

Vlaanderen
is toerisme

JOUW LOGIES EN JE BELASTING-AANGIFTE

TOERISMEVLAANDEREN

UPDATE OKTOBER 2026

Inhoudstafel

1 WETTELIJK KADER 4

2 TOEPASSINGSGEBIED VAN DE BELGISCHE INKOMSTENBELASTING 5

3 OVERZICHT VAN DE GELDENDE BELASTBARE INKOMSTEN 6

4 VAN BRUTO-INKOMEN NAAR NETTO-INKOMEN EN DE AANGIFTEPLICHT 8

4.1 Onroerende inkomsten 8

4.2 Roerende inkomsten 9

4.3 Diverse inkomsten 9

4.4 Beroepsinkomsten 10

5 MOGELIJKE KWALIFICATIEPROBLEMEN 11

6 OVERZICHTSTABEL 13

7 INKOMSTEN UIT DE DEELECONOMIE 15

8 ONROERENDE INKOMSTEN VIA EEN NIET-ERKEND PLATFORM MET BIJKOMENDE DIENSTEN 16

9 ONROERENDE INKOMSTEN VIA EEN ERKEND PLATFORM MET BIJKOMENDE DIENSTEN 17

10 ONROERENDE INKOMSTEN DOOR ONDERVERHUUR VIA EEN ERKEND PLATFORM MET BIJKOMENDE DIENSTEN 18

11 BTW 19

11.1 Wanneer ben je als logiesuitbater btw-plichtig? 19

11.2 Toepasselijke btw-tarieven 20

11.3 Vrijstellingsregime 20

12 PRAKTIJKVOORBEELDEN 21

12.1 Niet-beroepsmatige verhuur van kampeerplaatsen 22

12.2 Beroepsmatige verhuur van kampeerplaatsen 23

12.3 Verhuur van een ongemeubileerde kamer in de eigen woning zonder bijkomende diensten 23

12.4 Verhuur van een ongemeubileerde vakantiewoning zonder bijkomende diensten 24

12.5 Verhuur van een gemeubileerde vakantiewoning zonder bijkomende diensten 25

12.6 Verhuur van een gemeubileerde kamer in de eigen woning 26

12.7 Verhuur van een gemeubileerde vakantiewoning of een kamer in de eigen woning met bijkomende diensten via een niet-erkend elektronisch platform 27

12.8 Verhuur van een gemeubileerde vakantiewoning of een kamer in de eigen woning met bijkomende diensten via een erkend elektronisch platform 29

12.9 Onderverhuur of overdracht van huur van een gemeubileerd onroerend goed (niet via een erkend elektronisch platform) 29

13 WAT MET EEN INVESTERINGSSUBSIDIE? 30



Het logiesdecreet heeft een gelijk en makkelijk te betreden speelveld gecreëerd dat vooral garanties wil bieden op het vlak van veiligheid en basiskwaliteit. Daarmee speelt de overheid ook in op evoluties die het toerisme ondergaat onder invloed van de 'sharing economy' en de online platformen die haar voeden. De mogelijkheden om een graantje mee te pikken van het toerisme zijn daardoor fel toegenomen. Geregeld krijgen onze logiesadviseurs, net als andere toeristische organisaties, dan ook vragen over hoe je als kleinschalige of occasionele uitbater jouw inkomsten uit de verhuur van een kamer, een weide, een vakantiewoning... moet aangeven bij de fiscus.

Toerisme Vlaanderen heeft geen enkele fiscale bevoegdheid, maar vanuit onze taak om de toeristische sector te ondersteunen, vinden we het toch nuttig om hierover betrouwbare informatie op maat aan te bieden. We mochten hiervoor rekenen op de hulp van drie specialisten die hun fiscale kennis hebben losgelaten op de specifieke situaties van kleinschalige of occasionele logiesuitbaters. Je vindt in deze brochure eerst een theoretisch deel over de verschillende categorieën van inkomsten en hoe die van toepassing kunnen zijn op de verhuur van een toeristisch logies. Ook de inkomsten uit de deeleconomie en de nieuwe btw-regeling voor verhuurders van gemeubelde logies met aanvullende diensten komen aan bod. Het tweede deel bevat negen praktijkvoorbeelden waarin je de fiscale regels toegepast ziet op concrete situaties. Zowat elke kleinschalige of occasionele uitbater zal zich in minstens één situatie herkennen.

Elke situatie is evenwel uniek en Toerisme Vlaanderen ambieert allerminst een rol als fiscale vraagbaak. Beschouw deze brochure daarom als een degelijke leidraad. Met bijkomende vragen neem je best contact op met de FOD Financiën of met een belasting-consulent of boekhouder.

We hopen wel dat je belastingaangifte, dankzij de fiscale inzichten uit deze brochure, een stuk makkelijker wordt, zodat er meer tijd en motivatie overblijft om je gasten een schitterend verblijf te bezorgen.



1 WETTELIJK KADER

Baat jij een toeristisch logies uit? Dan bepaalt de vorm waaronder je dat doet, welke **fiscale behandeling** op jouw logies van toepassing is. Zo gelden er andere regels voor **vennootschappen** dan voor **natuurlijke personen**.

Af en toe heerst hierrond onduidelijkheid. Veel mensen denken bijvoorbeeld dat je pas belastbaar bent wanneer je huurgeld ontvangt. Maar dat klopt niet. Bezit je onroerend goed? Dan kun je theoretisch gezien (al dan niet fictieve) **belastbare inkomsten** verwerven. Wie zakelijke rechten als eigendom, vruchtgebruik, erfpacht, recht van opstal en bezit geniet, wordt als '**genotshouder**' gekwalificeerd. Die genotshouder – een vennootschap of een natuurlijk persoon – moet dan zijn belastbare inkomsten ter heffing aangeven.

Is de 'genotshouder' een **vennootschap**? Dan wordt die belast op het netto-inkomen, volgens de **vennootschapsbelasting**. Wat betekent dat? Het volledige inkomen dat je als vennootschap behaalt, wordt na aftrek van je kosten belast aan een vlak tarief van 25 procent. Een kmo kan evenwel, onder bepaalde voorwaarden, genieten van een verminderd tarief van 20 procent op de eerste schijf van 100.000 euro winst.

In deze brochure spitsen we ons uitsluitend toe op **natuurlijke personen** die een toeristisch logies uitbaten. Ze is dus bestemd voor wie zelf de 'genotshouder' is van een onroerend goed dat als toeristisch logies uitgebaat wordt. Je leest hier hoe de **inkomstenbelasting** op jouw situatie van toepassing is.

2 TOEPASSINGSGEBIED VAN DE BELGISCHE INKOMSTENBELASTING

Wanneer mag de Belgische staat jou belasten op de inkomsten die je uit jouw toeristisch logies haalt?

Het antwoord is vrij eenvoudig: heb jij als rijksinwoner je fysieke woonplaats in België op 1 januari van het aanslagjaar[1] - dat is het jaar dat volgt op het jaar waarin je de inkomsten verwerft. Dan ben je belastingplichtig voor je wereldwijde inkomen - gelijk waar je inkomsten dus vandaan komen.

Heb je geen woonplaats in België? Ook dan kun je aan de inkomstenbelasting onderworpen zijn als je 'zetel van fortuin' in België gevestigd is. België is dan de plaats van waaruit je jouw vermogen beheert en bepaalde inkomsten van Belgische bron ontvangt (bijvoorbeeld inkomsten uit een in België gelegen onroerend goed). In dat geval zullen enkel de Belgische inkomsten aan het Belgisch belastingregime onderworpen zijn.

Wij gaan hieronder enkel dieper in op de belastbaarheid van Belgische rijksinwoners.



IN MENSENTAAL

RIJKSINWONER

Een persoon die zijn domicilie in België heeft. Toch is die officiële woonplaats niet noodzakelijk doorslaggevend. De persoon moet vooral kunnen aantonen dat hij feitelijk en duurzaam in België verblijft.

- Ben je als natuurlijk persoon ingeschreven in het bevolkingsregister van een Belgische gemeente, maar woon je in werkelijkheid duurzaam (een periode langer dan 24 maanden) in het buitenland? En kun je daarvoor voldoende bewijsstukken voorleggen? Dan val je niet onder de Belgische personenbelasting.

- Vestig je je officieel in het buitenland als natuurlijk persoon, maar woon je wel feitelijk en duurzaam in België? Dan moet je de Belgische personenbelasting betalen. De Belgische staat kan dat bovendien controleren aan de hand van facturen van nutsbedrijven. Ook wanneer jouw gezin in België woont, word je onmiskenbaar als Belgisch rijksinwoner beschouwd.

WERELDWIJD INKOMEN

Alle inkomsten die je verzamelt, ook uit buitenlandse vakantiewoningen en toeristische verblijven. Het kan gebeuren dat je ook al in het buitenland wordt belast. Let daarom goed op bij het invullen van jouw Belastingformulier. In eerst instantie geef je het onroerend goed aan in vak III.A, maar daarnaast ga je het ook (gedeeltelijk) vrijstellen door het eveneens op te nemen in Vak III.B. Je krijgt hier twee mogelijkheden:

- Heeft België een **dubbelbelastingverdrag** met het land in kwestie? Vermeld dan in vak III.B.1. het land, de code waarnaast het inkomen is ingevuld en het bedrag dat in Vak III.A werd opgenomen voor het buitenlands onroerend goed. België zal het inkomen dan niet belasten, maar het principe van vrijstelling met progressievoorbehoud toepassen. Dit betekent dat er met dit inkomen nog rekening wordt gehouden om het tarief te bepalen dat van toepassing is op de wel in België belastbare inkomsten.

- Bestaat er **geen dubbelbelastingverdrag**? VVermeld dan in vak III.B.2. het land, de code waarnaast het inkomen is ingevuld en het bedrag dat in Vak III.A werd opgenomen voor het buitenlands onroerend goed. België belast dan het inkomen volgens de progressieve belastingtarieven (zie verderop) en een belastingvermindering van 50 percent.

[1] Trok je weg uit België tijdens het inkomstenjaar? Dan heb je wel nog aangifteplicht voor de periode waarin je in België verbleef (en in sommige gevallen voor het hele jaar).

EEN CONCREET VOORBEELD

STEL: een persoon die in Antwerpen woont en werkt (Belgisch fiscaal inwoner), verblijft in het weekend in zijn Nederlands buitenverblijf. In dit geval is de Belgische personenbelasting principieel op hem van toepassing, ook voor zijn (fictieve) inkomsten uit het buitenverblijf in Nederland. Hij moet dus zijn buitenlands inkomen aangeven volgens de bovenstaande regels. Dit inkomen wordt echter vrijgesteld met progressievoorbehoud, gezien België een dubbelbelastingverdrag heeft met Nederland. Heeft diezelfde persoon een buitenverblijf in de Dominicaanse Republiek? Met dat land heeft België geen dubbelbelastingverdrag. Het inkomen dat voortvloeit uit dat buitenverblijf wordt dus belast aan de progressieve tarieven. Deze belasting mag met de helft worden verminderd.

