



# Update woonfiscaliteit



Pieter Debbaut

Hoofdredacteur Belastinggids  
Fiscaal adviseur Liantis  
Prof FHS

liantis

1

## Inhoud

- Inleiding: definitie (niet-)eigen woning
- De 'oude' fiscale voordelen
- De Vlaamse woonbonus (HL 2005-2015)
- De geïntegreerde Vlaams woonbonus (HL 2016-2019)
- De Vlaamse woonfiscaliteit vanaf 2020
- De Brusselse/Waalse woonfiscaliteit
- De federale woonfiscaliteit anno 2022
- Combinaties van gewestelijke en federale voordelen

2

## De berekening van de PB na de 6<sup>e</sup> Staatshervorming

De **gewesten** zijn sinds aj. 2015 **exclusief bevoegd** voor de belastingverminderingen en -kredieten mbt de uitgaven voor het verwerven en behouden van de **'eigen' woning**.

→ **Welk gewest is bevoegd?**

- 'De personenbelasting wordt geacht te zijn gelokaliseerd op de plaats waar de belastingplichtige zijn **fiscale woonplaats** heeft gevestigd op 1 januari van het aanslagjaar (art. 5/1 §2 BFW).'
- De 'fiscale woonplaats' = de **werkelijke** verblijfplaats
  - De inschrijving in het bevolkingsregister of de plaats van domiciliëring zijn wettelijke (weerlegbare) vermoedens.
  - Voor gehuwden = plaats waar het gezin verblijft.
  - Bij conflicten zal de federale belastingadministratie beslissen.

## Eigen woning

Het inkomen van de *eigen woning* wordt **vrijgesteld** van personenbelasting (art. 12 §3 WIB92).

- **Geen aangifte** meer van het KI, huurinkomen, brutohuur/waarde van de eigen woning gelegen in België *of in het buitenland*.

### Vak III - INKOMSTEN VAN ONROERENDE GOEDEREN

▲ *Opgelet: vrijgestelde inkomsten van onroerende goederen, zoals het inkomen van uw 'eigen woning' (zie toelichting), moet u niet in vak III vermelden!*

#### A. INKOMSTEN VAN BELGISCHE EN BUITENLANDSE OORSPRONG

NIET GEINDEXEERD

1. Onroerende goederen die u voor uw beroep gebruikt: KI

1105-59 ..... 2105-29 .....

2. Gebouwen die u niet verhuurt, die u verhuurt aan natuurlijke personen die ze niet voor hun beroep gebruiken, of die u verhuurt aan andere rechtspersonen dan vennootschappen om ze te laten ter beschikking stellen van natuurlijke personen die ze uitsluitend als woning gebruiken: KI

1106-58 ..... 2106-28 .....

## Eigen woning

- **Definitie 'eigen' woning** vastgelegd in de Bijzondere Financieringswet van 6/1/14 - art. 5/5 §4 BFW en art. 2 §1 15° WIB92.
  - **Eigendomsverplichting:** de belastingplichtige is eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker van de woning.
  - **Bewoningsverplichting:** de woning wordt door de belastingplichtige zelf betrokken of niet zelf betrokken wegens specifieke redenen.

## Eigen woning

- Zelf betrokken.
- Niet zelf betrokken wegens ...
  - a) sociale redenen of beroepsredenen.
    - ongeacht bestemming!!
  - b) wettelijke of contractuele belemmeringen.
  - c) (ver)bouwingswerkzaamheden.
- Meerdere woningen (A en B) zelf betrokken: *fiscale woonplaats* (A of B) = EW
- Woning zelf betrokken (A) en woning niet zelf betrokken wegens a-b-c (B): A = EW
- Woning (A en B) niet zelf betrokken wegens a-b-c: keuze A of B = EW

## Eigen woning

### ▪ Sociale redenen

- verblijf in rusthuis,
- rolstoelpatiënt en woning ongeschikt,
- gezinsuitbreiding,
- echtscheidingsperikelen,
- intrek nemen bij zorgbehoevende ouders,  
→ intrekken bij partner ≠ sociale reden (= adm. standpunt).

### ▪ Professionele redenen

- werkplaats op verre afstand van woning (gelegen binnen of buiten België),
- wenselijk dat men op werkplaats woont,
- woning wordt volledig beroepshalve gebruikt.

## Eigen woning vs niet-eigen woning

- 'Oude' fiscale tolerantie blijft gelden (Ci.RH.331/633.998 van 3/2/15): een wegens reden a) niet betrokken woning die wordt verhuurd, blijft een eigen woning.
  - 'Contra legem': een woning betrokken door personen die geen deel uitmaken van het gezin = NIET-EIGEN woning (art. 5/5 §4 3<sup>e</sup> lid b BFW) + Antwerpen, 9/2/21 en 27/4/21: hoewel er redenen van sociale aard worden aanvaard, oordeelt het hof dat de belastingvrijstelling van de eigen woning (art. 12 §3 WIB92) niet kan worden toegepast, omdat de woning wordt betrokken door personen die geen deel uitmaken van het gezin van de belastingplichtige.

## Eigen woning vs niet-eigen woning

- 'Oude' fiscale tolerantie blijft gelden (Ci.RH.331/633.998 van 3/2/15): een wegens reden a) niet betrokken woning die wordt verhuurd, blijft een eigen woning.

DO 2021202212607

Vraag nr. 704 van De heer volksvertegenwoordiger Wouter Vermeersch van 29 oktober 2021 (N.) aan de vice-eersteminister en minister van Financiën, belast met de Coördinatie van de fraudebestrijding:

*Chaos rond de eigen woning.*

Daarnaast wordt er binnen de administratie veel aandacht besteed aan de opleiding van de medewerkers. Zo is de circulaire nr. 6/2015 een vast onderdeel van de opleiding die aan alle nieuwe medewerkers wordt gegeven. Hierbij wordt verduidelijkt dat een woning die om sociale redenen verhuurd wordt (ongeacht of dat een gezinslid of een derde is) toch als eigen woning moet worden gezien. Recent werd dit nog bevestigd in de actua-opleiding 2021. Deze opleiding - die jaarlijks gegeven wordt aan de medewerkers - moet een uniformiteit in interpretatie van het begrip verzekeren.

## Eigen woning vs niet-eigen woning

- Gehuwden en wettelijk samenwonenden kunnen slechts één eigen woning hebben.
- Nieuwe fiscale **optimalisatie**: *al dan niet* wettelijke reden voor niet-bewoning invoeren!

## Aangifte KI eigen woning in TOW/VVA

- In de wizard in TOW is een mogelijkheid voorzien om het kadastraal inkomen 'samen te voegen'. Onderstaande info wordt in TOW hierover gegeven en stemt overeen met de manier waarop de administratie dit in de praktijk benadert:

### Wanneer kan ik een samenvoeging doorvoeren ?

U kan een samenvoeging van twee of meer onroerende goederen (kadastrale percelen) doorvoeren wanneer deze percelen in feite qua bestemming en functionaliteit als één geheel moeten beschouwd worden. Dit wil zeggen dat de samenvoeging in principe gaat om aanhorigheden, die u in normale omstandigheden niet afzonderlijk zou verkopen of verhuren.

U kan geen samenvoeging doen van een gebouwd perceel met een ongebouwd perceel.

Ter verduidelijking worden hieronder enkele voorbeelden vermeld:

## Aangifte KI eigen woning in TOW/VVA

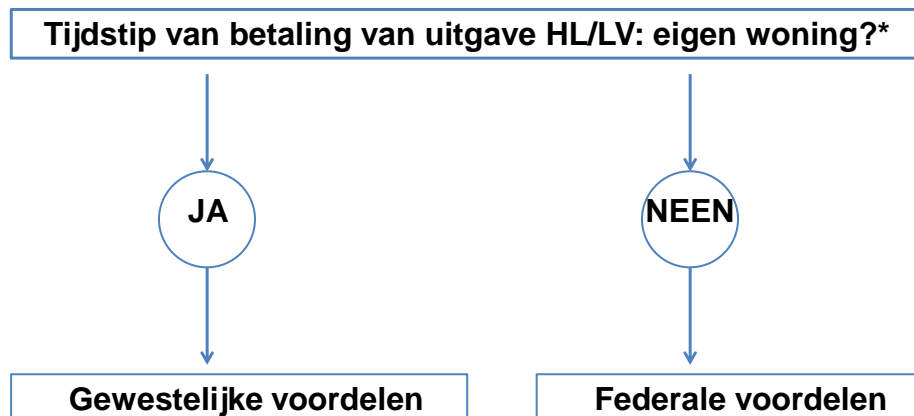
- Quid eigen woning + losstaande garage op twee verschillende kadastrale percelen?
  - Indien percelen wat bestemming en functionaliteit betreft één geheel vormen, mogen beide percelen worden samengevoegd tot één eigen woning.

Huis en een bijhorende garage die aan het huis grenst :	<u>Samenvoegbaar</u>
In een appartementsgebouw gelegen woning en een bijhorende garage :	<u>Samenvoegbaar</u>
Een woning die op een grens gelegen is en omwille daarvan twee kadastrale percelen kent:	<u>Samenvoegbaar</u>
Een woning met een niet-aangrenzende garage die door haar onmiddellijk nut als één geheel met de woning kan beschouwd worden:	<u>Samenvoegbaar</u>
De bureaus, de magazijnen en de werkhuizen van een fabriek:	<u>Samenvoegbaar</u>
Twee aaneengrenzende, afzonderlijke woningen:	<u>Niet samenvoegbaar</u>

## Niet-eigen woning - Federaal

- Woning (gedeeltelijk) verhuurd aan derden (= personen die geen deel uitmaken van het gezin).
- Woning (gedeeltelijk) beroepsmatig gebruikt.
- Woning niet zelf betrokken wegens andere reden dan a-b-c (of reden a-b-c wordt niet ingeroepen).

