



## De fiscus en uw woning



**BNP PARIBAS**  
**FORTIS**

| De bank en verzekering voor een wereld in verandering

# Inleiding

Het eigen huis is voor de meeste mensen de belangrijkste fiscale aftrekpost. En dat begint al lang voor de eerste spadesteek of zelfs de aankoop van de bouwgrond.

De wetgeving rond deze fiscale voordelen is tegelijk bijzonder ingewikkeld en lonend. Deze brochure wil u daarom maximaal behulpzaam zijn bij de verkenning van de ruimere fiscale omgeving van uw woning, uw krediet, uw verzekeringen.

Dat deze fiscale omgeving zo complex is, wordt mede veroorzaakt door de ingrijpende wetwijzigingen in 2005. Met name voor de "enige, eigen woning" leidden deze wetwijzigingen tot een strakke opsplitsing tussen kredieten die aangegaan werden vóór 2005 en kredieten die aangegaan werden vanaf 2005. Er kunnen zich evenwel situaties voordoen waarbij kredietnemers hun krediet aangegaan zijn in 2005 of later en die hun fiscale voordelen toch realiseren onder de oude reglementering van vóór 2005.

## Enkele belangrijke opmerkingen vooraf

- In deze brochure behandelen we uitsluitend de fiscale regelgeving, zoals die momenteel van toepassing is voor kredieten aangegaan vanaf 2005. Let wel: een krediet kan in bepaalde gevallen toch nog onder de fiscale regeling vallen zoals deze van toepassing is voor kredieten aangegaan vóór 2005, hoewel het aangegaan is sinds de invoering van de nieuwe regeling in 2005. Dit kan onder meer het geval zijn als u een bijkomend krediet aangaat voor uw enige, eigen woning op een ogenblik dat u nog een krediet hebt lopen voor dezelfde woning maar dan aangegaan vóór 2005. Dit zal eveneens het geval zijn als u een krediet, aangegaan vóór 2005, wilt herfinancieren. In voorkomend geval wendt u zich het best tot uw kantoor van BNP Paribas Fortis voor alle nuttige informatie m.b.t. de fiscale regeling voor kredieten van vóór 2005.
- Tenzij anders vermeld gaan de voorbeelden in deze brochure uit van de geïndexeerde bedragen voor het inkomstenjaar 2010 (aanslagjaar 2011) zoals zij gekend waren bij het afsluiten van de redactie van deze brochure.
- Met het oog op een vlotte leesbaarheid hanteert de brochure steevast het begrip "woning". U onthoudt dat daarmee alle woongelegenheden bedoeld zijn: huizen, appartementen, flats, ...

# Inhoud

<b>Fiscale voordelen verbonden aan een hypothecair krediet: de aftrek "enige, eigen woning"</b>	<b>4</b>
1. Voorwaarden betreffende het gefinancierde onroerend goed	4
2. Voorwaarden betreffende het krediet	6
3. Voorwaarden betreffende de levensverzekering	6
<b>Fiscale impact van de aftrek "enige, eigen woning"</b>	<b>8</b>
1. Voor welke bedragen komt u in aanmerking?	8
2. Aanrekening van uw kredietlast op de nieuwe korf	9
3. Verband tussen de nieuwe korf en het bedrag van uw krediet	9
4. Aanrekening van uw korf "enige, eigen woning" op uw globaal belastbaar inkomen	10
5. Cumul van de fiscale regeling "hypothecaire kredieten aangegaan vóór 2005" én de aftrek "enige, eigen woning"	12
<b>Fiscale voordelen verbonden aan een hypothecair krediet betreffende de niet-enige en/of niet-eigen woning</b>	<b>13</b>
1. Voorwaarden betreffende het gefinancierde onroerende goed	13
2. Voorwaarden betreffende het krediet	14
3. Voorwaarden betreffende de levensverzekering	14
4. Welke bedragen komen fiscaal in aanmerking	15
<b>De belastbare onroerende inkomsten verbonden aan het woningbezit en het fiscaal voordeel van de gewone interestaftrek</b>	<b>17</b>
Kadastraal inkomen	17
De belastbare onroerende inkomsten in de personenbelasting	17
1. Wie is belastingplichtig?	17
2. Diverse aanwendungen van uw woning	18
3. De gewone interestaftrek	19
<b>Speciale aandachtspunten de aankoop, het bouwen of het renoveren van een woning!</b>	<b>21</b>
Nog een onroerend goed en toch al een fiscaal voordeel	21
De Federale Overheid stimuleert investeringen voor een rationeler energieverbruik	21
1. Energiebesparende uitgaven	21
2. Leningen ter financiering van energiebesparende uitgaven	23
3. De lage energiewoningen, nul energiewoningen en passiefwoningen	24

