

De financieringskosten mogen weer aftrekbaar meegefinancierd worden

Door: **M. van Lieshout, 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

Mijn klanten krijgen bij mij: Laat uw mening tellen op www.adviesdesk.nl

In 2009 maakte het voor de berekening van de eigenwoningsschuld uit of je als starter of als doorstromer een woning ging kopen. De starter mocht namelijk de financieringskosten ook opnemen in de eigenwoningsschuld terwijl dit voor de doorstromer, waarop de bijleenregeling van toepassing was, niet het geval was. Dit gaf nogal veel onrust want er waren veel situaties te bedenken waarbij het niet zeker was of er nu sprake was van een doorstromer of van een starter.

Wetgeving 2010: de mee te financieren financieringskosten.

In 2010 heeft de wetgever aan dit verschil van starter en doorstromer een einde gemaakt. In art. 3.119a lid 2, van de Wet IB 2001 is opgenomen dat nu ook de financieringskosten, voor zover ze betrekking hebben op de eigenwoningsschuld, meegefinancierd mogen worden.

De wettekst van art. 3.119a lid 2¹ luidt als volgt:

'De eigenwoningsschuld wordt verhoogd met het gezamenlijke bedrag van de schulden die zijn aangegaan ter betaling van de kosten ter verkrijging van de in het eerste lid bedoelde eigenwoningsschuld, waarbij afsluitprovisies in aanmerking worden genomen tot het maximum, bedoeld in artikel 3.120, zevende lid.'

Ik hoor u al denken: 'Gelukkig dat wordt weer een stuk makkelijker en interessanter voor de klant'. Helaas zitten in deze nieuwe wetgeving nog wat moeilijkheden betreffende het goed berekenen van de eigenwoningsschuld.

Voorbeeld:

¹ Op 7 juni 2010 is een wetsvoorstel gekomen (fiscale verzamelwet 2010) waarin deze wettekst met terugwerkende kracht is aangepast. Voor de bespreking van dit artikel heeft deze wijziging geen invloed.



De heer de Vries koopt een woning van € 400.000,- (inclusief alle verwervingskosten). Voor het afsluiten van de financiering betaald hij € 3.000,- afsluitprovisie en € 1.500,- voor de hypotheekakte.

Aangezien de financieringskosten sinds 2010 meegefinancierd mogen worden zou men nu denken dat de nieuwe eigenwoningschuld € 404.500,- is.

Als men echter kijkt naar het voorbeeld dat is opgenomen in de vereenvoudigingswet 2010 komt men toch tot een andere berekening.

Het voorbeeld van de vereenvoudigingswet 2010 is als volgt:

'Stel de aankoop van de woning is € 220.000,-. De verwervingskosten (zoals overdrachtsbelasting en kosten makelaar) bedragen € 15.000,-. De eigenwoningreserve (EWR) die is ontstaan bij verkoop van de vorige woning is € 75.000,-. Men gaat een lening aan van € 240.000,- (deels ter consumptieve besteding), inclusief de financieringskosten voor die lening van € 6.000,-. De maximale eigenwoningschuld (EWS) bedraagt op basis van artikel 3.119a, eerste lid, van de Wet IB 2001 € 220.000,- + € 15.000,- = € 235.000,- -/ de EWR € 75.000,- = € 160.000,-. De aftrekbare financieringskosten met betrekking tot deze EWS bedragen $160/240 \times € 6.000,- = € 3.840,-$. De EWS wordt verhoogd met het deel van de lening die betrekking heeft op deze € 3.840,-. De totale EWS waarover renteaftrek mogelijk is bedraagt dan € 160.000,- + € 3.840,- = € 163.840,-. Het restant van de kosten (€ 2.160,-) blijft, zoals nu al het geval is, niet aftrekbaar en het restant van de lening € 76.160,- (€ 240.000,- -/ € 163.840,-) is een box 3 lening.'

Uit dit voorbeeld blijkt dus dat men eerst de eigenwoningschuld moet berekenen op basis van de verwervingskosten en de bijleenregeling (art. 3.119a lid 1) en vervolgens pas daarbij de financieringskosten mag optellen die op deze lening betrekking hebben.

