of als

³⁷ Colliers International. (2017). *Airbnb in Nederland*. Opgehaald van website Colliers: http://www.colliers.com/nl-nl/netherlands/insights/research-reports-page/airbnb_nederland_2017

³⁸ Zie artikel 2.18 Wet Inkomstenbelasting 2001

³⁹ Zie artikel 2.14 Wet Inkomstenbelasting 2001

⁴⁰ E.J.W. Heithuis, P. Kavelaars, & B.F. Schuwer, *Inkomstenbelasting alsmede hoofdzaken loonbelasting*, 2015, (11e herziene druk), Kluwer fed fiscale studierie: Deventer 2015, p. 464.

inkomsten uit eigen woning. De rangorderegeling impliceert dat de inkomsten die een particulier verkrijgt uit Airbnb in de volgende volgorde moet worden getoetst:

Zijn de huurbaten te kwalificeren als belastbare winst uit onderneming?

Zijn de huurbaten te kwalificeren als resultaat uit overige werkzaamheden?

Zijn de huurbaten te kwalificeren als belastbaar inkomen uit eigen woning?

Zijn de huurbaten te kwalificeren als belastbaar inkomen uit sparen en beleggen?

4.3 – Belastbare winst uit onderneming –

Er zijn veel verschillende soorten verhuurders actief op Airbnb. Voorbeelden zijn zeer actieve verhuurders die omgang met gasten belangrijk vinden, verhuurders die slechts enkele keren in het jaar verhuren of verhuurders die extra diensten aanbieden bij de verhuur van de accommodatie zoals experiences of services. De manier waarop de verhuurder de huurder behandelt, is van belang voor de kwalificatie van de ontvangen huurbaten in de inkomstenbelasting. Een professionele verhuurder zoals een B&B kan, naast het verhuren van kamers, een ontbijt aanbieden; de prijs van het ontbijt kan in de verhuurprijs zijn verrekend of het ontbijt kan apart worden afgerekend. Een particulier kan op soortgelijke wijze verhuren via Airbnb; naast de overnachting de verhuurder een ontbijt serveren, een rondleiding door de stad geven of ten tijde van de verhuur kan er een wijnproeverij georganiseerd worden. De particuliere verhuurder lijkt op deze manier erg op een B&B. De geboden dienst naast de verhuur kan ertoe leiden dat de inkomsten niet worden belast als inkomsten uit eigen woning, maar belast worden als winst uit onderneming of als inkomsten uit overige werkzaamheden.

Indien de huurbaten die een particuliere verhuurder uit Airbnb ontvangt worden belast als winst uit onderneming, dan moet er sprake zijn van een onderneming. De belastbare winst uit onderneming wordt als volgt gedefinieerd: “*het gezamenlijke bedrag van de winst, dewelke de belastingplichtige als ondernemer uit een of meerdere ondernemingen geniet, vermindert met de ondernemersaftrek.*”⁴¹ Samenvattend moet de verhuurder een onderneming drijven en zelf als ondernemer kunnen worden gekwalificeerd. In het geval de verhuurder meerdere, afzonderlijke ondernemingen zou drijven dan wordt de winst bij elkaar opgeteld. Wanneer de winst uit de onderneming belast kan worden in de inkomstenbelasting, dan moet onderneming een bron van inkomen vormen; de onderneming moet winst maken en niet verliesgevend zijn, zodat een voordeel objectief kan worden verwacht. De andere criteria, het deelnemen aan het economisch verkeer en beogen van een voordeel, zijn al in de algemene definitie van een onderneming opgenomen.⁴² (Zie afdeling 4.3.1)

Niet subjectief, maar objectief wordt beoordeeld of er sprake is van een onderneming. De intentie van een ondernemer, is bij de beoordeling van wanneer er sprake is van een onderneming, niet van belang.⁴³ Wanneer een belastingplichtige in een bepaald jaar een onderneming zou doen uitoefenen, moet beantwoord worden op de feiten van dat betreffende jaar; feiten en omstandigheden van voorgaande jaren kunnen echter wel een verhelderend licht doen schijnen over de feiten van het jaar in kwestie.⁴⁴

Inkomsten die uit illegale activiteiten zijn verkregen kunnen worden belast in de

⁴¹ Zie art 3.2 Wet Inkomstenbelasting 2001

⁴² E.J.W. Heithuis, P. Kavelaars, & B.F. Schuver, *Inkomstenbelasting alsmede hoofdzaken loonbelasting*, 2015 (11e herziene druk), Kluwer fed fiscale studieresie: Deventer 2015, p. 80.

⁴³ HR 28 februari 2014, nr. 13/04785, ECLI:NL:HR:2014:438.

⁴⁴ HR 24 juni 2011, nr. 10/01299, LJN BP5707

inkomstenbelasting. De inkomstenbelasting heeft een neutraal standpunt; zowel legale als illegale inkomsten worden belast. De illegale activiteit moet echter, indien deze belast kan worden, voldoen aan de kernmerken van een bron van inkomen.⁴⁵ Het feit dat een Airbnb verhuurder regels overtreedt door bijvoorbeeld meer dan 60 dagen per jaar zijn woning te verhuren en zo een illegaal hotel runt in Amsterdam, doet niet af aan de belastbaarheid van zijn inkomsten, omdat de inkomstenbelasting neutraal is. De inkomsten die de belastingplichtige door middel van illegale activiteiten via Airbnb verkrijgt, kunnen desondanks het illegale karakter, als een bron van inkomen worden aangemerkt; criminele activiteiten kunnen geacht worden een onderneming te vormen.

4.3.1 - Definitie van een onderneming -

Er is geen wettelijke definitie van een onderneming geformuleerd. In de jurisprudentie en literatuur wordt de volgende definitie van een onderneming gehanteerd: *'De organisatie die erop is gericht met behulp van arbeid en veelal van kapitaal deel te nemen aan het maatschappelijk productieproces met het oogmerk om winst te behalen.'*⁴⁶

De definitie lijkt veel op de definitie van een bron van inkomen zodat er enigszins sprake is van overlap; de eis van deelname aan het economische verkeer en beogen van een voordeel worden in beide definities genoemd. Op basis van jurisprudentie heeft de staatssecretaris een aantal handvaten gegeven voor de beoordeling of er sprake zou zijn van een onderneming: *"de duurzaamheid en omvang van de werkzaamheden, een organisatie van kapitaal en arbeid, de grootte van de bruto baten, de winstverwachting, het lopen van risico ten aanzien van omzet, aansprakelijkheid en debiteuren, de mate van zelfstandigheid bij het verrichten van werkzaamheden, de beschikbare tijd, de bekendheid die naar buiten aan de werkzaamheid wordt gegeven zoals reclame, het aantal opdrachtgevers en het spraakgebruik wat in objectieve zin als zodanig wordt aangemerkt."*⁴⁷ Per situatie kan het verschillen wanneer een bepaald kernmerk doorslaggevend is.

Het extra kernmerk voor de definitie van een onderneming ten opzichte van de definitie van een bron van inkomen is dat er sprake moet zijn van een organisatie van kapitaal en arbeid. In de kamerstukken uit 2014 is een duidelijke definitie geformuleerd:

*"Bij de beoordeling of sprake is van een duurzame organisatie van kapitaal en arbeid spelen factoren een rol als de omvang van de organisatie, het financiële risico, de aard van de werkzaamheden, het aanwezige kapitaal en de duur van de werkzaamheden. Er wordt in de jurisprudentie vrij snel aangenomen dat sprake is van een duurzame organisatie van kapitaal en arbeid. Hierbij is van belang of het dienstonderdeel dat de activiteiten uitoefent op zodanige wijze is georganiseerd dat sprake is van een min of meer zelfstandige dienst die met eigen personeel (of toe te rekenen arbeid) en bedrijfsmiddelen een organisatie vormt. Indien sprake is van normaal vermogensbeheer is geen sprake van een duurzame organisatie van kapitaal en arbeid."*⁴⁸

Een particulier verhuurt via Airbnb een accommodatie. Alvorens hij kan verhuren is de moeite genomen om foto's te maken van de accommodatie en vinden er inspanningen plaats om een goede advertentie op Airbnb te plaatsen. De verhuurder zorgt ervoor dat de gasten goed worden ontvangen en het de huurders vervolgens niet ontbreekt aan basisartikelen zoals bijvoorbeeld bedlinnen en toiletpapier. Aan het einde van de verhuurperiode zal de woning schoongemaakt worden. Technisch beheer, zoals het vervangen van een lampje, en administratieve handelingen behoren ook tot de arbeid. Verder is mogelijk dat de verhuurder ook aanvullende diensten zal bieden als een ontbijt of

⁴⁵ HR 9 maart 1994, nr. 28 543, BNB 1994/138

⁴⁶ HR, 25 oktober 2000; BNB 2001/9

⁴⁷ Kamerstukken II 2014/15, 32642, 5, blz. 4.

⁴⁸ Kamerstukken II 2014/2015, 34003, nr. 3, pag. 11

een wijnproeverij. Er wordt arbeid geleverd, maar de vraag rijst of de hoedanigheid van de arbeid en de mate waarin de arbeid wordt geleverd voldoende is om te kunnen spreken van een organisatie van kapitaal en arbeid?

