

# Afsluitprovisie voor de eigen woning

Onder bepaalde voorwaarden is de afsluitprovisie voor het afsluiten van een hypothecaire lening voor de eigen woning tot een bepaald maximum direct aftrekbaar. Tot een paar jaar geleden stelde de belastingdienst zich op het standpunt dat dit maximum gold per woning en niet per belastingplichtige. Dit standpunt is inmiddels losgelaten waardoor fiscale partners een groter deel van de provisie direct in aftrek kunnen brengen van hun inkomen.

## **(afsluit)Provisieverbod**

Sinds 1 januari 2013 geldt een wettelijk (afsluit)provisieverbod voor binnenlandse financiële instellingen die hypothecaire geldleningen aanbieden. Men betaalt voortaan (aan de hypotheekadviseur of bank) voor het advies en daarnaast voldoet men apart aan de bank de kosten voor het feitelijke afsluiten van de hypotheek (afsluit- of distributiekosten). Dit zijn geen vooruitbetaalde kosten, maar kosten voor een directe dienstverlening die niet onder de zgn. temporisering vallen. Op de berekening van deze kosten wordt toezicht gehouden door de AFM.

## **Afsluitprovisie**

Afsluitprovisie is het bedrag dat door de geldverstrekker (meestal een bank) in rekening wordt gebracht in verband met het afsluiten van een hypothecaire lening. De afsluitprovisie is onderhandelbaar, maar bedraagt in de regel ongeveer 1 % van het bedrag van de lening. Als men 'tijdens de rit' wisselt van geldverstrekker, kan het zo zijn dat er opnieuw afsluitprovisie betaald moet worden. Die provisie kan gezien worden als een vergoeding voor de kosten die de bank moet maken om de lening (administratief) af te handelen. Economisch gezien vormt afsluitprovisie - zowel de eerste als een volgende keer - vooruitbetaalde rente. Is men de lening waarvoor afsluitprovisie betaald moet worden aangegaan voor de verwerving, verbetering of onderhoud van de eigen woning, dan kan de afsluitprovisie als aftrekbare kosten van de eigen woning in aftrek op het inkomen worden gebracht.

## **Vooruitbetaalde rente**

Wettelijk is bepaald dat vooruitbetaalde rente (behoudens uitzonderingen) niet in het jaar van betaling in aftrek mag worden gebracht, maar uitgesmeerd moet worden over de totale looptijd van de lening. Dat geldt ook voor afsluitprovisie, al bestaat daarvoor een belangrijke uitzondering. Als de provisie wordt betaald op een lening voor de aanschaf van een woning die de belastingplichtige de komende twee jaar ter beschikking staat, de provisie niet meer dan 1,5% van de lening bedraagt met een absoluut maximum van € 3.630, dan mag de betaalde provisie wel in één keer als aftrekpost worden opgevoerd. Een voor de praktijk belangrijke (want veel gebruikte) uitzondering op de hoofdregel. Wordt het genoemde maximum van € 3.630 overschreden, dan moet het meerdere volgens de hoofdregel uitgesmeerd worden over de totale looptijd van de lening. Voorwaarde voor de toepassing van deze regel is dat de woning uiterlijk twee jaar na het jaar van vooruitbetaling uw hoofdverblijf is geworden (van belang als u een woning in aanbouw hebt gekocht).

## **Per belastingplichtige of per woning ?**

Tot een paar jaar geleden stelde de fiscus zich op het standpunt dat het genoemde maximum gold per woning en niet per belastingplichtige. Dat was met name nadelig voor fiscale partners die samen een woning kochten en het maximum van € 3.630 overschreden. Zij kregen immers te maken met een getemporeerde renteaftrek, wat niet alleen nadelig is, maar ook administratief bewerkelijk. Inmiddels heeft de fiscus haar oorspronkelijke standpunt verlaten. Fiscale partners die samen een lening (die als eigenwoningschuld kwalificeert) zijn aangegaan, kunnen vanaf heden ieder afzonderlijk het maximum van de afsluitprovisie aftrekken. Samen komt men daarmee op een maximale aftrekpost van € 7.260. Bedenk wel dat de voorwaarde dat de directe aftrekbaarheid maximaal mag oplopen tot 1,5% van het bedrag van de aangegane schuld in stand blijft.

**Toedelen tussen partners**

Het saldo van de voordelen uit de eigen woning (eigenwoningforfait minus rentekosten) mag door de beide fiscale partners vrijelijk worden verdeeld. Dat wil zeggen dat men een negatief bedrag { waarvan sprake is als er meer aan rente wordt betaald dan het forfait bedraagt) kan benutten bij de partner met het hoogste inkomen. Op die manier is het tariefsvoordeel het grootst. Als fiscale beide partners het volle bedrag aan afsluitprovisie hebben betaald, kan het toch zo zijn dat als gevolg van de hiervoor bedoelde toerekening degene met het hoogste inkomen de dubbele afsluitprovisie volledig als aftrekpost opvoert.

Accountantskantoor B.B.B.

Visseringlaan 18

2288 ER Rijswijk

070-3907860

[info@bbbadvies.nl](mailto:info@bbbadvies.nl)