## Eigen of niet-eigen woning



\* Beoordeling van dag tot dag!

## ‘Oude’ voordelen: HL/LV aangegaan (in principe) vóór 2005

## Eigen woning

- **Aangifte** van het KI van de eigen woning in vak IX indien lening in aanmerking komt voor de ‘oude’ gewestelijke voordelen voor intresten (‘oude’ belastingvermindering voor intresten en ‘verrekening van de OV’).

### I. GEWESTELIJK: NIET IN II, A VERMELDE UITGAVEN VOOR UW ‘EIGEN WONING’

3. Andere dan de in 1 en 2 bedoelde interesten, die in aanmerking komen voor een gewestelijke belastingvermindering		
a) Gegevens over het vrijgestelde inkomen van uw ‘eigen woning’:		
	NIET GEINDEXEERD	
1) die u niet verhuurt:	KI	3100-04 ..... 4100-71 .....
2) die u verhuurt aan een natuurlijke persoon die ze niet voor zijn beroep gebruikt of aan een andere rechtspersoon dan een vennootschap om ze te laten ter beschikking stellen van natuurlijke personen die ze uitsluitend als woning gebruiken:	KI	3106-95 ..... 4106-65 .....
	KI	3109-92 ..... 4109-62 .....
3) die u verhuurt in andere omstandigheden:	KI	3110-91 ..... 4110-61 .....
	Brutohuur	



## 'Oude' fiscale voordelen

### Leningen en levensverzekeringen (in principe) aangegaan vóór 2005

1. Gewone intrestaftrek en (vanaf 2014) gewestelijke gewone belastingvermindering voor intresten
  - a) Gewone belastingvermindering voor intresten van leningen gesloten vóór 2015 (aan MT) en in 2015 (aan 40%).
  - b) Gewone belastingvermindering voor intresten van leningen (in principe) gesloten vóór 2005 (aan 12,5%) (= 'oude' verrekening onroerende voorheffing).

c) Andere dan de in b bedoelde interesten van leningen en schulden voor het verwerven of behouden van uw 'eigen woning':		
1) leningen die (in principe) vóór 2005 zijn gesloten:		
a. leningen gesloten in 2015:	3150-51	.....
b. leningen gesloten vóór 2015:	3146-55	.....

## 'Oude' fiscale voordelen

### Leningen en levensverzekeringen (in principe) aangegaan vóór 2005

2. Bijkomende intrestaftrek en (vanaf 2014) bijkomende belastingvermindering voor intresten

b) Interesten van hypothecaire leningen (met een minimumlooptijd van 10 jaar) die na 30.4.1986 en (in principe) vóór 2005 zijn gesloten om in de Europese Economische Ruimte:		
1) uw enige woning te bouwen of in nieuwe staat (met btw) te verwerven:	3138-63	4138-33
2) uw enige en bij het sluiten van de lening sedert ten minste 15 of 20 jaar in gebruik zijnde woning te vernieuwen:	3139-62	4139-32
Datum van de lening (dag, maand, jaar):	3140-61	4140-31
Bedrag van de lening:	3141-60	4141-30
Aantal kinderen ten laste op 1 januari van het jaar na het jaar van afsluiting van de lening:	3142-59	4142-29
Datum van ingebruikneming van de nieuwe woning of van de voltooiing van de vernieuwingswerken (dag, maand, jaar):	3144-57	4144-27
Totale kostprijs van de vernieuwingswerken (btw inbegrepen):	3145-56	4145-26
Uw aandeel in de 'eigen woning':	3148-53	4148-23
Aandeel in de 'eigen woning', van personen die de lening samen met u hebben aangegaan:	3149-52	4149-22
Gaat het om de 'eigen woning' van beide samen belaste echtgenoten of wettelijk samenwonenden, die voor beiden de enige woning is?	3136-65 <input type="checkbox"/> Ja	
	3137-64 <input type="checkbox"/> Neen	

## 'Oude' fiscale voordelen

### Leningen en levensverzekeringen (in principe) aangegaan vóór 2005

2. Bijkomende intrestaftrek en (vanaf 2014) bijkomende belastingvermindering voor intresten
  - Leningen gesloten vóór 2014 (Federaal en gewestelijk):
    - Tot en met 2013 (aanslagjaar 2014): **af trek van inkomen** - voordeel tegen marginaal tarief (25-50%)
    - Vanaf 2014 (aanslagjaar 2015): **belastingvermindering** - voordeel tegen marginaal tarief (**30-50%**) (Wet van 8/5/14)
  - Lening gesloten in 2014 (gewestelijk):
    - **Belastingvermindering** - voordeel tegen marginaal tarief (**30-50%**)
  - Lening gesloten vanaf 2015 (gewestelijk – afgeschaft in VL):
    - **Belastingvermindering** - voordeel tegen **40%** (WAL) en **45%** (BR)

## 'Oude' fiscale voordelen

### Leningen en levensverzekeringen (in principe) aangegaan vóór 2005

3. Belastingvermindering voor het bouwsparen
4. Belastingvermindering voor het langetermijnsparen

<b>4. Kapitaalaflossingen van hypothecaire leningen aangegaan voor het verwerven of (ver)bouwen van uw 'eigen woning':</b>		
a) die in aanmerking komen voor de gewestelijke vermindering voor het bouwsparen (leningen gesloten vóór 2015):		
1) leningen gesloten vanaf 1989 en (in principe) vóór 2005:	<b>3355-40</b> .....	<b>4355-10</b> .....
2) leningen gesloten vóór 1989:	<b>3356-39</b> .....	<b>4356-09</b> .....
b) die in aanmerking komen voor de gewestelijke vermindering voor het lange termijnsparen (leningen gesloten vanaf 1993 en vóór 2016):	<b>3358-37</b> .....	<b>4358-07</b> .....
<b>5. Premies van individuele levensverzekeringen:</b>		
a) die in aanmerking komen voor de gewestelijke vermindering voor het bouwsparen:		
1) contracten gesloten vanaf 1989:	<b>3351-44</b> .....	<b>4351-14</b> .....
2) contracten gesloten vóór 1989:	<b>3352-43</b> .....	<b>4352-13</b> .....
b) die in aanmerking komen voor de gewestelijke vermindering voor het lange termijnsparen:		
1) contracten gesloten vanaf 1989:	<b>3353-42</b> .....	<b>4353-12</b> .....
2) contracten gesloten vóór 1989:	<b>3354-41</b> .....	<b>4354-11</b> .....
c) Nr. contract      Naam van de verzekeringsinstelling		
.....		

## 'Oude' fiscale voordelen

### Leningen en levensverzekeringen (in principe) aangegaan vóór 2005

3. Belastingvermindering voor het bouwsparen
4. Belastingvermindering voor het langetermijnsparen

Jaar van de lening	0	1	2	3	4 en meer
1989	49 578,70	52 057,64	54 536,58	59 494,45	64 452,32
1990	51 115,64	53 668,95	56 222,25	61 353,65	66 460,25
1991	52 875,69	55 528,15	58 180,61	63 460,74	68 740,87
1992-1998	54 536,58	57 263,40	59 990,23	65 443,89	70 872,76
1999	55 057,15	57 808,77	60 560,39	66 063,62	71 566,86
2000	55 652,10	58 453,29	61 229,70	66 782,52	72 360,12
2001	57 570,00	60 440,00	63 320,00	69 080,00	74 830,00
2002	58 990,00	61 930,00	64 880,00	70 780,00	76 680,00
2003	59 960,00	62 950,00	65 950,00	71 950,00	77 940,00
2004	60 910,00	63 960,00	67 000,00	73 090,00	79 180,00

## 'Oude' fiscale voordelen

### Leningen en levensverzekeringen (in principe) aangegaan vóór 2005

3. Belastingvermindering voor het bouwsparen
  - Leningen gesloten vóór 2014 (**Federaal en gewestelijk**):
    - **Belastingvermindering** - voordeel tegen marginaal tarief (30-50%)
  - Lening gesloten in 2014 (**Gewestelijk**):
    - **Belastingvermindering** - voordeel tegen marginaal tarief (30-50%)
  - Lening gesloten vanaf 2015 (**Gewestelijk – afgeschaft in VL**):
    - **Belastingvermindering** - voordeel tegen **40%** (WAL) en **45%** (BR)
4. Belastingvermindering voor het langetermijnsparen (30%)
  - Lening gesloten vanaf 2016: afgeschaft in VL en WAL (tenzij overgangsregeling)
  - Lening gesloten vanaf 2017: afgeschaft in BR

## 'Oude' fiscale voordelen

### Leningen en levensverzekeringen (in principe) aangegaan vóór 2005

3. Belastingvermindering voor het bouwsparen
4. Belastingvermindering voor het langetermijnsparen

Fiscale korf	<i>Beperking i.f.v. het netto-beroepsinkomen</i>	<i>Maximaal</i>
<b>Vlaanderen</b> (vast)	€ 171,00 + 6 % NBI	€ 2280 (€ 35.150,00)
<b>Wallonië</b> (vast)	€ 171,90 + 6 % NBI	€ 2290 (€ 35.301,66)
<b>Brussel</b> (aj. 2022)	€ 187,20 + 6 % NBI	€ 2500 (€ 38.546,67)
<b>Brussel</b> (aj. 2023)	€ 192,60 + 6 % NBI	€ 2560 (€ 39.456,67)

## *De woonbonus (leningen aangegaan vanaf 2005)*

## Woonbonus: voorwaarden

- Een hypothecaire lening (looptijd min. 10 jaar) *specifiek* gesloten voor het verwerven of behouden van een in de EER gelegen enige en eigen woning, aangegaan vanaf **1 januari 2005** en tot 2013 – Federaal, tot 2015 – VL, tot 2015 – WAL (uitz. overgangsregeling), tot 2016 – BR, bij een instelling gevestigd in de EER.
- Een individuele levensverzekering uitsluitend ter dekking of wedersamenstelling van een dergelijke hypothecaire lening, aangegaan vanaf **1 januari 2005**.
- De kredietnemer moet **volle eigenaar, vruchtgebruiker**, erfpachter of opstalhouder van de woning zijn waarvoor het krediet is aangegaan.