In het geval dat de huurbaten, die verkregen zijn door een particulier die verhuurt via Airbnb, worden belast als inkomsten uit een onderneming, dan moet er voldaan zijn aan de eis van kapitaal en arbeid. De factor arbeid heeft een leidende rol bij de bepaling of er sprake is van een organisatie van kapitaal en arbeid; de aanwezigheid van de factor kapitaal is echter niet strikt noodzakelijk om te kunnen spreken van een organisatie van kapitaal en arbeid.⁴⁹ De factor arbeid wordt snel aanwezig geacht; slechts het innen van opbrengsten kan al voldoende zijn om te kunnen spreken van arbeid waardoor er sprake kan zijn van het drijven van een onderneming, bleek uit het “windmolenarrest”.⁵⁰

4.3.2 - Meer dan normaal vermogensbeheer -

De hoedanigheid van de geleverde arbeid heeft invloed of er sprake kan zijn van een organisatie van kapitaal en arbeid. In de definitie is kenbaar gemaakt dat er bij normaal vermogensbeheer geen sprake is van een organisatie van kapitaal en arbeid; bij meer dan normaal vermogensbeheer is er daarentegen wel een organisatie van kapitaal en arbeid aanwezig. Aangezien de definitie van meer dan normaal vermogensbeheer niet in de wet is opgenomen, biedt jurisprudentie een verduidelijkend beeld. De Hoge Raad heeft meer dan normaal vermogensbeheer als volgt omschreven: *“het rendabel maken van de onroerende zaken mede geschiedt door middel van arbeid welke de eigenaar aan de onroerende zaken verricht en deze arbeid naar haar aard en omvang onmiskenbaar ten doel heeft het behalen van voordelen uit de onroerende zaken, welke het bij normaal vermogensbeheer opkomende rendement te boven gaan.”*⁵¹ Het rendement, dat wordt behaald met de verhuur via Airbnb door een particuliere verhuurder, moet het rendement wat opkomt bij normaal vermogensbeheer te boven gaan; indien de geleverde arbeid er niet voor zorgt dat het rendement normaal vermogensbeheer te boven gaat, dan wordt het rendement forfaitair belast als voordeel uit sparen en beleggen in box 3.⁵² Kortom is van belang dat de arbeidsverrichtingen in causaal verband staan met het te beogen hoger rendement; het rendement moet normaal vermogensbeheer te boven gaan en kennis en kunde van de verhuurder kunnen hierin van toevoegende waarde blijken.⁵³ Alleen arbeid die is geleverd tijdens de verhuurperiode kan de soort van vermogensbeheer beïnvloeden; de mate van arbeid en werkzaamheden die zijn geleverd alvorens de verhuurperiode aanving, is niet van belang voor de bepaling van welk soort vermogensbeheer er sprake is.⁵⁴

De jurisprudentie over wanneer sprake zou zijn van meer dan normaal vermogensbeheer, schetst het volgende beeld: wanneer er slechts sprake is het innen van de huur en het verhelpen van incidenten en schoonmaken van het verhuurde object kan er niet worden gesproken van meer dan normaal vermogensbeheer en zodoende is er geen sprake van een onderneming.⁵⁵ Dit lijkt in strijd met het bovengenoemde “windmolenarrest”, echter bij het windmolenarrest was er sprake van het exploiteren voor eigen rekening en risico; er was geen sprake van verhuur.⁵⁶ Wanneer een particuliere verhuurder persoonlijke arbeid verricht die gerecht is op het rendabel maken van een verhuurde onroerende zaak, kan er sprake zijn van meer dan normaal vermogensbeheer; de verhuurder inde de

⁴⁹ HR 21 juni 1946, B. 8137

⁵⁰ HR 23 april 2010, nr. 08/04843, BNB 2010/244

⁵¹ HR 17 augustus 1994, nr. 29755, BNB1994/319

⁵² Hof Den Haag 8 december 2009, nr 09/00033, NTFR 2010/1193

⁵³ Belastingdienst. (28-10-2015). *Notitie normaal vermogensbeheer*. Opgeroepen van website Belastingdienst: https://download.belastingdienst.nl/belastingdienst/docs/not_norm_vermogbeh_vpb3101z1fd.pdf

⁵⁴ HR 29 mei 1996, nr. 30774, BNB 1996/232

⁵⁵ Hof Arnhem 22 aug 1997, ECLI:NL:GHARN:1997:AA1196

⁵⁶ HR 23 april 2010, nr. 08/04843, BNB 2010/244

huur, verrichte schoonmaakwerkzaamheden en verhielp problemen, maar daarnaast stelde hij gereedschap ter beschikking aan de huurders. Deze mate en hoedanigheid van de verrichte arbeid, de extra dienst die het ter beschikking stellen van werktuigen inhield, leidde ertoe dat de Hoge Raad van oordeel was dat er sprake was van meer dan normaal vermogensbeheer; in hetzelfde arrest is de bovenstaande definitie van meer dan normaal vermogensbeheer geformuleerd.⁵⁷

In de literatuur wordt beweerd dat een ondernemer zich onderscheid van een belegger door het met kapitaal en arbeid scheppen van meerwaarde; de intentie moet bestaan om met arbeid een waarde creërende prestatie te leveren aan een derde.⁵⁸ Volgens van Dijck zorgen beheersactiviteiten, het innen van huur, schoonmaken en het uitvoeren van reparaties, niet voor meer dan normaal vermogensbeheer. De extra diensten die worden geleverd bij de verhuur van het onroerend goed, zoals het serveren van een ontbijt, kunnen het drijven van een onderneming bewerkstelligen voor de prestaties die geleverd worden naast het verhuren van het onroerend goed. Dit standpunt wordt tegengesproken door Adriaansens & Rozendal; de prestaties die verband houden met de verhuur zouden ervoor zorgen dat er dan sprake is van een onderneming voor de vastgoedexploitatie als geheel.⁵⁹ Freudenthal beweert dat er samenhang is tussen de werkzaamheden die een verhuurder verricht; de beheerderswerkzaamheden en de extra diensten zouden in elkaars verlengde, en daarom niet los van elkaar moeten worden beoordeeld.⁶⁰ De arbeid die wordt geleverd bij het verzorgen van een ontbijt naast het verhuren van de woning via Airbnb, kan ervoor zorgen dat er sprake is van meer dan normaal vermogensbeheer. De extra geleverde prestatie ontleent zijn bestaansrecht uit de reeds geleverde prestatie van onderdak; het ontbijt zou niet zijn geleverd als er geen huurder was die de accommodatie via Airbnb gehuurd. De huurder creëert door het ontbijt extra waarde voor een derde; de verhuurder voedt de huurder en bespaart de huurder moeite om zelf voor een ontbijt te zorgen. Dit voorbeeld, het serveren van een ontbijt, harmonieert met de uitspraak van de Hoge Raad dat een extra dienst in het verlengde van beheerdersactiviteiten ervoor zorgt dat er sprake is van meer dan normaal vermogensbeheer.⁶¹

4.4 - Resultaat uit overige werkzaamheden -

Wanneer er sprake is van meer dan normaal vermogensbeheer kan er in beginsel gesproken worden van het drijven van een onderneming indien aan de voorwaarden wordt voldaan, echter inkomsten uit de activiteiten moeten zodanig van omvang en duurzaam van aard zijn om te kunnen kwalificeren als winst uit onderneming; indien de activiteiten niet aan het duurzaamheidsvereiste voldoen, kan er niet worden voldaan aan de kwalificatie van onderneming, zodoende kunnen de inkomsten uit activiteiten vervolgens worden belast als inkomsten uit overige werkzaamheden.⁶² Van resultaat uit overige werkzaamheden is een definitie in de wet opgenomen: *“het gezamenlijke bedrag van het resultaat uit een of meer werkzaamheden die geen belastbare winst of belastbaar loon genereren verminderd met de terbeschikkingstelling.”*⁶³ Als de particuliere verhuurder via Airbnb geen belastbare winst uit onderneming genereert, dan kan deze worden belast als inkomsten uit overige werkzaamheden. De huurbaten moeten voortvloeien uit een werkzaamheid die de verhuurder verricht.

Van het begrip werkzaamheid is geen definitie opgenomen in de wet, maar in de literatuur is de volgende definitie geformuleerd: *“Het verrichten van enige vorm van arbeid in het economische verkeer, dat*

⁵⁷ HR 17 augustus 1994, nr. 29755, BNB1994/319

⁵⁸ J.E.A.M van Dijck, *“Vermogensbeheer”*. WFR 1976/5258, p. 148

⁵⁹ O.P.M. Adriaansens, A. Rozendal, *‘Bedrijfsopvolging en vastgoed’*. WFR 2014/1215.

⁶⁰ R.M. Freudenthal, *Resultaat uit overige werkzaamheden*. FM 103, Kluwer: Deventer 2002, p. 19-20

⁶¹ HR 17 augustus 1994, nr. 29755, BNB1994/319

⁶² E.J.W. Heithuis, P. Kavelaars, & B.F. Schuver, *Inkomstenbelasting alsmede hoofdzaken loonbelasting*. 2015, (11e herziene druk), Kluwer fed fiscale studieris: Deventer 2015, p. 80,83.

⁶³ Artikel 3.90 Wet Inkomstenbelasting 2001

is gericht op het behalen van een geldelijk voordeel en niet is aan te merken als winst uit onderneming of loon uit dienstbetrekking.”⁶⁴ De kenmerken van een bron van inkomen komen duidelijk terug in de definitie van een werkzaamheid; er moet sprake zijn van een bron van inkomen alvorens de huurbaten kunnen worden gekwalificeerd als resultaat uit overige werkzaamheden. Nadat is voldaan aan de kenmerken van een bron van inkomen, moet er arbeid plaatsvinden alvorens er kan worden gesproken van een werkzaamheid. Uit jurisprudentie blijkt dat uit de voordelen uit arbeid, hoe gering deze arbeid ook is, oorzakelijk moeten zijn voortgesprongen uit de betreffende arbeid; het gaat niet om de kwantiteit, maar om de kwaliteit van de arbeid.⁶⁵ “Resultaat uit een werkzaamheid bestaat uit het bedrag van de gezamenlijke voordelen die, onder welke naam en in welke vorm ook, worden behaald met een werkzaamheid.”⁶⁶ Het rendabel maken van vermogen op de wijze dat het normaal vermogensbeheer overstijgt is te kwalificeren als een werkzaamheid.⁶⁷ Indien er sprake is van meer dan normaal vermogensbeheer dan kunnen de voordelen worden belast als resultaat uit overige werkzaamheden; er vindt geen splitsing plaats tussen de voordelen behaald uit normaal of meer dan normaal vermogensbeheer.⁶⁸

Wanneer worden huurbaten die verkregen worden door een particuliere verhuurder belast als winst uit onderneming of resultaat uit overige werkzaamheden? Bij beide soorten inkomsten moet er voldaan zijn aan een bron van inkomen, moet er arbeid worden geleverd en moet er sprake zijn van meer dan normaal vermogensbeheer. Er is echter een wezenlijk verschil tussen resultaat uit overige werkzaamheden en winst uit onderneming; bij een onderneming is er een duurzame organisatie van kapitaal en arbeid aanwezig dewelke bij resultaat uit overige werkzaamheden ontbreekt. De jurisprudentie en de wet stellen een aantal eisen aan een duurzame organisatie van kapitaal en arbeid om de inkomsten van resultaat uit overige werkzaamheden te onderscheiden: mate van winst, zelfstandigheid, hoeveelheid tijd, hoeveelheid opdrachtgevers, kenbaarheid naar buiten toe en of er ondernemersrisico wordt gelopen.⁶⁹

De duur van de verhuurperiode heeft invloed op de factoren die ervoor zorgen dat er sprake kan zijn van een duurzame organisatie van kapitaal en arbeid; de intentie van de verhuurder is doorslaggevend wanneer er sprake is van tijdelijk of permanente verhuur.⁷⁰ Bij tijdelijke verhuur valt te verwachten dat er sprake is van een lagere winst, dan wanneer er permanente verhuur plaats zou vinden. Op zogenoemde “short stays”, een verhuurperiode van enkele dagen, is particuliere verhuur via Airbnb met name gericht; lange verhuurperiodes zijn eerder uitzondering dan regelmaat; tijdelijke verhuur is de meest voorkomende type verhuur op Airbnb.⁷¹ Bij permanente verhuur valt te verwachten dat er via Airbnb aan meerdere huurders wordt verhuurd, terwijl er bij tijdelijke verhuur, waarbij de verhuurder bijvoorbeeld twee weken op vakantie is, er slechts wordt verhuurd aan één enkele huurder; bij tijdelijke verhuur is de verhuur incidenteel en kan geen duurzaamheid worden verondersteld. Bij permanente verhuur zal de verhuurder de beschikbare ruimte voor verhuur ook een ruime tijd middels een advertentie op Airbnb te huur zetten; zodoende wordt er ruime tijd kenbaar gemaakt aan derden dat de particulier ruimte beschikbaar stelt voor verhuur. Bij tijdelijke verhuur zal dit slechts een bepaalde tijd zijn. De mate van ondernemersrisico is ook afhankelijk van

⁶⁴ E.J.W. Heithuis, P. Kavelaars, & B.F. Schuwer, *Inkomstenbelasting alsmede hoofdzaken loonbelasting*, (11e herziene druk), Kluwer fed fiscale studiereserie: Deventer 2015, p. 353.

