

Practicum hypothecaire kredieten - Vlaams gewest - FAQ

CASE 1: IK GING IN 2016 EEN HYPOTHECAIRE LENING AAN VOOR DE AANKOOP VAN MIJN WONING (GEÏNTEGREERDE WOONBONUS). IN 2021 HUW IK OF GA IK WETTELIJK SAMENWONEN. MIJN PARTNER WORDT MEDE-EIGENAAR VAN DE WONING EN MEDE-KREDIETNEMER VAN DE LENING. KAN MIJN PARTNER VOORTAAN OOK GENIETEN VAN DE GEÏNTEGREERDE WOONBONUS?

Wanneer u vóór het huwelijk of vóór de verklaring van wettelijk samenwoning een hypothecaire lening specifiek heeft aangegaan voor het verwerven of behouden van een woning waarvan u alleen de eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker was, dan kan uw partner na het huwelijk of de verklaring van wettelijk samenwoning ook aanspraak maken op de geïntegreerde woonbonus op voorwaarde dat (1) de woning waarvoor de lening werd gesloten tot de huwelijksgemeenschap behoort (of in onverdeeldheid aan jullie beiden toebehoort), (2) de kredietovereenkomst werd aangepast zodat uw partner ten opzichte van de kredietverstrekking dezelfde plichten heeft als u (= mede-ontlener worden) en (3) aan alle overige in de wet gestelde voorwaarden is voldaan.

Na het huwelijk of de verklaring van wettelijke samenwoning zal de partner ook kunnen genieten van de geïntegreerde woonbonus, zelfs indien de inbreng in de gemeenschap of de aanpassing van de kredietovereenkomst pas vanaf 2020 plaatsvindt.

De voorwaarde enige woning bij uw partner wordt beoordeeld op datum dat uw partner voor het eerst aan alle voorwaarden voldoet. De tienjarige termijn voor de verhogingen start evenwel al in het jaar van aangaan van de hypothecaire lening.

CASE 2 A: IK GING IN 2021 OF 2022 EEN NIEUWE HYPOTHECAIRE LENING AAN VOOR HET VERBOUWEN VAN MIJN EIGEN WONING TERWIJL IK NOG EEN LENING VAN VÓÓR 2020 VOOR DIE WONING LOPEN HEB. HEB IK RECHT OP DE 'GEÏNTEGREERDE WOONBONUS'?

Nee. De uw uitgaven voor de lening van 2021 of 2022 kunnen niet in aanmerking komen voor de geïntegreerde woonbonus. De uitgaven voor de lening die u vóór 2020 aanging blijven verder in aanmerking komen voor de Vlaamse belastingvoordelen (bv. de Vlaamse woonbonus of de geïntegreerde woonbonus).

CASE 2 B: IK HEB IN 2021 OF 2022 EEN WEDEROPNAME GEDAAN VOOR HET VERBOUWEN VAN MIJN EIGEN WONING. HEB IK RECHT OP DE 'GEÏNTEGREERDE WOONBONUS'?

Nee. Een wederopname wordt steeds gelijkgesteld met een nieuw leningscontract. Uitgaven voor leningen aangegaan vanaf 1 januari 2020 komen niet meer in aanmerking voor de geïntegreerde woonbonus.

CASE 2 C: IK GING IN 2021 OF 2022 EEN NIEUWE HYPOTHECAIRE LENING AAN OF HEB IN 2021 OF 2022 EEN WEDEROPNAME GEDAAN OM MIJN EX-PARTNER TE KUNNEN UITKOPEN EN ZO EEN NIEUW EIGENDOMSAANDEEL VAN MIJN EIGEN WONING TE VERWERVEN. HEB IK RECHT OP DE 'GEÏNTEGREERDE WOONBONUS'?

Nee. De uitgaven voor een lening of de wederopname aangegaan vanaf 1 januari 2020 komen niet in aanmerking voor de geïntegreerde woonbonus.

CASE 2 D: IK GING IN 2021 OF 2022 EEN HYPOTHECAIRE LENING AAN OM DE ERFBELASTING OF SCHENKBELASTING VAN MIJN EIGEN WONING TE BETALEN. HEB IK RECHT OP DE 'GEÏNTEGREERDE WOONBONUS'?

Nee. De uitgaven voor een lening aangegaan vanaf 1 januari 2020 komen niet in aanmerking voor de geïntegreerde woonbonus.