LET WEL: door een wetswijziging van 17 februari 2021 op het vlak van de belastbaarheid van in het buitenland gelegen onroerende goederen, wordt er sinds aanslagjaar 2022 geen onderscheid meer gemaakt tussen een in België gelegen onroerend goed en een in het buitenland gelegen onroerend goed. Het belastbaar inkomen wordt in beide gevallen vastgesteld aan de hand van het kadastraal inkomen.

Het kadastrale inkomen wordt vastgesteld door de Administratie Opmetingen en Waarderingen. Iedere belastingplichtige die een zakelijk recht verwerft of vervreemdt van een buitenlands onroerend goed, moet hiervan uit eigen beweging aangifte doen binnen een termijn van 4 maanden via MyMinfin.be. Bij aanpassingen aan het onroerend goed of nieuwbouw, moet de aangifte gebeuren binnen de 30 dagen na de ingebruikname of verhuur van het goed.

Onder deze nieuwe wetgeving, is het niet meer mogelijk om de buitenlandse belasting af te trekken van de aan te geven waarde (zijnde het kadastraal inkomen). Het kadastraal inkomen is immers een netto-inkomen, wat impliceert dat alle mogelijke kosten, inclusief buitenlandse belasting, reeds zijn afgetrokken.

De berekening van het kadastrale inkomen dat wordt toegekend aan in het buitenland gelegen onroerende goederen laten we buiten beschouwing in deze brochure.

3 OVERZICHT VAN DE GELDENDE BELASTBARE INKOMSTEN

Op welke inkomsten uit jouw – al dan niet uitgebate – toeristische logies kan de Belgische staat je belasten? En hoe gebeurt dat dan?

De Belgische personenbelasting kent vier categorieën van belastbare inkomsten:

- onroerende inkomsten
- roerende inkomsten
- beroepsinkomsten
- diverse inkomsten.

De kans bestaat dat ze alle vier van toepassing zijn wanneer je een toeristisch logies of B&B uitbaat of een vakantiewoning al dan niet verhuurt. De eerste drie categorieën beslaan inkomsten die voortvloeien uit onroerende goederen, roerende goederen of een beroepswerkzaamheid. De laatste categorie bundelt de restgevallen: diverse inkomsten die niet onder de eerste drie categorieën thuishoren.

Sinds 1 januari 2021 kunnen inkomsten verkregen uit de deeleconomie onder bepaalde voorwaarden genieten van een fiscaal gunstregime (zie punt 7 verderop in deze brochure).

CATEGORIE	VOORBEELD
Onroerende inkomsten	Huuropbrengst van een vakantiewoning
Roerende inkomsten	Huuropbrengst van meubels
Diverse inkomsten	Sporadisch aanbieden van ontbijt bij verhuur (zie verderop voor meer uitleg)
Beroepsinkomsten	Uitbating van een B&B

De vier categorieën worden als volgt belast:

- ONROERENDE INKOMSTEN: gezamenlijk belast tegen de progressieve tarieven
- ROERENDE INKOMSTEN: afzonderlijk belast tegen het vast tarief van 30 procent
- DIVERSE INKOMSTEN: afzonderlijk belast tegen 33, 30 of 20 procent (geldende tarieven in deze context)
- BEROEPSINKOMSTEN: gezamenlijk belast tegen de progressieve tarieven.



IN MENSENTAAL

GEZAMENLIJK BELASTBAAR TEGEN DE PROGRESSIEVE TARIEVEN?

Dat wil zeggen dat de Belgische staat jouw netto onroerende inkomsten en netto beroepsinkomsten samentelt. Vervolgens word je per inkomstenschijf belast tegen het geldende marginaal tarief. Dat loopt op naarmate je gezamenlijk belastbaar inkomen in een hogere belastingschijf terechtkomt. Het maximale tarief voor personenbelasting in België is 50 percent. Voor het inkomstenjaar 2025 (aanslagjaar 2026) en het inkomstenjaar 2026 (aanslagjaar 2027) liggen de grenzen op volgende bedragen.

PERCENTAGE (%)	INKOMSTENSCHIJF (AJ 2026)	INKOMSTENSCHIJF (AJ 2027)
25	€ 0,01 - € 16.320	€ 0,01 - € 16.720
40	€ 16.320,01 - € 28.800	€ 16.720,01 - € 29.510
45	€ 28.800,01 - € 49.840	€ 29.510,01 - € 51.070
50	> € 49.840	> € 51.070



4 VAN BRUTO-INKOMEN NAAR NETTO-INKOMEN EN DE AANGIFTEPLICHT

Als belastingplichtige word je alleen belast op de netto belastbare inkomsten die je verwerft (dus jouw bruto-inkomsten min je kosten). Je moet deze inkomsten doorgaans zelf aangeven onder de correcte codes in jouw belastingaangifte. We verduidelijken hoe dat werkt voor de vier categorieën van belastbare inkomsten.

4.1 ONROERENDE INKOMSTEN

Voor onroerende inkomsten uit een verhuur in de privésfeer maakt de staat een onderscheid tussen:

- **ongebouwd onroerend goed**, zoals grond of een weide, dat je voor particuliere doeleinden verhuurt – In dit geval is jouw netto belastbaar onroerend inkomen gelijk aan je geïndexeerd kadastraal inkomen, zonder meer.

- **gebouwd onroerend goed**, zoals een vakantiewoning, buitenverblijf of een kamer in een woning – In dit geval is jouw netto belastbaar onroerend inkomen gelijk aan jouw geïndexeerd kadastraal inkomen, maal 1,40.

Voor aanslagjaar 2027 ziet dat er als volgt uit:

ONGEBOUWD ONROEREND GOED	GEBOUWD ONROEREND GOED
KI x 2,3000[3]	KI x 2,3000[3] x 1,40

De fiscus bekommert zich bij de verhuur aan particulieren die het onroerend goed niet voor beroepsdoeleinden gebruiken dus niet om de huurprijzen die je werkelijk hebt ontvangen. Als belastingplichtige moet je alleen het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen aangeven onder de codes 1106/2106 voor gebouwde onroerende goederen. Voor ongebouwde onroerende goederen geef je dat aan onder de codes 1107/2107.

Voor de belastbaarheid van jouw inkomsten speelt het trouwens geen rol of je daadwerkelijk verhuurt. Zo betaal je ook belastingen op buitenverblijven en weides die alleen dienen voor eigen niet-beroepsmatig gebruik. Dat doe je op basis van een fictieve huuropbrengst die de staat berekent zoals hierboven staat beschreven (zijnde het kadastraal inkomen).

Maar verhuur je een kamer in je eigen woning? Dan doet die werkelijke verhuur er wél toe.

[3] De index voor aanslagjaar 2027 bedraagt 2,3000. Voor aanslagjaar 2026 bedraagt de index 2,2446..

Jouw eigen woning, dat is de woonst die je als belastingplichtige/genotshouder tijdens de belastbare periode zelf betrekt of, om vier wettelijk bepaalde redenen, niet betrekt[4]. Daarvoor hoef je geen kadastraal inkomen aan te geven onder de codes 1106/2106, aangezien het onroerend inkomen van jouw eigen woning niet onderworpen is aan de personenbelasting.

Maar verhuur je tijdens de belastbare periode, al dan niet regelmatig, een kamer in die eigen woning? Dan moet je het overeenkomstige deel van het kadastraal inkomen aangeven onder de codes 1106/2106. De belasting wordt dan berekend door toepassing te maken van de progressieve tarieven op het herleide geïndexeerde kadastraal inkomen, vermenigvuldigd met 1,40. Bekijk hoofdstuk 12.3 en 12.6 voor een concreet voorbeeld.

En wat met de kostenaftrek? **Bewezen kosten**, zoals de brandverzekeringspremie, onderhoudskosten en verhuurreclamekosten, zijn niet aan de orde als je verhuurt aan particulieren voor o.a. toeristische doeleinden. Net zoals de fiscus zich niet bemoeit met jouw werkelijke huurinkomsten, spelen de werkelijke kosten evenmin een rol.

De enige uitzondering daarop – in bepaalde gevallen – is de interestaftrek van een lening die je aanging om een **tweede verblijf** of een grond te kopen of te verbouwen. Tot en met aanslagjaar 2025 (inkomsten 2024) was deze interestaftrek nog mogelijk op basis van artikel 14, §1 WIB. Vanaf aanslagjaar 2026 (inkomsten 2025) is deze aftrek echter afgeschaft.

4.2 ROERENDE INKOMSTEN

Verhuur je een bemeubelde vakantiewoning of kamer? Dan zijn er twee opties voor je belastbaar roerend inkomen:

- Op het huurcontract staat de **gescheiden huurprijs** voor het gebouw en de inboedel. Het belastbaar netto roerend inkomen wordt dan berekend door de bewezen kosten, of een kostenforfait van 50 percent, af te trekken van de werkelijke huurprijs voor de inboedel.

- Op het huurcontract staat de **globale huurprijs** voor het gebouw en de inboedel. Dan gaat de Belgische staat er altijd van uit dat 60 percent van de globale brutohuurprijs slaat op het gebouw (bruto onroerend inkomen) en 40 percent op de inboedel (bruto roerend inkomen). Het belastbaar netto roerend inkomen wordt dan berekend door de bewezen kosten, of een kostenforfait van 50 percent, af te trekken van het bruto roerend inkomen.

Op dat netto roerend inkomen betaal je een afzonderlijke belasting, tegen een vlak tarief van 30 percent. Je bent verplicht om dat netto roerend inkomen (inkomsten min kosten) aan te geven onder de codes 1156/2156.

4.3 DIVERSE INKOMSTEN

Bij toeristische verhuur komen niet altijd 'diverse inkomsten' kijken. In twee specifieke situaties is dat wel het geval: bij **onderverhuur of overdracht van huur**, óf wanneer je **sporadisch extra diensten** aanbiedt bij jouw toeristische verhuur.

1 Onderverhuring of overdracht van huur van al dan niet gemeubelde onroerende goederen

Je huurt een onroerend goed en verhuurt dat op jouw beurt door aan een toerist of onderhuurder? Of je draagt jouw huur over (voor zover het huurcontract dat toelaat)? Dan geldt het volledige inkomen als divers inkomen dat, na aftrek van bewezen kosten, afzonderlijk wordt belast tegen 30 percent. Wanneer je een pand onderverhuurt dat initieel leeg stond en je zelf hebt gemeubileerd, is 60% van de huur een divers inkomen en 40% van de huur een roerend inkomen (zie in dit verband punt 4.2. van deze brochure).

