

Wel of geen aanhorigheid

J.E. van den Berg

Op 23 april 2025 heeft de Kennisgroep onroerende zaken het eigen beleid rond de besluitvorming of er sprake is van een aanhorigheid (bij de eigen woning) openbaar gemaakt.¹

Het beleid is samengevat in 15 pagina's en zeer lezenwaardig. De standpunten zijn goed gemotiveerd en zien ook op aanliggende percelen, bijgebouwen, schuren en stallen. De bijbehorende jurisprudentie is steeds toegevoegd. Ik bespreek een paar elementen uit dit beleid.

Om als aanhorigheid te worden aangemerkt, moeten zowel de woning als de onroerende zaak die mogelijk als aanhorigheid wordt aangemerkt, voldoen aan de voorwaarden van artikel 3.111, eerste lid, Wet IB 2001. Om als aanhorigheid te worden aangemerkt, moet bovendien de onroerende zaak (of zaken):

- 1) behoren bij de woning en
- 2) in gebruik zijn bij de woning (ter beschikking staan) en
- 3) dienstbaar zijn aan de woning.

Om vast te stellen of er sprake is van een eigen woning wordt terecht aangesloten bij het arrest van de Hoge raad van 16 juli 1993.² In dit arrest wordt onder andere ingegaan op het begrip 'behoren bij'

- naar mate de afstand groter is, zal van "behoren bij" minder snel sprake zijn;
- naar mate de bouwkundige situatie meer verschilt, zal van "behoren bij" minder snel sprake zijn;
- De bouwkundige situatie ziet bijvoorbeeld op de omstandigheid dat de garage met de woning in een bouwblok of in hetzelfde wooncomplex is gelegen, dezelfde steensoort is gebruikt, dezelfde bouwstijl, de grootte van de aanhorigheid e.d.; en
- naar mate de bereikbaarheid van de aanhorigheid vanuit de woning of vanaf de bij de woning behorende grond slechter is, zal van "behoren bij" minder snel sprake zijn.

Dat de garage in gebruik is bij en dienstbaar is aan de woning is vaak geen punt van discussie. Vaak gaat het over de vraag of de garage bij de woning behoort. De afstand tussen de woning en de garage, de bereikbaarheid van de garage vanuit de woning en de bouwkundige eenheid tussen de woning en de garage binnen de wijk zijn van belang of de garage een aanhorigheid van de eigen woning is.³

De bewijslast dat aan de eisen wordt voldaan ligt bij belastingplichtige. Voldoet hij hier niet aan dan is er geen sprake van een aanhorigheid.⁴

¹ Kennisgroep onroerende zaken 23 april 2025, <https://open.overheid.nl/documenten/365f400d-e78c-4cec-9176-a3cbd835f2aa/file>.

² Hoge Raad 16 juli 1993, ECLI:NL:HR:1993:ZC5412.

³ Kennisgroep onroerende zaken 13 juni 2023, Garage als aanhorigheid van de eigen woning KG:051:2023:4.

⁴ Rechtbank Zeeland-West-Brabant 19 mei 2025, ECLI:NL:RBZWB:2025:2999.

Tenslotte

De discussie over de vraag of er sprake is van een aanhorigheid moet niet worden verward met de vraag of de aanhorigheid onder de spelregels van box 1 of box 3 valt. Zo zal een garage aan het huis of een parkeerplaats voor de deur veelal een aanhorigheid zijn en daardoor onderdeel van de eigenwoning. Wordt de garage of parkeerplaats verhuurd, dan valt dit deel van de woning onder de spelregels van box 3. Dat geldt dan ook voor de eventuele schuld die hieraan toe te rekenen is.

De vraag of al dan niet sprake is van een aanhorigheid speelt niet alleen voor de eigenwoningregeling in de inkomstenbelasting, maar ook voor de overdrachtsbelasting. De Kennisgroep is terecht van mening dat het begrip aanhorigheden voor de overdrachtsbelasting aansluit bij de uitgangspunten die gelden voor de eigenwoningregeling in de inkomstenbelasting.