Publication: Sake (Rapport)
Date: Sunday, October 08, 2017
Page: 5

Uitgawes aan verhuurde eiendom nie altyd taksaftrekbaar

Nico van Gijsen

Raad met jou rande

Ek kyk vandag na enkele belastingslaggate met die verhuring van vaste eiendom.

Baie mense belê in 'n tweede huis of 'n woonstel met die gedagte dat hulle 'n huurinkomste daaruit kan verdien, terwyl die eiendom ook in kapitaalwaarde toeneem.

Self is ek nie gaande oor die koop-om-te-verhuur-beleggingsopsie nie, veral nie met residensiële eiendom nie. Daar is vir my net te veel risiko's. Veral 'n verandering in omgewingsfaktore, byvoorbeeld 'n buurt wat verswak, kan jou belegging oornag tot niet maak.

Maar dit is ek. Daar is baie mense wat daarin glo en wat baie goed doen daarmee, veral in die meer gesogte woonbuurte.

Waarby ek wil stilstaan, is die inkomstebelasting-gevolge en -komplikasies van verhuring.

Ek kom agter daar is baie mites, wanopvattings en soms blatante belasting-skelmstreke wat die ronde doen.

Daarom wil ek fokus op die twee basiese elemente van inkomstebelasting: inkomste en aftrekkings.

Ons kyk eers na inkomste.

Jy móét die huurinkomste verklaar. As jy dit nie doen nie, is jy besig met belastingontduiking en dit is strafbaar.

Iemand sê nou die dag hy verklaar nie sy huurinkomste nie omdat hy nog op die verband afbetaal en dus nog nie 'n wins gemaak het nie.

Dis 'n fout. Jy moet daardie inkomste verklaar.

Die verband is 'n kapitaaluitgawe en nie aftrekbaar van inkomstebelasting nie. Dit vorm wel deel van die basiskoste vir die berekening van kapitaalwinsbelasting (KWB) as jy die eiendom verkoop.

Kom ons kyk nou na aftrekkings. Oor die algemeen werk die inkomstebelastingwet so: As jy 'n inkomste verdien, kan jy die uitgawes wat jy aangegaan het om daardie inkomste te verdien, aftrek en word jy net belas op dit wat oorbly.

Maar daar is sekere beperkings.

Salarisinkomste is 'n voorbeeld. Jy kan nie die uitgawes aan byvoorbeeld reis na en van die werk, klere of 'n huiswerker wat kinders moet oppas terwyl jy werk van belasting aftrek nie.

Uitgawes wat verband hou met die verhuring van vaste eiendom is ook nie noodwendig aftrekbaar nie.

Dit is net hier waar dinge tegnies raak en waar jy maklik in 'n belastingstrik kan trap.

Vir 'n belastingaftrekking om geldig te wees, moet die inkomste 'n handelsoogmerk hê (in my Engelse wetboeke word gepraat van "income from trade").

Kortom, jy moet 'n wins maak, of ten minste moet jou uiteindelike doel 'n wins wees.

Die volgende belangrike punt is dat slegs uitgawes aangegaan wat direk met die inkomste verdien verband hou, as 'n aftrekking toegelaat word.

As jy dus 'n aftreehuisie gekoop het, soos wat reeds in die belastinghof beslis is, en terwyl jy nog 'n loopbaan het en jy 'n huurder daarin het wat huur betaal, is die huur belasbaar, maar die uitgawes aangegaan om die huis vir verhuring in te rig, is nie aftrekbaar nie.

In 'n ander geval is 'n huis gekoop as 'n belegging en die hof het beslis dit het nie 'n suiwer handelsoogmerk gehad nie en die uitgawes aan herstelwerk om die huis vir verhuring gereed te kry, is daarom nie goedgekeur nie.

Ek dink die kernbeginsel hier is dat hoewel uitgawes aangegaan kan word vir die doel van handel, is daar 'n bykomende vereiste in die sin dat dit eksklusief vir daardie doel aangegaan moes word.

Die hof sal kyk na die winsmotief. Dit moet handelsgerig wees.

■ *Nico van Gijsen, 'n gesertifiseerde finansiële beplanner en belastingpraktisyn, is besturende direkteur van Finlac en 'n lid van Fisa. Lesers kan navrae aan hom stuur by Raad met jou Rande, Posbus 8422, Johannesburg 2000 of nico@finlac.com; Twitter: @Nicovangijsen*

This material has been copied under a Dalro licence and is not for resale or retransmission.