## Goed om te weten

Ook de Dienst Informatie van de Federale Overheidsdienst Financiën stelt een nuttige brochure over de fiscale voordelen ter beschikking. Onder de titel "Wegwijs in de fiscaliteit van de eigen woning" wil deze brochure de krachtlijnen van de fiscale wetgeving toegankelijk maken voor een breed publiek.

## Voor meer informatie:

Federale Overheidsdienst Financiën, Dienst Informatie North Galaxy,  
Koning Albert II-laan 33, bus 70, 1030 Brussel  
tel. 02 572 57 57  
E-mail: [info.assg@minfin.fed.be](mailto:info.assg@minfin.fed.be)  
website: [www.minfin.fgov.be](http://www.minfin.fgov.be) > publicaties

# Fiscale voordelen verbonden aan een hypothecair krediet: de aftrek "enige, eigen woning"

Wanneer u een krediet aangaat voor de verwerving of het behoud van uw enige, eigen woning, komt dit krediet onder bepaalde voorwaarden in aanmerking voor de aftrek "enige, eigen woning", ook wel "woonbonus" genaamd.

Door middel van de aftrek "enige, eigen woning" kunnen fiscale voordelen genoten worden voor volgende kredietuitgaven:

- de interesten van het krediet, in de mate dat de gefinancierde woning dient voor privégebruik door de kredietnemer en zijn gezin;
- de kapitaalsaflossingen van het krediet en;
- de premies voor individuele levensverzekeringen die de terugbetaling van het krediet waarborgen (zgn. "gebonden" levensverzekeringen).

In de mate dat het krediet betrekking heeft op een gedeelte van de woning dat verhuurd wordt (bijvoorbeeld een kamer die verhuurd wordt aan een student), komen de interesten in aanmerking voor de gewone interestaftrek. In de mate dat het krediet betrekking heeft op een gedeelte van de woning dat beroepsmatig gebruikt wordt door de kredietnemer, komen de interesten in aanmerking als beroepskost.

## 1. Voorwaarden betreffende het gefinancierde onroerend goed

### 1. Het krediet moet dienen ter financiering van een woning

Onder een "woning" verstaat men gewoonlijk een gebouw (in het bijzonder een eengezinswoning of appartement) of een gedeelte van een gebouw dat gezien zijn aard voor bewoning bestemd is of als zodanig wordt gebruikt, ofwel door een gezin, ofwel door een alleenstaande, en waar verschillende gezinsactiviteiten worden uitgeoefend.

Een krediet dat uitsluitend dient om een bouwgrond aan te kopen, kan nooit de aftrek "enige, eigen woning" genieten.

Daarentegen kan een krediet dat dient om de aankoop te financieren van een gebouw dat op zich niet als woning kan aangemerkt worden, toch in aanmerking komen voor de aftrek "enige, eigen woning", op voorwaarde dat u kunt aantonen dat u dit gebouw zult omvormen tot een woning.