## Woonbonus: voorwaarden

- **Enige** woning op 31 december van het jaar van het verlijden van de leningsakte (beoordeling per belastingplichtige).
  - Uitzonderingen:
    - onroerende goederen andere dan woningen;
    - woningen in mede-eigendom, naakte eigendom of vruchtgebruik ingevolge erfenis;
    - een andere woning die op die datum op de vastgoedmarkt te koop is aangeboden en daadwerkelijk verkocht op 31/12/jaar van verlijden leningsakte + 1.

## Woonbonus: voorwaarden

- **Eigen** woning op 31 december van het jaar van het verlijden van de leningsakte.
  - Uitzonderingen:
    - sociale - of beroepsredenen;
    - wettelijke of contractuele belemmeringen: tot 31/12/jaar van verlijden leningsakte + **2** of zodra de belemmeringen zijn weggevallen;
    - stand van de bouw- of verbouwingswerkzaamheden: tot 31/12/jaar van verlijden leningsakte + **2** of zodra de werkzaamheden zijn beëindigd.

## Woonbonus: voorwaarden

- Doel: **verwerven of behouden** van een enige en eigen woning.
  - aankoop van een woning (uit onverdeeldheid treden);
  - bouwen van een woning;
  - verbouwen van een woning (dit zijn de werken in onroerende staat waarop het verlaagde btw-tarief van 6% van toepassing is);
  - omvormen van een onroerend goed tot een woning;
  - betaling van successierechten/erfbelasting en schenkingsrechten/schenkbelasting;
  - 'niet als verbouwing aan te merken vernieuwing': binnen- en buitenschilderwerken, behangen, schuren parket, gevelreiniging, ontmossen van daken ... + energiebesparende uitgaven.

## Woonbonus: voorwaarden

- **Levensverzekering** dient uitsluitend voor het waarborgen of wedersamenstellen van de hypothecaire lening;
- Verzekeringnemer = verzekerde = begunstigde bij leven;
- Afgesloten vóór de leeftijd van 65 jaar;
- Voorziene minimumlooptijd 10 jaar (indien voordelen bij leven);
- Aangegaan bij een instelling gevestigd in de EER;
- Begunstigde bij overlijden: *‘de persoon die ingevolge het overlijden de volle eigendom of vruchtgebruik van de woning verwerft’*.

## Woonbonus: voorwaarden

- **Basisbedrag** per belastingplichtige (ongeacht het inkomen, type woning, leningsbedrag ...).
  - + tienjarige verhoging (per belastingplichtige).
  - + tienjarige verhoging (per belastingplichtige) indien minstens 3 KTL op 1/1 van het jaar volgend op het jaar van het sluiten van de lening.
- **Tijdelijke** federale **indexatiestop** (aj. 2015-2018),
- **Permanente** gewestelijke **indexatiestop** in VL vanaf 2014 (aj. 2015) en in WAL vanaf 2015 (aj. 2016).

## Woonbonus: voorwaarden

- **Niet** langer voldaan aan de voorwaarde '**enige**' woning:
  - De verhogingen gaan **definitief** verloren indien de belastingplichtige (volle) eigenaar of vruchtgebruiker wordt van een tweede woning (jaarlijkse beoordeling op 31/12), *tenzij door erfenis (tolerantie)*.
- **Niet** langer voldaan aan de voorwaarde '**eigen**' woning:
  - Wanneer een eigen woning een niet-eigen woning wordt **vanaf 2016**, dan gaat de (federale) woonbonus verloren. Enkel nog recht op federale belastingvermindering LT-sparen en federale intrestaftrek.

## Woonbonus: voordeel

- Leningen gesloten **vóór 2014 (Federaal en gewestelijk)**:
  - Tot en met 2013 (aanslagjaar 2014): **af trek van inkomen** - voordeel tegen marginaal tarief (25-50%)
  - Vanaf 2014 (aanslagjaar 2015): **belastingvermindering** - voordeel tegen marginaal tarief (**30-50%**) (Wet van 8/5/14)
- Lening gesloten in 2014 (**Gewestelijk**):
  - **Belastingvermindering** - voordeel tegen marginaal tarief (**30-50%**)
- Lening gesloten vanaf 2015 (**Gewestelijk**):
  - **Belastingvermindering** - voordeel tegen **40%** (VL en WAL) en **45%** (BR)



## *Woonbonus: algemeen*

- **Wederopname** = nieuwe lening
- **Herfinanciering** = fiscaal regime van oorspronkelijke lening
- 'Alternatieve' schuldsaldoverzekering:
  - Koopsom in het aanvangsjaar van de lening;
  - Afsluiten in het kader van het pensioensparen;
  - Overlijdensdekking inbouwen in verzekering van de 2<sup>e</sup> pijler (groepsverzekering, IPT, VAPZ).

## *De Vlaamse woonfiscaliteit 2005-2015*

- **Decreet van 18/12/15** houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2016
- **Decreet van 23/12/16** houdende diverse fiscale bepalingen

## De Vlaamse woonbonus I

- Leningen gesloten **vóór 2015**:
  - Basisbedrag: **€ 2280** + verhogingen: **€ 760** en **€ 80** (max. € 3040 of € 3120) per belastingplichtige
  - Belastingvermindering tegen marginaal tarief (30-50%)
  - Aangifte PB: codes 3370/4370 en 3371/4371 + extra codes m.b.t. verhogingen
  - Permanente **indexatiestop**
  - **Keuze** voor 'oud' systeem mogelijk (bij samenloop lening vóór 2005 en vanaf 2005)

## De Vlaamse woonbonus I

### 2. Interesten en kapitaalaflossingen van hypothecaire leningen en premies van individuele levensverzekeringen gesloten vanaf 2005 die in aanmerking komen voor de gewestelijke 'woonbonus'

b) Leningen gesloten van 2005 tot 2014

1) Interesten en kapitaalaflossingen:	3370-25 .....	4370-92 .....
2) Premies van individuele levensverzekeringen tot waarborg of wedersamenstelling van die leningen:	3371-24 .....	4371-91 .....
Nr. contract	.....	.....
Naam van de verzekeringsinstelling	.....	.....

Hebt u in 2. b interesten, kapitaalaflossingen of premies vermeld die slaan op een lening gesloten vanaf 2012?

↳ Zo ja, - was de woning waarvoor die lening is aangegaan, op 31.12.2021 nog altijd uw enige woning?

3372-23	<input type="checkbox"/> Ja	4372-90	<input type="checkbox"/> Ja
3380-15	<input type="checkbox"/> Neen	4380-82	<input type="checkbox"/> Neen
3374-21	<input type="checkbox"/> Ja	4374-88	<input type="checkbox"/> Ja
3375-20	<input type="checkbox"/> Neen	4375-87	<input type="checkbox"/> Neen
3373-22	.....	4373-89	.....

- aantal kinderen ten laste op 1 januari van het jaar na het jaar van afsluiting van die lening?

#### **Maximaal aan te geven bedrag (aj. 2022):**

- **HL 2005 tot 2011: 2.280**
- **HL 2012-2014:**
  - 'eigen/enige woning' = **3.040** + evt. **80** indien 3 of meer KTL
  - 'eigen/niet meer enige woning op 31/12/2021' = **2.280**

## De Vlaamse woonbonus II

- Leningen gesloten in **2015** ('Inkrimping Vlaamse woonbonus!' – Decreet van 19/12/14):
  - Basisbedrag: **€ 1520** + verhogingen: **€ 760** en **€ 80** (max. € 2280 of € 2360) per belastingplichtige
  - Voordeel tegen **40%**
  - Aangifte: codes 3360/4360 en 3361/4361 + extra codes m.b.t. verhogingen
  - Permanente **indexatiestop**
  - **Keuze** voor 'oud' systeem **NIET** meer mogelijk.