Wat komt precies geheel of gedeeltelijk (al naargelang de frequentie van de onderverhuur/overdracht van de huur) in aanmerking als bewezen kosten? Zaken zoals de huur die je zelf betaalt, brandverzekeringspremie, onderhoudskosten en publiciteitskosten.

[4] Deze vier redenen zijn: (i) beroepsredenen, (ii) redenen van sociale aard, (iii) wettelijke of contractuele belemmeringen die het de belastingplichtige onmogelijk maken om de woning te bewonen, (iv) de stand van de bouwwerkzaamheden of verbouwingen die beletten om de woning te betrekken.

De aangifte van de bruto diverse inkomsten uit onderverhuur of overdracht van huur doe je onder de codes 1180/2180. De aangifte van de werkelijke bewezen kosten doe je onder de codes 1181/2181. Het belastbaar bedrag is dan het netto divers inkomen.

2 Occasioneel of eenmalig verhuren van onroerend goed met bijkomende dienstverlening

Verhuur je een toeristisch logies buiten de uitoefening van je beroepsactiviteit en bied je extra diensten aan? Indien je dit doet via een erkend elektronisch platform, valt dit inkomen onder de noemer van de deeleconomie (via een erkend platform) – zie hierover meer onder punt 7. Momenteel bestaat er echter geen enkel erkend elektronisch platform dat logies aanbiedt.

Indien je niet via een erkend platform werkt zullen de diensten, wanneer je deze occasioneel levert, belastbaar zijn als divers inkomen. Als voorbeeld: het platform Airbnb is geen erkend platform. Naargelang de feitelijke omstandigheden, kunnen de inkomsten belast worden als beroepsinkomen (zie punt 4.4), dan wel dient een opsplitsing gemaakt te worden tussen:

- de onroerende inkomsten (onroerende verhuur van de kamer/het buitenverblijf)
- roerende inkomsten (roerende verhuur van de inboedel)
- diverse inkomsten (voor zover je uit de bijkomende diensten winsten of baten haalt buiten een beroepswerkzaamheid).

Wanneer er geen bijkomende diensten worden geleverd, is er louter sprake van een onroerend en roerend inkomen (in de veronderstelling dat de logies meestal gemeubeld worden verhuurd) – zie punt 4.1 en 4.2 . Wanneer in een bijkomende dienstverlening wordt voorzien, zoals onderhoud van de logies en ontbijt of begeleide toeristische uitstapjes, worden de inkomsten in principe integraal door de administratie als beroepsinkomsten beschouwd. Echter, bij een louter occasionele of eenmalige verhuring aanvaardt de administratie dat de inkomsten uit de bijkomende diensten worden belast als divers inkomen tegen 33 percent, na aftrek van de overeenkomstige bewezen kosten (bijvoorbeeld voor onderhoud, elektriciteit, ontbijt, enz.). Het bruto divers inkomen uit sporadische extra diensten geef je aan onder de codes 1200/2200. De bewezen kosten geef je aan onder de codes 1201/2201.

LET WEL: de kwalificatie divers inkomen is enkel van toepassing op het deel van de inkomsten die specifiek behaald worden uit de bijkomende diensten (onderhoud, ontbijt…). Jij als belastingplichtige moet bepalen welk deel van de huurprijs betrekking heeft op de dienst(en). Je bepaalt dit zelf maar het spreekt voor zich dat je een 'normale' verdeling moet hanteren. Als je een kamer met ontbijt verhuurt, kan je geen 70 euro voor je ontbijt nemen en 30 euro voor de kamer. De rest wordt zoals hierboven vermeld, opgesplitst in 60 percent onroerend en 40 percent roerend inkomen.

Inkomsten uit louter occasionele of eenmalige verhuring, met bijkomende dienstverlening blijven zo deels belast als onroerend inkomen (tegen de progressieve tarieven), als roerend inkomen (tegen 30%) en als divers inkomen (tegen 33%) zolang het platform niet erkend is of er niet via een platform wordt gewerkt.

4.4 BEROEPSINKOMSTEN

Beroepsinkomsten zijn niet altijd een relevante inkomstencategorie bij toeristische verhuur. Er is immers pas sprake van een beroepswerkzaamheid wanneer je de activiteit frequent, intensief, gestructureerd en georganiseerd uitoefent. Omdat de wet dat niet verder specificeert, beoordeelt de fiscus elk feitelijk geval apart. Ga je als belastingplichtige niet akkoord met dat oordeel? Dan is het aan een rechter om de knoop door te hakken.

Bepaalt de fiscus dat je inkomen in aanmerking komt als beroepsinkomen? Dan zijn de andere categorieën (onroerende, roerende en diverse inkomsten) niet van toepassing. De kwalificatie 'beroepsinkomen' geldt altijd voor het geheel van de inkomsten, ook voor de eigenlijke huurinkomsten. Het beroepsinkomen wordt gezamenlijk belast op basis van de eerder vernoemde progressieve tarieven, na aftrek van de forfaitaire of bewezen beroepskosten.
Deze aangifte doe je onder de codes 1650/2650.

In ons geval van toeristische verhuur speelt deze inkomstencategorie voornamelijk mee wanneer je naast zuivere verhuur ook diensten aanbiedt. Denk aan ontbijt, verkoop van streekproducten, was- en strijkdienst, schoonmaak van de kamers, … Als je deze activiteiten frequent, intensief, gestructureerd en georganiseerd uitvoert, dan worden

ze in aanmerking genomen als beroepsinkomen en wordt het hele inkomen dat je uit jouw toeristische logies haalt, overeenkomstig belast. Baat je een B&B uit? Dan valt er nauwelijks te ontsnappen aan deze kwalificatie van beroepsinkomen, ongeacht of je daarnaast nog een ander beroep uitoefent.

Ook wanneer je géén diensten aanbiedt, kan het zijn dat je hele inkomen uit toeristische verhuur als beroepsinkomen wordt gekwalificeerd. Bijvoorbeeld wanneer je zoveel vakantiewoningen verhuurt dat er dagelijkse follow-up en organisatie bij komt kijken. Zelfs al beperkt zich dat tot het afgeven van de sleutels aan klanten.
De kwalificatie als beroepsinkomsten kán in je voordeel spelen. Want daardoor mag je de werkelijk gedragen kosten die voortkomen uit je beroepswerkzaamheid, aftrekken van het bruto beroepsinkomen. Denk maar aan renovatiekosten van een vakantiewoning, kosten voor jouw onderhoudspersoneel, aankoop van nieuwe meubels… Die gelden dan als bewezen beroepskosten en geef je aan onder de codes 1657/2657.

Voor alle duidelijkheid: ook al nam je het sociaalrechtelijk statuut van zelfstandige in hoofd- of bijberoep niet op, toch kunnen jouw verworven inkomsten als beroepsinkomsten worden gekwalificeerd. In dat geval móét je als uitbater van het toeristische logies een ondernemingsnummer aanvragen bij een ondernemingsloket naar keuze. En zal je als zelfstandige in hoofd- of bijberoep socialezekerheidsbijdragen moeten betalen.

5 MOGELIJKE KWALIFICATIEPROBLEMEN

Verhuur je een toeristisch logies en bied je **geen extra diensten** aan? Dan zal je niet snel op problemen stoten voor de kwalificatie van jouw inkomsten. In de meeste gevallen, zullen alleen de categorieën onroerende inkomsten en roerende inkomsten voor jou relevant zijn. Als de verhuur evenwel past binnen jouw beroepswerkzaamheid, dan wordt het automatisch fiscaal gezien als beroepsinkomen, zoals in het voorbeeld hierboven.

Bied je wel extra diensten aan? Dan kan je soms beginnen twijfelen hoe je die inkomsten moet aangeven. Want je moet als belastingplichtige in eerste instantie inschatten of:

- jouw bijkomende diensten passen binnen een beroepswerkzaamheid en dus gezamenlijk worden belast volgens de geldende progressieve tarieven;
- jouw bijkomende diensten buiten elke beroepswerkzaamheid gebeuren en dus afzonderlijk moeten worden belast tegen 33 percent als divers inkomen;
- jouw bijkomende diensten binnen het normale beheer van het privévermogen horen en dus niet worden belast.

In de laatste twee gevallen blijven de categorieën van onroerende en roerende inkomsten gelden.

Dit schema vat de fiscale behandeling van bijkomende diensten samen, los van de regels rond deeleconomie, die verderop aan bod komen:

WINSTEN OF BATEN BUITEN BEROEP	NORMAAL BEHEER PRIVÉVERMOGEN	BEROEPS-INKOMEN
Afzonderlijk belast 33%	Onbelast	Gezamenlijk progressief belast



WELKE DIENSTEN VALLEN NU BINNEN HET NORMALE BEHEER VAN JOUW PRIVÉVERMOGEN?

Dat zijn zaken die een zorgvuldige huisvader zou verrichten in het dagelijks beheer van zijn privévermogen (zijnde een niet-professioneel aangewend vermogen), zelfs met winstoogmerk. De verrichtingen mogen niet met speculatieve bedoeling geschieden en mogen niet door herhaling de aard van een winstgevende bezigheid verkrijgen. Ze worden niet belast. Diensten die je bovenop de verhuur van jouw toeristische logies aanbiedt, zoals het ontbijt, vallen daar doorgaans niet onder. Het spreekt voor zich dat de feitelijke elementen hierbij doorslaggevend zijn (aantal onroerende goederen, regelmatige activiteit,...).

De vraag stelt zich bovendien of je de vergoeding voor jouw diensten moet beschouwen als baat behaald buiten jouw beroepswerkzaamheid of als beroepswerkzaamheid zelf? De fiscale gevolgen daarvan zijn immers belangrijk.

WANNEER IS ER SPRAKE VAN EEN BEROEPSWERKZAAMHEID?

Als de diensten frequent en talrijk plaatsvinden, en wanneer ze passen binnen een bepaalde structuur of organisatie, spreken we van een beroepswerkzaamheid. Bijkomende richtingaanwijzers zijn de tijd en middelen die je aan de diensten besteedt, of je daarvoor al dan niet samenwerkt met andere personen en in welke mate het een nevenactiviteit betreft die aansluit bij je hoofdactiviteit (bijvoorbeeld wanneer je zelfstandige of bedrijfsleider bent). Bij een beroepskok die een B&B uitbaat en in dat verband tevens ontbijt en lunch aanbiedt, zal het geheel zeer waarschijnlijk kwalificeren als beroepsinkomen.

