

## BELASTING OP HUURINKOMSTE

### **Wat is huurinkomste?**

Indien 'n individu 'n eiendom verhuur (gewoonlik residensiële akkommodasie) en huurinkomste daarvoor ontvang, sal die bedrag ontvang onderhewig wees aan inkomstebelasting.

Residensiële akkommodasie kan insluit:

- vakansiehuise
- bed-en-ontbyt instellings
- gastehuise
- die huur van 'n gedeelte van jou huis, bv. 'n kamer of 'n tuinwoonstel
- woonhuise, en
- ander soortgelyke residensiële wonings.

### **Hoe word belasting op huurinkomste bereken?**

Die huurinkomste wat jy ontvang moet bygevoeg word by enige ander inkomste wat jy mag ontvang, maar sal ook verminder word deur bepaalde toegelate uitgawes aangegaan (sien hieronder).

Indien enige ander bedrae aan jou betaal word vir die huur van residensiële akkommodasie, bykomend tot die maandelikse huur, sal hierdie bedrae ook aan inkomstebelasting onderhewig wees. Die bykomende bedrae kan insluit, byvoorbeeld, huurkontrakpremies wat gewoonlik in die vorm van 'n enkelbedrag betaal word, aan die begin van die huurkontrak, in welke geval die volle bedrag aan belasting onderhewig is in die jaar van aanslag waartydens dit toegeval of ontvang is.

Die ontvangs of toevalling van 'n huurdeposito deur 'n verhuurder, hoef nie in die verhuurder se bruto-inkomste ingesluit te word op die tydstip wat dit aanvanklik betaal word nie, indien daar 'n verpligting op die verhuurder is om die deposito terug te betaal op 'n latere tydstip. Dit sal gewoonlik slegs bruto-inkomste in die verhuurder se hande word wanneer die deposito uiteindelik deur die verhuurder toegepas word. Die hantering van 'n huurdeposito moet egter bepaal word deur die bepaalde feite en omstandighede van elke geval.

### **Kan die huurinkomste verminder word?**

Ja, die huurinkomste kan verminder word deur enige toelaatbare uitgawes aangegaan gedurende die tydperk wat die eiendom verhuur is. Slegs uitgawes aangegaan in die produsering van sodanige huurinkomste kan geëis word. Enige kapitaal en/of privaat uitgawes sal nie as aftrekking toegelaat word nie.

### **Watter uitgawes is toelaatbaar?**

Toelaatbare uitgawes wat van huurinkomste afgetrek mag word, sluit in:

- diensgelde en erfbelasting
- verbandrente
- advertensies
- agentskapsfooie of eiendomsagente

- versekering (slegs huiseienaarsversekering en nie versekering vir huishoudelike inhoud nie)
- tuindienste
- herstelwerk ten opsigte van die verhuurde area, en
- sekuriteits- en eiendomsheffings.

### **Watter uitgawes word nie toegelaat nie?**

Uitgawes wat kapitaal van aard is of wat nie deel van die produsering van huurinkomste is nie, sal nie toegelaat word nie. Dit kan insluit, byvoorbeeld, onkoste vir verbetering aan eiendom. Verbetering moenie met instandhouding, wat as aftrekking toelaatbaar is, verwar word nie. Herstelwerk en onderhoud sal gewoonlik plaasvind wanneer 'n persoon poog om 'n bate te herstel tot sy oorspronklike kondisie na aanleiding van skade of agteruitgang. Verbetering sal gewoonlik die skep van 'n beter bate tot gevolg hê. Om te bepaal of 'n herstelwerk, instandhouding of verbetering plaasgevind het, moet die bepaalde feite en omstandighede van elke geval ondersoek word.

Hoewel verbetering nie as aftrekking teen huurinkomste toegelaat word nie, kan die waarde daarvan egter ingesluit word by die basiskoste van die eiendom, om die kapitaalwinst (of verlies) effektiewelik te verminder op die uiteindelijke beskikking van die eiendom, vir kapitaalwinstbelastingdoeleindes.

Die verskaf van akkommodasie in 'n woning is 'n vrygestelde lewering vir BTW-doeleindes, en mag jy gevolglik nie BTW, aangegaan op uitgawes, ten opsigte van die verskaf van akkommodasie in 'n woning, aftrek nie.

### **Wat as die uitgawes die huurinkomste oorskry?**

Sou die uitgawes die huurinkomste oorskry, moet die verlies beskikbaar wees vir verreken teen ander inkomste ontvang deur die individu, mits die verlies nie "omhein" is ingevolge heersende teen-vermydingsbepalings nie. Vir meer inligting, verwys na ons "Guide on ring-fencing of assessed losses arising from trade conducted by individuals."

Die individu moet effektiewelik in staat wees om SARS te oortuig dat hy of sy 'n *bona fide* bedryf beoefen deur die verhuring van sy of haar eiendom.

[Sien praktiese voorbeelde van hoe om uitgawes af te trek.](#)