

Circulaire 2022/C/50 over de belastingvoordelen voor de hypothecaire leningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest:

Deze circulaire bevat een FAQ over de belastingverminderingen in de personenbelasting voor uitgaven verricht in het kader van hypothecaire leningen – Brussels Hoofdstedelijk Gewest – aanslagjaar 2022. Deze circulaire actualiseert de circulaire 2021/C/75.

personenbelasting ; belastingvermindering ; hypothecaire leningen ; individuele levensverzekeringen ; Brussels Hoofdstedelijk Gewest

FOD Financiën, 13.05.2022

Algemene Administratie van de Fiscaliteit – Personenbelasting

Inhoudstafel

1. Eigen woning tijdens het volledige jaar

1.1. Vanaf 2017 gesloten hypothecaire leningen en daarmee verband houdende individuele levensverzekeringen

1.1.1. Ik heb in 2021 een herfinancieringslening gesloten. Heb ik recht op een fiscaal voordeel?

1.1.2. Ik heb in 2021 een wederopname gedaan voor het verbouwen van mijn eigen woning. Heb ik recht op een fiscaal voordeel?

1.2. Vóór 2017 gesloten hypothecaire leningen en daarmee verband houdende individuele levensverzekeringen

2. Hypotheekoverdracht

3. Eigen woning tijdens een deel van het jaar

4. Deel van de eigen woning dat wordt verhuurd

5. Deel van de eigen woning voor zelfstandige beroepswerkzaamheid

6. Andere dan eigen woning

7. Individuele levensverzekering

1. EIGEN WONING TIJDENS HET VOLLEDIGE JAAR

De belastingvoordelen voor de hypothecaire leningen voor uw eigen woning (te beoordelen op het moment van betaling) zijn sinds aanslagjaar 2015 een bevoegdheid van de gewesten.

Opgelet: deze FAQ is niet van toepassing op een hypothecaire lening die betrekking heeft op een vervreemde woning met hypotheekoverdracht (de zogenaamde pandwissel). De uitgaven van een dergelijke hypothecaire lening worden in een afzonderlijke FAQ (zie 2. Hypotheekoverdracht) behandeld.

Deze FAQ is van toepassing voor inkomstenjaar 2021, aanslagjaar 2022 en indien uw fiscale woonplaats op 01.01.2022 gevestigd was in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

1.1. Vanaf 2017 gesloten hypothecaire leningen en daarmee verband houdende individuele levensverzekeringen

De uitgaven van een vanaf 2017 gesloten lening voor het verwerven of behouden van uw eigen woning en de daarmee verbonden individuele levensverzekering komen niet in aanmerking voor een belastingvoordeel, behalve wanneer die uitgaven verband houden met een herfinanciering van vóór 2017 gesloten leningen.

De fiscale voordelen voor de eigen woning (gewestelijke woonbonus, ...) werden afgeschaft en een verhoogd abbatement van de registratierechten voor de verwerving van een eigen woning (zie <https://fiscaliteit.brussels/nl/woonbonus-en-abatements>) werd ter compensatie ingevoerd.

1.1.1. IK HEB IN 2021 EEN HERFINANCIERINGSLENING GESLOTEN. HEB IK RECHT OP EEN FISCAAL VOORDEEL?

Als u een hypothecaire lening (herfinancieringslening) sluit die dient voor het aflossen van het openstaande saldo van een eerder gesloten hypothecaire lening, wordt de herfinancieringslening (of het deel ervan) geacht de oorspronkelijke lening verder te zetten.

Als aan alle voorwaarden is voldaan (zo moet bijvoorbeeld voor de gewestelijke woonbonus de werkelijke duur van het eerste leningscontract en het tijdperk waarop het tweede contract slaat, samen, ten minste 10 jaar bedragen), dan kunnen de uitgaven van de herfinancieringslening in aanmerking komen voor **het fiscale voordeel waarvoor de oorspronkelijke lening** in aanmerking kwam (gewestelijke woonbonus, ...).

Opgelet: indien het ontleende bedrag van de herfinancieringslening hoger is dan het openstaande saldo van de eerder gesloten lening wordt enkel het deel dat dient voor het aflossen van het openstaande saldo van de eerder gesloten lening geacht de oorspronkelijke lening verder te zetten.

Het ontleende bedrag van de herfinancieringslening dat hoger is dan het openstaande saldo van de eerder gesloten lening wordt als een nieuwe lening beschouwd. Dit deel van de lening kan niet meer in aanmerking komen voor een fiscaal voordeel (zie [FAQ 1.1.](#)).

Opgelet: een herfinanciering van een lening die oorspronkelijk vanaf 2017 werd gesloten kan niet in aanmerking komen voor een belastingvoordeel van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

1.1.2. IK HEB IN 2021 EEN WEDEROPNAME GEDAAN VOOR HET VERBOUWEN VAN MIJN EIGEN WONING. HEB IK RECHT OP EEN FISCAAL VOORDEEL?