Gaat het om diensten die je buiten je beroepsactiviteit aanbiedt, op occasionele, niet-frequente en niet-georganiseerde manier? Dan gaat het om een belastbaar divers inkomen.

Het is natuurlijk dansen op een slappe koord. Het kwalificeren tot beroepsinkomen dan wel divers inkomen, wordt bepaald op basis van feitelijke gegevens, alsook de achterliggende bedoeling. Dit leidt vaak tot verwarring en uiteenlopende beoordelingen wat de theorievorming moeilijk maakt. Wat vaststaat, is dat de vergoeding voor een eenmalige verhuring met bijkomende diensten – die niet frequent of gestructureerd zijn – niet volstaat om dat te kwalificeren als beroepsinkomen. Er mag zich met andere woorden geen geheel van verrichtingen voordoen die hetzij regelmatig voorkomen, hetzij onderling verbonden zijn en die als dusdanig een beroepswerkzaamheid zouden uitmaken.

Stel bijvoorbeeld dat je een onroerend goed verhuurt aan toeristen (al dan niet via Airbnb), met bijkomende diensten, maar dat je dat alleen doet wanneer je zelf voor jouw werk in het buitenland verblijft. In dat geval kan de vergoeding voor de diensten worden beschouwd als baten die je buiten de beroepswerkzaamheid behaalde. Die worden dan als divers inkomen afzonderlijk belast tegen het 33-percenttarief. Verhuur je daarentegen met de regelmaat van de klok jouw vakantiewoning of een kamer in je eigen woning, mét bijkomende diensten voor toeristen? Dan zal je nauwelijks aan de kwalificatie als beroepswerkzaamheid kunnen ontsnappen.

6 OVERZICHTSTABEL

Overloop hier nog even welke belastbare inkomsten aan bod kunnen komen wanneer je aan toeristische verhuur doet. Kijk vervolgens na hoe je ze aangeeft, hoe het netto-inkomen wordt vastgesteld en hoe de concreet verschuldigde belasting vorm krijgt.

INKOMSTEN-CATEGORIE	AANGIFTE	NETTO-BELASTBAAR INKOMEN	BELASTING	VOORBEELD
ONROEREND INKOMEN	KI onder 1107/2107	Ongebouwd: KI x 2,3000[5]	Progressieve tarieven	Niet-beroepsmatige verhuur van kampeerplaatsen
	KI onder 1106/2106	Gebouwd: KI x 2,3000[5] x 1,40	Progressieve tarieven	Verhuur van een vakantiewoning of kamer in eigen woning
ROEREND INKOMEN	1156/2156	Bruto-roerend inkomen (60% - 40%-regel) – 50 % (of bewezen kosten)	Afzonderlijk tarief van 30%	Verhuur van inboedel bij verhuur van bemeubelde vakantiewoning/ kamer
DIVERS INKOMEN	Bruto-inkomen onder 1200/2200	Bruto-divers inkomen – bewezen kosten	Afzonderlijk tarief van 33 %	Occasioneel verstrekte diensten bij de verhuur van een vakantiewoning/ kamer (geen deeleconomie)
	Bewezen kosten onder 1201/2201			
	Bruto-inkomen onder 1180/2180	Bruto-divers inkomen – bewezen kosten	Afzonderlijk tarief van 30 %	Onderverhuring/ overdracht van huur
	Bewezen kosten onder 1181/2181			

[5] De index voor aanslagjaar 2027 bedraagt 2,3000. Voor aanslagjaar 2026 bedraagt de index 2,2446.

INKOMSTEN-CATEGORIE	AANGIFTE	NETTO-BELASTBAAR INKOMEN	BELASTING	VOORBEELD
BEROEPS-INKOMEN	Bruto-inkomen onder 1650/2650	Bruto-beroepsinkomen – bewezen beroepskosten	Progressieve tarieven	Uitbating B&B Uitbating camping Frequente, georganiseerde verhuur van vakantiewoningen van enige omvang, al dan niet met bijkomende diensten Frequente, georganiseerde verhuur van (een) vakantiewoning(en) met bijkomende diensten
	Bewezen beroepskosten onder 1657/2657			



7 INKOMSTEN UIT DE DEELECONOMIE

In het kader van de deeleconomie is het mogelijk om voor de verhuur van onroerende goederen, waar tevens een dienst bij betrokken is, te genieten van een gunstregime dat voorziet in een voordelig belastingtarief. Indien er geen dienst wordt geleverd, valt men buiten de definitie van deeleconomie. Speciaal aan de deeleconomie is dat er diensten worden geleverd tussen particulieren, buiten hun normale beroepsactiviteit en waarbij gebruik wordt gemaakt van een elektronisch platform. Zo'n deeleconomieplatform moet zich registreren op de website van de FOD Financiën.
Ontdek de erkende platformen (zoals van toepassing bij het schrijven van deze brochure) op:
https://fin.belgium.be/nl/particulieren/belastingaangifte/inkomsten/deeleconomie.

Onder het regime van de deeleconomie is het volledig inkomen dat gelinkt is aan de verhuur van onroerende goederen met het leveren van diensten belastbaar als divers inkomen. Er is dus geen opdeling van het inkomen in enerzijds divers inkomen uit deeleconomie en anderzijds roerend of onroerend inkomen.

De inkomsten uit deeleconomie zijn belastbaar tegen een afzonderlijk tarief van 20 percent, tenzij globalisatie (gezamenlijk belastbaar tegen de gewone progressieve tarieven) voordeliger is. Hiervan mag een wettelijk kostenforfait van 50% worden afgetrokken. De belastingplichtige kan zijn werkelijke kosten niet bewijzen. De kwalificatie als 'divers inkomen' en het gunstig belastingtarief gelden slechts indien de inkomsten uit zowel de deeleconomie als het verenigingswerk[6] een bedrag van 7.890[7] euro (aanslagjaar 2027) niet overschrijden. In het geval dat de inkomsten dit bedrag overschrijden (in het kalenderjaar zelf, of vorig kalenderjaar), worden ze voor het geheel wettelijk geacht beroepsinkomsten te zijn en aldus gezamenlijk belast aan de progressieve tarieven. Het volledige inkomen is dan eveneens onderworpen aan sociale bijdragen.

Dit wettelijk vermoeden als beroepsinkomen is echter weerlegbaar, wat betekent dat je de mogelijkheid hebt om het tegenbewijs te leveren van deze kwalificatie, waardoor de inkomsten de aard van diverse inkomsten zouden verkrijgen. Dit kan alleen indien de activiteiten in kwestie zich niet frequent genoeg voordoen en niet voldoende met elkaar verbonden zijn om als een voortdurende bedrijvigheid met beroepskarakter te worden beschouwd.

De bruto-inkomsten uit de deeleconomie moeten worden aangegeven in de code 1460/2460. De ingehouden bedrijfsvoorheffing moet worden aangegeven naast de code 1461/2461. De verplichte ingehouden bedrijfsvoorheffing bedraagt 10,70% van het brutobedrag van de inkomsten. Ieder erkend platform heeft namelijk de verplichting om bedrijfsvoorheffing in te houden en je een samenvattende fiche te bezorgen die je kan gebruiken bij het voorbereiden van je aangifte in de personenbelasting.

LET WEL: **deze regeling voor de deeleconomie is alleen van toepassing als je daadwerkelijk een dienst verleent, bovenop de loutere verhuur van roerende of onroerende zaken** (of het ter beschikking stellen van goederen). Kook je bijvoorbeeld een maaltijd voor iemand anders, dan lever je ook een dienst. Verhuur je dus een kamer, appartement of huis via een erkend platform, maar lever je daarbij geen enkele dienst? Dan is er geen sprake van een inkomen onder de noemer van deeleconomie en moet je dus alleen een onroerend en roerend inkomen (in het geval van gemeubelde verhuur) aangeven.

Verhuring van een gemeubelde kamer **zonder** ontbijt of dagelijks onderhoud	Roerend inkomen: 40% van de globale huurvergoeding wordt belast aan het 30%-belastingtarief, na aftrek van een kostenforfait van 50%. Onroerend inkomen: geïndexeerd KI x 1,40, belast aan de progressieve tarieven.
Verhuring van een gemeubelde kamer **met** ontbijt of dagelijks onderhoud via een erkend platform	De inkomsten worden integraal belast als inkomsten uit deeleconomie (divers inkomen) tegen 20%, met aftrek van een kostenforfait van 50% (voor zover ze het grensbedrag van € 7.890[8] niet overstijgen) OF Integraal belast als beroepsinkomen aan de progressieve tarieven als het grensbedrag overschreden is.

[6] Valt buiten het bestek van deze brochure, daar het geen verband houdt met onroerende verhuur.
[7] Bedrag voor aanslagjaar 2026 bedraagt € 7.700.
[8] Bedrag voor aanslagjaar 2027.

Zoals hierboven al aangehaald, is er op dit ogenblik (editie 2026) geen enkel platform in het kader van verhuur van onroerende goederen erkend. Er zijn enkele grote spelers op de markt, denk bijvoorbeeld aan Airbnb, maar ook aan hometogo.be, rent.com, tripping.com, enzovoort. Deze platformen zijn echter niet erkend en kunnen dus niet onderworpen zijn aan de hierboven aangehaalde regeling. We werken in de volgende drie hoofdstukken (8, 9 en 10) enkele voorbeelden uit, waarbij wel en niet met een erkend platform wordt gewerkt. We gaan er in die voorbeelden van uit dat er steeds sprake is van een niet beroepsmatige verhuur/activiteit.

8 ONROERENDE INKOMSTEN VIA EEN NIET-ERKEND PLATFORM MET BIJKOMENDE DIENSTEN

Verhuur je vandaag aan een andere particulier een kamer (al dan niet in je eigen huis), een appartement, vakantiehuisje of kampeerplek, via een niet-erkend platform? Dan vallen je inkomsten niet onder de deeleconomie. Om die reden dienen jouw inkomsten te worden onderverdeeld volgens hun aard en volgens hun specifieke belastingregimes te worden belast.

LET WEL: als je in de globale huurprijs geen duidelijk onderscheid maakt tussen de verhuurprijs voor het onroerend goed enerzijds en voor het meubilair en geleverde diensten anderzijds, dan zal je zelf een deel van de verhuurprijs moeten toewijzen aan de geleverde dienst. Wees je ervan bewust dat de administratie bewijsstukken kan opvragen om de vraagprijs voor jouw dienst te staven. Hanteer dus een realistische vraagprijs: leg hem niet onredelijk hoog om zo de belastingdruk te verlagen.