## De Vlaamse woonbonus II

<b>2. Interests en kapitaalaflossingen van hypothecaire leningen en premies van individuele levensverzekeringen gesloten vanaf 2005 die in aanmerking komen voor de gewestelijke 'woonbonus'</b>			
a) Leningen gesloten in 2015			
1) Interests en kapitaalaflossingen:		<b>3360-35</b> .....	<b>4360-05</b> .....
2) Premies van individuele levensverzekeringen tot waarborg of wedersamenstelling van die leningen:		<b>3361-34</b> .....	<b>4361-04</b> .....
Nr. contract	Naam van de verzekeringsinstelling		
.....	.....		
Hebt u in 2, a interests, kapitaalaflossingen of premies vermeld, beantwoord dan ook de volgende vragen:			
- was de woning waarvoor die leningen zijn aangegaan, op 31.12.2021 nog altijd uw enige woning?		<b>3344-51</b> <input type="checkbox"/> Ja	<b>4344-21</b> <input type="checkbox"/> Ja
		<b>3345-50</b> <input type="checkbox"/> Neen	<b>4345-20</b> <input type="checkbox"/> Neen
- aantal kinderen ten laste op 1.1.2016?		<b>3346-49</b> .....	<b>4346-19</b> .....

### Maximaal aan te geven bedrag HL 2015 (aj. 2022):

- 'eigen/enige woning' = **2.280** + evt. **80** indien 3 of meer KTL op 1/1/2016
- 'eigen/niet meer enige woning op 31/12/2021' = **1.520**

## De Vlaamse woonbonus I en II

### ▪ Samenloop van leningen gesloten **vóór 2015 (en vanaf 2005) en in 2015:**

- **Aangifte PB:** per lening het **maximumbedrag** (Lening < 2015: € 2280/3040/3120 en lening in 2015: € 2280/2360) vermelden.
- **Volgorde** van aanrekening (door de fiscus): voorrang aan de lening gesloten vóór 2015 (art. 145<sup>37</sup>§3 WIB).

➤  $L1 \geq \text{€ } 2280 \rightarrow L2 = \text{bedrag verhoging} - (L1 - \text{€ } 2280)$

➤  $\text{€ } 760 < L1 < \text{€ } 2280 \rightarrow L2 = (\text{€ } 2280 - L1) + \text{bedrag van de verhoging}$

➤  $L1 < \text{€ } 760 \rightarrow L2 = \text{€ } 1520 + \text{bedrag van de verhoging}$

- **Geen** automatische optimalisatie (indien 40% voordeliger)!

## De Vlaamse woonbonus I en II

### ▪ Samenloop van leningen gesloten **vóór 2015 (en vanaf 2005) en in 2015:**

- Voorbeelden:

➤  $L1 = \text{Lening vóór 2015 } (\geq 2005) \text{ en } L2 = \text{lening in 2015}$

- $L1 (\text{€ } 6000) \text{ en } L2 (\text{€ } 3000) = L1 \text{ € } 3040 \times \text{MT}$

- $L1 (\text{€ } 2000) \text{ en } L2 (\text{€ } 2500) = L1 \text{ € } 2000 \times \text{MT} + L2 \text{ € } 1040 \times 40\%$

- $L1 (\text{€ } 500) \text{ en } L2 (\text{€ } 3000) = L1 \text{ € } 500 \times \text{MT} + L2 \text{ € } 2280 \times 40\%$

➤  $L1 = \text{lening in 2005 en } L2 = \text{lening in 2015}$

- $L1 (\text{€ } 5000) \text{ en } L2 (\text{€ } 4000) = L1 \text{ € } 2280 \times \text{MT} + L2 \text{ € } 760 \times 40\%$

## De 'andere' Vlaamse voordelen

### ▪ Gewone belastingvermindering voor intresten:

- Leningen gesloten **vóór 2015**: codes 3152
  - Voordeel tegen MT
- Leningen gesloten **in 2015**: codes 3151
  - Voordeel tegen **40%**

c) Andere dan de in b bedoelde interesten van leningen en schulden voor het verwerven of behouden van uw 'eigen woning':

2) andere schulden aangegaan vóór 2016:

a. schulden aangegaan in 2015:

b. schulden aangegaan vóór 2015:

3151-50 .....

3152-49 .....

## De 'andere' Vlaamse voordelen

### ▪ Belastingvermindering langetermijnsparen:

- Leningen gesloten **vóór en vanaf 2015** (codes 3358/4358 en 3353/4353)
- **Fiscale korf**: 15% tot € 1900 en 6% saldo NBI of vereenvoudigd: 6% NBI + € 171 – max. € 2280 (**indexatiestop**)

## De 'andere' Vlaamse voordelen

<b>4. Kapitaalaflossingen van hypothecaire leningen aangegaan voor het verwerven of (ver)bouwen van uw 'eigen woning':</b>			
a) die in aanmerking komen voor de gewestelijke vermindering voor het bouwsparen (leningen gesloten vóór 2015):			
1) leningen gesloten vanaf 1989 en (in principe) vóór 2005:		<b>3355-40</b> .....	<b>4355-10</b> .....
2) leningen gesloten vóór 1989:		<b>3356-39</b> .....	<b>4356-09</b> .....
b) die in aanmerking komen voor de gewestelijke vermindering voor het lange termijnsparen (leningen gesloten vanaf 1993 en vóór 2016):			
		<b>3358-37</b> .....	<b>4358-07</b> .....
<b>5. Premies van individuele levensverzekeringen:</b>			
a) die in aanmerking komen voor de gewestelijke vermindering voor het bouwsparen:			
1) contracten gesloten vanaf 1989:		<b>3351-44</b> .....	<b>4351-14</b> .....
2) contracten gesloten vóór 1989:		<b>3352-43</b> .....	<b>4352-13</b> .....
b) die in aanmerking komen voor de gewestelijke vermindering voor het lange termijnsparen:			
1) contracten gesloten vanaf 1989:		<b>3353-42</b> .....	<b>4353-12</b> .....
2) contracten gesloten vóór 1989:		<b>3354-41</b> .....	<b>4354-11</b> .....
c) Nr. contract	Naam van de verzekeringsinstelling		
.....	.....		

## De 'andere' Vlaamse voordelen

datum lening	aantal kinderen ten laste op 1 januari van het jaar volgend op het sluiten van de lening				
	0	1	2	3	4 en meer
2005	62 190	65 290	68 400	74 620	80 840
2006	63 920	67 110	70 310	76 700	83 090
2007	65 060	68 310	71 570	78 070	84 580
2008	66 240	69 550	72 860	79 490	86 110
2009 en 2010	69 220	72 680	76 140	83 060	89 990
2011	70 700	74 230	77 760	84 830	91 900
2012	73 190	76 850	80 510	87 830	95 150
2013	75 270	79 030	82 800	90 320	97 850
2014	76 110	79 920	83 720	91 330	98 940
2015*	76 360	80 170	83 990	91 630	99 260

\* Enkel voor WAL (indexatiestop vanaf 2015) en BR – VL (indexatiestop vanaf 2014)

## Practicum HL in 2015:

### ▪ HL 2015 (€ 120.000) 'enige' en 'eigen' woning

→ Uitgaven 2021 (aj. 2022): KA = € 4500 en I = € 5000

<b>2. Intersten en kapitaalaflossingen van hypothecaire leningen en premies van individuele levensverzekeringen gesloten vanaf 2005 die in aanmerking komen voor de gewestelijke 'woonbonus'</b>			
a) Leningen gesloten in 2015			
1) Intersten en kapitaalaflossingen:	3360-35 <b>2280,00</b>	4360-05 <b>2280,00</b>	
2) Premies van individuele levensverzekeringen tot waarborg of wedersamenstelling van die leningen: Nr. contract      Naam van de verzekeringsinstelling ..... .....	3361-34 ..... .....	4361-04 ..... .....	
Hebt u in 2, a intersten, kapitaalaflossingen of premies vermeld, beantwoord dan ook de volgende vragen:			
- was de woning waarvoor die leningen zijn aangegaan, op 31.12.2021 nog altijd uw enige woning?		3344-51 <input checked="" type="checkbox"/> Ja 3345-50 <input type="checkbox"/> Neen	4344-21 <input checked="" type="checkbox"/> Ja 4345-20 <input type="checkbox"/> Neen
- aantal kinderen ten laste op 1.1.2016?		3346-49 .....	4346-19 .....

➤ Voordeel: (€ 2280 x 2) x 40% = € 1824

## Practicum HL in 2015:

### ▪ HL 2015 'enige' en 'eigen' woning + aankoop in 2021 2<sup>e</sup> woning (KI = € 1000)

<b>2. Intersten en kapitaalaflossingen van hypothecaire leningen en premies van individuele levensverzekeringen gesloten vanaf 2005 die in aanmerking komen voor de gewestelijke 'woonbonus'</b>			
a) Leningen gesloten in 2015			
1) Intersten en kapitaalaflossingen:	3360-35 <b>1520,00</b>	4360-05 <b>1520,00</b>	
2) Premies van individuele levensverzekeringen tot waarborg of wedersamenstelling van die leningen: Nr. contract      Naam van de verzekeringsinstelling ..... .....	3361-34 ..... .....	4361-04 ..... .....	
Hebt u in 2, a intersten, kapitaalaflossingen of premies vermeld, beantwoord dan ook de volgende vragen:			
- was de woning waarvoor die leningen zijn aangegaan, op 31.12.2021 nog altijd uw enige woning?		3344-51 <input type="checkbox"/> Ja 3345-50 <input checked="" type="checkbox"/> Neen	4344-21 <input type="checkbox"/> Ja 4345-20 <input checked="" type="checkbox"/> Neen
- aantal kinderen ten laste op 1.1.2016?		3346-49 .....	4346-19 .....