### 2. U moet volle eigenaar, vruchtgebruiker, opstalhouder, erfpachter of bezitter zijn van de gefinancierde woning

Wanneer u blote eigenaar bent van de gefinancierde woning, kunt u in beginsel geen enkel fiscaal voordeel genieten, behoudens in het hierna vermelde uitzonderingsgeval.

Deze voorwaarde dient per kredietnemer beoordeeld te worden. Indien twee gehuwden aldus een gezamenlijk hypothecair krediet aangaan voor een woning waarvan slechts één van de huwelijkspartners eigenaar is, zal enkel deze huwelijkspartner desgevallend de aftrek "enige, eigen woning" kunnen genieten. Op bovenstaande regel bestaat evenwel een uitzondering. Wanneer u gehuwd bent onder een gemeenschapsstelsel, waarbij de eventuele inkomsten van de gefinancierde woning in het gemeenschappelijk huwelijkvermogen vallen, staat de

administratie toe dat beide huwelijkspartners desgevallend de aftrek "enige, eigen woning" kunnen genieten, ook al is slechts één van hen eigenaar. Voorwaarde is uiteraard wel dat zij beiden optreden als kredietnemer. Bovendien dient het krediet aangegaan te zijn op een ogenblik dat men reeds gezamenlijk belast wordt, dus ten vroegste in het jaar volgend op het jaar van huwelijk. Deze uitzondering zal voornamelijk van toepassing kunnen zijn voor gehuwden onder het wettelijk stelsel.

### 3. De gefinancierde woning moet gelegen zijn in de Europese Economische Ruimte

Tot de Europese Economische Ruimte behoren de 27 lidstaten van de EU (België, Frankrijk, Italië, Luxemburg, Nederland, Duitsland, Denemarken, Ierland, Verenigd Koninkrijk, Griekenland, Portugal, Spanje, Finland, Oostenrijk, Zweden, Cyprus, Estland, Letland, Litouwen, Hongarije, Malta, Polen, Slovenië, Slowakije, Tsjechië, Bulgarije en Roemenië), aangevuld met Noorwegen, IJsland en Liechtenstein.

### 4. De gefinancierde woning moet de "enige" woning zijn of worden

Met het begrip "enige" woning wordt bedoeld dat u, naast de woning in kwestie, geen andere woningen bezit waarvan u (mede) eigenaar, blote eigenaar, vruchtgebruiker, opstalhouder, erfpachter of bezitter bent.

Het tijdstip waarop dit enig karakter dient beoordeeld te worden, is 31 december van het jaar waarin het krediet wordt afgesloten.

U dient evenwel geen rekening te houden met:

- een andere woning waarvan u mede-eigenaar, blote eigenaar of vruchtgebruiker bent ingevolge erfenis;
- een andere woning die op 31 december van het jaar van het krediet op de vastgoedmarkt te koop is aangeboden en uiterlijk op 31 december van het daaropvolgend jaar is verkocht.

#### Voorbeeld 1

U bent reeds eigenaar van een woning. Als u in 2010 een hypothecair krediet afsluit voor de aankoop van een andere woning die u zult betrekken, dan is er enkel sprake van een enige woning als de vorige woning verkocht is vóór 31 december 2010, of als aangetoond wordt dat de vorige woning te koop staat op 31 december 2010.

Om blijvend de aftrek "enige, eigen woning" te kunnen genieten, dient de vorige woning, in dit laatste geval, bovendien ook effectief verkocht te zijn vóór 31 december 2011. Slaagt u er niet in om de vorige woning daadwerkelijk te verkopen vóór 31 december 2011, dan zal uw hypothecair krediet vanaf inkomstenjaar 2011 onherroepelijk terugvallen naar het regime voor de niet-enige woning.

## Belangrijk

De notie "enig" dient beoordeeld te worden in hoofde van iedere kredietnemer afzonderlijk. Ook wanneer u gehuwd bent of wettelijk samenwonend, dient de notie "enig" afzonderlijk te worden beoordeeld in hoofde van u en uw echtgeno(o)t(e)/wettelijk samenwonende.