De administratie zal de rest van het ontvangen huurgeld verder onderverdelen in 40 percent voor het roerend inkomen en 60 percent voor het onroerend inkomen – tenzij je ook die verdeling vastlegt in de huurovereenkomst.

We frissen nog even de fiscale behandeling van de verschillende belastbare inkomsten uit deze hypothese voor je op.

DIVERS INKOMEN

De dienst die je levert, wordt als een divers inkomen beschouwd en zal worden belast tegen 33 percent. Maar als belastingplichtige kun je je werkelijk gemaakte kosten daarvan aftrekken. Serveer je bijvoorbeeld ontbijt aan je gasten, en reken je daarvoor 15 euro aan, maar kost het je in werkelijkheid 5 euro? Dan ben je slechts belastbaar op 10 euro als divers inkomen.

Splitst het platform de prijs voor bijkomende diensten af? Dan is het voor de fiscus duidelijk welke prijs je aanrekent voor de bijkomende dienst(en).

ROEREND INKOMEN (zie ook hierboven)

Het inkomen dat uit de verhuur van het meubilair voortkomt (of 40 percent van de totale verhuurprijs als dat niet in het contract wordt gespecifieerd) moet je aangeven als roerend inkomen. Daarvan mag je 50 percent forfaitaire kosten aftrekken. Geef dit nettobedrag in onder de codes 1156/2156. Het zal worden belast tegen 30 percent.

ONROEREND INKOMEN (zie ook hierboven)

Verhuur je een kamer in je eigen woning? Dan moet het kadastraal inkomen (KI) eerst in verhouding worden geplaatst of geprorateerd volgens het aandeel van de kamer in het totale KI van je woning. Het KI dat je dan bekomt (of het KI van de volledige eigen woning als je die volledig verhuurt), moet je vervolgens nog eens prorateren met een 'dagenbreuk'. De teller is dan het aantal dagen van verhuur en de noemer het aantal dagen in het desbetreffende kalenderjaar. Het KI dat je nu bekomt, vul je in bij de codes 1106/2106 in de belastingaangifte. De fiscus zal dit inkomen indexeren, vermenigvuldigen met 1,40 en onderwerpen aan de progressieve belastingtarieven.



9 ONROERENDE INKOMSTEN VIA EEN ERKEND PLATFORM MET BIJKOMENDE DIENSTEN

De onroerende verhuur met bijkomende diensten die verloopt via een erkend platform, kan behandeld worden als inkomen uit deeleconomie en kan dus genieten van een fiscaal gunstig regime. Wanneer er onder dit regime sprake is van (on)roerende verhuur met levering van bijkomende diensten in het kader van de deeleconomie, is geen verdeling tussen diverse inkomsten, inkomsten uit onroerende goederen en inkomsten uit roerende goederen nodig. Het volledig inkomen is onderworpen aan de regelgeving van de deeleconomie. Op deze inkomsten zal een belastingpercentage van 20 percent van toepassing zijn (zie punt 7).

Het brutobedrag van de inkomsten die je vergaart uit deeleconomie en verenigingswerk mag per jaar niet hoger liggen dan 7.890 euro (inkomstenjaar 2026 - aanslagjaar 2027). Anders val je niet langer onder dit gunstige belastingregime.

Verdien je tijdens 2026 of in het voorgaande jaar maar 1 euro meer dan het grensbedrag van 7.890 euro (voor zowel de deeleconomie als verenigingswerk zoals gedefinieerd in de wet 'laag belast bijverdienen')? Dan wordt het geheel van jouw inkomsten als beroepsinkomen beschouwd en progressief belast. Je hebt als belastingplichtige wel de mogelijkheid om het vermoeden van deze kwalificatie als beroepsinkomen te weerleggen. Volgt de fiscus jou in je redenering, dan wordt het inkomen belast als divers inkomen uit deeleconomie tegen 20 percent of tegen het normale progressieve tarief indien globalisatie voordeliger is.



10 ONROERENDE INKOMSTEN DOOR ONDERVERHUUR VIA EEN ERKEND PLATFORM MET BIJKOMENDE DIENSTEN

Doe je aan onderverhuur via een erkend platform met het leveren van bijkomende diensten? In dat geval kan het volledige inkomen kwalificeren als een inkomen uit deeleconomie. Zolang je inkomen onder de grens van 7.890 euro (inkomstenjaar 2026 – aanslagjaar 2027) blijft voor zowel de deeleconomie als de inkomsten uit verenigingswerk, zal je kunnen genieten van het regime van het 'laag belast bijverdienen'. Bij het overschrijden van deze grens, gelden de regels zoals hierboven reeds aangehaald.

11 BTW

11.1 WANNEER BEN JE ALS LOGIESUITBATER BTW-PLICHTIG?

Volgens artikel 4 van het btw-wetboek ben je belastingplichtig als je geregeld en zelfstandig een economische activiteit uitoefent. Je doet dat:

- met of zonder winstoogmerk;
- hoofdzakelijk of aanvullend;
- door de levering van goederen of de verrichting van diensten die in het wetboek staan omschreven;
- op om het even welke plaats.

Dat betekent niet dat je automatisch ook btw-plichtig bent. Op basis van het soort activiteiten die je verricht – vrijgesteld, belast of beide – word je gekwalificeerd als:

- vrijgestelde belastingplichtige;
- gewone belastingplichtige;
- gemengde belastingplichtige.

In dit hoofdstuk lichten we toe welke activiteiten in de toeristische sfeer (verhuur vakantiewoning, uitbating B&B, occasionele verhuur woning/kamer met of zonder diensten zoals ontbijt, lakens, fietsverhuur en dergelijke meer) btw-plichtige activiteiten zijn.

De verhuur van onroerende goederen is in principe vrijgesteld van btw. Hierop bestaan een aantal uitzonderingen, zoals het aanbieden van gemeubeld logies in hotels, motels en inrichtingen waar aan betalende gasten onderdak wordt verschaft. Wat betreft de regeling inzake gemeubelde logies werd voor boekingen vanaf 1 juli 2022 een grondige wijziging ingevoerd. Vanaf die datum is de langetermijnverhuur van gemeubeld logies (dit wil zeggen voor 3 maanden of meer) sowieso vrijgesteld van btw.

Deze nieuwe beperking geldt ook voor hotels en motels. Het gaat hier om hotels en B&B's, zijnde permanente organisaties die werknemers en infrastructuur inzetten om gasten allerhande diensten aan te bieden, zoals ontvangst, gemeubelde kamers, huishoudlinnen (beddengoed, dekens, handdoeken, washandjes, …), regelmatig onderhoud en schoonmaak van de kamers, inclusief verversen van het huishoudlinnen en, eventueel, een ontbijt.

Bijgevolg geldt voor gemeubeld logies in hotels en motels alleen nog btw wanneer het logies wordt verschaft voor een periode van minder dan drie maanden.

Ook al bied je niet al deze diensten aan, toch kun je in aanmerking komen voor de belasting van jouw activiteiten onder de btw-regelgeving. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan:

- inrichtingen die geregeld betalende gasten onderdak verlenen voor een kortere tijdsduur dan een nacht, zelfs zonder drank of eten;
- vakantiewoningen;
- aparthotels;
- vakantieparken;
- landelijke gîtes;
- particulieren die, al dan niet in hoofdberoep en al dan niet via publiciteit, geregeld één of meerdere gastenkamers voor toeristen ter beschikking stellen.

Hierbij zijn voor een eventuele btw-heffing eveneens nieuwe regels van toepassing. Zo zal je voortaan enkel btw moeten aanrekenen wanneer het logies wordt verschaft voor minder dan drie maanden, én wanneer minstens één van de volgende nauw samenhangende diensten wordt verricht:

- de fysieke ontvangst van de gasten;
- het terbeschikking stellen van huishoudlinnen;
- het dagelijks verstrekken van ontbijt, door de uitbater van de accommodatie of door een derde voor diens rekening.

Er is sprake van een fysiek onthaal van gasten wanneer de ontvangst en de bijstand op verzoek van klanten in de inrichting wordt verzekerd gedurende minstens een groot gedeelte van de dag. Telefonisch of digitaal contact volstaat niet, evenmin als een louter (laten) overhandigen van de sleutels. Van belang is de fysieke aanwezigheid van een persoon die namens de eigenaar de gasten kan ontvangen en op verzoek bijstaan en dit gedurende een groot gedeelte van de dag.

Huishoudlinnen omvat bed- of badlinnen, maar niet keukenlinnen. Wanneer het gemeubeld logies wordt verstrekt voor een periode van meer dan een week, dan dient de vervanging ervan minstens één maal per week te gebeuren. Hierbij volstaat het dat het vervangend huishoudlinnen (mogelijks vooraf) ter beschikking wordt gesteld.

Wat betreft het ontbijt, dat dient dagelijks te worden verschaft. Dit kan gebeuren door een derde partij die deze prestaties doorrekent aan de verstrekker van het logies. Zo kan bv. ook worden gewerkt met ontbijtbonnen ter consumptie of om het ontbijt bij een derde op te halen.

Wordt niet minstens één van deze diensten aangeboden, of duurt het verblijf drie maanden of langer, dan zal de verhuur vrijgesteld zijn van btw.

11.2 TOEPASSELIJKE BTW-TARIEVEN

- Bied jij met btw een **gemeubileerd logies met of zonder ontbijt aan**? Dan is hierop een btw-tarief van 12 procent van toepassing.
- Op **fietsenverhuur** geldt een btw-tarief van 21 procent, of 6 procent als het om de verhuur van deelfietsen gaat die deel uitmaken van een openbaar fietssysteem.
- Als je dranken verkoopt in de bar (inclusief minibar) geldt een btw-tarief van 21 percent, tenzij het gaat om afhaalmaaltijden. Daarop bedraagt het toepasselijke tarief 6 percent.
- Als je een globale prijs aanbiedt via een formule “halfpension” of “volpension”, dan is het volledige bedrag in principe onderworpen aan **12 percent** btw (zowel voor de logies en het ontbijt als voor de andere maaltijden). Zijn in deze formules ook dranken inbegrepen in de prijs, dan aanvaardt de fiscus nog steeds een opsplitsing van het totaalbedrag in 50 percent aan 12 percent btw (logies en ontbijt), waarna de overige 50 percent op haar beurt opgesplitst wordt in bijvoorbeeld 65 percent (maaltijden) aan 12 percent btw en 35 percent (drank) aan 21 percent btw.

11.3 VRIJSTELLINGSREGIME

Verhuurders van gemeubelde logies met (een) aanvullende dienst(en) kunnen niet genieten van een btw-vrijstellingsregeling wanneer hun jaarlijkse omzet lager zou zijn dan 25.000 euro.

