

Financieren van een verbouwing

Door: Miriam van Lieshout, specialist eigen woning en hypotheken bij KCFP Fontys Hogeschool

Bent u het eens met de specialist? Wilt u weten wat uw vakgenoten vinden van deze AdviesWijzer of dit onderwerp? Vanaf nu heeft u de mogelijkheid gekregen om te reageren op het AdviesDesk forum! Kijk voor meer informatie op www.adviesdesk.nl

Poll van de maand

Wat verwacht u van uw omzet in 2011? Laat uw mening tellen op www.adviesdesk.nl

Vaak vraagt men zich af of het verstandig is een verbouwing van de eigen woning te financieren. Men heeft vaak nog wel wat eigen middelen achter de hand en een relatief kleine verbouwing zal soms wel daaruit betaald kunnen worden. Soms wordt er voorafgaande aan een verbouwing al wel geld geleend en duurt de verbouwing toch langer dan gepland. De vraag is nu hoe de fiscus omgaat met het achteraf of vooraf financieren van een verbouwing.

Achteraf financieren

Bij het beoordelen of een financiering van een verbouwing een "eigenwoningschuld" is, gaat de fiscus uit van het oogmerkvereiste. Met het oogmerkvereiste wordt bedoeld dat de financiering aangegaan moet zijn ter onderhoud of verbetering van een woning. Bij financieren achteraf moet er tevens op het tijdstip waarop de verbouwnota's worden betaald de intentie zijn deze kosten te financieren. Er moet dus een duidelijk verband zijn. Zijn er tussen de betaling van de verbouwnota's en het regelen van de financiering nog andere kosten, zoals bijvoorbeeld de aanschaf van een auto, dan kan het verband tussen financiering en de verbouwing al moeilijker gelegd worden. De Belastingdienst zou dan kunnen stellen dat de financiering voor de auto is aangegaan en niet voor de verbouwing. Hiermee zou de financiering in box 3 opgegeven moeten worden en niet in box 1. Als men kan aantonen, door een eerder opgevraagde offerte, dat de intentie om te financieren er op het moment van de verbouwingskosten al was, dan zal een verband wel aangetoond kunnen worden. Om veel discussie te voorkomen heeft de fiscus in een besluit aangegeven dat het verband tussen de verbouwingskosten en de financiering niet gecontroleerd zal worden als deze binnen een termijn van zes maanden plaats vindt. Natuurlijk kan de fiscus wel controleren of er daadwerkelijk kosten zijn gemaakt voor een verbouwing. De nota's of andere schriftelijke bewijzen moeten dan ook bewaard worden.

Vooraf financieren

Bij financieren vooraf moet er de intentie zijn het geld te gaan gebruiken voor de verbouwing. Het geld hoeft niet per direct aan de verbouwing betaald te worden. Vaak wordt de lening in totaliteit geregeld en



vinden de betalingen van de verbouwingsnota's later plaats. Het geld van de financiering kan dan tijdelijk op een spaarrekening of in een bouwdepot worden gestort.

Spaarrekening:

Als men geld van een financiering op een spaarrekening stort voor een verbouwing mag de lening in eerste instantie, de bijeenregeling buiten beschouwing gelaten, volledig in box 1 worden opgegeven. Deze spaarrekening mag een willekeurige rekening zijn waar ook andere spaargelden op staan. De spaarrekening zal in box 3 aangegeven moeten worden. Dit mag echter maar voor een periode van zes maanden. Is er na zes maanden nog spaargeld over dat uit de financiering komt, dan zal een gedeelte van de lening aangegeven moeten worden in box 3. Er wordt hierbij gekeken naar wat er werkelijk reeds betaald is aan kosten voor de verbouwing. Alleen dat deel waarvoor al werkelijk kosten zijn betaald, blijft in box 1 aftrekbaar. Of deze kosten ook daadwerkelijk van de betreffende spaarrekening zijn betaald, is hierbij niet relevant. Het andere deel van de lening gaat dan naar box 3.

Bouwdepot:

Er kan ook gekozen worden het geld van de financiering op een bouwdepot, een rekening speciaal geopend voor de verbouwing, te storten. Bij het gebruik van een bouwdepot zal de verbouwing langer mogen duren dan zes maanden, maar maximaal twee jaar. Zowel de lening als het bouwdepot moeten dan aangegeven worden in box 1. De betaalde rente moet dus gesaldeerd worden met de ontvangen rente. Voor de eerste zes maanden heeft de staatssecretaris hier middels een besluit van 10 juni 2010 (nr. DGB2010/921) een uitzondering op gemaakt. Een bouwdepot wordt zo in de eerste zes maanden gelijk behandeld met een spaarrekening. Dit betekent dat in de eerste zes maanden de betaalde rente niet gesaldeerd hoeft te worden met de ontvangen rente. De lening valt dus ook de eerste zes maanden gewoon in box 1 en het bouwdepot wordt deze maanden aangegeven in box 3. Na zes maanden blijft de lening in box 1 en wordt ook het bouwdepot in box 1 aangegeven.