## Voorbeeld 2

U bent enig kind en door het overlijden van uw ouders wordt u volle eigenaar van de ouderlijke woning. Als u samen met uw echtgeno(o)t(e)/wettelijk samenwonende partner een krediet afsluit in 2010 voor de aankoop van een woning die u wenst te betrekken, dan voldoet u niet aan de voorwaarden voor een enige woning (tenzij de geërfde woning verkocht is tegen 31 december 2010, of tenzij aangetoond wordt dat de ouderlijke woning te koop staat op 31 december 2010 en deze woning ook effectief wordt verkocht vóór 31 december 2011).

Beschikt uw echtgeno(o)t(e)/wettelijk samenwonende partner daarentegen over geen andere woningen – behoudens in mede-eigendom, naakte eigendom of vruchtgebruik ingevolge erfenis – dan voldoet uw partner wel aan de voorwaarden voor een enige woning. Indien u daarentegen de ouderlijke woning zou geërfd hebben in onverdeeldheid met broers of zussen, dan zou de aangekochte woning voor u wel kunnen kwalificeren als enige woning.

## 5. De gefinancierde woning moet de "eigen" woning zijn of het worden

Een woning kan op fiscaal vlak beschouwd worden als de "eigen" woning, indien u deze woning zelf (samen met uw gezin) betreft. Dit kan dus iedere woning zijn die ter beschikking staat van u (en uw gezin). Het is niet noodzakelijk om er uw domicilie te hebben. Een buitenverblijf dat uitsluitend door u en uw gezin betrokken wordt gedurende de vakanties, kan dus ook in aanmerking komen als "eigen" woning. Ook een woning die u omwille van beroeps- en/of sociale redenen niet zelf kunt betrekken, kan in aanmerking komen als de "eigen" woning.

Indien u meerdere woningen hebt die in aanmerking kunnen komen als "eigen" woning, dient u een keuze te maken. U kunt immers op hetzelfde ogenblik slechts één "eigen" woning hebben. Gehuwden en wettelijk samenwonenden dienen dezelfde woning aan te merken als "eigen" woning.

Om de aftrek "enige, eigen woning" te kunnen genieten, wordt de voorwaarde "eigen" beoordeeld op 31 december van het jaar waarin u het krediet aangaat. U krijgt evenwel uitstel als u de woning nog niet kunt betrekken omwille van:

- de stand van de (ver)bouw(ings)werkzaamheden;
- wettelijke of contractuele verplichtingen.

Wettelijke of contractuele verplichtingen die u verhinderen om de woning te betrekken zijn onder meer:

- opzegtermijnen die voortvloeien uit de huurwetgeving in het geval u eigenaar wordt van een woning die verhuurd wordt;
- bepalingen die in de aankoopakte opgenomen worden waarbij de vorige eigenaar of huurder nog een periode in de woning mag blijven wonen, bijvoorbeeld omdat de nieuwe woning van de vorige eigenaar of huurder nog niet instapklaar is.

In beide gevallen geldt dat u slechts blijvend de aftrek "enige, eigen woning" kunt genieten wanneer u de woning uiterlijk op 31 december van het tweede jaar na het aangaan van het krediet betreft.

Als u de woning niet betreft uiterlijk 31 december van het tweede jaar volgend op het krediet, dan zal het hypothecair krediet vanaf dat jaar terugvallen in het stelsel van de niet-eigen woning. In principe is deze verandering van fiscaal stelsel onherroepelijk behalve als de wettelijke of contractuele belemmeringen nog steeds gelden of als de voortgang van de nieuwbouw- en/of renovatiewerken een effectieve bewoning van de woning nog steeds onmogelijk maken.