Als gevolg hiervan zijn de verhuurders van gemeubelde logies onderworpen aan alle btw-verplichtingen, dit uiteraard voor zover zij verhuren voor periodes van minder dan 3 maanden en indien zij minstens één van de hierboven (punt 11.1) vermelde diensten aanbieden.

Indien je onder de nieuwe definitie van het verschaffen van gemeubelde logies valt, dan kan je bijgevolg niet genieten van de vrijstellingsregeling voor kleine ondernemingen.

Echter, hierbij werd in één enkele uitzondering voorzien om alsnog zonder de toepassing van btw te kunnen verhuren. Dit kan via de toepassing van het vrijstellingsstelsel van de deeleconomie. Deze uitzondering werd ingevoerd in het voordeel van verhuurders die slechts een heel beperkte omzet genereren en die geen btw wensen aan te rekenen.
De voorwaarden voor de toepassing van dit vrijstellingsstelsel zijn:
- de verhuur moet in België plaatsvinden;
- als verhuurder van de gemeubelde logies dien je een particulier te zijn;
- de verhuur dient te worden verricht via een door de overheid erkend of georganiseerd elektronisch platform;
- de maximale jaaromzet bedraagt 7.700 euro (aanslagjaar 2026).

Belangrijk hierbij is dat er op dit ogenblik geen erkend deelplatform is. Eén van de grootste spelers van de deeleconomie (Airbnb) heeft voorlopig nog geen erkenning ontvangen. Daardoor werd initieel voorzien in een overgangsperiode (tot en met 30 juni 2022) waarbij bepaald werd dat het elektronisch platform niet erkend hoefde te zijn voor de toepassing van het vrijstellingsstelsel.



12 PRAKTIJKVOORBEELDEN

Kun je niet wijs worden uit de bovenstaande uitleg? Geen zorgen, we verduidelijken die met enkele voorbeelden uit de praktijk.

We gaan daarbij altijd uit van de situatie van belastingplichtige Sam. Hij is een bediende met een netto belastbaar jaarloon van 30.000 euro. Hij draagt ook een jaarlijkse inetrestlast van 1.800 euro, die voortkomt uit een (al dan niet) hypothecair gewaarborgde lening voor het onroerend goed in kwestie.

Het is evenwel belangrijk te benadrukken dat de fiscale behandeling van deze interesten sinds de recente hervormingen grondig is gewijzigd. In het bijzonder is de aftrekbaarheid van interesten voor tweede verblijven en verhuurde goederen sinds aanslagjaar 2026 afgeschaft, ongeacht de datum van het krediet.
Voor de eigen woning geldt dat enkel leningen afgesloten vóór 2025 nog aanleiding kunnen geven tot een fiscaal voordeel, afhankelijk van het toepasselijke gewestelijke regime.

In de voorbeelden hierna kan dus niet langer systematisch worden aangenomen dat de betaalde interesten in aanmerking komen voor een vermindering van het onroerend inkomen. Dit moet geval per geval worden beoordeeld, rekening houdend met de aard van het goed, de datum van het krediet en het toepasselijke fiscale regime.
Om deze reden worden de onderstaande voorbeelden weergegeven zonder systematische verwijzing naar de betaalde interesten.

Hou ook rekening met de toepassing van de Vlaamse onroerende voorheffing als er sprake is van een gebouwd of ongebouwd onroerend goed in het Vlaams Gewest. De onroerende voorheffing bereken je volgens deze formule:

Geïndexeerd KI x 3,97% + provinciale opcentiemen + gemeentelijke opcentiemen

VOORBEELD

Sam is de eigenaar van een vakantiehuis in Tongeren, met een kadastraal inkomen van 852 euro. De provinciale opcentiemen voor de provincie Limburg bedragen 214,52 (aanslagjaar 2027). De gemeentelijke opcentiemen 900 (aanslagjaar 2027).

BEREKENING

- € 852 x 2,3000 (indexeringscoëfficiënt AJ 2027 inzake OV) = € 1.959,6
- € 1.959,6 x 3,97% = € 77,8
- provincie: € 77,8 x 214,52/100 = € 166,90
- gemeente: € 77,8 x 900/100 = € 700,2
- totaal verschuldigde onroerende voorheffing: € 893,89

12.1 NIET-BEROEPSMATIGE VERHUUR VAN KAMPEERPLAATSEN

VOORBEELD

Sam is eigenaar van een kleine weide met een kadastraal inkomen van 35 euro. Voor een plaatselijk rockfestival verhuurt hij de weide enkele dagen aan festivalgangers, als kampeerterrein. De verhuur levert hem een inkomen van 450 euro op. Sam heeft voor de aankoop van de weide niet hypothecair geleend.

BEREKENING

- € 35 x 2,3000 (indexeringscoëfficiënt AJ 2027) = € 80,5 (af te ronden op een geheel getal)
- € 30.000 => schijf van 45%
- belastingdruk op onroerend inkomen: 45% x € 76 = € 36,22

VERDUIDELIJKING

De fiscus bemoeit zich niet met de werkelijk ontvangen huurprijzen voor deze verhuur. Je hoeft ze dus niet aan te geven. Alleen het kadastraal inkomen van de weide geef je aan onder de code 1107. Dat wordt geïndexeerd volgens de geldende coëfficiënt. Het netto onroerend inkomen dat je dan bekomt (afgerond op een geheel getal) wordt gezamenlijk belast tegen de progressieve tarieven. Sam verdient als bediende 30.000 euro netto belastbare beroepsinkomsten per jaar. Daardoor is het tarief van 45 percent van toepassing en bedraagt de werkelijke belastingdruk op het netto onroerend inkomen 36,22 euro.

En als Sam deze weide het hele jaar zou verhuren? Dan zou dat niet per se leiden tot de kwalificatie van die huurgelden tot beroepsinkomen. Een dergelijke kwalificatie als beroepsinkomen is echter wel realistisch indien Sam:

- de weide het hele jaar door verhuurt;
- aan veel verschillende mensen verhuurt;
- eigenaar is van verschillende weides die hij op deze manier verhuurt;
- heel wat tijd stopt in administratie en follow-up voor de verhuur van de weides;
- aanzienlijk investeert in het onderhoud;
- publiciteit maakt.

12.2 BEROEPSMATIGE VERHUUR VAN KAMPEERPLAATSEN

VOORBEELD

Sam is eigenaar van een weide met een kadastraal inkomen van 85 euro. Sam deelt de weide op in kampeerplaatsen en verhuurt die wekelijks geheel of gedeeltelijk via een website waarop je online kunt reserveren. Hebben klanten speciale verzoekjes, bijvoorbeeld voor de organisatie van een verjaardagsfeest? Dan kunnen ze een beroep doen op Sam om dit te organiseren. Hij biedt daarnaast de optie aan om voor een forfait van 2 euro per dag de sanitaire voorzieningen te gebruiken die hij op de weide liet bouwen. Willen klanten hoevemelk en een licht ontbijt? Dan kunnen ze dat voor 5 euro per persoon bestellen bij Sam. Op jaarbasis brengt de verhuur Sam een inkomen van 6.000 euro op. De kosten voor het ontbijt en eventuele andere kosten bedragen 200 euro.

BEREKENING

-
- € 6.000 = bruto beroepsinkomen
- € 1.800 interestlast en € 200 voor de andere beroepskosten zoals het ontbijt = bewezen beroepskosten
- € 6.000 - € 200 = € 5.800 = netto beroepsinkomen verhuring kampeerplaatsen
- belastingdruk op beroepsinkomen: 45% x € 5.800 = € 2.610

VERDUIDELIJKING

Dit is een situatie waarin je zou kunnen twijfelen over de kwalificatie van het inkomen. Als belastingplichtige moet je je afvragen of de verhuur van je kampeerplaatsen binnen een beroepswerkzaamheid past (beroepsinkomen) of niet (onroerend inkomen en divers inkomen voor de bijkomende diensten).

Uit de situatieschets hierboven blijkt dat het inkomen duidelijk voortkomt uit een activiteit die georganiseerd en gestructureerd wordt uitgevoerd. Kijk maar naar de reservatiemogelijkheid via een website, de bijna dagelijkse follow-up van het sanitair en de mogelijkheid tot verzoekjes, het frequente aanbod van ontbijt en hoevemelk waarvan je de leveringen dagelijks moet organiseren. De verhuur vindt bovendien frequent plaats (meerdere keren per week). Het gehele inkomen wordt dan ook beschouwd als een beroepsinkomen en moet je aangeven onder code 1650. De kosten voor het ontbijt (200 euro) en eventuele andere beroepskosten houden een oorzakelijk verband met de beroepsactiviteit en kunnen, voor zover zij een beroepsmatig karakter hebben, worden afgetrokken als bewezen beroepskosten onder code 1657.

Het netto beroepsinkomen dat Sam op die manier bekomt, wordt vervolgens gezamenlijk belast tegen de progressieve tarieven. Sam verdient via zijn job als bediende 30.000 euro netto beroepsinkomen per jaar. Daardoor is het tarief van 45 percent van toepassing. De reële belastingdruk op het netto beroepsinkomen dat uit de campinguitbating voortkomt, is dus 2.610 euro.

12.3 VERHUUR VAN EEN ONGEMEUBILEERDE KAMER IN DE EIGEN WONING ZONDER BIJKOMENDE DIENSTEN

VOORBEELD

Sam is de eigenaar van een woning met een kadastraal inkomen van 1000 euro, en hij woont er zelf. In de loop van het jaar verhuurt hij een niet-gemeubileerde kamer voor 14 dagen aan een toerist. De kamer beslaat ongeveer 15 procent van de volledige oppervlakte van het onroerend goed. Sam krijgt daarvoor 1600 euro aan huurinkomsten.

BEREKENING

- € 150 (KI x 15%) x 14/366 = 5,74
- 5,74 x 2,3000 (indexeringscoëfficiënt AJ 2027) = € 13,20
- € 13,20 x 1,4 = € 18,48
- belastingdruk op onroerend inkomen: 45% x € 16,80 = € 8,32

VERDUIDELIJKING

Naast de onroerende voorheffing hoef je geen personenbelasting te betalen op het huis dat je als belastingplichtige zelf bewoont. Maar in dit geval woont Sam tijdens de belastbare periode een bepaalde duur (14 dagen) niet zelf in een deel van zijn woonst, noch iemand van zijn gezin. Dat betekent dat de kwalificatie als eigen woning – en de daarbij horende onbelastbaarheid – voor die kamer - tijdelijk verloren gaat (in dit geval dus 14 op de 366 dagen gedurende het jaar 2024). Sam moet dus een overeenkomstig deel van zijn kadastraal inkomen, 15 percent van 1.000 euro, aangeven onder code 1106. De huurprijs die hij werkelijk ontving, doet er niet toe. Na toepassing van de breuk 14/366 en de indexering volgens de toepasselijke coëfficiënt en vermenigvuldiging met de factor 1,4 krijg je het netto onroerend inkomen. Dat wordt vervolgens belast tegen de progressieve tarieven. Sam verdient 30.000 euro per jaar als bediende, zijnde zijn netto belastbaar beroepsinkomen. Daarom is het tarief van 45 percent van toepassing en is de reële belastingdruk op zijn netto onroerend inkomen 8,32 euro.