Voorbeeld:

Jaap gaat voor € 25.000,- verbouwen. Hij krijgt per 1 oktober 2010 een lening en het geld wordt op zijn bouwdepot gestort. Van de bank heeft Jan een overzicht van 2010 en 2011 gekregen.

<i>Lening:</i>	<i>2010</i>	<i>2011</i>
<i>Betaalde rente</i>	<i>€ 325,-</i>	<i>€ 1.300,-</i>
<i>Bouwdepot:</i>		
<i>Ontvangen rente</i>	<i>€ 300,-</i>	<i>€675,-</i>
<i>Saldo 31-12-2010 en 01-01-2011</i>	<i>€ 20.000,-</i>	

De verbouwing was op 01-08-2011 geheel gereed.

In 2010 mag Jaap de betaalde rente volledig in aftrek brengen van zijn box 1 inkomen. Het saldo van het bouwdepot moet aangegeven worden als vermogen in box 3.

In 2011 mag Jaap de betaalde rente volledig in aftrek brengen, hierop moet hij echter de ontvangen rente over zijn bouwdepot tussen 1 april en het einde van de verbouwing salderen. Deze rente is niet terug te vinden in het overzicht van de bank. Jaap zal dus een extra specificatie aan de bank moeten vragen of de gekregen maandrente zelf moeten uitrekenen. Het saldo van het bouwdepot moet in 2011 als vermogen in box 3 opgegeven worden.



Is de verbouwing na twee jaar nog niet klaar dan moet het saldo dat op het bouwdepot staat aangegeven worden in box 3. Het deel van de lening dat nog op het bouwdepot staat, en waar dus nog geen bouwnota's van zijn betaald, moet ook in box 3 aangegeven worden en is dus niet meer in box 1 aftrekbaar.

Conclusie

Door middel van de wijziging opgenomen in het besluit van 10 juni 2010 van de staatssecretaris is het verschil tussen behandeling van een spaarrekening en een bouwdepot in de eerste zes maanden verdwenen. Het hebben van een spaarrekening ten opzichte van een bouwdepot is in deze periode geen voordeel meer. Voor de berekening van de saldering tussen de ontvangen en betaalde rente geeft het echter wel wat extra rekenwerk, aangezien bij de meeste banken de rentespecificatie niet per maand in het jaaroverzicht wordt opgenomen.

Advertorial

Fontys Hogeschool Financieel Management heeft een Kenniscentrum Financiële Planning (KCFP) opgezet. In dit centrum verdiepen docenten samen met (oud) studenten zich in de vakgebieden rondom financiële planning. De nadruk ligt hierbij op inkomens- en vermogensplanning. Vanzelfsprekend wordt hierbij ook aandacht besteed aan de financieringsvraagstukken rondom de eigen woning.

Daarnaast heeft het kenniscentrum ook andere activiteiten. Het kenniscentrum doet toegepast onderzoek, dit blijkt uit de diverse publicaties in vakbladen. Ook fungeert het kenniscentrum als examenbureau.

Voor meer informatie zie www.kcfp.nl

Workshop 16 december te Zeist

Vanuit onze gebruikersgroep weten wij dat, wil de adviseur optimaal profijt maken van MoneyView Advisa en/of AeQuote Online, je de toepassing ervan regelmatig moet trainen. Om onze gebruikers daarin tegemoet te komen zijn wij afgelopen september gestart met de Workshop 'Geld verdienen met MoneyView'. Aan deze 'opfris' workshop hebben inmiddels al ruim 50 adviseurs deelgenomen.

Zie hieronder een aantal inspirerende reacties van de deelnemers naar aanleiding van het volgen van de workshop;

- "Wat een tijdbesparing, snel de productvoorwaarden op een rij..."
- "Zo ben ik tenminste op de hoogte van veranderingen in voorwaarden..."
- "Zo'n overzicht maakt het communiceren met mijn klant een stuk gemakkelijker"
- "Voor dit productadviesrapport kan ik geld vragen....."

Denkt u dat u ook behoefte heeft aan het volgen van deze workshop meldt u dan nu aan voor 16 december! Voor meer inhoudelijke informatie over de workshop en het aanmeldformulier klikt op de onderstaande link:
http://www.adviesdesk.nl/Default.aspx?page=bijeenkomsten_en_workshops

Websites van MoneyView ten behoeve van het intermediair:

www.adviesdesk.nl De vraagbaak en kennisbank voor financieel adviseurs.

www.moneyviewadvisa.nl Bepaal heel gemakkelijk welk product het beste past bij uw klant.

www.aequoteonline.nl Bereken eenvoudig welk product het voordeligst is voor uw klant.

www.polisvoorwaardenonline.nl Alle polisvoorwaarden van maatschappijen binnen handbereik.