In deze gevallen zal het hypothecair krediet opnieuw het fiscaal stelsel "enige, eigen woning" kunnen genieten vanaf het jaar dat u de woning effectief bewoont op voorwaarde dat u de woning betreft in het jaar waarin de wettelijke of contractuele belemmeringen weggevallen zijn of in het jaar waarin de werken voor nieuwbouw en renovatie in die mate zijn opgeschoten dat de woning effectief betrokken kan worden.

## Voorbeeld

U begint in het najaar 2010 met de bouw van uw enige woning waarvoor u in 2010 een hypothecair krediet aangaat. Hoewel u de te bouwen woning nog niet kunt betrekken op 31 december 2010 omwille van de stand van de bouwwerkzaamheden, kunt u toch reeds de aftrek "enige, eigen woning" genieten. Indien u de woning uiterlijk op 31 december 2012 (31 december van het tweede jaar na het afsluiten van het krediet) betreft, zal uw hypothecair krediet blijvend de aftrek "enige, eigen woning" genieten. Indien de bouwwerkzaamheden daarentegen nog geen bewoning toelaten per 31 december 2012, dan valt het hypothecair krediet vanaf inkomstenjaar 2012 terug in het regime voor de niet-eigen woning. Stel dat de werken beëindigd worden in de loop van 2013 en u in 2013 de woning effectief betreft, dan geldt opnieuw het fiscaal stelsel van de "enige, eigen woning" vanaf het inkomstenjaar 2013.

## 2. Voorwaarden betreffende het krediet

### 1. Het moet een hypothecair krediet betreffen

Onder de term "krediet" verstaan wij ieder voorschot dat aangegaan of heropgenomen wordt binnen een kredietopening. De kredietopening is het raamkoord waarbinnen één of meerdere voorschotten aangegaan of heropgenomen kunnen worden.

Om in aanmerking te komen voor de aftrek "enige, eigen woning", dient het krediet gewaarborgd te zijn door een effectieve hypothecaire inschrijving. Wanneer wij het hebben over een "hypothecair krediet", bedoelen wij dan ook een voorschot dat aangegaan (of heropgenomen) wordt binnen een kredietopening waarvoor een daadwerkelijke hypothecaire inschrijving genomen werd.

Niet-hypothecaire kredieten kunnen daarentegen hoogstens in aanmerking komen voor de gewone interestaftrek en leveren een fiscaal voordeel op in de mate dat zij aangewend kunnen worden om belastbare onroerende inkomsten weg te werken.

### 2. Het krediet moet een contractuele looptijd hebben van minstens 10 jaar

### 3. Het krediet moet afgesloten zijn bij een financiële instelling met zetel in de Europese Economische Ruimte

Deze voorwaarde impliceert dat zogenaamde "familiale" hypothecaire leningen niet in aanmerking kunnen komen voor de aftrek "enige, eigen woning".

Tot de Europese Economische Ruimte behoren de 27 lidstaten van de EU (België, Frankrijk, Italië, Luxemburg, Nederland, Duitsland, Denemarken, Ierland, Verenigd Koninkrijk, Griekenland, Portugal, Spanje, Finland, Oostenrijk, Zweden, Cyprus, Estland, Letland, Litouwen, Hongarije, Malta, Polen, Slovenië, Slowakije, Tsjechië, Bulgarije en Roemenië), aangevuld met Noorwegen, IJsland en Liechtenstein.

### 4. Het krediet moet dienen voor de verwerving of het behoud van de enige, eigen woning

Dit is het geval als het krediet als doel heeft:

- de aankoop van een woning, met inbegrip van de registratierechten of de btw;
- de bouw van een woning;
- de verbouwing of vernieuwing van een woning;
- de betaling van successierechten of schenkingsrechten voor een woning.

Voor verbouwings- of vernieuwingswerken geldt geen minimumbedrag. Ook hoeven de werken niet uitgevoerd te worden door een geregistreerd aannemer. Hierdoor komen ook de materialen in aanmerking die u als eventuele doe-het-zelver zult gebruiken voor de verbouwingswerken. Uitgesloten zijn onder meer:

- de honoraria van notarissen, architecten, landmeters en ingenieurs;
- de werken i.v.m. tuinaanleg en -afsluitingen;
- de aanleg of herstelling van zwembaden; sauna's, midgetgolfbanen en tennisterreinen;
- de aankoop van een garage.