⁶⁵ Hof, 's Hertogenbosch 18 sept 2009, ECLI:NL:GHSHE:2009:BK5482

⁶⁶ Artikel 3.94 Wet Inkomstenbelasting 2001

⁶⁷ Zie artikel 3.91 lid 1 sub c Wet Inkomstenbelasting 2001

⁶⁸ HR 11 november 2005, nr. 40246, BNB 2006/39

⁶⁹ Belastingdienst. (2017). *Wanneer bent u ondernemer voor de inkomstenbelasting?* Opgeroepen van website belastingdienst:

https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/winst/inkkomstenbelasting/wanneer_bent_u_ondernemer_voor_e_inkkomstenbelasting/wanneer_bent_u_ondernemer_voor_de_inkkomstenbelasting

⁷⁰ Zie afdeling 4.7, p 21.

⁷¹ Rentcircles. (2014). *Airbnb cijfers*. Opgehaald van Rentcircles: <https://rentcircles.nl/articles/airbnb-cijfers>

de vraag wanneer er tijdelijk of permanente verhuur plaatsvindt. De verhuurder gebruikt zijn goede naam voor de uitoefening van de werkzaamheden; goede recensies zorgen voor een hogere vraag en besmetten de goede naam van de ondernemer niet. Daarentegen zorgen slechte recensies ervoor dat dit potentiële huurders afschrikt en de goede naam van de verhuurder mogelijk zou kunnen bedoezelen. Denkbaar zijn de aanschaf van linnengoed en een extra sleutel van de woning indien een particulier gaat verhuren via Airbnb; dit is aanschaf van kapitaal. Bij permanente verhuur zal de verhuurder waarschijnlijk meer kapitaal aanwenden. Indien er bij tijdelijke verhuur meerdere gasten per week zijn te verwachten, dan is het denkbaar dat de verhuurder overgaat tot aankoop van meer linnengoed, een codeslot op deur in plaats steeds van sleutel te hoeven afgeven of een grotere en snellere wasmachine om zo de efficiency te bevorderen.

Een verhuurder kan de intentie hebben om een woning permanent via Airbnb te verhuren. Echter kan het voorkomen dat de woning slechts weken wordt verhuurd. Dan is nog sprake van permanente verhuur. De intentie van de verhuurder is leidend; de daadwerkelijke verhuurperiode is minder relevant.⁷² De werkzaamheden en feiten bij permanente verhuur kunnen ervoor zorgen dat er een duurzame organisatie van kapitaal en arbeid aanwezig kan zijn; bij permanente verhuur kan er zijn voldaan aan de eisen van een duurzame organisatie van kapitaal en arbeid waardoor er een onderneming kan ontstaan. De werkzaamheden bij tijdelijke verhuur kunnen geen duurzame organisatie van kapitaal en arbeid vormen; de huurbaten kunnen, indien zij aan de kenmerken van een bron van inkomen voldoen, en er sprake is van meer dan normaal vermogensbeheer worden belast als inkomsten uit overige werkzaamheden.

4.5.1 - Fiscale gevolgen winst uit onderneming en ROW -

Wanneer er sprake is van meer dan normaal vermogensbeheer kunnen de inkomsten worden belast als belastbare winst uit onderneming of als resultaat uit overige werkzaamheden. De bepaling van de winst geschiedt volgens het goedkoopmansgebruik waarbij er geen splitsing wordt gemaakt tussen inkomsten uit normaal vermogensbeheer en meer dan normaal vermogensbeheer.⁷³ Op basis van het goedkoopmansgebruik is afschrijving in tegenstelling tot de eigenwoningregeling gerechtvaardigd.⁷⁴

4.5.2 - Uitbesteden van de verhuur -

De mogelijkheid bestaat om arbeid, dewelke bij verhuur geleverd dient te worden, uit te besteden aan bedrijven zoals Bnbmanager die hiervoor een vergoeding ontvangen. Deze bedrijven zijn verantwoordelijk voor het plaatsen van een advertentie, het contact met de gasten en de eindschoonmaken en zorgen voor linnengoed; de verhuurder wordt ontzorgd en hoeft zelf geen arbeid te leveren. van verhuurders op zich nemen tegen een vergoeding.⁷⁵ In het geval de werkzaamheden worden uitbesteed is er sprake van normaal vermogensbeheer; van eigen capaciteit en arbeid of specifieke kennis wordt geen gebruik gemaakt. De werkzaamheden worden, indien het wordt uitbesteed niet voor rekening en risico van de verhuurder verricht.⁷⁶

Van belang is om onderscheid te maken tussen “uitbesteden” en “externe verhuur” om te beoordelen of er sprake is van normaal of meer dan normaal vermogensbeheer volgens Rozendal. Bij externe verhuur kan de verhuurder een welwillend familielid inschakelen voor de arbeid die verhuur via Airbnb met zich meebrengt. De welwillende kan de gasten ontvangen, het huis

⁷² P. Pipping-van der Storm, *Appartement Inkomsten Regelt Belastingdienst Nu Beter?* 2015, VP-bulletin 2015/37, blz. 38.

⁷³ R.M. Freudenthal, *Resultaat uit overige werkzaamheden*. FM 103, Kluwer: Deventer 2002, p. 19-20

⁷⁴ Zie artikel 3.25 en 3.120 lid 1 Wet Inkomstenbelasting 2001.

⁷⁵ Bnbmanager. (12-06-2017). *Wat we doen*. Opgehaald van website Bnbmanager: <https://www.bnbmanager.nl/advertentiebeheer-2/>

⁷⁶ A. Rozendal, *Bedrijfsopvolging en vastgoedvennootschappen: einde van een discussie?*. 2016, WFR 2016/127.

schoonmaken, kleine reparaties verrichten en een extra dienst als een ontbijt serveren. De verhuurder kan de arbeid aansturen door bijvoorbeeld telefonisch contact te houden; op deze manier komt de dienstverlening tot stand onder leiding van de verhuurder. Indien de arbeid die onder leiding van de verhuurder tot stand komt niet de normale beheerderswerkzaamheden – innen van de huur, schoonmaken en klein onderhoud - overtreft, dan is er sprake van normaal vermogensbeheer; wanneer er een extra dienst naast de beheerderswerkzaamheden wordt geleverd, dan is er sprake van meer dan normaal vermogensbeheer.⁷⁷

4.6 – De eigen woning -

Indien een particuliere verhuurder zijn woning of een gedeelte van zijn woning ter beschikking stelt via Airbnb, dan worden de inkomsten belast als inkomsten uit eigen woning.⁷⁸ De eigen woning is een gebouw, duurzaam aan een plaats gebonden schip of woonwagen met aanhorigheden, dewelke de verhuurder anders dan tijdelijk als hoofdverblijf ter beschikking staat door recht van eigendom of door middel van een recht van vruchtgebruik.⁷⁹ Indien de huurbaten die een particuliere verhuurder verkrijgt uit Airbnb belast kunnen worden als inkomsten uit eigen woning, dan moet de verhuurde accommodatie gekwalificeerd worden als een eigen woning.

Deze woning kan volgens de wettekst zijn: een huis, een appartement, maar ook een boot of een woonwagen. Exotische vormen van een eigen woning zijn ook denkbaar; stel een verhuurder verhuurt via Airbnb een indianentent, dewelke de belastingplichtige ter beschikking staat als eigen woning, dan worden deze huurbaten ook belast als inkomsten uit eigen woning. De tipi is namelijk een “gebouw” dat kan worden gedefinieerd als een eigen woning. De Hoge Raad heeft de volgende definitie van een gebouw gegeven: “Onder ‘een gebouw’ dient te worden verstaan een *bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.*”⁸⁰ De bestemming van het gebouw moet duurzaam aan de plaats gebonden zijn en dit moet naar buiten toe kenbaar zijn gemaakt. Een tipi die men makkelijk kan verplaatsen voldoet dus niet aan de definitie van een gebouw, maar een tipi die op dezelfde plaats blijft staan daarentegen wel.⁸¹ Een belastingplichtige kan niet meer één hoofdverblijf ter beschikking hebben en de beschikking mag niet tijdelijk zijn. Het begrip “hoofdverblijf” staat synoniem aan “centrale levensplaats” aldus het hof Amsterdam; het gaat hierbij om de plaats waar de sociale en economische belangen van de belastingplichtige zich afspelen.⁸²

Vanuit belastingtechnisch oogpunt wordt aan het bezit van de eigen woning een consumptief element en een inkomenselement toebedeeld; de hoge raad gaat ervan uit dat een eigen woning een bron van inkomen is.⁸³ Een argument zou zijn dat het bezit van een eigen woning huurlasten bespaart, wat leidt tot een draagkrachtvermeerdering.⁸⁴ Het eigen gebruik, het consumptieve element, kan zorgen voor een beperking van het in aanmerking te nemen voordeel; er is geen rechtstreeks tastbare stroom van inkomsten die voortvloeit uit het bezit van de eigen woning en daarom is dit forfaitair in de wet geregeld.⁸⁵ De inkomsten uit eigen woning bestaan uit een netto eigenwoningforfait: de bruto woonwaarde min de aftrekbare kosten. De bruto woonwaarde wordt

⁷⁷ HR 17 augustus 1994, nr. 29755, BNB1994/319

⁷⁸ Zie art. 3.110 Wet Inkomstenbelasting 2001

⁷⁹ Zie art. 3.111 Wet Inkomstenbelasting 2001

⁸⁰ HR 11 april 2014, ECLI:NL:HR:2014:899

⁸¹ M. van Mourik, *De eigen woning in de Wet IB. 2011*, p. 20, ISBN 90 76629 56 0

⁸² Hof Amsterdam 17 mei 2016, ECLI:NL:GHAMS:2016:1972

⁸³ HR 28 april 1976, nr. 17853, BNB 1976/152

⁸⁴ E.J.W. Heithuis, P. Kavelaars, & B.F. Schuver, *Inkomstenbelasting alsmede hoofdzaken loonbelasting*. 2015,(11e herziene druk), Kluwer fed fiscale studieserie: Deventer 2015, p 466.