CASE 3: IK HEB IN 2005 EEN HYPOTHECAIRE LENING GESLOTEN VOOR HET VERWERVEN VAN MIJN ENIGE EN EIGEN WONING (A). IK VERKOCHT DEZE WONING IN 2021 OF 2022 EN VERHUISDE NAAR MIJN NIEUWE EIGEN WONING (B) DIE IK IN 2021 OF 2022 HEB AANGEKOCHT. IK BEN DE LENING VAN 2005 VERDER BLIJVEN AFLOSSEN (DE HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING WERD OVERGEDRAGEN NAAR DE NIEUWE WONING). KOMEN DE UITGAVEN NOG IN AANMERKING VOOR DE WOONBONUS?

Zonder 'fictie pandwissel':

Na de verkoop van de eigen woning A, bent u geen eigenaar meer van de woning waarvoor u de lening aanging. Die uitgaven betreffen dus niet langer uw eigen woning. Als aan alle voorwaarden is voldaan, kunnen uw kapitaalaflossingen in aanmerking komen voor de federale belastingvermindering voor het lange termijnsparen (codes 1358/2358). U mag de kapitaalaflossingen maar in de aangifte vermelden in de mate dat zij slaan op de eerste schijf van de lening (voor een lening aangegaan in 2005: € 62 190). Het overschot van de kapitaalaflossingen komt niet in aanmerking voor een belastingvoordeel. De interesten kunnen niet in aanmerking komen voor de federale interestaftrek, omdat deze woning geen belastbaar onroerend inkomen meer oplevert.

De uitgaven die u vóór de verhuis betaalde, kunnen, als aan alle voorwaarden is voldaan, in aanmerking komen voor de Vlaamse woonbonus.

Met 'fictie pandwissel':

Als u vanaf 2016 uw eigen woning A vervreemdt om uw eigen woning B te verwerven of te behouden, dan kan u eventueel aanspraak maken op de fictiebepaling. Door de toepassing van de fictiebepaling kan u, als aan alle voorwaarden is voldaan en wat de Vlaamse woonbonus of de 'geïntegreerde woonbonus' betreft, voor die uitgaven verder blijven genieten van het systeem van de Vlaamse woonbonus of 'geïntegreerde woonbonus'.

Als u echter voor de uitgaven die in aanmerking komen voor de fictiebepaling de toepassing vraagt van één van de federale belastingvoordelen, dan wordt de Vlaamse woonbonus (of 'geïntegreerde woonbonus') voor die uitgaven niet meer toegepast. Deze keuze voor die federale belastingvoordelen is definitief, onherroepelijk en bindend. Deze keuze geldt ook voor de volgende aanslagjaren.

CASE 4: IK BEN EIGENAAR VAN EEN WONING WAARVOOR IK VOOR 1 JANUARI 2020 EEN HYPOTHECAIRE LENING AANGING EN DIE IK TOT EN MET 30 APRIL 2021 ZELF BETROK. VANAF 1 MEI 2021 HEB IK DIE WONING AAN EEN PARTICULIER VERHUURD. HOE MOET IK DE UITGAVEN VAN DE LENING VERMELDEN?

De interesten en kapitaalaflossingen die u tot en met 30 april 2021 betaalde, kunnen, als aan alle voorwaarden is voldaan, in aanmerking komen voor een gewestelijk belastingvoordeel (woonbonus of geïntegreerde woonbonus).

De interesten en kapitaalaflossingen die u vanaf 1 mei 2021 betaalde, kunnen, als aan alle voorwaarden is voldaan, in aanmerking komen voor een federaal belastingvoordeel (langetermijnsparen en gewone intrestaftrek).

Voorbeeld (aj. 2022): *Sofie is eigenaar van één woning (KI: 1000 euro) die zij tot en met 30 april 2021 zelf betrok. Vanaf 1 mei 2021 verhuurt ze haar woning aan een particulier. In 2012 ging zij een hypothecaire lening aan van 100.000 euro. Op 1 januari 2022 was haar fiscale woonplaats in het Vlaams Gewest gelegen. In 2021 betaalde Sofie de volgende bedragen: 3000 euro intresten en 6000 euro kapitaalaflossingen.*

- Code 1106: 671,23 euro ($1000 \times 245/365$).

- Code 3370: 3000 euro = $(3000 + 6000) \times 4/12$
- Code 3372: ja
- Code 3374: ja
- Code 3373: 0

- Code 1358: 2927,60 euro = $(6000 \times 8/12) \times (73.190/100.000)$
- Code 1146: 2.000 euro ($3.000 \times 8/12$).

CASE 5: IK VERHUUR EEN DEEL VAN DE DOOR MIJ BETROKKEN WONING AAN MIJN VENNOOTSCHAP. DE UITGAVEN VAN MIJN HYPOTHECAIRE LENING HEBBEN GEDEELTELIJK BETREKKING OP DAT VERHUURDE DEEL. DIT VERHUURDE DEEL IS DUS NIET MIJN EIGEN WONING. HOE MOET IK DE UITGAVEN VAN DE LENING VERMELDEN?

