

Opgave 2

Bij deze opgave horen de informatiebronnen 1 tot en met 4.

In deze opgave blijven de btw en de hypotheekrenteaftrek buiten beschouwing.

Airbnb is internationaal marktleider op het gebied van particuliere verhuur van kamers en woningen. Via Airbnb is het ook mogelijk om bed-and-breakfast-accommodaties te verhuren (*zie informatiebron 1*).

Karin van der Brink woont samen met haar dochter in Amsterdam in een woning met drie etages. Omdat haar dochter in een andere stad gaat studeren, komt de tweede etage van 50 m² van maandag tot en met vrijdag leeg te staan. Karin denkt erover na om deze etage per 1 januari 2018 als particulier via Airbnb te verhuren.

De verhuur van de etage zal een extra inkomstenbron zijn voor Karin. Om dit te realiseren, zal ze wel uren moeten werken aan de verhuur van de etage. Ook zal de etage moeten worden verbouwd en hiervoor moet een lening worden afgesloten.

Eis van Karin

Karin zal besluiten om haar tweede etage per 1 januari 2018 via Airbnb te verhuren, als haar verwachte netto-inkomsten uit de verhuur na belasting per gewerkt uur in 2018 meer zullen zijn dan € 12.

Verwachte inkomsten uit verhuur

Karin heeft voor 2018 een schatting gemaakt van de bezetting van de etage. Ook heeft ze een beslissing genomen over de verhuurprijs van de etage.

- 2p 5 Toon met behulp van een berekening aan dat Karin verwacht dat de etage 96 nachten zal worden verhuurd in 2018 (*zie informatiebron 2*).
- 2p 6 Bereken voor Karin de verwachte inkomsten in 2018 uit de verhuur van de etage, na de ingehouden bedragen door Airbnb (*zie informatiebronnen 1 en 2*).

Verwachte verhuurdersuitgaven

Karin wil de te verhuren etage in december 2017 verbouwen om de etage voor de huurders aantrekkelijker te maken. Voor de verbouwing wordt een annuïteitenlening afgesloten.

- 2p 7 Bereken de verwachte interestuitgaven in 2018 van deze lening (*zie informatiebron 3*).

Naast interestuitgaven heeft Karin meer uitgaven om de etage te verhuren (*zie informatiebron 3*).

- 3p 8 Bereken de totale verwachte verhuurdersuitgaven in 2018 (*zie informatiebron 3*).

Netto-inkomsten

Haar netto-inkomsten zijn de inkomsten uit de verhuur van de etage minus de verhuurdersuitgaven, bestaande uit interest, gas/water/elektra en ontbijt.

Over 70% van deze netto-inkomsten moet Karin inkomstenbelasting betalen. De rest van de netto-inkomsten is belastingvrij. Het tarief van inkomstenbelasting in 2018 is 42%.

- 1p 9 Leg uit dat Karin over de behaalde netto-inkomsten uit de verhuur van de etage geen vennootschapsbelasting moet betalen, maar inkomstenbelasting.
- 2p 10 Bereken de verwachte netto-inkomsten na inkomstenbelasting in 2018 uit de verhuur van de etage.

Urenbesteding bij verhuur etage

Karin heeft voor de verschillende activiteiten die bij het verhuren van de etage horen (zoals het schoonmaken van de etage), een schatting gemaakt van hoeveel uur ze hieraan in 2018 zal besteden.

- 2p 11 Toon aan dat Karin op basis van het verwachte aantal boekingen de etage 64 keer moet schoonmaken in 2018 (*zie informatiebron 4*).
- 2p 12 Bereken het verwachte aantal uren dat Karin in 2018 in totaal zal besteden aan het verhuren van de etage (*zie informatiebron 4*).

Conclusie

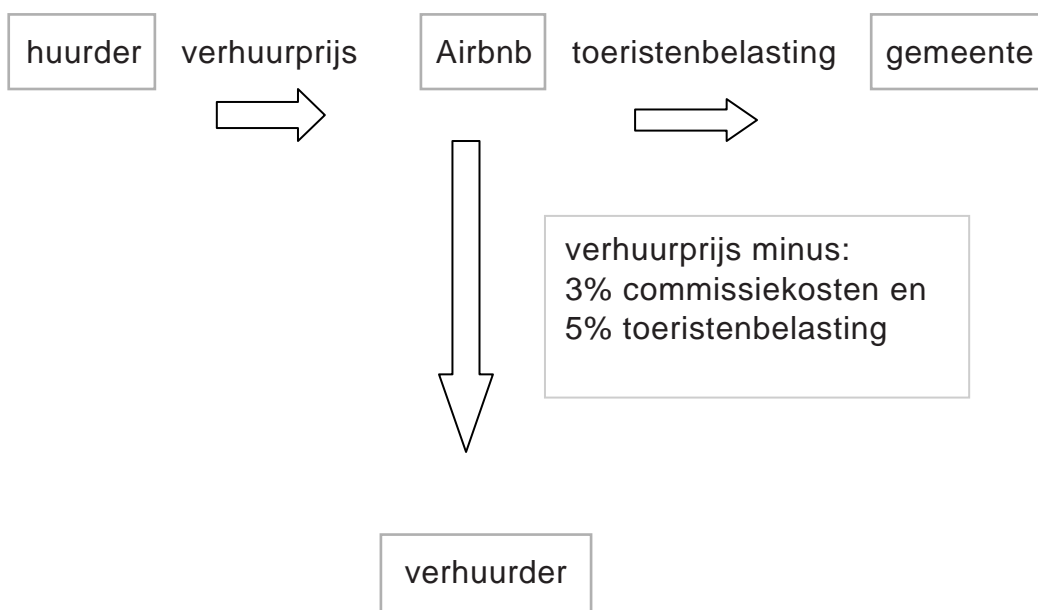
- 2p 13 Laat door middel van een berekening zien of Karin haar etage per 1 januari 2018 zal verhuren via Airbnb.