Een wederopname wordt gelijkgesteld met een nieuw leningscontract.

De uitgaven van een vanaf 2017 gesloten lening kunnen niet in aanmerking komen voor een belastingvoordeel van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (zie [FAQ 1.1.](#)).

1.2. Vóór 2017 gesloten hypothecaire leningen en daarmee verband houdende individuele levensverzekeringen

Wat zijn de grensbedragen voor de gewestelijke woonbonus voor aanslagjaar 2022?

Voor aanslagjaar 2022 dient u de uitgaven die in aanmerking komen voor de **woonbonus van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest** te begrenzen tot

		Totaal
Basisbedrag	2.500 euro	2.500 euro
Verhoging indien - u de lening vanaf 2012 aanging (1) en - het op 31.12.2021 nog altijd uw enige woning was (2).	+ 830 euro	3.330 euro
Bijkomende verhoging als u daarenboven op 1 januari van het jaar na afsluiting van die lening minstens 3 kinderen ten laste had (3).	+ 80 euro	3.410 euro

(1) *Bij herfinancieringsleningen geldt in principe de datum van de oorspronkelijke lening. Het extra ontleende bedrag wordt als een nieuwe lening beschouwd.*

(2) *Om te bepalen of uw woning op 31.12.2021 nog altijd uw enige woning was, moet u geen rekening houden met de andere woningen waarvan u:*

- *naakte eigenaar was*
- *door erfenis mede-eigenaar of vruchtgebruiker was.*

(3) *De kinderen die op dat tijdstip zwaar gehandicapt waren, mag u dubbel tellen.*

2. HYPOTHEEKOVERDRACHT

Ik heb in 2005 een hypothecaire lening gesloten voor het verwerven van mijn enige en eigen woning. Ik verkocht deze woning in 2021 en verhuisde naar een andere eigen woning. Ik ben de lening van 2005 verder blijven aflossen (hypotheekoverdracht). Waar mag ik de uitgaven van deze lening vermelden?

U was vanaf de verkoop 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**.

U mag de kapitaalaflossingen maar in uw aangifte vermelden in de mate dat zij slaan op de eerste schijf van de lening(en) die in de tabel is opgenomen.

Jaar van afsluiting van de lening	In aanmerking te nemen aanvangsbedrag van de lening (in euro)
2005	62.190,00
2006	63.920,00
2007	65.060,00
2008	66.240,00
2009 en 2010	69.220,00
2011	70.700,00
2012	73.190,00
2013 t.e.m. 2017	75.270,00
2018	76.860,00
2019 t.e.m. 2021	78.440,00

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 **interessen** 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 woonbonus van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Opgelet: er geldt een cumulverbod met het verhoogd abbatement van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (zie [Circulaire 2019/C/36 over de wijzigingen aan de belastingverminderingen voor belastingplichtigen gelokaliseerd in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest d.d. 30.04.2019](#)). Als u in 2021 uw eigen woning verwierf en u het verhoogde abbatement (4) verkreeg, zal u om dit verhoogde abbatement te

kunnen behouden voor het aanslagjaar 2022 geen belastingvoordeel van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vragen.

(4) Zoals bedoeld in artikel 46bis van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, zoals dit werd gewijzigd door artikel 14 van de ordonnantie van 12.12.2016 houdende het tweede deel van de fiscale hervorming.

3. EIGEN WONING TIJDENS EEN DEEL VAN HET JAAR

Ik ben eigenaar van een woning die ik tot en met 30.04.2021 zelf betrok. Vanaf 01.05.2021 heb ik die woning aan een particulier verhuurd. Hoe moet ik de uitgaven van mijn hypothecaire lening verdelen?

De uitgaven van uw hypothecaire lening verdeelt u als volgt:

- de interesten en kapitaalaflossingen die u tot en met 30.04.2021 betaalde kunnen, als aan alle voorwaarden is voldaan, in aanmerking komen voor een **gewestelijk** belastingvoordeel.
Opgelet: de uitgaven van een lening die u vanaf 01.01.2017 aangaat (en de daarmee verband houdende individuele levensverzekering) komen niet in aanmerking voor een belastingvoordeel van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
- de interesten en kapitaalaflossingen die u vanaf 01.05.2021 betaalde kunnen, als aan alle voorwaarden is voldaan, in aanmerking komen voor een **federaal** belastingvoordeel.

Het door uw kredietgever uitgereikte attest vermeldt de in het jaar 2021 betaalde interesten en kapitaalaflossingen. U kan met alle bewijsmiddelen van het gemeen recht, met uitzondering van de eed, aantonen op welk tijdstip u deze uitgaven hebt betaald.

Voorbeeld

Sofie is eigenaar van één woning (K.I.: 1.000 euro) die zij tot en met 30.04.2021 zelf betrok. Vanaf 01.05.2021 verhuurt ze haar woning aan een particulier.