⁸⁵ Zie art. 3.112 Wet inkomstenbelasting 2001

berekend naar de waarde in bewoonde staat. Delen van de eigen woning die niet voor de eigenaar voor bewoning ter beschikking staan, blijven buiten beschouwing. Het eigenwoningforfait wordt slechts toegerekend evenredig aan de tijd in het kalenderjaar waarin de woning ter beschikking stond. Bij de bepaling van het netto forfait is al rekening gehouden met de feitelijke kosten, lasten en afschrijvingen van de eigen woning; deze zijn niet afzonderlijk aftrekbaar, daarentegen zijn de daadwerkelijke, afzonderlijke kosten van financiering ter verkrijging van de eigen woning wel aftrekbaar.⁸⁶

4.7 - Tijdelijke of permanente verhuur -

De grens tussen tijdelijke en permanente verhuur is lastig te definiëren; er is een grijs gebied. De vraag wanneer een Airbnb verhuurder zijn accommodatie tijdelijk of permanent zou verhuren wordt niet gedefinieerd aan de hand van de verhuurde periode, maar naar wat de bestemming en het feitelijke gebruik van de woning is over een langere periode.⁸⁷ Er kan nu geen duidelijke grens worden aangegeven wanneer er een overgang is van tijdelijke naar permanente verhuur, nieuwe jurisprudentie zou een uitkomst bieden.⁸⁸

Indien de eigen woning via Airbnb een periode in het jaar tijdelijk verhuurd zou worden, dan vervalt de kwalificatie “hoofdverblijf” in beginsel niet.⁸⁹ Er moet worden beoordeeld wat de intentie van de verhuurder is; de duur van de verhuurperiode is van minder belang voor de kwalificatie van hoofdverblijf. Per verhuurperiode moet worden beoordeeld of de woning niet de status van hoofdverblijf verliest.⁹⁰ Indien deze kwalificatie door verhuur van de eigen woning via Airbnb niet verloren gaat, dan blijft het eigenwoningforfait en de eigenwoningregeling in dit geval voor de verhuurder gelden.⁹¹ De staatssecretaris stelt dat bij verhuur tijdens vakantie, langdurig verblijf in het buitenland of een sabbatical de woning de kwalificatie van hoofdverblijf niet verliest.⁹²

Het verschil tussen permanente verhuur en tijdelijke verhuur is dat bij permanente verhuur de woning de kwalificatie van hoofdverblijf verliest (Kappelle et al., 2007). Huurders kunnen via Airbnb hun huis zowel tijdelijk als permanent verhuren. Op zogenoemde “short stays”, een verhuurperiode van enkele dagen, is particuliere verhuur via Airbnb met name gericht; lange verhuurperiodes zijn eerder uitzondering dan regelmaat.⁹³ De verhuur zal zodoende door de particuliere verhuurder die zijn eigen woning via Airbnb verhuurt, niet snel kwalificeren als permanente verhuur, maar als tijdelijke verhuur. Een uitwerking van een eigen woning die permanent wordt verhuurd is dus niet zinvol omdat dan de kwalificatie hoofdverblijf komt te vervallen en zal de woning kwalificeren als een tweede woning; de woning valt dan onder de forfaitaire heffing van box 3. Een gedeelte van de eigen woning of een kamer zal mogelijk zowel voor tijdelijke, dan wel voor permanente verhuur kunnen kwalificeren; dit is het geval indien de kamer of gedeelte van de eigen woning doorlopend wordt verhuurd aan één of meerdere personen in het jaar.

4.8 - Tijdelijke verhuur van de gehele eigen woning -

Een particulier kan besluiten de gehele eigen woning via Airbnb tijdelijk te verhuren. Dit is de

⁸⁶ L.G.M. Stevens, R.C. de Smit, *Elementair Belastingrecht; voor economen en bedrijfsjuristen*. 2015, Kluwer, Deventer, p. 257.

⁸⁷ J. van den Berg, *De eigen woning*. 2011, blz. 64.

⁸⁸ A. Arends, *Cursus belastingrecht*. 2016, blz. 764.

⁸⁹ Zie art 3.111 lid 7 wet inkomstenbelasting 2001

⁹⁰ P. Pipping-van der Storm, *Appartement Inkomsten Regelt Belastingdienst Nu Beter?* 2015, VP-bulletin 2015/37, blz. 38.

⁹¹ Besluit van 24 november 2009, nr. CPP2009/2342M.

⁹² Besluit 24 november 2009, nr. CCP2009/2342M.

⁹³ Rentcircles. (2014). *Airbnb cijfers*. Opgehaald van Rentcircles: <https://rentcircles.nl/articles/airbnb-cijfers>

meest populaire verhuurvorm op Airbnb.⁹⁴ De huurbaten die de particuliere uit tijdelijke verhuur via Airbnb ontvangt, worden belast als voordelen uit eigen woning; zeventig procent van de huurbaten ten gevolge van de terbeschikkingstelling worden bij het eigenwoningforfait opgeteld.⁹⁵

Het voordeel van deze regeling is dat indien een woning tijdelijk wordt verhuurd, toch de kwalificatie “eigen woning” van toepassing blijft; de status van hoofdverblijf wordt niet ongedaan gemaakt en de financieringskosten van de eigen woning kunnen in aftrek worden gebracht.⁹⁶ De tijdelijke verhuur van de eigen woning via Airbnb, die in de periode waarin een onderbreking van het bewonen van de eigen woning plaatsvindt, heeft dus niet het gevolg dat de kwalificatie van eigen woning vervalt met bijbehorende eigenwoningforfait. De netto-inkomsten die worden behaald met de verhuur worden voor zeventig procent belast als inkomsten uit de eigen woning.

De reden waarom slechts zeventig procent van de inkomsten verkregen uit de tijdelijke verhuur van de eigen woning bij het eigenwoningforfait wordt opgeteld, ligt verscholen in het feit dat het een nettoforfait bedraagt. De kosten en lasten die behoren bij de periode waarop de verhuur betrekking heeft kunnen niet in aftrek worden genomen, maar zijn verdisconteerd in de korting van dertig procent van de huurbaten; de resterende zeventig procent wordt opgeteld bij het eigenwoningforfait.⁹⁷ Kosten die rechtstreeks samenhangen met het ter beschikking stellen van de woning door verhuur via Airbnb kunnen wel in aftrek worden genomen.⁹⁸ Het gaat om kosten die de verhuurder anders niet had gemaakt wanneer hij zijn woning niet had verhuurd. Bij kosten die worden gemaakt door middel van verhuur via Airbnb valt te denken aan: schoonmaakkosten, kosten van gas/water/licht, advertentiekosten en kosten van extra beddengoed.⁹⁹ Indien er er met de huurder een aparte vergoeding is afgesloten voor het gebruik van de roerende goederen in de woning dan is deze vergoeding niet belast; de roerende goederen zijn in beginsel belast in box 3. Indien deze vergoeding is opgenomen in de huursom, dan is deze belast tegen zeventig procent.¹⁰⁰ Hieronder is een schematisch overzicht gegeven van hoe de huurbaten uit Airbnb zouden kunnen worden belast in de inkomstenbelasting als inkomsten uit de eigen woning van een particuliere verhuurder.

Huurbaten verkregen uit Airbnb	€1300	
Af: verhuurderskosten	- € 300	
Netto huuropbrengst:		<u>€ 1000</u>
Hiervan is 70% belast	+ € 700	
Eigenwoningforfait	+ € 2000	
Totaal eigenwoningforfait		<u>€ 2700</u>
Af: hypotheekrente	- € 5000	
Negatieve opbrengst eigen woning		<u>€ 2300</u>

⁹⁴ Colliers International. (2017). *Airbnb in Nederland*. Opgehaald van Colliers: http://www.colliers.com/nl-nl/netherlands/insights/research-reports-page/airbnb_nederland_2017

⁹⁵ Zie artikel 3.113 Wet Inkomstenbelasting 2001

⁹⁶ D.A. Albrechtse, et al, *Cursus Belastingrecht Inkomstenbelasting*. 2014, Kluwer: Deventer 2014, p. 763.

⁹⁷ L.G.M. Stevens, R.C. de Smit, *Elementair Belastingrecht; voor economen en bedrijfsjuristen*. 2015, Kluwer, Deventer 2015, p. 260.

⁹⁸ HR 9 september 1987, nr. 24 714, BNB 1987/298.

⁹⁹ Belastingdienst. (2017). *Tijdelijke verhuur eigen woning*. Opgehaald van website Belastingdienst: https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privewoning/eigen_woning/u_hebt_een_woning/tijdelijke_verhuur_eigen_woning/

¹⁰⁰ Arends A.J.M., et al, *Cursus Belastingrecht*. 2014, Kluwer: Deventer 2014,

4.9 – Tijdelijke verhuur van een zelfstandig gedeelte eigen woning –

Indien een particuliere verhuurder een eigen woning bezit en een gedeelte hiervan wil verhuren via Airbnb, dan kan dit gedeelte kwalificeren als een zelfstandig gedeelte; deze vorm van verhuur onderscheidt zich door de zelfstandigheid van kamerverhuur. De zelfstandigheid van het verhuurde gedeelte laat zich kernmerken door: een eigen toegang, eigen sanitaire voorzieningen en een eigen kookgelegenheid.¹⁰¹ Voorbeelden zijn een aanbouw aan de bestaande woning of een tuinhuis met bijbehorende voorzieningen.

Het verschil tussen tijdelijke en permanente verhuur van een gedeelte van de eigen woning is evident. Indien een gedeelte van de eigen woning tijdelijk wordt verhuurd, dan geldt dezelfde fiscale behandeling als voor tijdelijke verhuur van de gehele eigen woning; de regels voor tijdelijke verhuur van de gehele eigen woning gelden ook voor de tijdelijke verhuur van een gedeelte van de eigen woning.¹⁰² Bij tijdelijke verhuur blijft de verhuurder immers beschikking houden over het zelfstandige verhuurde gedeelte. De particuliere verhuurder die een gedeelte van zijn eigen woning verhuurt, trekt van de verkregen huurbaten de verhuurderskosten af. Vervolgens wordt zeventig procent van de netto huuropbrengst opgeteld bij het woningforfait wat van toepassing is op het verhuurde gedeelte van de woning. Tenslotte mogen de financieringskosten, die betrekking hebben op het verhuurde gedeelte van de eigen woning in aftrek worden gebracht op het eigenwoningforfait, wat resulteert in een positief/negatief resultaat uit de eigen woning.