## 3. Voorwaarden betreffende de levensverzekering

### 1. Het levensverzekeringscontract mag uitsluitend dienen als waarborg of ter wedersamenstelling van een hypothecair krediet dat in aanmerking komt voor de aftrek "enige, eigen woning"

In aanmerking komen voornamelijk:

- de schuldsaldoverzekering die de terugbetaling waarborgt (van een gedeelte) van het krediet in geval de verzekerde voortijdig zou komen te overlijden;
- de gemengde verzekering die zorgt voor de terugbetaling van het krediet op einddatum wanneer de verzekerde op dat ogenblik in leven is en voor de terugbetaling van het krediet wanneer de verzekerde voortijdig zou komen te overlijden.

Indien het verzekeringscontract een hoger bedrag waarborgt dan het in aanmerking komend krediet, kunnen de premies de aftrek "enige, eigen woning" niet genieten. Desgevallend komen de premies dan wel in aanmerking voor de belastingverminderingen van het langetermijnsparen. Indien het hypothecaire krediet evenwel aangegaan wordt door twee of meerdere kredietnemers voor de financiering van een enige, eigen woning, mogen alle kredietnemers zich verzekeren voor het volledige kredietbedrag.

#### Voorbeeld

U en uw partner kopen gezamenlijk een woning aan, die voor allebei de enige, eigen woning is. U gaat hiervoor gezamenlijk een hypothecair krediet aan van 100.000 EUR dat aan alle voorwaarden voor de aftrek "enige, eigen woning" voldoet. Vermits u niet wil dat de langstlevende bij het overlijden van de partner nog schulden heeft bij de bank, kiest u allebei voor een schuldsaldoverzekering met volledige dekking. U sluit dus elk een schuldsaldoverzekering met een verzekerd kapitaal van 100.000 EUR. De premies van deze schuldsaldoverzekeringen komen, samen met de kapitaalsaflossingen en de interesten van het hypothecaire krediet, in aanmerking voor de aftrek "enige, eigen woning".



## 2. Het verzekeringscontract zelf dient aan volgende voorwaarden te voldoen:

- kredietnemer moet verzekeringsnemer én verzekerde zijn;
- het verzekeringscontract moet aangegaan zijn vóór de 65ste verjaardag;
- wanneer het verzekeringscontract in voordelen bij leven voorziet, dient het verzekeringscontract een minimumduur van 10 jaar te hebben én de begunstigde bij leven moet de verzekeringsnemer zijn vanaf de leeftijd van 65 jaar;
- de begunstiging bij overlijden moet opgesteld zijn ten voordele van de personen die na het overlijden van de verzekerde de volle eigendom of het vruchtgebruik van de gefinancierde woning verwerven;
- het verzekeringscontract moet aangegaan worden bij een instelling die in de Europese Economische Ruimte is gevestigd.

### Opmerking

Indien u fiscale voordelen vraagt voor de premies van een individueel levensverzekeringscontract, dient u er wel rekening mee te houden dat een eventuele uitkering van het verzekerd kapitaal onderworpen zal zijn aan belastingheffing.

# Fiscale impact van de aftrek "enige, eigen woning"

## 1. Voor welke bedragen komt u in aanmerking?

De fiscale korf voor "enige, eigen woning" bestaat uit een basisbedrag van maximaal 1.500 EUR (niet-geïndexeerd).