In 2012 ging zij een hypothecaire lening aan van 100.000 euro.

Op 01.01.2022 was haar fiscale woonplaats in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen.

In 2021 betaalde Sofie volgende bedragen:

- *interesten: 3.000 euro*
- *kapitaalaflossingen: 6.000 euro.*

Sofie vult haar belastingaangifte voor aanslagjaar 2022 als volgt in:

Vak III (onroerende inkomsten):

- Code 1106: 671,23 euro $(1.000 \times 245/365)$.

Vak IX (interesten en kapitaalaflossingen)

- Gewestelijke woonbonus:
 - * Code 3370: 3.000 euro $((3.000 + 6.000) \times 4/12)$
 - * Code 3372: ja
 - * Code 3374: ja
 - * Code 3373: 0

- Federale belastingvermindering lange termijnsparen en gewone interestaftrek:

- * Code 1358: 2.927,60 euro $((6.000 \times 8/12) \times 73.190/100.000)$
- * Code 1146: 2.000 euro $(3.000 \times 8/12)$.

4. DEEL VAN DE EIGEN WONING DAT WORDT VERHUURD

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 mijn hypothecaire lening verdelen?

De uitgaven van uw hypothecaire lening verdeelt u als volgt:

- 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.
Opgelet: de uitgaven van een lening die u vanaf 01.01.2017 aangaat (en de daarmee verband houdende individuele levensverzekering) komen niet in aanmerking voor een belastingvoordeel van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
- 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.

Voorbeeld

Lieve is eigenaar van één woning (K.I.: 1.000 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 01.01.2022 was haar fiscale woonplaats in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen.

In 2021 betaalde Lieve volgende bedragen:

- *interesten: 3.000 euro*
- *kapitaalaflossingen: 6.000 euro.*

Lieve vult haar belastingaangifte voor aanslagjaar 2022 als volgt in:

Vak III (onroerende inkomsten):

- *Code 1109: 200 euro (1.000 x 20 %)*
- *Code 1110: huur en huurvoordelen (in voorkomend geval verminderd met de als bezoldigingen van bedrijfsleider geherkwalificeerde huur).*

Vak IX (interesten en kapitaalaflossingen)

- *Gewestelijke woonbonus:*

** Code 3370: 3.330 euro ((3.000 + 6.000) x 80 % = 7.200 euro, begrensd tot 3.330 euro)*

** Code 3372: ja*

** Code 3374: ja*

** Code 3373: 0*

- *Federale belastingvermindering lange termijnsparen en gewone interestaftrek:*

** Code 1358: 878,28 euro ((6.000 x 20 %) x 73.190 / 100.000)*

** Code 1146: 600 euro (3.000 x 20 %).*

5. DEEL VAN DE EIGEN WONING VOOR ZELFSTANDIGE BEROEPSWERKZAAMHEID

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 gebruikte deel is dus niet mijn eigen woning.

De interesten en kapitaalaflossingen verdeelt u als volgt:

- 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.

Opgelet: de uitgaven van een lening die u vanaf 01.01.2017 aangaat (en de daarmee verband houdende individuele levensverzekering) komen niet in aanmerking voor een belastingvoordeel van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

- 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 lange termijnsparen (5).

(5) In uitzonderlijke gevallen kan u voor dat deel verder de federale woonbonus of de federale vermindering bouwsparen vragen.

De interesten die u hebt gedragen voor het verkrijgen of behouden van uw beroepsinkomen zijn aftrekbaar als beroepskosten.

6. ANDERE DAN EIGEN WONING

Ik ging in 2021 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) die in deze tabel is opgenomen.

Jaar van afsluiting van de lening	In aanmerking te nemen aanvangsbedrag van de lening (in euro)
2005	62.190,00
2006	63.920,00
2007	65.060,00
2008	66.240,00
2009 en 2010	69.220,00
2011	70.700,00
2012	73.190,00
2013 t.e.m. 2017	75.270,00
2018	76.860,00
2019 t.e.m. 2021	78.440,00

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.

7. INDIVIDUELE LEVENSVZERZEKERING

Waar vermeld ik de premies van mijn individuele levensverzekering die niet dient voor het waarborgen of het wedersamenstellen van een lening?

U vermeldt de premie van een individuele levensverzekering in vak IX, rubriek II, B, 5, b), van de belastingaangifte, naast de code(s):

- 1353 en/of 2353 voor contracten gesloten vanaf 1989
- 1354 en/of 2354 voor contracten gesloten vóór 1989.

Opgelet: de premies van individuele levensverzekeringen die verband houden met de eigen woning vermeldt u niet hier, maar kunnen eventueel in aanmerking komen voor een gewestelijk belastingvoordeel. Als deze levensverzekering verband houdt met een hypothecaire lening die u vanaf 01.01.2017 aanging voor het verwerven of behouden van uw eigen woning, dan mag u deze premie niet in vak IX van uw aangifte vermelden.

Interne ref.: 732.745