De interesten en kapitaalaflossingen die betrekking hebben op het deel van de woning dat u zelf betreft kunnen, als aan alle voorwaarden is voldaan, in aanmerking komen voor een gewestelijk belastingvoordeel (woonbonus of geïntegreerde woonbonus).

De interesten en kapitaalaflossingen die betrekking hebben op het verhuurde deel, kunnen, als aan alle voorwaarden is voldaan, in aanmerking komen voor een federaal belastingvoordeel (langetermijnsparen en gewone intrestaftrek).

Voorbeeld: *Lieve is eigenaar van één woning (KI: 1000 euro) die zij gedeeltelijk zelf betreft. Zij verhuurt 20 % van deze woning aan haar eigen vennootschap. In 2012 ging zij een hypothecaire lening aan van 100.000 euro. Van het ontleende bedrag heeft 20.000 euro gediend voor het financieren van het verhuurde deel van de woning. Op 1 januari 2022 was haar fiscale woonplaats in het Vlaams Gewest gelegen. In 2021 betaalde Lieve de volgende bedragen: 3000 euro interesten en 6000 euro kapitaalaflossingen.*

- Code 1109: 200 euro (1000 x 20 %)
- Code 1110: huur en huurvoordelen (in voorkomend geval verminderd met de als bezoldigingen van bedrijfsleider geherkwalificeerde huur).

- Code 3370: 3040 euro = (3000 + 6000) x 80 % begrensd tot 3.040 euro)
- Code 3372: ja
- Code 3374: ja
- Code 3373: 0.

- Code 1358: 878,28 euro = (6000 x 20 %) x (73.190 / 100.000)
- Code 1146: 600 euro (3.000 x 20 %).

CASE 6: IK GEBRUIK EEN DEEL VAN DE DOOR MIJ BETROKKEN WONING VOOR MIJN ZELFSTANDIGE BEROEPSWERKZAAMHEID. DE UITGAVEN VAN MIJN HYPOTHECAIRE LENING HEBBEN GEDEELTELIJK BETREKKING OP DAT BEROEPSMATIG GEBRUIKTE DEEL. DIT BEROEPSMATIG GEBRUIKT DEEL IS DUS NIET MIJN EIGEN WONING. HOE MOET IK DE UITGAVEN VAN DE LENING VERMELDEN?

De interesten en kapitaalaflossingen die betrekking hebben op het deel van de woning dat u zelf betreft kunnen, als aan alle voorwaarden is voldaan, in aanmerking komen voor een gewestelijk belastingvoordeel (woonbonus of geïntegreerde woonbonus).

De interesten en kapitaalaflossingen die betrekking hebben op het beroepsmatig gebruikte deel kunnen, als aan alle voorwaarden is voldaan, in aanmerking komen voor een federaal belastingvoordeel. Zo kunnen de kapitaalaflossingen die betrekking hebben op het beroepsmatig gebruikte deel, binnen de wettelijke grenzen, in principe in aanmerking komen voor de federale belastingvermindering voor het langetermijnsparen. De interesten die u hebt gedragen voor het verkrijgen of behouden van uw beroepsinkomen zijn aftrekbaar als beroepskosten.

Practicum hypothecaire kredieten – Federale voordelen – FAQ

CASE 7: IK GING IN 2021 OF 2022 EEN HYPOTHECAIRE LENING AAN VOOR HET VERWERVEN VAN MIJN IN DE EUROPESE ECONOMISCHE RUIMTE GELEGEN TWEEDE VERBLIJF. WAAR MAG IK DEZE UITGAVEN VERMELDEN?

De uitgaven van uw hypothecaire lening (en de daarmee verband houdende individuele levensverzekering) kunnen, als aan alle voorwaarden is voldaan, in aanmerking komen voor de federale belastingvermindering voor het lange termijnsparen en de federale interestaftrek.

U mag de kapitaalaflossingen maar in uw aangifte vermelden in de mate dat zij slaan op de eerste schijf van de lening(en). Voor het jaar van het sluiten van de lening in 2019 t.e.m. 2023 is het in aanmerking te nemen aanvangsbedrag van de lening gelijk aan 78.440 euro. U vermeldt dit begrensde bedrag van de kapitaalaflossingen in vak IX, rubriek II, B, 4, b), 1), naast de code(s) 1358/2358 (leningen afgesloten vanaf 1989). Het overschot van de kapitaalaflossingen komt niet in aanmerking voor een belastingvoordeel.

De uitgaven voor de federale gewone interestaftrek vermeldt u in vak IX, rubriek II, B, 3, b) naast de code(s) 1146 en/of 2146.