4.10 – Permanente verhuur van een zelfstandig gedeelte eigen woning –

Indien een particuliere verhuurder een zelfstandig gedeelte van de eigen woning permanent ter beschikking stelt via Airbnb, dan geldt er een andere fiscale behandeling dan bij tijdelijke verhuur van een zelfstandig gedeelte van de eigen woning. Het zelfstandige gedeelte van de eigen woning dat permanent wordt verhuurd via Airbnb moet dan worden afgesplitst en belast in box 3; de waarde van het verhuurde zelfstandige gedeelte wordt aangemerkt als een bezitting en wordt vervolgens forfaitair belast. Het eigenwoningforfait vervalt voor het deel wat wordt verhuurd. De huurbaten zijn dan onbelast. Het deel van de eigen woning dat niet wordt verhuurd blijft in box 1 en het woningforfait wordt dan alleen berekend over het niet verhuurde gedeelte. De financieringskosten, bijvoorbeeld de hypotheekrente, die toezien op het verhuurde, zelfstandige gedeelte mogen niet meer worden afgetrokken; de hypotheekschuld wat toeziet op het zelfstandige gedeelte van de woning is dan een schuld in box 3.¹⁰³

4.11 – Tijdelijke verhuur van een kamer –

Kamerverhuur onderscheidt zich van verhuur van een zelfstandig gedeelte van de eigen woning, omdat dit het verhuren van een niet zelfstandig gedeelte van de eigen woning betreft. De eigenwoningregeling kent een bepaling waardoor het tijdelijk verhuren van een kamer er niet voor zorgt dat de woning de kwalificatie van hoofdverblijf verliest: de kamerverhuurvrijstelling. Er moet wel aan een aantal voorwaarden zijn voldaan: zo moet de kamer geen zelfstandig onderdeel uitmaken van de eigen woning, zowel de huurder als de verhuurder moet zijn ingeschreven op het adres in de basisadministratie van de gemeente en de verhuurperiode moet meer dan tijdelijk

¹⁰¹ Rijksoverheid. (2017). *Huurwoning, vraag en antwoord*. Opgeroepen van: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/wat-is-een-zelfstandige-woning-en-wat-is-een-onzelfstandige-woning>

¹⁰² Belastingdienst. (2017). *Eigen woning*. Opgehaald van website belastingdienst: https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privewoning/eigen_woning/u_hebt_een_woning/tijdelijke_verhuur_eigen_woning/

¹⁰³ Belastingdienst. (2017). *Tijdelijke verhuur eigen woning*. Opgeroepen van website belastingdienst: https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privewoning/eigen_woning/u_hebt_een_woning/tijdelijke_verhuur_eigen_woning/

zijn.¹⁰⁴ De huurbaten mogen niet meer bedragen dan € 5.164 per jaar. Als aan de eisen is voldaan, dan zijn de huurbaten onbelast. De woonruimte blijft onderdeel uitmaken van de eigen woning en zo is het woningforfait van toepassing op de gehele woning.

Indien een particuliere verhuurder tijdelijk een kamer verhuurt via Airbnb dan voldoet hij niet aan de eis dat de huurder ingeschreven staat op het adres; de kamerverhuurvrijstelling is daarom niet van toepassing bij deze vorm van verhuur. Er is bovendien ook sprake van tijdelijke verhuur. Doordat de vrijstelling niet toepasbaar is bij tijdelijke verhuur van een kamer via Airbnb, worden de huurbaten hetzelfde belast als huurbaten uit de tijdelijke verhuur van een gedeelte van de eigen woning; de verhuur is tijdelijk en daarom is de regeling van tijdelijke verhuur van toepassing.

4.12 – Permanente verhuur van een kamer –

In het geval dat een kamer permanent wordt verhuurd, kan er ook worden getoetst of er aan de voorwaarden van de kamerverhuurvrijstelling is voldaan. Indien aan deze voorwaarden is voldaan, dan blijft de kamer onderdeel van de eigen woning. Bij permanente verhuur van een kamer via Airbnb zal aan de eis van geen zelfstandig onderdeel van de eigen woning zijn voldaan, want er wordt een kamer verhuurd en dit is geen zelfstandig onderdeel van de woning. De verhuur is ook anders dan tijdelijk, immers deze is nu permanent. Aan de eis dat de huurder moet zijn ingeschreven op hetzelfde adres als de verhuurder zal echter niet snel worden voldaan. Airbnb is met name gericht op toeristische verhuur en de kamer zal dus een verloop van huurders hebben. Indien een kamer permanent verhuurd wordt, zal dit met name aan verschillende personen worden gedaan; het is zodoende niet aannemelijk dat de huurder zich op dat adres in de gemeentelijke administratie laat registreren. Doordat nu aan niet alle eisen is voldaan, is de kamerverhuurvrijstelling bij permanente, particuliere verhuur van een kamer via Airbnb niet van toepassing. Het verhuurde deel van de eigen woning, de kamer, wordt forfaitair belast in box 3.¹⁰⁵ De waarde van het deel van de eigen woning en de bijbehorende eigenwoningschuld moet worden aangegeven in box 3. De betaalde financieringsrente mag niet worden afgetrokken. De huurbaten die de particuliere verhuurder ontvangt door het permanent verhuuren van een kamer via Airbnb zijn onbelast.

4.13 – Verhuur van een tweede woning

Inkomen uit sparen en beleggen wordt belast in box drie; de rendementsgrondslag is de waarde van bezittingen verminderd met de waarde van de schulden. Een onroerende zaak is te kwalificeren als een bezitting.¹⁰⁶ Een particulier kan meerdere woningen bezitten, maar de woningen worden niet op dezelfde manier belast. Voor de woning die als hoofdverblijf ter beschikking staat aan de belastingplichtige, geldt het eigenwoningforfait; de rangorderegeling heeft ten gevolge dat deze reeds is belast in de eerste box en derhalve wordt de eigen woning niet belast in box drie.¹⁰⁷ De woningen die de belastingplichtige bezit naast de eigen woning, worden in beginsel belast als bezit van onroerend goed in box drie; schulden die met deze bezittingen samenvallen kunnen worden vervolgens in aftrek worden gebracht op de waarde van het bezit. Indien een particuliere verhuurder een tweede woning tijdelijk of permanent via Airbnb verhuurt,

¹⁰⁴ Belastingdienst. (2017). *Kamerverhuurvrijstelling*. Opgeroepen van website belastingdienst: https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privewoning/eigen_woning/u_hebt_een_woning/verhuur_deel_eigen_woning_kamer_verhuurvrijstelling

¹⁰⁵ Belastingdienst. (2017). *Kamerverhuurvrijstelling*. Opgeroepen van website belastingdienst: https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privewoning/eigen_woning/u_hebt_een_woning/verhuur_deel_eigen_woning_kamer_verhuurvrijstelling

¹⁰⁶ Zie artikel 5.3 lid 1^e en 2^e lid Wet Inkomstenbelasting 2001

¹⁰⁷ Zie afdeling 4.2 van deze scriptie

zijn de huurbaten niet belast; de waarde van het deel van de eigen woning en de bijbehorende eigenwoningschuld moet worden aangegeven in box 3. De betaalde financieringsrente mag niet worden afgetrokken.¹⁰⁸ Echter kunnen de huurbaten die voortkomen uit de verhuur via Airbnb van een tweede woning worden belast in box één wanneer er sprake is dan meer dan normaal vermogensbeheer; de baten kunnen dan worden belast als winst uit onderneming of als resultaat uit overige werkzaamheden.

4.14 – Conclusie

In de inkomstenbelasting is er sprake van een zekere rangorde: de rangorderegeling. Deze regeling verschaft rangorderegels om inkomsten en vermogensbestanddelen toe te rekenen aan de verschillende boxen. De huurbaten uit Airbnb, die verkregen zijn door een particulier, kunnen op verschillende manieren in box 1 worden belast: als winst uit onderneming, resultaat uit overige werkzaamheden of als inkomsten uit eigen woning.

De huurbaten die een particulier ontvangt uit verhuur via Airbnb kunnen worden belast als winst uit onderneming; er dient een onderneming worden gedreven. Een onderneming is een organisatie die erop is gericht met behulp van arbeid en veelal van kapitaal deel te nemen aan het maatschappelijk productieproces met het oogmerk om winst te behalen. Het extra kernmerk voor de definitie van een onderneming ten opzichte van de definitie van een bron van inkomen is dat er sprake moet zijn van een organisatie van kapitaal en arbeid. De factor arbeid wordt snel aanwezig geacht; slechts het innen van opbrengsten kan al voldoende zijn voor wanneer er sprake kan zijn voor het drijven van een onderneming. Bij normaal vermogensbeheer is er geen sprake van een organisatie van kapitaal en arbeid; bij meer dan normaal vermogensbeheer is er daarentegen wel sprake van. Het is van belang dat de arbeidsverrichtingen in causaal verband staan met het te beogen hoger rendement; het rendement moet normaal vermogensbeheer te boven gaan en kennis en kunde van de verhuurder kunnen hierin van toevoegende waarde blijken. In de literatuur wordt beweerd dat een ondernemer zich onderscheidt van een belegger door het met kapitaal en arbeid scheppen van meerwaarde; de intentie moet bestaan om met arbeid een waarde creërende prestatie te leveren aan een derde. De Hoge Raad is van mening dat een extra dienst in het verlengde van beheerdersactiviteiten ervoor zorgt dat er sprake is van meer dan normaal vermogensbeheer. De beheerderswerkzaamheden en de extra diensten zouden in elkaars verlengde, en daarom niet los van elkaar moeten worden beoordeeld; zodoende worden de huurbaten en de extra geleverde dienst belast als winst uit onderneming.

