

X houdt zich bezig met de verhuur van onroerende zaken. In april 2003 koopt X samen met Y een pand voor EUR 1,4 miljoen. X en Y vragen een verblijfsvergunning en een woonruimte-onttrekkingsvergunning aan teneinde verhuur te realiseren. De kosten van de renovatiewerkzaamheden vallen tegen. In oktober 2003 verkopen zij daarom het pand door. Hierbij behalen zij een flinke winst van EUR 1 miljoen winst.

**Onder welke inkomenscategorie valt het pand gedurende de 6/7 maanden?**

**Box 3: ECLI:NL:RBHAA:2012:BY9789**

Mevrouw X is sinds 2011 in loondienst bij werkgever Y. Daarnaast bezit zij tien panden die zij in 2013 heeft aangeschaft met het oogmerk deze duurzaam te verhuren aan derden. Alle panden hadden bij aanschaf in 2013 een waarde in het economisch verkeer van EUR 200.000. In 2013 en 2014 heeft zij in totaal EUR 60.000 per jaar aan huurinkomsten behaald. Ze int en administreert de huren zelf.

**Hoe worden de inkomsten uit verhuur in de periode 2013-2014 behandeld in de inkomstenbelasting?**

**Box 3: ECLI:NL:GHARN:1997:AA1196**

Op 1 januari 2015 wordt aangevangen met regulier onderhoud aan alle panden. Dit werk heeft verhuurster uitbesteed.

**Onder welke inkomenscategorie vallen de panden in de periode 2015?**

**Box 3: (verscheidene uitspraken)**

Per 1 december 2015 vertrekt de huurder van pand nummer 8. Mevrouw X ziet dit als een kans om extra werkzaamheden aan pand nummer 8 te verrichten ter verbetering van dit pand. De werkzaamheden hebben zeven maanden in beslag genomen. De waarde van het pand bedraagt dan EUR 400.000. Tevens zou na het onderhoud het dubbele aan huur kunnen worden gevraagd. Per 1 juli 2016 heeft mevrouw X een nieuwe huurder gevonden die bereid is de gevraagde huur te betalen. Uit pand 8 verkrijgt ze in 2016 EUR 6.000 aan huurinkomsten.

**Onder welke inkomenscategorie valt pand nummer 8, en de bijbehorende huurinkomsten, in de periode 2016?**

**ROW eerste halfjaar, box 3 tweede halfjaar: zie o.m. ECLI:NL:HR:2015:220**



Per 1 december 2015 vertrekt de huurder van pand nummer 8. Mevrouw X ziet dit als een kans om extra werkzaamheden aan pand nummer 8 te verrichten ter verbetering van dit pand. De werkzaamheden hebben zeven maanden in beslag genomen. De waarde van het pand bedraagt dan EUR 400.000. Tevens zou na het onderhoud het dubbele aan huur kunnen worden gevraagd. Per 1 juli 2016 heeft mevrouw X een nieuwe huurder gevonden die bereid is de gevraagde huur te betalen. Uit pand 8 verkrijgt ze in 2016 EUR 6.000 aan huurinkomsten.

**De belastingdienst stelt zich op het standpunt dat alle panden het eerste halfjaar onder ROW vallen. Is deze stelling juist?**

**Onjuist**

In 2018 heeft de huurder van pand nummer 8 de wens uitgesproken om het pand over te nemen van de verhuurster. Nog in 2018 wordt het pand verkocht aan de huurder tegen de waarde in het economisch verkeer van EUR 450.000.

**Hoe wordt de waardevermindering van het pand ter hoogte van EUR 50.000 in 2018 behandeld in de inkomstenbelasting?**

**Box 3**

In januari 2006 heeft een samenwerkende groep een kantoorpand aangeschaft voor EUR 5,3 miljoen met het oogmerk deze te verbouwen tot hotel en te verhuren aan derden.

In maart 2006 wordt het pand onverwachts verkocht voor EUR 12,2 miljoen. In de tussentijd hebben geen verbouwingswerkzaamheden plaatsgevonden.

**Hoe wordt de verkoopwinst van het pand in 2006 behandeld in de inkomstenbelasting?**

**ROW: ECLI:NL:HR:2014:3444**

Belanghebbende exploiteert in de periode 2001-2007 tussen de 30 en 60 appartementen in eigendom. De gemeente heeft belanghebbende verplicht achterstallig onderhoud uit te voeren over een aantal panden. Belanghebbende koopt overigens altijd panden in slechte staat van onderhoud om op te knappen met het oogmerk meer huur te vragen en sluit hiervoor risicovolle (hypotheek)leningen af. Dit doet hij allemaal in eigen beheer. Verder heeft hij verschillende medewerkers in dienst.

**Hoe worden de werkzaamheden in de periode 2001-2007 behandeld in de inkomstenbelasting?**

**WUO: ECLI:NL:HR:2017:992**



Belanghebbende schaft in 2007 een gestript appartementencomplex aan. Na de aankoop heeft belanghebbende in zijn vrije tijd gedurende ongeveer een jaar diverse werkzaamheden verricht, zoals installatiewerk van leidingen voor water en elektra, het plaatsen van keukens, het aftimmeren van badkamers en het plaatsen van tussenwanden, gaten gedicht, vloeren geëgaliseerd, trappen en plafonds geplaatst, dakgoten hersteld, schilderwerk verricht en bergingen voor afvalcontainers en fietsen gerealiseerd. In 2008 wordt verhuurd aan derden.

**Onder welke inkomenscategorie valt het appartementencomplex in 2007 en 2008?**

**Box 3: ECLI:NL:GHARL:2014:9821**

Belanghebbende verhuurt in totaal 18 kamers verspreid over twee panden. De gemeenschappelijke ruimten van de panden worden door belanghebbende zelf schoon gehouden, en hij verricht zelf alle voorkomende onderhoudswerkzaamheden, int de huren en verzorgt de administratie. Daarnaast verricht belanghebbende werkzaamheden ten behoeve van derden en stelt hij - incidenteel - tegen vergoeding gereedschappen ter beschikking van derden. Dit kost belanghebbende ongeveer 1430 uur per jaar.

**Onder welke inkomenscategorie vallen de werkzaamheden?**

**WUO: ECLI:NL:HR:1994:ZC5731**

Belanghebbende heeft een ongebruikte varkensstal die tot zijn vermogen behoort. Hij verhuurt de stal aan 30 verschillende eigenaren van caravans in de wintermaanden. De arbeid die hij verricht ziet op het in en uitrijden van de caravans. Dat kost ongeveer 5 minuten per keer.

**Van welke inkomenscategorie is sprake?**

**ROW: ECLI:NL:GHSHE:2009:BK5482**