Dit bedrag wordt gedurende maximaal 10 jaar verhoogd met een bijkomend bedrag van maximaal 500 EUR (niet-geïndexeerd), én met nog eens 50 EUR (niet-geïndexeerd) indien u minstens drie kinderen ten laste hebt op 1 januari van het jaar volgend op het jaar waarin het hypothecair krediet werd aangegaan. Hierbij wordt een gehandicapt kind voor twee kinderen gerekend. Gehuwde of wettelijk samenwonende partners die gezamenlijk belast worden mogen beiden rekening houden met het aantal kinderen ten laste.

Deze bijkomende bedragen (500 EUR en 50 EUR) gaan evenwel verloren zodra u op 31 december van enig later jaar niet langer voldoet aan de voorwaarde van enige woning.

Samengevat		
	bedrag vóór indexatie	na indexatie, geldig voor 2010
Basis	1.500 EUR	2.080 EUR
Verhoging	500 EUR	690 EUR
Bijkomende verhoging	50 EUR	70 EUR

Voor 2 gehuwde/wettelijk samenwonende kredietnemers die allebei in aanmerking voor de nieuwe korf, geeft dit samen:

- 5.540 EUR (voor minder dan drie kinderen ten laste) en
- 5.680 EUR (voor drie of meer kinderen).

Belangrijk is dat de fiscale korf voor "enige, eigen woning" niet beïnvloed wordt door de hoogte van het belastbaar inkomen.

Door de aftrek van dit bedrag van uw globaal belastbaar inkomen, verkrijgt u een belastingvoordeel tegen de marginale aanslagvoet, d.w.z. tegen het tarief van de hoogste belastingschijf (te verhogen met de gemeenteopcentiemen).

Tarieven personenbelasting			
Inkomensschijven (in EUR), van/tot	Belasting per schijf (in %)	Belasting per schijf (in EUR)	Totale belasting (in EUR)
0 – 7.900	25	1.975	1.975
7.900 – 11.240	30	1.002	2.977
11.240 – 18.730	40	2.996	5.973
18.730 – 34.330	45	7.020	12.993
Meer dan 34.330	50 %	...	...

### Voorbeeld 1

U en uw echtgeno(o)t(e) bouwen een enige, eigen woning in 2010, waarvoor u in hetzelfde jaar een hypothecair krediet van 100.000 EUR over 20 jaar afsluit.

Vanaf 2010 komt u in aanmerking voor de aftrek "enige, eigen woning" en voor 2010 genieten zowel u als uw echtgeno(o)t(e) de maximale korf van 2.770 EUR (d.w.z. 2.080 + 690) ofwel een totaal bedrag van 5.540 EUR.

In 2012 koopt u samen een appartement aan zee. Vanaf 2012 komen zowel u als uw echtgeno(o)t(e) enkel nog in aanmerking voor de basiskorf van 2.080 EUR (wel nog te indexeren), aangezien u op 31 december 2012 niet langer beantwoordt aan de voorwaarde van een enige woning. De (bijkomende) korf van 690 EUR (inkomstenjaar 2010) kan bijgevolg niet meer worden aangewend.

### Voorbeeld 2

In hetzelfde voorbeeld hebben u en uw echtgeno(o)t(e) drie kinderen ten laste op 1 januari 2011. U komt in aanmerking voor de aftrek "enige, eigen woning". Voor 2010 genieten zowel u als uw echtgeno(o)t(e) de maximumkorf van 2.840 EUR (2.080 + 690 + 70) ofwel een totaal bedrag van 5.680 EUR.

In 2012 koopt u samen een appartement aan zee. Vanaf 2012 komen u en uw echtgeno(o)t(e) enkel nog in aanmerking voor de basiskorf van 2.080 EUR (die wel nog geïndexeerd moet worden), aangezien u op 31 december 2012 niet langer beschikt over een enige woning. De (bijkomende) korven van 690 + 70 EUR (inkomstenjaar 2010) kunnen bijgevolg niet meer worden aangewend.