Informatiebron 1

Airbnb is opgericht in 2008 in San Francisco, Amerika. Het is een onlinemarktplaats waarop particulieren een advertentie kunnen plaatsen om hun huis of een gedeelte ervan te verhuren (inclusief ontbijt) aan andere particulieren.

De huurder betaalt de verhuurprijs niet aan de verhuurder, maar aan Airbnb. Deze geeft onder aftrek van 3% commissiekosten en 5% toeristenbelasting het bedrag door aan de verhuurder. Deze percentages zijn een percentage van de verhuurprijs. De toeristenbelasting wordt door Airbnb afgedragen aan de betreffende gemeente.

Schematisch:



Informatiebron 2

Bezetting en verhuurprijs per kwartaal in 2018

Ter bepaling van de maximale bezetting

- De etage wordt tien weken per kwartaal verhuurd. Dit zijn de verhuurbare weken.
- De etage kan maximaal vijf nachten per verhuurbare week worden verhuurd, omdat de dochter van Karin er op zaterdag en zondag gebruik van maakt.

Verwachte bezetting en verhuurprijzen

Bij de schatting van de bezetting van de etage en de bepaling van de verhuurprijs per nacht heeft Karin gemiddelden genomen van andere vergelijkbare Airbnb-accommodaties bij haar in de buurt.

	kwartaal 1	kwartaal 2	kwartaal 3	kwartaal 4
verwachte bezetting in procenten ¹⁾	20	60	82	30
verhuurprijs van de etage per nacht ²⁾	€ 85	€ 115	€ 130	€ 90

noot 1 van het maximale aantal nachten dat de etage kan worden gehuurd

noot 2 inclusief ontbijt en schoonmaak en vóór aftrek van de commissiekosten (3%) en toeristenbelasting (5%)

De etage wordt meteen na de verbouwing vanaf 1 januari 2018 verhuurd.

Informatiebron 3

Verbouwing etage

De totale investering in de verbouwing bestaat uit:

tussenmuur eruit breken en afwerking	€ 3.000	
eigen opgang tot tweede etage bouwen	€ 10.000	
badkamer + wc	€ 5.000	
keukentje	<u>€ 3.000</u>	
totaal		€ 21.000

Lening

De verbouwing vindt plaats in december 2017. Karin heeft afgesproken met de aannemer dat zij op 1 januari 2018 zijn factuur betaalt. Voor de financiering van de verbouwing van € 21.000 zal op 1 januari 2018 een lening worden afgesloten. Deze lening zal worden afgelost met behulp van halfjaarlijkse annuïteiten. Deze annuïteit is € 2.338 en wordt voor het eerst op 30 juni 2018 betaald. De interest is 2% samengestelde interest per half jaar.

Verhuurdersuitgaven

De uitgaven van Karin om de etage te verhuren, worden 'verhuurdersuitgaven' genoemd. Deze bestaan op grond van de belastingwetgeving uitsluitend uit:

interestuitgaven in verband met de annuïteitenlening voor de verbouwing van de etage	€
gas/water/elektra	€ 2,50 per verhuurde nacht
ontbijt	€ 5 per huurder per nacht

De etage kan per nacht aan maximaal twee personen worden verhuurd. Karin gaat ervan uit dat de etage elk kwartaal bij 75% van de boekingen wordt verhuurd aan twee personen.

Informatiebron 4

Hoe vaak schoonmaken?

De etage wordt één keer per boeking schoongemaakt. Als de etage bijvoorbeeld twee aaneengesloten nachten wordt verhuurd aan dezelfde huurder, wordt er tussendoor niet schoongemaakt, maar wél wanneer de huurder is vertrokken.

Karin gaat ervan uit dat in de ene helft van de boekingen de etage voor één nacht wordt verhuurd en in de andere helft van de boekingen de etage voor twee aaneengesloten nachten wordt verhuurd.

Verwachte gemiddelde urenbesteding van Karin bij het verhuren van de etage (96 nachten in 2018)

ontvangst gasten + maken van het ontbijt	één uur per geboekte nacht
schoonmaken etage	drie uur per keer per boeking
administratieve taken	vier uur per verhuurbare week