Wanneer er sprake is van meer dan normaal vermogensbeheer kan er in beginsel worden gesproken van het drijven van een onderneming indien aan de voorwaarden van een onderneming wordt voldaan. De inkomsten uit de activiteiten moeten zodanig van omvang en duurzaam van aard zijn om te kunnen kwalificeren als winst uit onderneming; indien de activiteiten niet aan het vereisten van een onderneming voldoen, kan er niet worden voldaan aan de kwalificatie van onderneming, zodoende kunnen de inkomsten uit activiteiten vervolgens worden belast als inkomsten uit overige werkzaamheden. Er is echter een wezenlijk verschil tussen resultaat uit overige werkzaamheden en winst uit onderneming; bij een onderneming is er een duurzame organisatie van kapitaal en arbeid aanwezig dewelke bij resultaat uit overige werkzaamheden ontbreekt. De jurisprudentie en de wet stellen een aantal eisen aan een duurzame organisatie van kapitaal en arbeid om de inkomsten van resultaat uit overige werkzaamheden te onderscheiden: mate van winst, zelfstandigheid, hoeveelheid

¹⁰⁸ Belastingdienst. (2017). *Tijdelijke verhuur eigen woning*. Opgeroepen van website belastingdienst https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privewoning/eigen_woning/u_hebt_een_woning/verhuur_deel_eigen_woning_kamerverhuurvrijstelling

tijd, hoeveelheid opdrachtgevers, kenbaarheid naar buiten toe en of er ondernemersrisico wordt gelopen. De werkzaamheden bij permanente verhuur kunnen ervoor zorgen dat er arbeid wordt verricht, waardoor er duurzame organisatie van kapitaal en arbeid aanwezig geacht kan worden; er kan op deze manier zijn voldaan aan de eisen die er voor de aanwezigheid van een onderneming worden gesteld. De werkzaamheden bij tijdelijke verhuur sluiten de aanwezigheid van een duurzame organisatie van kapitaal en arbeid uit; de huurbaten kunnen, indien zij aan de kenmerken van een bron van inkomen met bijbehorende arbeid voldoen en er sprake is van meer dan normaal vermogensbeheer, worden belast als inkomsten uit overige werkzaamheden. Goedkoopmansgebruik is van toepassing op de vaststelling van de winst.

In het geval de werkzaamheden worden uitbesteed, is er sprake van normaal vermogensbeheer; van eigen capaciteit en arbeid of specifieke kennis wordt geen gebruik gemaakt. Indien de arbeid die onder leiding van de verhuurder tot stand komt en niet de normale beheerderswerkzaamheden overtreffen, dan is er sprake van normaal vermogensbeheer; wanneer er een extra dienst in het verlengde van de beheerderswerkzaamheden wordt geleverd, dan is er sprake van meer dan normaal vermogensbeheer.

Aan het bezit van een eigen woning wordt een consumptief element en een inkomenselement toebedeeld; de Hoge Raad gaat ervan uit dat een eigen woning een bron van inkomen is. De inkomsten uit eigen woning bestaan uit een netto eigenwoningforfait: de bruto woonwaarde min de aftrekbare kosten. Een belastingplichtige kan niet meer één hoofdverblijf ter beschikking hebben en de beschikking mag niet tijdelijk zijn. De grens tussen tijdelijke en permanente verhuur is lastig te definiëren; er is een grijs gebied. Er kan op dit moment geen duidelijke grens worden aangegeven van wanneer er een overgang is van tijdelijke naar permanente verhuur, nieuwe jurisprudentie zou een uitkomst bieden. Het verschil tussen permanente verhuur en tijdelijke verhuur is dat bij permanente verhuur de eigen woning de kwalificatie van hoofdverblijf verliest.

De huurbaten die de particuliere uit tijdelijke verhuur via Airbnb ontvangt, worden belast als voordelen uit eigen woning; zeventig procent van de huurbaten ten gevolge van de terbeschikkingstelling worden bij het eigenwoningforfait opgeteld. Indien een eigen woning tijdelijk wordt verhuurd, blijft de kwalificatie “eigen woning” van toepassing; de status van hoofdverblijf wordt niet ongedaan gemaakt en de financieringskosten van de eigen woning kunnen in aftrek worden gebracht. De kosten en lasten die behoren bij de periode waarop de verhuur betrekking heeft kunnen niet in aftrek worden genomen, maar zijn verdisconteerd in de korting van dertig procent van de huurbaten; de resterende zeventig procent wordt opgeteld bij het eigenwoningforfait.

Indien een particuliere verhuurder een eigen woning bezit en een gedeelte hiervan wil verhuren via Airbnb, dan kan dit gedeelte kwalificeren als een zelfstandig gedeelte; deze vorm van verhuur onderscheidt zich door de zelfstandigheid van kamerverhuur. Indien een gedeelte van de eigen woning tijdelijk wordt verhuurd, dan geldt dezelfde fiscale behandeling als voor tijdelijke verhuur van de gehele eigen woning; de regels voor tijdelijke verhuur van de gehele eigen woning gelden ook voor de tijdelijke verhuur van een gedeelte van de eigen woning. Bij tijdelijke verhuur blijft de verhuurder immers beschikking houden over het zelfstandige verhuurde gedeelte. Het zelfstandige gedeelte van de eigen woning dat permanent wordt verhuurd via Airbnb moet dan worden afgesplitst en belast in box 3; de waarde van het verhuurde zelfstandige gedeelte wordt aangemerkt als een bezitting en wordt vervolgens forfaitair belast. Het eigenwoningforfait vervalt voor het deel wat wordt verhuurd. De huurbaten zijn dan onbelast. Het deel van de eigen woning

dat niet wordt verhuurd blijft in box 1 en het woningforfait wordt dan alleen berekend over het niet verhuurde gedeelte.

Kamerverhuur onderscheidt zich van verhuur van een zelfstandig gedeelte van de eigen woning, omdat dit het verhuren van een niet zelfstandig gedeelte van de eigen woning betreft. Indien een particuliere verhuurder tijdelijk een kamer verhuurt via Airbnb dan voldoet hij niet aan de eis dat de huurder ingeschreven staat op het adres; de kamerverhuurvrijstelling is daarom niet van toepassing bij deze vorm van verhuur. Doordat de vrijstelling niet toepasbaar is bij tijdelijke verhuur van een kamer via Airbnb, worden de huurbaten hetzelfde belast als huurbaten uit de tijdelijke verhuur van een gedeelte van de eigen woning; de verhuur is tijdelijk en daarom is de regeling van tijdelijke verhuur van toepassing.

In het geval dat een kamer permanent wordt verhuurd, kan er ook worden getoetst of er aan de voorwaarden van de kamerverhuurvrijstelling is voldaan. Indien aan deze voorwaarden is voldaan, dan blijft de kamer onderdeel van de eigen woning. Doordat het niet voor de hand ligt dat een huurder zich laat inschrijven in de gemeentelijke basisadministratie gaat de kamerverhuurvrijstelling niet op. Het verhuurde deel van de eigen woning, de kamer, wordt forfaitair belast in box 3. De waarde van het deel van de eigen woning en de bijbehorende eigenwoningschuld moet worden aangegeven in box 3. De betaalde financieringsrente mag niet worden afgetrokken. De huurbaten die de particuliere verhuurder ontvangt door het permanent verhuren van een kamer via Airbnb zijn onbelast.

5 – Voorlopige Conclusie –

Nu er antwoorden zijn geformuleerd op de deelvragen kan vervolgens de centrale onderzoeksvraag worden beantwoord.

Kwalificeren de verhuuropbrengsten die particulieren uit Airbnb verkrijgen als een bron van inkomen, en zo ja wordt dit inkomen dan belast als belastbare winst uit onderneming, resultaat uit overige werkzaamheden, inkomsten uit eigen woning, of belast als belastbaar inkomen uit sparen en beleggen?

Er is echter geen eenduidig antwoord op de centrale onderzoeksvraag te formuleren, omdat het antwoord per verhuurd type accommodatie verschillend is; per accommodatietype zal een uiteenzetting worden gegeven. Het antwoord of er sprake is van een bron van inkomen is voor elk verhuurde type accommodatie eensluidend.

5.1 – Bron van inkomen -

Indien de huurbaten uit Airbnb worden belast met inkomstenbelasting zal er sprake moeten zijn van een bron van inkomen. Van een bron van inkomen kan worden gesproken wanneer er aan drie cumulatieve voorwaarden is voldaan: er moet deelname zijn aan het economisch verkeer, een geldelijk voordeel moet in subjectieve zin worden beoogd en in objectieve zin moet het beoogde voordeel redelijkerwijs te zijn verwachten. Van deelname aan het economisch verkeer kan snel worden gesproken wanneer verhuurd wordt via Airbnb. De particulier biedt zijn woning aan op het online platform van Airbnb; de woning wordt op deze wijze beschikbaar gesteld voor huurders over de gehele wereld, waardoor de belastingplichtige uit zijn persoonlijke sfeer treedt en op deze wijze deelneemt aan het economisch verkeer. Dat er een geldelijk voordeel wordt beoogd bij verhuur via Airbnb door een particulier kan niet zonder meer worden gesteld. De persoonlijke drijfveer van het individu is doorslaggevend; dit wordt subjectief beoordeeld. Wanneer de particuliere verhuurder in enige mate uit is op een geldelijk voordeel door verhuur van een accommodatie via Airbnb dan kan er worden gesproken van een bron van inkomen, echter indien de verhuurder op geen enkele wijze een geldelijk voordeel beoogd dan kan er niet worden gesproken van een bron van inkomen. Niet zeker te stellen is dat er bij particuliere verhuur via Airbnb redelijkerwijs een voordeel valt te verwachten; dit moet objectief worden beoordeeld. Zaken als prijs, ligging, slechte recensies, uitstraling van de woning en andere feiten kunnen ervoor zorgen dat er redelijkerwijs geen voordeel zou kunnen worden verwacht. Op de vraag of er sprake is van een bron van inkomen wanneer een particulier verhuurt via Airbnb kan geen eenduidig antwoord worden gegeven. Per situatie moet worden beoordeeld of de inkomsten uit verhuur voldoen aan de eisen van een bron van inkomen; indien dit het geval is dan worden de inkomsten in de inkomstenbelasting betrokken, maar wanneer niet voldaan is aan de eisen van een bron van inkomen, zijn de huurbaten die zijn verkregen uit Airbnb onbelast.

Indien een bron van inkomen aanwezig wordt geacht, dan kunnen de huurbaten vervolgens, met inachtneming van de rangorderegeling, worden belast als belastbare winst uit onderneming, resultaat uit overige werkzaamheden, inkomsten uit eigen woning of belast als belastbaar inkomen uit sparen en beleggen.

5.2 - De tijdelijke verhuur van de gehele eigen woning -

Een particulier kan zijn gehele eigen woning tijdelijk verhuren via Airbnb. Tijdelijke verhuur via Airbnb heeft kenmerk dat er niet kan worden gesproken van de aanwezigheid van een duurzame organisatie van kapitaal en arbeid; derhalve kan er niet worden gesproken van een onderneming. Zaak is om te

specificeren wat voor diensten er worden geleverd door de verhuurder aan de huurder in de verhuurperiode. Echter wanneer er een extra dienst wordt geleverd in het verlengde van de beheerdersactiviteiten, dan leidt dit ertoe dat er sprake is van meer dan normaal vermogensbeheer. Indien er sprake is van meer dan normaal vermogensbeheer, en er kan niet worden gesproken van een onderneming, dan worden de voordelen uit de verhuur belast als resultaat uit overige werkzaamheden; er vindt geen splitsing plaats tussen de voordelen die zijn behaald uit normaal of meer dan normaal vermogensbeheer.

