

20 DEC. 2010

Kennisgroep onroerende zaken

Per adres:

Belastingdienst Amsterdam

Telefoon 020-6877200

Telefax 020-6877396

Doorkiesnummer (020) 6876803

Datum

16 december 2010

Uw kenmerk

BD10010.022123

Kenmerk

KG. 10-051-0127

Belastingdienst

Postbus 58944

1040 EE Amsterdam

In antwoord op uw brief van 7 oktober jl. aan de Belastingdienst/Utrecht-Gooi/kantoor Hilversum, waarvan ik de behandeling heb overgenomen, kan ik u met betrekking tot de door u gestelde vragen het volgende meedelen.

**Vraag A.**

Zijn de advies- en bemiddelingskosten ten behoeve van het afsluiten van een hypothecaire geldlening in verban met aankoop, onderhoud of verbetering van de eigen woning in eens aftrekbaar in het jaar van betaling?

**Antwoord vraag A.**

Advies- en bemiddelingskosten zijn in eens aftrekbaar in het jaar van betaling indien voldaan wordt aan de volgende cumulatieve voorwaarden:

- indien de lening daadwerkelijk is afgesloten en
- alleen maar voor dat deel dat relateert aan de afgesloten lening en
- alleen maar voor dat deel van de lening dat aan te merken is als eigenwoninglening en
- voorts indien en voorzover de kosten in een redelijke verhouding staan tot de arbeidsprestatie.

Advies- en bemiddelingskosten ressorteren niet onder het begrip vooruitbetaalde kosten als bedoeld in artikel 3.120 vijfde lid Wet IB 2001, waardoor de aftrekbeperking van bedoeld artikel toepassing mist. Uw vergelijking met de afsluitprovisie gaat evenmin op, nu afsluitprovisie materieel gezien op één lijn staat vooruitbetaalde rente. De door u noodzakelijk geachte wetwijziging verliest daarom aan betekenis.

**Vraag B.**

Gelden er beperkingen aan de hoogte aan de hoogte van de aftrek aan advies- en bemiddelingskosten en zo ja, welke?

**Antwoord vraag B.**

Dit aspect heb ik deels hierboven reeds uiteengezet. Evenwel merk ik nog het volgende op: in weerwil van hetgeen u meent zijn de kosten van een hypotheekadvies welke lateren aan een kapitaalverzekering nimmer aftrekbaar. Art. 3.120 Wet IB 2001 laat immers 'slechts' aftrek toe van kosten welke lateren aan de eigenwoningsschuld in de zin van art. 3.119a Wet IB 2001. Voorzover de kosten derhalve betrekking hebben op een verzekering c.q. spaarrekening o.i.d. is aftrek uitgesloten. Dat sprake kan zijn van (gemengde) kapitaalverzekering c.q. één totaal product doet hier niet aan af.

In uw antwoord datum en kenmerk van deze brief vermelden

Bezoekadres

<ONBEKEND> <ONBEKEND>

<ONBEKEND>

**Vraag C.**

Als de advies- en bemiddelingskosten meegefinancierd zijn, is de hypotheekrente hierover dan aftrekbaar (situatie 2009 en 2010)?

**Antwoord vraag C.**

Tot en met 2009 is de hypotheekrente over de meegefinancierde kosten van geldlening, waaronder de advies- en bemiddelingskosten ressorteren niet aftrekbaar. Ik verwijs u daarvoor naar art. 3.120 vierde lid letter Wet IB 2001. Met ingang van 1 januari 2010 wordt de eigenwoningschuld wel verhoogd met de kosten van een geldlening ter verkrijging van een eigenwoningschuld ter verwerving van een eigen woning. Dit is gecodificeerd in artikel 3.119a, lid 2 van de Wet.

Nu de advies- en bemiddelingskosten ter verkrijging van een hypotheek ter verwerving van een eigen woning zijn aangegaan, vallen deze kosten onder de werkingssfeer van artikel 3.119a, lid 2 van de Wet. Dat in de memorie van toelichting bij de Fiscale vereenvoudigingswet 2010 deze kosten niet expliciet zijn genoemd, doet hieraan niet af. De door u voorgestelde wetswijziging wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

**Opmerking**

Artikel 3.119a, lid 2 van de Wet ziet alleen op de meegefinancierde kosten van geldleningen ter verwerving van een eigen woning. Dus niet op de meegefinancierde kosten van geldleningen welke zijn aangegaan ten behoeve van onderhoud en/of verbetering van de eigen woning. Indien deze kosten zijn meegefinancierd is tot en met 2010 de betaalde rente over de lening voor zover deze ziet op de betaling van de meegefinancierde kosten niet aftrekbaar.

In de Fiscale verzamelwet 2010 is de mogelijkheid geopend deze kosten gelijk te behandelen met de kosten van geldleningen ter verwerving van de eigen woning. Indien deze wet zal worden aangenomen, zal de betreffende wetswijziging terugwerken tot en met 1 januari 2010.

**Vraag D.**

In welke situaties zijn advies- en bemiddelingskosten aftrekbaar gedurende de looptijd van een hypotheek; kan hiervan een (uitputtend) overzicht worden gegeven?

**Antwoord vraag D.**

Tot de kosten van geldleningen behoren slechts de rechtstreeks aan het opnemen, verlengen of aflossen van een geldlening verbonden kosten. Slechts indien de advies- en bemiddelingskosten welke worden gemaakt gedurende de looptijd van een eigenwoningschuld en die voldoen aan deze omschrijving, zijn aan te merken als kosten van geldleningen in de zin van artikel 3.120, lid 1, letter a van de Wet.

Daar in de jurisprudentie en in de parlementaire behandeling talloze voorbeelden te vinden zijn en bij het geven van een overzicht het gevaar zich voordoet niet volledig te zijn (zie hiervoor onder vraag C), wordt geen overzicht gegeven.

Ik ga er van uit met vorenstaande uw brief afdoende te hebben beantwoord.

Hoogachtend,  
Met vriendelijke groet,

Hoogachtend,  
De Kennisgroep onroerende zaken,  
Namens deze,



mr. R.P. Kranenburg