➤ Voordeel: (€ 1520 x 2) x 40% = € 1216

## Practicum HL in 2015:

### ▪ HL 2015 'niet-enige' en 'eigen' woning (i.c.m. 2<sup>e</sup> woning: KI = € 1000)

c) Andere dan de in b bedoelde interesten van leningen en schulden voor het verwerven of behouden van uw 'eigen woning':

1) leningen die (in principe) vóór 2005 zijn gesloten:

a. leningen gesloten in 2015:

3150-51 .....

b. leningen gesloten vóór 2015:

3146-55 .....

2) andere schulden aangegaan vóór 2016:

a. schulden aangegaan in 2015:

3151-50    5000 .....

b. schulden aangegaan vóór 2015:

3152-49 .....

$$KA = € 4500 \times (\€ 76.110 / \€ 120.000) = € 2854,13$$

b) die in aanmerking komen voor de gewestelijke vermindering voor het lange termijnsparen (leningen gesloten vanaf 1993 en vóór 2016):

3358-37    1427,06    4358-07    1427,06 .....

➤ Voordeel (aj. 2022): **€ 1899,52** (↔ **€ 1216**)

$$KA: (\€ 1427,06 \times 2) \times 30\% = € 856,24$$

$$I: [(\€ 500 \times 1,8630) + 40\%] \times 40\% \times 2 = € 1043,28$$

## De geïntegreerde woonbonus

### ▪ Leningen gesloten vanaf 1 januari 2016 (t.e.m. 2019):

- **Geïntegreerde woonbonus** voor leningen gesloten vanaf 2016 (t.e.m. 2019) voor de eigen woning bedraagt **€ 1520**. Indien ook de enige woning: + € 760 (+ € 80) (art. 145<sup>38/1</sup> en 145<sup>38/2</sup> WIB92).
- Niet-enige eigen woning: de belastingvermindering voor het LT-sparen en de gewone belastingvermindering voor interesten worden **afgeschaft** en **geïntegreerd** in de woonbonus.

### ▪ Leningen gesloten vóór 1 januari 2016:

- Alle 'bestaande' voordelen blijven behouden (art. 145<sup>37</sup> tot 145<sup>46</sup> WIB92).



## De geïntegreerde woonbonus

### 1. Intersten en kapitaalaflossingen van hypothecaire leningen gesloten van 2016 tot 2019 en premies van individuele levensverzekeringen die in aanmerking komen voor de 'geïntegreerde woonbonus'

- a) Intersten en kapitaalaflossingen:
- b) Premies van individuele levensverzekeringen tot waarborg of wedersamenstelling van die leningen:
- |              |                                    |
|--------------|------------------------------------|
| Nr. contract | Naam van de verzekeringsinstelling |
| .....        | .....                              |

3334-61 ..... 4334-31 .....

3335-60 ..... 4335-30 .....

Hebt u in 1 intersten, kapitaalaflossingen of premies vermeld, beantwoord dan ook de volgende vragen:

- was de woning waarvoor die leningen zijn aangegaan, op 31.12.2021 nog altijd uw enige woning?
- aantal kinderen ten laste op 1 januari van het jaar na het jaar van afsluiting van die leningen?

3336-59  Ja 4336-29  Ja  
3337-58  Neen 4337-28  Neen

3330-65 ..... 4330-35 .....

#### Maximaal aan te geven bedrag HL 2016-2019 (aj. 2022):

- 'eigen/enige woning op 31/12/kredietjaar + op 31/12/2021' = **2.280** + evt. **80** indien 3 of meer KTL
- 'eigen/niet of niet meer enige woning' = **1.520**

## De geïntegreerde woonbonus

### Voorwaarden:

- Eigen woning op **het tijdstip van betaling van de leningsuitgaven** (i.p.v. op 31 december van het jaar van het sluiten van de lening).
- Alle uitzonderingen op de voorwaarde eigen woning, gelden **onbeperkt** in de tijd. De tijdslimiet van twee jaar (i.g.v. wettelijke of contractuele belemmeringen) wordt **afgeschaft**.
- Doel: betalen van **erfbelasting** en **schenkbelasting** ...
- Premie schuldsaldoverzekering: de voorwaarde 'uitsluitend' vervalt, voortaan geldt een '**pro rata berekening**'.

## *Combinatie/cumulatie van voordelen*

- **Geïntegreerde woonbonus: absoluut cumulverbod!**
  - geen cumulatie meer van 'oude' voordelen (leningen vóór 2016) en geïntegreerde woonbonus: verplichte (ev. uitgestelde) **keuze** is definitief!
- **Woonbonus I: keuze** voor 'oud' systeem was mogelijk bij samenloop lening vóór 2005 en vanaf 2005.
- **Woonbonus II: Keuze** voor 'oud' systeem was **NIET** meer mogelijk bij samenloop lening vóór 2005 en in 2015.

## *De Brusselse woonfiscaliteit vanaf 2005*

## De Brusselse fiscale hervorming (deel II)

**Afschaffing** van de Brusselse belastingverminderingen voor de eigen woning (Ordonnantie van 12/12/16):

- **Einde** van de fiscale voordelen voor uitgaven van leningen (en gebonden levensverzekeringen) aangegaan **vanaf 2017** om een 'eigen' woning te verwerven of behouden.
  - Woonbonus (art. 145<sup>37</sup> WIB92),
  - Belastingvermindering LT-sparen (art. 145<sup>39</sup> WIB92),
  - Belastingverminderingen voor intresten (art. 145<sup>43-45</sup> WIB92).
- **Ter compensatie:** verhoging van het abatement in het kader van de registratierechten op de verkoop van woningen (art. 46bis W.Reg.).

## De 'oude' Brusselse voordelen

**Leningen gesloten vóór 1 januari 2017:**

- Alle 'bestaande' voordelen (woonbonus, bouw- en LT-sparen en belastingvermindering voor intresten) blijven behouden.
- Op voorwaarde dat belastingplichtige **geen** gebruik maakt van het verhoogde abatement van art. 46bis W.Reg. (art. 145<sup>36bis</sup> WIB92).
- Ook voor zuivere herfinancieringsleningen gesloten vanaf 2017 die een lening van vóór 2017 vervangen.

➤ FAQ – Circulaire 2022/C/50 van 13 mei 2022.

## De Brusselse woonbonus

- Leningen gesloten **vóór 2017**:
  - Basisbedrag: **€ 2500** + verhogingen: **€ 830** en **€ 80** (max. € 3330 of € 3410) per belastingplichtige – aj. 2022
  - Basisbedrag: **€ 2560** + verhogingen: **€ 850** en **€ 90** (max. € 3410 of € 3500) per belastingplichtige – aj. 2023
  - **Keuze** voor 'oud' systeem mogelijk (bij samenloop lening vóór 2005 en vanaf 2005)

## De Brusselse woonbonus

**I. GEWESTELIJK: NIET IN II, A VERMELDE UITGAVEN VOOR UW EIGEN WONING**

**1. Interests en kapitaalaflossingen van hypothecaire leningen en premies van individuele levensverzekeringen gesloten vanaf 2005 die in aanmerking komen voor de gewestelijke 'woonbonus'**

a) Leningen gesloten in 2015 of 2016

1) Interests en kapitaalaflossingen: **3360-35** .....

2) Premies van individuele levensverzekeringen tot waarborg of wedersamenstelling van die leningen: **3361-34** .....

Nr. contract      Naam van de verzekeringsinstelling

.....

Hebt u in 1, a interests, kapitaalaflossingen of premies vermeld, beantwoord dan ook de volgende vragen:

- was de woning waarvoor die leningen zijn aangegaan, op 31.12.2021 nog altijd uw enige woning? **3344-51**  Ja **4344-21**  Ja  
**3345-50**  Neen **4345-20**  Neen

- aantal kinderen ten laste op 1 januari van het jaar na het jaar van afsluiting van die leningen? **3346-49** .....

b) Leningen gesloten van 2005 tot 2014

1) Interests en kapitaalaflossingen: **3370-25** .....

2) Premies van individuele levensverzekeringen tot waarborg of wedersamenstelling van die leningen: **3371-24** .....

Nr. contract      Naam van de verzekeringsinstelling

.....

Hebt u in 1, b interests, kapitaalaflossingen of premies vermeld die slaan op een lening gesloten vanaf 2012?

↳ Zo ja, - was de woning waarvoor die lening is aangegaan, op 31.12.2021 nog altijd uw enige woning? **3372-23**  Ja **4372-90**  Ja  
**3380-15**  Neen **4380-82**  Neen  
**3374-21**  Ja **4374-88**  Ja  
**3375-20**  Neen **4375-87**  Neen

- aantal kinderen ten laste op 1 januari van het jaar na het jaar van afsluiting van die lening? **3373-22** .....

## De Waalse woonfiscaliteit vanaf 2005

## De Chèque Habitat

**Leningen gesloten vanaf 1 januari 2016 voor enige en eigen woning:**

- Waalse woonbonus wordt vervangen door de '**Chèque Habitat**' of '**wooncheque**' (art. 145<sup>46ter</sup> tot 145<sup>46sexies</sup> WIB92 - Decreet van 20/7/16)
- 'Chèque Habitat' = *inkomensgebonden* belastingvermindering (omzetbaar in een **belastingkrediet**), jaarlijks te berekenen, per belastingplichtige.
- Ook de Waalse belastingvermindering voor bouwsparen en de Waalse gewone en bijkomende belastingvermindering voor intresten kunnen niet meer gelden.