Indien er slechts beheerderswerkzaamheden worden verricht door de verhuurder, dan wordt normaal vermogensbeheer verondersteld waardoor het bezit van een woning kan worden belast in box 3. Echter het bezit van een eigen woning vormt een bron van inkomen, dewelke wordt belast in de 1^e box. Voor de woning die als hoofdverblijf ter beschikking staat aan de belastingplichtige, geldt het eigenwoningforfait; de rangorderegeling heeft ten gevolg dat deze reeds is belast in de eerste box en derhalve wordt de eigen woning niet belast in box drie. De huurbaten die de particulier uit tijdelijke verhuur via Airbnb ontvangt, worden belast als voordelen uit eigen woning; zeventig procent van de huurbaten worden bij het eigenwoningforfait opgeteld. De kosten en lasten, anders dan financieringskosten, die zien op de periode van verhuur, kunnen niet in aftrek worden genomen, maar zijn verdisconteerd in de korting van dertig procent van de huurbaten. Tijdelijke verhuur zorgt er niet voor dat de kwalificatie van eigen woning vervalt; de financieringskosten van de eigen woning kunnen in aftrek worden gebracht. Kosten die rechtstreeks samenhangen met het ter beschikking stellen van de woning door verhuur via Airbnb kunnen wel in aftrek worden genomen; de kosten die de verhuurder anders niet had gemaakt wanneer de woning niet was verhuurd. Permanente verhuur van de eigen woning heeft ten gevolg dat de kwalificatie eigen woning vervalt en de woning vervolgens als bezit van onroerend goed wordt belast in box 3.

5.3 - De tijdelijke verhuur van een zelfstandig gedeelte van de eigen woning -

Een particuliere verhuurder die een eigen woning bezit kan een gedeelte hiervan verhuren via Airbnb. Dit verhuurde gedeelte kan kwalificeren als een zelfstandig gedeelte; deze vorm van verhuur onderscheidt zich door de zelfstandigheid van kamerverhuur. Indien een gedeelte van de eigen woning tijdelijk wordt verhuurd, dan geldt dezelfde fiscale behandeling als voor tijdelijke verhuur van de gehele eigen woning. Er kan geen sprake zijn van een onderneming, maar wel mogelijk van resultaat uit overige werkzaamheden; er dient getoetst te worden of er sprake is van meer dan normaal vermogensbeheer. Is er geen sprake van meer dan normaal vermogensbeheer, dan worden de inkomsten belast als inkomsten uit eigen woning en als bezitting gekwalificeerd in box 3; bij tijdelijke verhuur blijft de verhuurder immers beschikking houden over het zelfstandige verhuurde gedeelte, zodat de kwalificatie eigen woning niet vervalt.

5.4 - Permanente verhuur van een zelfstandig gedeelte van de eigen woning -

Indien een particuliere verhuurder een zelfstandig gedeelte van de eigen woning permanent ter beschikking stelt via Airbnb, dan geldt er een andere fiscale behandeling dan bij tijdelijke verhuur van een zelfstandig gedeelte van de eigen woning. Ten eerste is zaak om te specificeren wat voor diensten er worden geleverd door de verhuurder aan de huurder in de verhuurperiode. Echter wanneer er een extra dienst wordt geleverd in het verlengde van de beheerdersactiviteiten, dan leidt dit ertoe dat er sprake is van meer dan normaal vermogensbeheer. De huurbaten kunnen worden belast als winst uit onderneming of als resultaat uit overige werkzaamheden. De winst wordt bepaald volgens goedkoopmansgebruik en er vindt geen splitsing plaats tussen de voordelen die zijn behaald uit normaal of meer dan normaal vermogensbeheer. Bij permanente verhuur voldoet

de verhuurder meestal aan de kenmerken van een onderneming. De werkzaamheden bij permanente verhuur kunnen ervoor zorgen dat er arbeid wordt verricht, waardoor er duurzame organisatie van kapitaal en arbeid aanwezig geacht kan worden; er kan op deze manier zijn voldaan aan de eisen die voor de aanwezigheid van een onderneming worden gesteld. Indien geen duurzame organisatie van kapitaal en arbeid aanwezig kan worden geacht worden de huuropbrengsten belast als resultaat uit overige werkzaamheden.

Is er echter geen sprake van meer dan normaal vermogensbeheer, dan moet het zelfstandige gedeelte van de eigen woning dat permanent wordt verhuurd via Airbnb worden afgesplitst wat vervolgens wordt belast in box 3. De waarde van het verhuurde zelfstandige gedeelte wordt aangemerkt als een bezitting en wordt forfaitair belast. Het eigenwoningforfait vervalt voor het deel van de woning dat wordt verhuurd. De huurbaten zijn onbelast, maar kosten die samenhangen met de verhuur die die verhuurder anders niet had gemaakt, mogen niet worden afgetrokken. Het deel van de eigen woning dat niet wordt verhuurd blijft in box 1 en het eigenwoningforfait wordt dan slechts berekend over het niet verhuurde gedeelte. De financieringskosten, bijvoorbeeld de hypotheekrente, die toezien op het verhuurde, zelfstandige gedeelte mogen niet meer worden afgetrokken; de hypotheekschuld wat toeziet op het zelfstandige gedeelte van de woning is dan een schuld in box 3.

5.5 - Tijdelijke verhuur van een kamer -

Kamerverhuur onderscheidt zich van verhuur van een zelfstandig gedeelte van de eigen woning, omdat dit het verhuren van een niet zelfstandig gedeelte van de eigen woning betreft. Tijdelijke verhuur via Airbnb zal niet voldoen aan de eisen voor de kamerverhuurvrijstelling-regeling; ook aan de eisen voor een duurzame organisatie van kapitaal en arbeid zal niet worden voldaan. Echter wanneer er een extra dienst wordt geleverd in het verlengde van de beheerdersactiviteiten, dan leidt dit ertoe dat er sprake is van meer dan normaal vermogensbeheer. Indien er sprake is van meer dan normaal vermogensbeheer, dan worden voordelen uit tijdelijke kamerverhuur belast als resultaat uit overige werkzaamheden; er vindt geen splitsing plaats tussen de voordelen die zijn behaald uit normaal of meer dan normaal vermogensbeheer. Dit winst moet volgens goed koopmansgebruik worden bepaald. Wanneer er niet meer dan normaal vermogensbeheer heeft plaatsgevonden is de eigenwoningregeling van toepassing op tijdelijke verhuur van een kamer; de huurbaten worden hetzelfde belast als huurbaten uit de tijdelijke verhuur van een van de gehele eigen woning. Tijdelijke verhuur van een kamer zorgt er niet voor dat de kwalificatie van eigen woning vervalt; de financieringskosten van de eigen woning kunnen in aftrek worden gebracht. Kosten die rechtstreeks samenhangen met het ter beschikking stellen van de woning door verhuur via Airbnb kunnen wel in aftrek worden genomen; de kosten die de verhuurder anders niet had gemaakt wanneer de woning niet was verhuurd.

5.6 - Permanente verhuur van een kamer -

Bij permanente kamerverhuur bestaat de mogelijkheid dat er een duurzame organisatie van kapitaal en arbeid aanwezig is. Wanneer er een extra dienst wordt geleverd in het verlengde van de beheerdersactiviteiten, dan leidt dit ertoe dat er sprake is van meer dan normaal vermogensbeheer. De huurbaten kunnen worden belast als winst uit onderneming of als resultaat uit overige werkzaamheden. De winst wordt bepaald volgens goedkoopmansgebruik en er vindt geen splitsing plaats tussen de voordelen die zijn behaald uit normaal of meer dan normaal vermogensbeheer. Bij permanente verhuur voldoet de verhuurder meestal aan de kenmerken van een onderneming. Als er niet wordt voldaan aan de kenmerken van een onderneming, maar er wel sprake is van meer

dan normaal vermogensbeheer, dan kunnen de huurbaten die verkregen zijn door permanente verhuur van een kamer worden belast als resultaat uit overige werkzaamheden. Is er echter geen sprake van meer dan normaal vermogensbeheer, dan moet de kamer in de eigen woning die permanent wordt verhuurd via Airbnb worden afgesplitst en vervolgens worden belast in box 3. Het eigenwoningforfait voor de kamer vervalt. De huurbaten zijn onbelast, maar kosten die samenhangen met de verhuur die die verhuurder anders niet had gemaakt, mogen niet worden afgetrokken. De financieringskosten, bijvoorbeeld de hypotheekrente, die toezien de verhuurde kamer mogen niet meer worden afgetrokken; de hypotheekschuld wat toeziet de kamer in de eigen woning is dan een schuld in box 3.

5.7 - Tijdelijke en permanente verhuur van een tweede woning -

De woningen die de belastingplichtige bezit naast de eigen woning, worden in beginsel belast als bezit van onroerend goed in box drie; schulden die met deze bezittingen samenvallen kunnen worden vervolgens in aanmerking worden genomen. Indien een particuliere verhuurder een tweede woning tijdelijk of permanent via Airbnb verhuurt, zijn de huurbaten bij normaal vermogensbeheer onbelast; de waarde van het deel van de eigen woning en de bijbehorende eigenwoningsschuld moet worden aangegeven in box 3. De betaalde financieringsrente mag niet worden afgetrokken. Echter kunnen de huurbaten die voortkomen uit de verhuur via Airbnb van een tweede woning worden belast in box 1 wanneer er sprake is dan meer dan normaal vermogensbeheer; de baten kunnen dan worden belast als winst uit onderneming of als resultaat uit overige werkzaamheden. De winst wordt bepaald volgens goedkoopmansgebruik en er vindt geen splitsing plaats tussen de voordelen die zijn behaald uit normaal of meer dan normaal vermogensbeheer. Bij permanente verhuur voldoet de verhuurder meestal aan de kenmerken van een onderneming. Als er niet wordt voldaan aan de kernmerken van een onderneming, maar er wel sprake is van meer dan normaal vermogensbeheer, dan kunnen de huurbaten die verkregen zijn door permanente verhuur van een kamer worden belast als resultaat uit overige werkzaamheden.