Terug naar ons voorbeeld:

Voor de heer de Vries moeten we dus eerst bepalen wat zijn eigenwoningschuld op basis van verwerving is. Dat is € 400.000,-. Als hij nu een lening afsluit inclusief de financieringskosten is de totale lening € 404.500,-. De financieringskosten die nu meegenomen mogen worden zijn alleen die kosten die betrekking hebben op de eigenwoningschuld van € 400.000,-. En dit terwijl de financieringskosten betrekking hebben op een totale lening van € 404.500,-. Dit betekent dat we de mee te financieren financieringskosten dus pro-rata moeten berekenen.

*(€ 400.000,-/€ 404.500,-) * € 4.500,- = € 4.449,-*

De totale eigenwoningschuld inclusief financieringskosten is nu € 404.449,-.

Nu zou het dus duidelijk moeten zijn hoe we dit moeten aanpakken. Op 10 juni 2010 is er een nieuw besluit gekomen waarin deze problematiek wederom beschreven staat. Hierin is wederom een voorbeeld te lezen. In dit voorbeeld lijkt de wetgever weer een andere berekeningsmethode toe te passen, maar dat komt niet helemaal duidelijk uit de verf. Kortom, uiteindelijk kunnen we concluderen dat het er dus misschien wel iets gunstiger op geworden is, er mag meer geleend worden, maar de berekening is er niet makkelijker op geworden. De vraag is welke manier van berekenen nu uiteindelijk toegepast moet worden.

Leningen die al bestonden voor 2010:

Voor 2010 mochten de financieringskosten voor doorstromers dus niet meegenomen worden in de eigenwoningschuld. Werden deze kosten toch meegefinancierd dan kwam dat gedeelte van de lening in box 3. De vraag is nu of op deze bestaande leningen van voor 2010 de vernieuwde wetgeving alsnog toegepast mag worden. En daarmee een gedeelte van de box 3 lening overgehaald kan worden naar box 1.



De staatssecretaris van Financiën heeft op 14 december 2009 in de memorie van antwoord op de vereenvoudigingswet aangegeven dat leningen, die voor 1 januari 2010 zijn aangegaan ter financiering van de kosten van de eigenwoningschuld, niet onder het nieuwe regime gaan vallen. Deze leningen zouden dus gewoon in box 3 moeten blijven. In het nieuwe besluit van 10 juni 2010 komt hij echter terug op deze uitspraak. In dit besluit geeft hij goedkeuring voor de renteaftrek van leningen aangegaan voor het financieren van de kosten in de periode 2004 tot en met 2009.

De goedkeuring geldt alleen voor het jaar 2010 en verder en dus niet met terugwerkende kracht voor voorgaande jaren. Dit betekent dat de eigenwoningschuld in 2010 verhoogd mag worden met de financiering die is aangegaan voor de financieringskosten.

Het nieuwe besluit van 10 juni 2010 geeft nu gelukkig wel duidelijkheid. Of het er echter allemaal eenvoudiger op wordt zoals de titel van de vereenvoudigingswet aangeeft is nog maar te bezien!

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.

Het kenniscentrum houdt zich primair bezig met het verzorgen van het onderwijs binnen de hogeschool zelf. Binnen de opleiding Fiscale Economie wordt de minor Financiële Planning aangeboden. Hierin maken de studenten kennis met de zaken die spelen bij de aankoop van een woning, werken in het buitenland, eerder stoppen met werken, mogelijkheden van vermogensopbouw en vermogensoverheveling etc.

Ook verzorgt dit kenniscentrum de minor Notariaat voor studenten die de opleiding HBO-recht in Tilburg volgen. Door deze minor maken zij kennis met de onderwerpen die bij een notaris kantoor spelen bij de dienstverlening aan natuurlijke personen. De nadruk hierbij ligt op de overdracht c.q. financiering van een eigen woning en de diverse vormen van vermogensoverheveling. Denk hierbij aan de gevolgen van huwelijk / samenwonen, echtscheiding, overlijden en het opstellen van een schenkingsplan.

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

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.