## De Chèque Habitat

### Voorwaarden 'enige en eigen woning'

- Verwerven van de **volle eigendom** of **recht van opstal** (vruchtgebruik, naakte eigendom of recht van erfpacht worden niet bedoeld).
- Geen rekening houden met andere woningen waarvan u mede-eigenaar, naakte eigenaar of vruchtgebruiker was door erfenis of schenking.
- Geen rekening houden met andere woningen die worden verhuurd via sociaal verhuurkantoor of openbare huisvestingsmaatschappij.

## De Chèque Habitat

### Voorwaarden 'lening'

- DOEL: **verwerven** (aankoop of bouw) van een woning of financiering van de successie- of schenkingsrechten.
  - Nieuwbouw blijven fiscaal stimuleren! Verbouwingsleningen komen niet in aanmerking.
  - Gemengde leningen (aankoop + verbouwing) komen in aanmerking.
  - Ook voor de 'instappende' partner.

## De Chèque Habitat

### Bedrag van de belastingvermindering (aj. 2022)

- Forfaitair bedrag: € 125 per kind ten laste (vrije verdeling i.g.v. gemeenschappelijke aanslag).
- Variabel bedrag i.f.v. netto belastbaar inkomen (NBI) per belastingplichtige (geen vrije verdeling i.g.v. gemeenschappelijke aanslag):
  - € 1520 indien  $NBI \leq € 22.567$ ;
  - indien  $€ 22.567 < NBI \leq € 87.043$ ;
    - Formule:  $€ 1520 - [(NBI - € 22.567) \times 1,275\%]$
  - nihil indien  $NBI > € 87.043$ .

## De Chèque Habitat

### Bedrag van de belastingvermindering (aj. 2023)

- Forfaitair bedrag van € 125 per kind ten laste (vrije verdeling i.g.v. gemeenschappelijke aanslag).
- Variabel bedrag i.f.v. netto belastbaar inkomen (NBI) per belastingplichtige (geen vrije verdeling i.g.v. gemeenschappelijke aanslag):
  - € 1520 indien  $NBI \leq € 23.653$ ;
  - indien  $€ 23.653 < NBI \leq € 91.232$ ;
    - Formule:  $€ 1520 - [(NBI - € 23.653) \times 1,275\%]$
  - nihil indien  $NBI > € 91.232$ .

## De Chèque Habitat

### Bedrag van de belastingvermindering

- Gedurende **max. 20 belastbare tijdperken** per belastingplichtige (ongeacht het aantal vanaf 2016 aangegane leningen).
  - Als de wettelijke voorwaarden voor de toepassing van de 'Chèque Habitat' voor een bepaald jaar zijn voldaan, telt dit jaar mee, ongeacht of het voordeel daadwerkelijk wordt genoten (bv. inkomen > € 91.232 – aj. 2023 of leningsuitgaven worden niet in de aangifte vermeld).
  - Wordt federale of een andere gewestelijke overheid bevoegd, dan wordt de 'Chèque Habitat' geschorst (zonder verlies van jaren).
- **Halvering** van de belastingvermindering na 10 jaar of eerder bij verlies van 'enige' karakter van de woning (jaarlijkse toetsing op 31/12), tenzij 'permanente' uitzonderingen op voorwaarde 'enige woning' van toepassing zijn.

## De Chèque Habitat

I. GEWESTELIJK: NIET IN II, A VERMELDE UITGAVEN VOOR UW 'EIGEN WONING'		
1. Interesten en kapitaalaflossingen van hypothecaire leningen en premies van individuele levensverzekeringen gesloten vanaf 2016 die in aanmerking komen voor de 'chèque habitat'		
a) Leningen gesloten in 2021		
1) Interesten en kapitaalaflossingen:	3338-57 .....	4338-27 .....
2) Premies van individuele levensverzekeringen tot waarborg of wedersamenstelling van die leningen:	3339-56 .....	4339-26 .....
Nr. contract      Naam van de verzekeringsinstelling		
.....		
b) Leningen gesloten van 2016 tot 2020		
1) Interesten en kapitaalaflossingen:	3324-71 .....	4324-41 .....
2) Premies van individuele levensverzekeringen tot waarborg of wedersamenstelling van die leningen:	3325-70 .....	4325-40 .....
Nr. contract      Naam van de verzekeringsinstelling		
.....		
Hebt u in 1, b interesten, kapitaalaflossingen of premies vermeld, beantwoord dan ook de volgende vraag:		
was de woning waarvoor die leningen zijn aangegaan, op 31.12.2021 nog altijd uw enige woning?	3322-73 <input type="checkbox"/> Ja	4322-43 <input type="checkbox"/> Ja
	3323-72 <input type="checkbox"/> Neen	4323-42 <input type="checkbox"/> Neen



## De 'oude' Waalse fiscale voordelen

### Leningen gesloten vóór 1 januari 2016:

- Alle 'bestaande' voordelen (woonbonus, bouw- en LT-sparen en belastingvermindering voor intresten) blijven behouden.
- Permanente **indexatiestop** op basis van aj. 2016 (art. 178 §5 WIB92).
- Fiscaal voordeel wordt **bepikt** tot de initiële looptijd van de lening: situatie op 1 november 2015 of op 1 januari 2016 is bepalend.
  - Uitzondering: indien verlenging van de duur van het krediet voortvloeit uit een uitstel van betaling voor de periode 1/4/20 – 30/6/21 ihkv. de Covid 19-crisis (Decreet van 22/12/21, BS 3/1/22 en Circulaire 2022/C/23 van 25/2/22).
- Ook voor zuivere herfinancieringsleningen gesloten vanaf 2016 die een lening van vóór 2016 vervangen.

## De Waalse woonbonus

- Leningen gesloten (in principe) **vóór 2016**:
  - Basisbedrag: **€ 2290** + verhogingen: **€ 760** en **€ 80** (max. € 3050 of € 3130) per belastingplichtige
  - Permanente **indexatiestop**
  - **Keuze** voor 'oud' systeem mogelijk (bij samenloop lening vóór 2005 en vanaf 2005)

## De 'oude' Waalse fiscale voordelen

Leningen gesloten vóór en vanaf 1 januari 2016 voor dezelfde eigen woning:

- *Gelijktijdig* lopende leningen: **GEEN** keuzemogelijkheid voor 'Chèque Habitat'.
  - 'Oude' voordelen blijven (**dwingend**) gelden voor zowel uitgaven van 'oude' als 'nieuwe' lening **beperkt** tot de duurtijd van de 'oude' lening (op 1 januari 2016).
  - Vb.: aanvullende lening voor de voltooiing van de nieuwbouw of een lening voor de uitkoop van de ex-partner n.a.v. een echtscheiding.

## De 'oude' Waalse fiscale voordelen

Leningen gesloten vóór en vanaf 1 januari 2016 voor dezelfde eigen woning:

- *Niet gelijktijdig* lopende leningen: **CUMULATIE** van 'Chèque Habitat' en de 'oude' Waalse fiscale voordelen mogelijk.
  - Vb.: tijdens het belastbaar tijdperk wordt de bestaande lening terugbetaald en een nieuwe lening gesloten voor de uitkoop van de ex-partner.

## De Federale woonfiscaliteit anno 2022

### Federale voordelen voor een 'andere dan de eigen' woning:

- Woonbonus (\*)
  - Bijkomende belastingvermindering voor intresten (\*)
  - Gewone intrestaftrek
  - Belastingvermindering bouwsparen (\*)
  - Belastingvermindering langetermijnsparen
- + Intresten van 'groene' leningen (gesloten van 2009 tot 2011)

\* Voor leningen gesloten vóór 2014

## De Federale woonfiscaliteit anno 2022

### NIET-INDEXERING VAN DE FISCALE UITGAVEN

#### Waarover gaat het?

De meeste belastingverminderingen en -vrijstellingen worden elk jaar geïndexeerd. Net zoals dat gebeurt bij inkomsten uit arbeid worden dus ook fiscale bedragen elk jaar aangepast aan de index.

Voor de inkomstenjaren 2020 tot 2023 zullen we de indexering van een aantal fiscale uitgaven echter bevriezen.

Concreet betekent dit dat de maximumbedragen voor een reeks belastingverminderingen tijdens deze vier jaren niet zullen worden geïndexeerd en gelijk zullen blijven aan het niveau van 2019.

De jaarlijkse indexering zal opnieuw plaatsvinden vanaf inkomstenjaar 2024.

Let op, er is één uitzondering:

- Pensioensparen: de maximumbedragen zullen wél worden geïndexeerd in 2020. Concreet betekent dit dat men voor maximaal 990 euro aan pensioensparen kan doen aan 30 % belastingvermindering en voor maximaal 1.270 euro aan 25 % belastingvermindering. De bevroering van de indexatie begint pas in 2021.

#### Doel van de maatregelen

Dit is een besparing die ervoor zorgt dat we andere uitgaven kunnen financieren, waaronder de extra uitgaven in de gezondheidszorg als gevolg van de coronacrisis.