12.4 VERHUUR VAN EEN ONGEMEUBILEERDE VAKANTIEWONING ZONDER BIJKOMENDE DIENSTEN

VOORBEELD

Sam is de eigenaar van een ongemeubileerde vakantiewoning aan de Belgische kust, met een kadastraal inkomen van 1.120 euro. Hij woont er zelf niet en verhuurt het vakantiehuis in de zomer een week aan een toerist. Hij krijgt daarvoor 1.200 euro huurgeld.

BEREKENING

- € 1.120 x 2,3000 (indexeringscoëfficiënt AJ 2027) = € 2.576
- € 2.576 x 1,4 = € 3.606,4
- belastingdruk op onroerend inkomen: 45% x € 3.606,4 = € 1.622,8

VERDUIDELIJKING

Sam moet in dit geval alleen het kadastraal inkomen aangeven onder code 1106 – niet de werkelijk ontvangen huurprijs.

Na indexering volgens de toepasselijke coëfficiënt en vermenigvuldiging met factor 1,4 wordt het netto onroerend inkomen bepaald. Dit inkomen wordt vervolgens samen met de andere inkomsten belast tegen de progressieve tarieven. Aangezien Sam jaarlijks 30.000 euro netto belastbare inkomsten als bediende ontvangt, is het tarief van 45% van toepassing. De effectieve belastingdruk op het netto onroerend inkomen bedraagt aldus 1.622,88 euro.

12.5 VERHUUR VAN EEN GEMEUBILEERDE VAKANTIEWONING ZONDER BIJKOMENDE DIENSTEN

VOORBEELD

Sam is de eigenaar van een gemeubileerde vakantiewoning aan de Belgische kust, met een kadastraal inkomen van 1.120 euro. Sam verhuurt het vakantiehuis tijdens de zomer een week aan een toerist en krijgt daarvoor 1.400 euro huurgeld. De huurovereenkomst splitst de huurprijs niet op in een aparte prijs voor de woning en voor het meubilair.

BEREKENING

- **geen gescheiden huurprijs:**
  - bruto roerend inkomen = € 1.400 x 40% = € 560

- **onroerend inkomen:**
  - € 1.120 x 2,3000 (indexeringscoëfficiënt AJ 2027)= € 2.576
  - € 2.576 x 1,4 = € 3.606,4
  - belastingdruk op onroerend inkomen: 45% x € 3.606,4 = € 1.622,88

- **roerend inkomen:**
  - € 560 x 50% (kostenforfait) = € 280 = netto roerend inkomen
  - belastingdruk op roerend inkomen: 30% x € 280 = € 84
  - afzonderlijk belastbaar

VERDUIDELIJKING

Sam moet voor de vaststelling van het onroerend inkomen alleen het kadastraal inkomen aangeven onder code 1106. De werkelijk ontvangen huurprijs doet er niet toe. Na indexering volgens de toepasselijke coëfficiënt en vermenigvuldiging met factor 1,4 wordt het netto onroerend inkomen vastgesteld. Dit inkomen wordt samen belast met de andere inkomsten tegen de progressieve tarieven. Sam verdient daarnaast 30.000 euro per jaar als bediende, wat zijn netto belastbaar beroepsinkomen vormt. Bijgevolg is het tarief van 45% van toepassing, waardoor de effectieve belastingdruk op zijn netto onroerend inkomen 725,31 euro bedraagt. Tot zover niets nieuws.

Maar naast het onroerend inkomen is er in dit geval ook sprake van verhuur van roerende goederen: de meubels en huisraad. Er is dus ook een roerend inkomen. En om dat vast te stellen, speelt de werkelijk ontvangen huurprijs wél een rol. Sam moet dit roerend inkomen aangeven onder code 1156.

Het huurcontract maakt geen onderscheid tussen de huurprijs van het huis (onroerend goed) en de meubelen (roerende goederen). Daarom moet Sam de fictieve wettelijke verdeling toepassen waardoor 40 percent van de globale huurprijs betrekking heeft op de roerende verhuur. Van het bruto roerend inkomen van 560 euro mag hij nog zijn werkelijk bewezen kosten aftrekken, of een forfait van 50 percent. Het netto roerend inkomen dat hij nu bekomt, wordt afzonderlijk belast tegen 30 percent. De reële belastingdruk in dit geval 84 euro.



12.6 VERHUUR VAN EEN GEMEUBILEERDE KAMER IN DE EIGEN WONING

VOORBEELD

Sam is eigenaar van een woning met een kadastraal inkomen van 1.000 euro. Hij woont zelf in het huis en verhuurt in de loop van het jaar voor 14 dagen een gemeubileerde kamer, die ongeveer 15 percent van de totale oppervlakte inneemt, aan een toerist. Hij krijgt daarvoor 1.600 euro huurgeld. In de huurovereenkomst wordt de huurprijs voor het huis en het meubilair niet opgesplitst.

BEREKENING

- **geen gescheiden huurprijs**:
  - bruto roerend inkomen = € 1600 x 40% = € 640

- **onroerend inkomen**:
  - € 150 (KI x 15%) x 14/366 = 5,74
  - 5,74 x 2,3000 (indexeringscoëfficiënt AJ 2025) = € 13,20
  - € 13,20 x 1,4 = € 18,48
  - belastingdruk op onroerend inkomen: 45% x € 18,48 = € 8,32

- **roerend inkomen**:
  - € 640 x 50% (kostenforfait) = € 320 (netto roerend inkomen)
  - belastingdruk op roerend inkomen: 30% x € 320 = € 96
  - afzonderlijk belastbaar

VERDUIDELIJKING

Laten we bekijken hoe het onroerend inkomen in dit geval berekend moet worden. Sam bewoont voor een bepaalde periode (14 dagen) een kamer in zijn eigen huis niet zelf en er woont ook niemand van zijn gezin. Daardoor is deze kamer, die ongeveer 15 percent van de totale oppervlakte van de woning inneemt, voor een bepaalde duur (14 dagen op 366 dagen gedurende het kalenderjaar 2026) niet kwalificeerbaar als eigen woning – en dus niet onbelastbaar. Sam moet dus een overeenkomstig deel van het kadastraal inkomen, in dit geval 15 percent van 1.000 euro, aangeven onder code 1106. De huurprijs die hij werkelijk kreeg, doet er niet toe.

Na toepassing van de breuk 14/366, van indexering volgens de geldende coëfficiënt en vermenigvuldiging met factor 1,4, bekomt Sam het netto onroerend inkomen. Dat wordt vervolgens belast tegen de progressieve tarieven. Sam verdient 30.000 euro per jaar als bediende: dat is zijn netto belastbaar beroepsinkomen. Daarom is het tarief van 45 percent van toepassing en is de reële belastingdruk op zijn netto onroerend inkomen 8,32 euro.

In dit voorbeeld is ook sprake van de verhuur van roerende goederen, in de vorm van meubels en huisraad. Dat betreft dus een roerend inkomen. In zo'n geval speelt de werkelijk ontvangen huurprijs wel een rol om het roerend inkomen vast te stellen. Sam moet dat aangeven onder code 1156. Het huurcontract maakt geen onderscheid tussen de prijs voor het onroerende en roerende gedeelte van de verhuur. Daarom moet Sam de fictieve verdeling toepassen en er dus van uitgaan dat 40 percent van de globale huurprijs op de roerende verhuur slaat. Van het bruto roerend inkomen van 640 euro mag Sam nog de werkelijke bewezen kosten aftrekken, of een forfait van 50 percent. Het netto roerend inkomen dat hij nu bekomt, wordt belast tegen 30 percent. De reële belastingdruk bedraagt dan 96 euro.

12.7 VERHUUR VAN EEN GEMEUBILEERDE VAKANTIEWONING OF EEN KAMER IN DE EIGEN WONING MET BIJKOMENDE DIENSTEN VIA EEN NIET-ERKEND ELEKTRONISCH PLATFORM

VOORBEELD

Sam is eigenaar van een gemeubileerde vakantiewoning aan de Belgische kust met een kadastraal inkomen van 1.120 euro. Sam verhuurt zijn vakantiehuis in de zomer 6 weken lang aan toeristen via Airbnb. Hij krijgt daarvoor 6.840 euro huurgeld. Sam vraagt 1.000 euro huur per week en rekent 20 euro per ontbijt voor twee personen (840 euro = 6 weken x 7 dagen x € 20). Het ontbijt kost Sam zelf 8 euro per dag.

HOU ER REKENING MEE DAT AIRBNB TOT OP VANDAAG GÉÉN ERKEND PLATFORM IS DAT BIJ DE DEELECONOMIE IS AANGESLOTEN.

BEREKENING

- **geen gescheiden huurprijs:**
  - bruto roerend inkomen = € 6000 x 40% = € 2400

- **onroerend inkomen:**
  - € 1.120 x 2,3000 (indexeringscoëfficiënt AJ 2027) = € 2.576
  - € 2.576 x 1,4 = € 3.606,4
  - belastingdruk op onroerend inkomen: 45% x € 3.606,4 = € 1.622,88

- **roerend inkomen:**
  - € 2400 x 50% (kostenforfait) = € 1200 (netto roerend inkomen)
  - belastingdruk op roerend inkomen: 30% x € 1200 = € 360
  - afzonderlijk belastbaar

- **divers inkomen:**
  - € 840 is een divers inkomen
  - aftrek van de werkelijke kosten € 336 (€ 8 x 7 x 6)
  - netto divers inkomen afzonderlijk belastbaar tegen 33% (géén deeleconomie!)
  - belastingdruk op divers inkomen: 33% x € 504 = € 166,32

VERDUIDELIJKING

Airbnb is (nog) geen erkend platform van de deeleconomie. Dat betekent dat Sam als belastingplichtige zelf moet bepalen hoeveel van de ontvangen vergoeding op de geleverde diensten slaat. Sam rekent 20 euro per ontbijt aan, per nacht, 6 weken lang. Dat betekent dat zijn bruto divers inkomen 840 euro bedraagt. Van die vergoeding kan Sam zijn werkelijke kosten (336 euro) aftrekken. Goed om weten is dat een kostenforfait van 20 percent in vele gevallen aanvaardbaar is voor de administratie. Maar dat is géén vaststaand gegeven en de belastingdienst kan je vragen om dat met de nodige bewijsstukken aan te tonen. In dit specifieke voorbeeld gebruikt Sam het kostenforfait van 20 percent niet omdat het voordeliger uitkomt om de werkelijke kosten af te trekken. Zijn netto divers inkomen wordt vervolgens belast tegen 33 percent. De reële belastingdruk op zijn divers inkomen is 166,32 euro.