5.8 – Uitbesteden van de verhuur

Een verhuurder kan voorkomen dat er sprake is zijn van meer dan normaal vermogensbeheer. De mogelijkheid bestaat om arbeid uit te besteden aan bedrijven of personen die hiervoor een vergoeding ontvangen. In het geval de werkzaamheden worden uitbesteedt is er sprake van normaal vermogensbeheer; van eigen capaciteit en arbeid of specifieke kennis wordt geen gebruik gemaakt. De werkzaamheden worden, indien het wordt uitbesteedt, niet voor rekening en risico van de verhuurder verricht. Bij externe inhuur ligt het anders, want hier kan de verhuurder controle uitoefenen over de werkzaamheden. Indien de arbeid die onder leiding van de verhuurder tot stand komt, niet de normale beheerderswerkzaamheden overtreft, dan is er sprake van normaal vermogensbeheer; wanneer er een extra dienst, onder leiding van de verhuurder, naast de beheerderswerkzaamheden wordt geleverd, dan is er toch sprake van meer kan normaal vermogensbeheer.

Bibliografie

Jurisprudentie

Hoge Raad

HR 23 oktober 1923, B. 3307
HR 26 november 1930, B. 4857
HR 25 januari 1933, B. 5365
HR 4 december 1935, B. 5985
HR 8 juni 1949, B. nr. 8655.
HR 21 juni 1946, B. 8137
HR 9 januari 1957, nr. 13066, BNB 1957/55
HR 5 oktober 1962, BNB 1963/135
HR 28 april 1976, nr. 17853, BNB 1976/152
HR 19 april 1978, nr. 18805 BNB 1978/132
HR 9 september 1987, nr. 24 714, BNB 1987/298.
HR 14 april 1993, nr. 28 847, BNB 1993/203
HR 9 maart 1994, nr. 28 543, BNB 1994/138
HR 17 augustus 1994, nr. 29755, BNB1994/319
HR 29 mei 1996, nr. 30774, BNB 1996/232
HR 8 juli 1997, nr. 32309, BNB 1997/314
HR 25 oktober 2000, nr. 35409, BNB 2001/9
HR 11 november 2005, nr. 40246, BNB 2006/39
HR 8 juli 2005, nr. 42044, *BNB 2007/246*
HR 23 april 2010, nr. 08/04843, *BNB 2010/244*
HR 24 juni 2011, nr. 10/01299, BNB 2011/246
HR 16 maart 2012, nr. 11/01809, *BNB 2012/166*
HR 4 mei 2012, nr. 11/02959, *BNB 2012/206*
HR 28 februari 2014, nr. 13/04785, *ECLI:NL:HR:2014:438*.
HR 14 november 2014, nr. 13/01800, BNB 2015/17

Hof van Justitie

Hof Arnhem 22 aug 1997, ECLI:NL:GHARN:1997:AA1196
Hof 's Hertogenbosch 18 sept 2009, ECLI:NL:GHSHE:2009:BK5482
Hof Den Haag 8 december 2009, nr 09/00033, NTFR 2010/1193
Hof Amsterdam 17 mei 2016, ECLI:NL:GHAMS:2016:1972

Parlementaire geschiedenis

Kamerstukken

Kamerstukken II 1998/99, 26 727, nr. 3, p. 102.
Kamerstukken II 2014/15, 32642, nr. 5, blz. 4.
Kamerstukken II 2014/2015, 34003, nr. 3, pag. 11

Besluiten

Besluit van 24 november 2009, nr. CPP2009/2342M

Literatuur

- Adriaansens, O.P.M., Rozendal, A. (2014). *Bedrijfsopvolging en vastgoed*, WFR 2014/1215.
- Albregtse, D.A., et al. (2014). *Cursus Belastingrecht Inkomstenbelasting*. Kluwer: Deventer.
- Berg, J.E. van den. (2011). *De eigen woning*. Fed fiscale brochures, Deventer: Kluwer.
- Dijck, J.E.A.M. van. (1976). *Vermogensbeheer*. WFR 1976/52584
- Frenken, K. (2016). *Deeconomie onder één noemer*. Oratie Universiteit Utrecht 2016, www.uu.nl/sites/default/files/20160211-uu_oratie-frenken.Pdf
- Frenken, K., Meelen, T., Arets, M., Van de Glind, P., (2015). *Wat is nu eigenlijk deeconomie?* Me Judice, 27 maart, www.mejudice.nl
- Freudenthal, R.M. (2002). *Resultaat uit overige werkzaamheden*, FM 103, Kluwer: Deventer.
- Glind, P. van de., Sprang, H. van., & Jong, P. de. (2015). *Innoveren in de deeconomie*. Rapport Rijksoverheid.
- Heithuis, E.J.W., Kavelaars, P., & Schuver, B.F. (2015). *Inkomstenbelasting alsmede hoofdzaken loonbelasting*. (11^e herziene druk). Kluwer fed fiscale studiereserie: Deventer.
- ING, (2015). *Ruim half miljoen huishoudens doen mee aan de deeconomie*, ING Economisch Bureau, www.ing.nl
- Kapelle, H., Reitsma, J., Hek-Weghorst, V., Brouwer, S. & Lavrijssen, P. (2007). *Fiscale aspecten van de eigen woning*. Fiscale zakenreeks, nr. 08.
- Meelen, T., Frenken, K. (2015). *Stop saying Uber is part of the sharing economy*. Fast Company, January 14, <http://www.fastcoexist.com/3040863/stop-saying-uber-is-part-of-the-sharing-economy>.
- Mourik, M.J.J.R. van. (2013). *De eigen woning in de Wet IB 2001*. Sdu: Den Haag
- Pipping-van der Storm, P.M. (2015). *Appartement Inkomsten Regelt Belastingdienst Nu Beter?* VP- bulletin 2015/37
- Stevens, L.G.M., de Smit, R.C. (2015). *Elementair Belastingrecht; voor economen en bedrijfsjuristen*: Kluwer: Deventer the-sharing-economy.
- Williamson, O. E. (1981). *The economics of organization: The transaction cost approach*. American journal of sociology, 87(3), 548-577.
- Zettelmeyer, F., Morton, F. S., & Silva-Risso, J. (2006). *How the Internet lowers prices: Evidence from matched survey and automobile transaction data*. Journal of marketing research, 43(2), 168-181.

Internetbronnen

- Airbnb. (11-05-2017). *Over ons*. Opgehaald van website Airbnb: <https://www.airbnb.nl/about/about-us>
- Airbnb. (11-05-2017). *Wat is toeristenbelasting? Hoe moet ik dit innen of betalen?* Opgehaald van website Airbnb: <https://www.airbnb.nl/help/article/654/what-is-occupancy-tax--do-i-need-to-collect-or-pay-it>
- Belastingdienst. (2017). *Eigen woning*. Opgehaald van website belastingdienst: https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/woning/eigen_woning/u_hebt_eeen_woning/tijdelijke_verhuur_eigen_woning/
- Belastingdienst. (2017). *Kamerverhuurvrijstelling*. Opgeroepen van website belastingdienst: https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/woning/eigen_woning/u_hebt_eeen_woning/verhuur_deel_eigen_woning_kamerverhuurvrijstelling
- Belastingdienst. (2017). *Tijdelijke verhuur eigen woning*. Opgeroepen van website belastingdienst: https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/woning/eigen_woning/u_hebt_eeen_woning/tijdelijke_verhuur_eigen_woning/

Belastingdienst. (28-10-2015). *Notitie normaal vermogensbeheer*. Opgeroepen van website Belastingdienst: https://download.belastingdienst.nl/belastingdienst/docs/not_norm_vermogbeh_vpb3101z1fd.pdf

Bnbmanager. (12 jun 2017). *Wat we doen*. Opgehaald van website Bnbmanager: <https://www.bnbmanager.nl/advertentiebeheer-2/>

Colliers International. (2017). *Airbnb in Amsterdam*. Opgehaald van Colliers: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/netherlands/research/20170501_airbnb_amsterdam_2017.pdf?la=nl-nl

De Volkskrant. (30-01-2016). *Kwart oud-politici wordt lobbyist*. Opgehaald van website De Volkskrant: <http://www.volkskrant.nl/politiek/kwart-oud-politici-wordt-lobbyist~a4234963/>

Elsevier. (31-01-2017). *Oud-EU-Politici lopen massaal over naar lobbybedrijven*. Opgehaald van website Elsevier: <http://www.elsevier.nl/economie/achtergrond/2017/01/oud-eu-politici-lopen-massaal-over-naar-lobbybedrijven-asdf-444326/>

Federatie Financieel Planners. (14-04-2017). *Verhuurt u weleens uw huis aan toeristen? Zorg er dan voor dat u 'fiscusproof' bent*. Opgehaald van website Federatie Financieel Planners: <http://www.ffp.nl/consument/nieuws/14042017-verhuurt-u-wel-eens-uw-huis-aan-toeristen-zorg-er-dan-voor-dat-u->

Gemeente Amsterdam. (22-11-2016). *Overeenkomst Gemeente Amsterdam en Airbnb*. Opgehaald van Gemeente Amsterdam: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/bijzondere-situaties/vakantieverhuur>

Het Financieel Dagblad. (05-05-2017). *Vraagbaak | Ik wil mijn huis verhuren aan toeristen. Wat betekent dat fiscaal?* Opgeroepen van website Het Financiële Dagblad: <https://fd.nl/werk-en-geld/1199786/vraagbaak-ik-wil-mijn-huis-verhuren-aan-toeristen-wat-betekent-dat-fiscaal>

Het Financiële Dagblad. (09-12-2016). *Toeristische drukte Amsterdam blijft toenemen*. Opgehaald van Het Financiële Dagblad: <https://fd.nl/ondernemen/1179045/toeristische-drukke-amsterdam-blijft-toenemen>

Het Financiële Dagblad. (21-02-2017). *"Gasten Airbnb gaven bijna €800 mln uit in Nederland"*. Opgehaald van Het Financiële Dagblad: <https://fd.nl/ondernemen/1188353/gasten-airbnb-gaven-bijna-800-mln-uit-in-nederland>

Nationale Omroep Stichting. (05-05-2017). *Airbnb is tegen Amsterdamse meldplicht*. Opgehaald van Nationale Omroep Stichting: <http://nos.nl/artikel/2171580-airbnb-is-tegen-amsterdamse-meldplicht.html>

NRC. (30-01-2015). *Dit is waarom het vakantiehuis van je buurman al 450 dagen te koop staat*. Opgehaald van NRC: <https://www.nrc.nl/nieuws/2015/01/30/dit-is-waarom-het-vakantiehuis-van-je-buurman-al-450-dagen-te-koop-staat->

Rijksoverheid. (2017). *Huurwoning, vraag en antwoord*. Opgeroepen van: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/wat-is-een-zelfstandige-woning-en-wat-is-een-onzelfstandige-woning>