## Federale woonbonus (aj. 2020-2024)

B. NIET IN II, A VERMELDE UITGAVEN DIE NIET SLAAN OP UW 'EIGEN WONING'		
1. Interesten en kapitaalaflossingen van hypothecaire leningen gesloten van 2005 tot 2013 die in aanmerking komen voor de federale 'woonbonus':	1370-85 .....	2370-55 .....
2. Premies van individuele levensverzekeringen gesloten vanaf 2005 die in aanmerking komen voor de federale 'woonbonus':	1371-84 .....	2371-54 .....
Nr. contract      Naam van de verzekeringsinstelling		
.....		
▶ Hebt u in 1 of 2 interesten, kapitaalaflossingen of premies vermeld die slaan op een lening gesloten in 2012 of 2013?	1372-83 <input type="checkbox"/> Ja	2372-53 <input type="checkbox"/> Ja
	1380-75 <input type="checkbox"/> Neen	2380-45 <input type="checkbox"/> Neen
▶ Zo ja, - was de woning waarvoor die lening is aangegaan, op 31.12.2021 nog altijd uw enige woning?	1374-81 <input type="checkbox"/> Ja	2374-51 <input type="checkbox"/> Ja
- aantal kinderen ten laste op 1 januari van het jaar na het jaar van afsluiting van die lening?	1375-80 <input type="checkbox"/> Neen	2375-50 <input type="checkbox"/> Neen
	1373-82 .....	2373-52 .....

### Federale woonbonus (aj. 2020-2024):

- HL eigen/enige woning, aangegaan vanaf 2005 - 2013, en **ten laatste in 2015** niet langer 'eigen' woning
- Maximaal aan te geven bedrag: **2.350** + indien lening vanaf **2011**, verhoogd met **780** (+ evt. **80** bij 3 of meer KTL), indien nog steeds 'enige' woning

## Federaal langetermijnsparen

4. Kapitaalaflossingen van hypothecaire leningen aangegaan voor het verwerven of (ver)bouwen van een andere woning dan uw 'eigen woning':		
a) die in aanmerking komen voor de federale vermindering voor het bouwsparen (leningen gesloten vanaf 1993 en (in principe) vóór 2005):	1355-03 .....	2355-70 .....
b) die in aanmerking komen voor de federale vermindering voor het lange termijnsparen:		
1) leningen gesloten vanaf 1989:	1358-97 .....	2358-67 .....
2) leningen gesloten vóór 1989:	1359-96 .....	2359-66 .....
5. Premies van individuele levensverzekeringen:		
a) die in aanmerking komen voor de federale vermindering voor het bouwsparen (contracten gesloten vanaf 1993):	1351-07 .....	2351-74 .....
b) die in aanmerking komen voor de federale vermindering voor het lange termijnsparen:		
1) contracten gesloten vanaf 1989:	1353-05 .....	2353-72 .....
2) contracten gesloten vóór 1989:	1354-04 .....	2354-71 .....
c) Nr. contract      Naam van de verzekeringsinstelling		
.....		

- Grensbedrag HL: € 75.270 (aj. 2015-2018), € 76.860 (aj. 2019), **€ 78.440 (aj. 2020 - 2024)**.
- Fiscale korf: 6% van het NBI + € 176,40 - max. **€ 2350 (aj. 2020-2024)**.

## Federale intrestaftrek

- **Federale intrestaftrek** (art. 14 WIB92): voorwaarden
  - Schulden: leningen of ander afbetalingsplannen (geen voorwaarden m.b.t. looptijd, waarborg ...).
  - Verwerven of behouden van onroerende goederen: andere onroerende goederen dan de 'eigen woning (tweede verblijf, gronden, garageboxen, handelspand ...).
  - Belastbare onroerende inkomsten (eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal).

## Gewone intrestaftrek

- **Federale intrestaftrek** (art. 14 WIB92)

### II. FEDERAAL

#### A. INTERESTEN VAN LENINGEN GESLOTEN VAN 2009 TOT 2011 OM ENERGIEBESPARENDE UITGAVEN TE FINANCIËREN:

#### B. NIET IN II, A VERMELDE UITGAVEN DIE NIET SLAAN OP UW 'EIGEN WONING'

b) van andere dan de in a bedoelde schulden voor het verwerven of behouden van onroerende goederen die niet vrijgestelde onroerende inkomsten hebben opgebracht:

1146-18 .....

2146-85 .....

## Gewone intrestaftrek

- **Federale intrestaftrek** (art. 14 WIB92)
  - Er is geen federale intrestaftrek mogelijk indien de intresten gedekt zijn door een rentesubsidie in het kader van het Vlaams renovatiekrediet (Wet van 21/1/22):
    - *Wie een woning of appartement met een slechte energieprestatie koopt én dat pand binnen de 5 jaar grondig renoveert, kan bij de kredietgever naast de hypothecaire lening voor de verwerving van het pand ook een renovatiekrediet aangaan. De rente die u voor dat renovatiekrediet betaalt, wordt door de Vlaamse overheid terugbetaald (rentesubsidie).*
  - Inwerkingtreding: aanslagjaar 2022.

## Federale vs Vlaamse voordelen

**Federale fiscale voordelen** verbonden aan de uitgaven voor het verwerven of behouden van de **niet-eigen woning: GEEN** wijzigingen!

- **Belastingvermindering LT-sparen** (art. 145<sup>6</sup> WIB92) – voordeel aan 30% (binnen federale fiscale korf: 6% van het NBI + € 176,40 met een max. van € 2350 – **aj. 2020-2024**).
- **Gewone intrestaftrek** (art. 14 WIB92) - voordeel tegen marginaal tarief (intresten beperkt tot de belastbare onroerende inkomsten).
  - Vb.: Gehuwd koppel leende in 2021 voor de aankoop van een 2<sup>e</sup> woning (KI: € 1000). Ze hebben een NBI van respectievelijk € 55.000 en € 45.000. Totaal maximum fiscaal voordeel (aj. 2022) = **€ 2931,23** (incl. 8% gb):
    - Voordeel LTSP:  $(€ 2350 \times 2) \times 30\% = \mathbf{€ 1410}$
    - Voordeel GIA:  $[(€ 1000 \times 1,8630) + 40\%] \times 50\% = \mathbf{€ 1304,10}$

## Federale fiscale korf: opportuniteit

**Combinatie** van federale en gewestelijke voordelen – opportuniteit voor het ‘federaal’ LT-sparen (??):

- Berekening **federale fiscale korf** (art. 145<sup>6</sup> WIB92 - **aj. 2020-2024**): 6% van het NBI + € 176,40 met een max. van € 2350 (vereenvoudigde berekening) vermindert met het basisbedrag van de *woonbonus* (zonder rekening te houden met de verhogingen). Maar geen koppeling met ...
  - **WAL**: ‘Chèque Habitat’ (art. 145<sup>46ter</sup> e.v. WIB92).
  - **VL**: ‘Geïntegreerde woonbonus’ (art. 145<sup>38/1 en 2</sup> WIB92).
  - **BR**: ‘Verhoogd abbatement’ (art. 46bis W.Reg).
- **MAAR** *aanpassing art. 145<sup>6</sup> WIB92 aangekondigd (Parl. Vr., nr. 1106, 8 juli 2016)!*

## Federale fiscale korf: toekomst ??

### WETSVOORSTEL

tot wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 met het oog op de afschaffing van de vermindering op de kapitaalaflossingen voor de niet-eigen woning

(ingediend door de heer Dieter Vanbesien c.s.)

### SAMENVATTING

*Na de afschaffing van de woonbonus voor de verwerving van de enige, eigen woning in alle drie de gewesten is het opmerkelijk dat er nog een federale vermindering bestaat op de kapitaalaflossingen voor het verwerven van een niet-eigen woning. Dit voorstel schaft daarom dit fiscaal voordeel af.*

### WETSVOORSTEL

#### Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 74 van de Grondwet.

#### Art. 2

Artikel 145/1, 3<sup>o</sup> van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 wordt opgeheven.

#### Art. 3

Deze wet treedt in werking op 1 januari 2022.

19 maart 2020

## Federale fiscale korf: opportuniteit

- **Combinatie/cumulatie** van Vlaamse en federale voordelen

In 2022 wordt een hypothecaire lening (HL) aangegaan om een opbrengsteigendom of 2<sup>e</sup> verblijf te kopen. Welke fiscale voordelen (aj. 2022-2024) gelden, in combinatie met bestaande HL voor de eigen woning aangegaan in **2005** (t.e.m. 2014)?

- KA: federaal langetermijnsparen (max. € 2350 - € 2280 = € 70).
- Intresten: federale intrestaftrek

## Federale fiscale korf: opportuniteit

- **Combinatie/cumulatie** van Vlaamse en federale voordelen

In 2022 wordt een hypothecaire lening (HL) aangegaan om een opbrengsteigendom te kopen. Welke voordelen (aj. 2022-2024) gelden, in combinatie met bestaande HL voor de eigen woning aangegaan in **2015**?

- KA: federaal langetermijnsparen (max. € 2350 - € 1520 = € 830)
- Intresten: federale intrestaftrek



## Federale fiscale korf: opportuniteit

- **Combinatie/cumulatie** van Vlaamse en federale voordelen

In 2022 wordt een hypothecaire lening (HL) aangegaan om een opbrengsteigendom te kopen. Welke voordelen (aj. 2022-2024) gelden, in combinatie met bestaande HL voor de eigen woning aangegaan in **2016** (t.e.m. 2019)?