Laten we nu even kijken naar het onroerend inkomen. Sam verhuurt zijn vakantiehuis voor 6 weken. Het is niet het huis waar hij zelf woont, dus hij moet het gehele kadastraal inkomen vermelden onder code 1106. De huur die Sam werkelijk ontving, speelt geen rol. Na indexering volgens de geldende coëfficiënt en vermenigvuldiging met factor 1,4 bekomt Sam zijn netto onroerend inkomen – dat vervolgens wordt belast tegen de progressieve tarieven. Sam verdient 30.000 euro per jaar als bediende: dat is zijn netto belastbaar beroepsinkomen. Daarom is het tarief van 45 percent van toepassing en is de reële belastingdruk op zijn netto onroerend inkomen 1.622,88 euro.

Naast het onroerend goed verhuurt Sam in dit geval ook roerende goederen (meubels en huisraad) en is er dus sprake van roerend inkomen. Om dat vast te stellen, speelt de werkelijk ontvangen huurprijs wél een rol. Sam moet dat aangeven onder code 1156. De huurprijs wordt niet opgesplitst in het huurcontract. Daarom moet hij de fictieve wettelijke verdeling toepassen waarbij 40 percent van de huurprijs betrekking heeft op de roerende verhuur. Van het bruto roerend inkomen van 2.400 euro mag Sam nog zijn werkelijk bewezen kosten aftrekken – of een forfait van 50 percent. Het netto roerend inkomen dat hij dan bekomt, wordt afzonderlijk belast tegen 30 percent. Dat brengt de reële belastingdruk op 360 euro.



12.8 VERHUUR VAN EEN GEMEUBILEERDE VAKANTIEWONING OF EEN KAMER IN DE EIGEN WONING MET BIJKOMENDE DIENSTEN VIA EEN ERKEND ELEKTRONISCH PLATFORM

VOORBEELD

We geven dit voorbeeld enkel voor de volledigheid. Momenteel bestaat er namelijk nog geen erkend elektronisch platform in het kader van onroerende verhuur.
Sam is eigenaar van een gemeubileerde vakantiewoning aan de Belgische kust, met een kadastraal inkomen van 1.120 euro. Hij verhuurt het vakantiehuis in de zomer 5 weken lang aan toeristen, via een erkend elektronisch platform. Hij krijgt daarvoor 5.700 euro huurgeld. De huurprijs van de woning is 1.000 euro per week. Daarnaast rekent Sam 20 euro per ontbijt voor twee personen (700 euro = 5 weken x 7 dagen x € 20). Dat kost hem zelf 8 euro per dag.

Op basis van de wetgeving die van toepassing is op de deeleconomie, valt Sam onder het statuut van "laag belast bijverdienen". Gezien hij op jaarbasis een inkomen van 5.700 euro heeft genoten, blijft hij onder de grens van 7.460 euro en wordt het globale inkomen afzonderlijk belast aan 20 percent, na aftrek van het wettelijk kostenforfait van 50%.
Er dient dus geen opdeling gemaakt te worden tussen het onroerend inkomen, het roerend inkomen of het divers inkomen uit de diensten.
De totale belastingdruk op het inkomen van 5.700 euro bedraagt aldus (€ 5.700 x 50%) x 20% = 570 euro.

Indien hij het appartement voor 7 weken had verhuurd, had hij de grens van 7.890 euro op jaarbasis overschreden. In dat geval had het geheel van deze inkomsten als beroepsinkomen beschouwd geweest. Kun je als belastingplichtige bewijzen dat het om inkomsten buiten je beroepsactiviteiten gaat? Dan zullen die inkomsten wél nog als diverse inkomsten worden belast.

Kun je dat tegenbewijs niet leveren of aanvaardt de fiscus het niet? Dan gaat men ervan uit dat je het geheel aan inkomsten uit beroepsactiviteiten haalde. Bijgevolg moet je je als zelfstandige (in hoofd- of bijberoep) vestigen in België – inclusief alle formaliteiten die daarbij horen: je aansluiten bij de sociale zekerheid der zelfstandigen en sociale zekerheidsbijdragen betalen, een ondernemingsnummer aanvragen bij de Kruispuntbank van Ondernemingen, enzovoort.

12.9 ONDERVERHUUR OF OVERDRACHT VAN HUUR VAN EEN GEMEUBILEERD ONROEREND GOED (NIET VIA EEN ERKEND ELEKTRONISCH PLATFORM)

VOORBEELD

Sam huurt een gemeubileerde woning aan de Belgische kust, met een kadastraal inkomen van 1.120 euro. Hij betaalt maandelijks 1.000 euro huur. Voor de huurdersaansprakelijkheidsverzekering en brandverzekering betaalt hij een jaarpremie van 300 euro aan zijn verzekeraar. Wanneer Sam tijdens de zomer zelf op vakantie gaat, verhuurt hij het appartement voor een week aan een toerist. Daarvoor krijgt hij 1.200 euro huur.

BEREKENING

- € 1200 = bruto divers inkomen
- € 225,81 (€ 1000 x 7/31) + € 5,74 (€ 300 x 7/366) = € 231,55 = bewezen kosten
- € 1200 – € 231,55 = € 968,45 = netto divers inkomen
- belastingdruk op divers inkomen: 30% x € 968,45 = € 290,54
- afzonderlijk belastbaar

VERDUIDELIJKING

Dit is een geval van onderverhuur. Het belastbaar inkomen moet je daarom als divers inkomen zien. De huurprijs die Sam echt ontvangt, is relevant. Hij moet die aangeven onder code 1180. Maakte hij kosten die hij kan bewijzen, zoals het overeenstemmend deel van de verzekeringspremie en de huurprijs die hij zelf betaalt voor het gebruik van het onroerend goed? Dan mag hij die aftrekken van het bruto divers inkomen en aangeven onder code 1181. Het netto divers inkomen dat hij nu bekomt, wordt belast tegen het tarief van 30 percent. De reële belastingdruk voor deze onderverhuur bedraagt dus 290,54 euro.

13 WAT MET EEN INVESTERINGSSUBSIDIE?

Ontvang je een investeringssubsidie? Dan beschouwt de fiscus de ontvangen bedragen als belastbaar inkomen. Voor de investeringssubsidie is er geen vrijstelling. Dit principe geldt zowel voor vennootschappen als voor natuurlijke personen. Als je als particulier een kleinschalig logies uitbaat, geef je de investeringssubsidie aan in je personenbelasting. Toerisme Vlaanderen reikt geen fiscale fiches (fiche 281.30) uit. Als je als particulier een investeringssubsidie ontvangt, zal de fiscus ervan uitgaan dat je jouw logies uitbaat als een beroepswerkzaamheid. Het inkomen dat je verwerft, zal beschouwd worden als beroepsinkomen.

Het is van belang dat je de investeringssubsidie in je boekhouding inschrijft op de datum waarop vaststaat dat je recht hebt op de uitbetaling van een investeringssubsidie en dat het bedrag bekend is. Dat is het moment van de kennisgeving. Je schrijft een subsidie dus niet in je boekhouding op de datum van de effectieve uitbetaling. Dit vertaalt zich door in je belastingaangifte.

Je geeft de subsidie in je belastingaangifte aan tegen hetzelfde tempo als de afschrijvingen van de vaste activa waarvoor je de subsidie hebt ontvangen. Vanaf het inkomstenjaar waarin de subsidie aan jou is toegekend, voeg je ze toe aan jouw beroepsinkomen in dezelfde verhouding als de fiscaal aanvaarde inschrijvingen en waardeverminderingen op die activa die voor ieder inkomstenjaar zijn toegekend.

COLOFON

Deze brochure is gemaakt met de gewaardeerde medewerking van Tom De Koster, advocaat voor Andersen in Belgium te Brussel en lector professionele bachelor Vastgoed aan Odisee Hogeschool te Aalst; en van Pieterjan Smeyers, eveneens advocaat bij Andersen in Belgium te Brussel. Toerisme Vlaanderen wil hier in de eerste plaats kleinschalige en/of occasionele uitbaters van een toeristisch logies in Vlaanderen mee van dienst zijn. De brochure geeft hen alvast een goed idee van hoe zij de inkomsten uit de toeristische verhuur moeten aangeven. Toerisme Vlaanderen is echter niet bevoegd voor de fiscale regelgeving en verstrekt geen fiscaal advies. Met alle bijkomende informatie en vragen moet je terecht bij een fiscaal expert of de FOD Financiën. Enkel de teksten van de regelgeving hebben juridische kracht.

Meer informatie over het logiesdecreet vind je op www.toerismevlaanderen.be/logiesdecreet.

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Leen Gysen, Toerisme Vlaanderen, Postadres: Koning Albert II-laan 15 bus 640 , 1210 Brussel

WETTELIJK DEPOT

D/2026/5635/61

CONTACT

logies@toerismevlaanderen.be 02/504 04 00
tom.de.koster@vow.be 02/747 40 07 (Andersen)
tom.de.koster@odisee.be 053/72 71 70 (Odisee Hogeschool)
pieterjan.smeyers@be.andersen.com 02/747 40 07 (Andersen)

COPYRIGHTS

iStock, Mie De Backer, Bas van Oort, Jan Verlinden, Applemeule-nl, Visit Dilsen-Stokkem, Bjorn Snelders, Hotel van Cleef, Made in Catherine, Park7.

Alle rechten voorbehouden. Behoudens de uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, op welk wijze ook, zonder de voorafgaande en schriftelijke toestemming van de uitgever.

DISCLAIMER

Aan de samenstelling van deze brochure is veel zorg besteed. Er werd rekening gehouden met de stand van de in voege zijnde wetgeving tot 30 juni 2026. We geven evenwel geen garanties wat betreft volledigheid of geschiktheid voor een bepaald doel van de informatie, de gegevens of publicaties. De informatie in deze brochure is bedoeld om aan belangstellenden algemene informatie te verstrekken. De informatie is niet bedoeld als advies, noch als een bod of voorstel van contract, evenmin als een bestanddeel daarvan. We aanvaarden geen aansprakelijkheid voor enige directe of indirecte schade als het gevolg van of in verband met het gebruik van de informatie.

TOERISMEVLAANDEREN