- KA: federaal langetermijnsparen (max. € 2350 - € 0 = € 2350)
- Intresten: federale intrestaftrek

## Vlaams Programmadecreet

- Programmadecreet bij de begroting 2020 van 20 december 2019 (BS 30 december 2019) - ***Uitdoven van de (geïntegreerde) woonbonus voor hypothecaire leningen gesloten vanaf 1/1/2020 voor de eigen woning.***

- Taxshift: het *hebben* van een woning → het *verwerven* van een woning.
  - Nadeel (koppel, HL op 25 jaar):  $(€ 2280 \times 10 \times 2) + (€ 1520 \times 15 \times 2) \times 40\% \times 1,08 = € 39.398,40$
- De datum van de authentieke hypothecaire leningsakte is bepalend.
- Voor *bestaande* leningen (akte verleden vóór 2020) wijzigt NIETS.
- Veel vragen? FAQ Wijzigingen Vlaamse woonfiscaliteit vanaf 2020 (zie Bericht Belastingportaal Vlaanderen van 11/10/19) + circulaire 2021/C/77 van 3/8/21 (FAQ)

## FAQ – Einde van de woonbonus

1. De **datum van de notariële leningsakte** is bepalend, ongeacht ...
    - ... de datum van de eerste opname van het kapitaal (bv. nieuwbouwlening, aankoop grond + bouw van de woning in één hypothecaire lening).
      - Ev. via een *vervroegde terugbetaling* fiscale ruimte woonbonus volledig benutten.
    - ... de datum van het betrekken van de woning waarvoor de lening werd aangegaan.
- Een wederopname = nieuwe lening waarbij de datum van de aanvaarding van het kredietaanbod geldt als datum van de lening.

## FAQ – Einde van de woonbonus

2. **Looptijdwijzigingen** van hypothecaire leningen worden vanaf 1/1/2020 geneutraliseerd (art. 145/46/1 WIB92).
  - Quid voor leningen met ‘accordeon formules’ ?
    - ‘Accordeon’ formule = lening met variabele rentevoet, waarbij de maandlast behouden blijft en de looptijd wijzigt i.f.v. rentewijzigingen.
    - ‘Ontwikkelingen waar de belastingplichtige zelf geen vat (meer) op heeft, worden **niet** beoogd door deze specifieke maatregel (bv. automatische aanpassingen in de looptijd bij accordeonleningen)’ – Programmadecreet, DOC nr. 152 (2019-2020) van 15/11/19, MvT, p. 31 en FAQ van 3/8/21).
  - Quid betalingsuitstel toegekend in het kader van de ‘coronamaatregelen’?

## FAQ – Einde van de woonbonus

- 2. Looptijdwijzigingen** van hypothecaire leningen worden vanaf 1/1/2020 geneutraliseerd (art. 145/46/1 WIB92).
- Individueel uitstel van betalingen van uitgaven van hypothecaire kredieten van particulieren.
    - Geen aflossing van kapitaal en betaling van intresten tot **30/6/21 (max. 9 maanden)**. De intresten tijdens de periode van uitstel worden nadien verrekend (uitz. indien inkomen < netto € 1700 per maand).
    - Geen dossier- of administratiekosten.
    - Hypothecair krediet m.b.t. tot de enige en eigen gezinswoning gevestigd in België.
    - Voorwaarden: inkomen gedaald door tijdelijke werkloosheid, ziekte, sluiting van de zaak ... ten gevolge van corona + totaal roerend inkomen < € 25.000 + (sinds 1/2/20) geen betalingsachterstand.

## FAQ – Einde van de woonbonus

- 2. Looptijdwijzigingen** van hypothecaire leningen worden vanaf 1/1/2020 geneutraliseerd (art. 145/46/1 WIB92).
- Individueel uitstel van betalingen van uitgaven van hypothecaire kredieten van particulieren.
    - Geen impact op fiscaal voordeel (Vlaams Programmadecreet van 30 december 2020, BS 30/12/20).

*Afdeling 3. — Mildering van de gevolgen van de coronacrisis inzake de belastingverminderingen voor de eigen woning*

**Art. 53.** Aan artikel 145<sup>46/1</sup> van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992, ingevoegd bij het decreet van 20 december 2019, wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“In afwijking van het eerste lid wordt de verlenging van de duurtijd wel in aanmerking genomen in zoverre die het gevolg is van een betalingsuitstel dat aan de belastingplichtige op zijn verzoek is toegestaan omwille van de civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid, vermeld in artikel 4, § 1, eerste lid, 1°, van het decreet van 20 maart 2020 houdende maatregelen in geval van een civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid.”

## FAQ – Einde van de woonbonus

2. **Looptijdwijzigingen** van hypothecaire leningen worden vanaf 1/1/2020 geneutraliseerd (art. 145/46/1 WIB92).
- In het kader van de elektronische uitwisseling van gegevens m.b.t. de hypothecaire leningen en individuele levensverzekeringen (art. 323/1 WIB92) (KB 16/9/21, BS 31/9/21) wordt het betalingsattest aangevuld met een rubriek: *'het aantal maanden duurtijdverlenging van de lening als gevolg van het betalingsuitstel in het kader van de coronacrisis, toegekend ingevolge de uitvoering van gewestelijke maatregelen'*.

## FAQ – Einde van de woonbonus

3. Voor de bestaande fictie van de **hypotheekoverdracht** of **pandwissel** verandert er niets (art. 145<sup>38/1</sup> 4<sup>e</sup> lid WIB92) – Circulaires 2018/C/51 van 26/4/18, 2020/C/70 (FAQ) van 18/5/20 en 2021/C/77 van 3/8/21.
- De (geïntegreerde) woonbonus *kan* verder blijven bestaan (ook in geval van een interne of *externe* herfinanciering) of er kan geopteerd worden voor de federale voordelen (LTSP) → **Optimalisatie!**
    - Voorwaarden toepassing van de 'fictiebepaling': de 'oude' eigen woning wordt (vanaf 2016) verkocht om een 'nieuwe' eigen woning te kopen (oorzakelijk verband), de HL wordt behouden (ook met externe herfinanciering!) met pandwissel.
    - Keuze voor 'federale' voordelen is *definitief, onherroepelijk en bindend*.

## FAQ – Einde Vlaamse woonbonus

3. Voor de bestaande fictie van de **hypotheekoverdracht** of **pandwissel** verandert er niets.
- De volgorde van de verrichtingen heeft *in principe* geen belang.
    - AK 'nieuwe' eigen woning  $\geq$  VK 'oude' eigen woning: pandwissel n.a.v. de aankoop of verkoop (ev. via overbruggingskrediet)
    - VK 'oude' eigen woning  $>$  AK 'nieuwe' eigen woning:
      - Probleem van 'zwevende' hypotheek - tijdelijke geen OG als onderpand - geen 'continuïteit van de hypothecaire inschrijving
      - Oplossing: (1) opbrengst van verkoop blokkeren bij notaris en schrapping van de hypotheek n.a.v. de AK nieuwe woning (problematisch bij externe herfinanciering), of (2) (tijdelijk) hypotheek vestigen op ander OG van BP of derde (bv. ouders).

## FAQ – Einde Vlaamse woonbonus

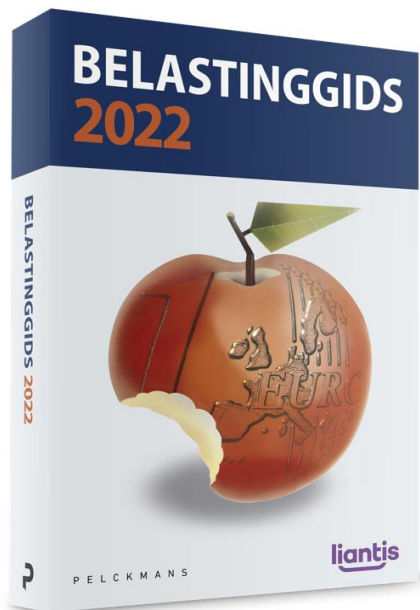
4. Quid omzetting van een hypothecaire volmacht/mandaat in een hypothecaire inschrijving vanaf 2020?
- Komen de leningsuitgaven die betrekking hebben op het 'extra' gedeelte, gewaarborgd door een hypothecaire inschrijving, in aanmerking voor de woonbonus?
  - Antwoord: **NEE**, want 'omzetting mandaat naar inschrijving' = 'nieuwe' lening waarbij aan alle basisvoorwaarden moet zijn voldaan (Com. IB, nr. 145/5/17).

## FAQ – Einde van de woonbonus

5. **Nieuw samengestelde gezinnen (administratieve tolerantie):** de woning wordt in de gemeenschap/in onverdeeldheid gebracht en de partner wordt mede-ontleener vanaf 2020 ...
- Wordt n.a.v. het huwelijk (of de wettelijke samenwoning) de 'eigen' woning in de huwgemeenschap (of in onverdeeldheid) gebracht en de partner als mede-ontleener opgenomen in het krediet: de oorspronkelijke datum van het krediet is bepalend en de bestaande voordelen blijven gelden.
  - Quid hypotheekoverdracht of pandwissel in combinatie met 'instappende' partner? Standpunt Vlabel: voor de toepassing van de fictiebepaling moet de 'instappende' partner eigenaar zijn van de 'te verkopen' eigen woning.

## FAQ – Einde van de woonbonus

6. Komt de **schuldsaldoverzekering gesloten in 2021/2022** om de hypothecaire lening m.b.t. de eigen woning te waarborgen of weder samen te stellen in aanmerking voor fiscaal voordeel ('federaal langetermijnsparen) ?
- **NEE:** als de ssv *op het moment van de betaling* van de premie wordt aangewend als waarborg van een lening aangegaan voor het behouden of verwerven van de eigen woning.
  - **JA:** als de ssv *op het moment van de betaling* van de premie niet wordt aangewend als waarborg van een lening aangegaan voor het behouden of verwerven van de eigen woning (maar nadien wel ...) (PV, nr. 1106 van 8/7/16).



## Pieter Debbaut

Hoofdredacteur Belastinggids  
Fiscaal adviseur Liantis  
Prof FHS