## 2. Aanrekening van uw kredietlast op de nieuwe korf

De korf "enige, eigen woning" mag u ten belope van het maximumbedrag vrij aanwenden voor zowel de interesten, de kapitaalsaflossingen van uw hypothecair krediet, alsmede voor de premies van uw gebonden levensverzekeringen. U hoeft deze drie elementen niet cumulatief te gebruiken. Welk element u precies inbrengt, kan zijn belang hebben, met name als uw kredietuitgaven de voorziene korf overstijgen.

### Voorbeeld

U bent alleenstaande zonder kinderen ten laste en u hebt een hypothecair krediet van 150.000 EUR tegen 5,40% over 20 jaar aangegaan in 2010 voor de aankoop van een enige, eigen woning. Uw kapitaalsaflossingen in 2010 bedragen 2.108 EUR, de interesten bedragen 10.039 EUR en u betaalt een premie van 150 EUR. Het totaal aan interesten en kapitaalsaflossingen bedraagt 12.147 EUR en is dus groter dan uw korf van 2.770 EUR (2.080 + 690). Indien u er in dit voorbeeld voor kiest om deze drie elementen samen in te brengen, dan wordt elk element - kapitaal, interesten, verzekeringspremie - proportioneel verminderd in de korf.

### Belangrijk

Door de fiscale aftrek van (een gedeelte van) de premie zal het eventueel later uitgekeerd verzekeringskapitaal voor het volledig uitgekeerd bedrag belast worden. Gebruikt u voor de korf slechts de kapitaalsaflossingen en de interesten, dan levert die korf hetzelfde fiscaal voordeel, maar u vermijdt dat het verzekeringskapitaal naderhand belast zal worden bij latere uitkering ingevolge overlijden.

## 3. Verband tussen de nieuwe korf en het bedrag van uw krediet

Het optimaal fiscaal kredietbedrag varieert naargelang het toepasselijk maximumbedrag van de nieuwe korf en de specifieke kenmerken van het krediet zelf (vaste mensualiteiten, constante kapitaalsaflossingen, looptijd, rentevoet, ...).

De samenvattende tabel hieronder geeft u een idee welk kredietbedrag benaderend overeenstemt met de aftrekmogelijkheden voor twee kredietnemers met minder dan 3 kinderen ten laste op 1 januari 2011 die gezamenlijk (50/50) een enige, eigen woning hebben.

Onderstaande bedragen zijn gebaseerd op de korf "enige, eigen woning" zoals die van toepassing is voor het inkomstenjaar 2010. Vermits de korf ieder jaar geïndexeerd wordt, neemt u, afhankelijk van uw persoonlijke situatie, wellicht beter een iets hoger bedrag. U onthoudt ook dat de bedragen gehalveerd moeten worden in geval er slechts één kredietnemer is.

	20 jaar	30 jaar	40 jaar
3%	83.514,66 EUR	110.008,39 EUR	129.713,42 EUR
4%	76.690,96 EUR	97.594,82 EUR	111.723,04 EUR
5%	70.638,27 EUR	87.147,26 EUR	97.287,35 EUR
6%	65.256,88 EUR	78.307,25 EUR	85.592,38 EUR



#### 4. Aanrekening van uw korf "enige, eigen woning" op uw globaal belastbaar inkomen

##### Eerste geval: u wordt als alleenstaande belast en u bent enige kredietnemer van een hypothecair krediet betreffende uw enige, eigen woning waarvan u geheel of ten dele eigenaar bent

In dat geval komen de bestedingen voor uw krediet (kapitaalsaflossingen, interesten, premies) binnen uw korf "enige, eigen woning" in aftrek van uw belastbaar inkomen.

###### Voorbeeld

U bent feitelijk samenwonend en koopt in 2010, samen met uw partner uw enige, eigen woning in onverdeeldheid tegen een prijs van 150.000 EUR. Voor de betaling van uw deel van de aankoopprijs gaat u een hypothecair krediet aan van 75.000 EUR, waarvoor u in 2010 2.000 EUR aan kapitaalsaflossingen en 1.000 EUR aan interesten betaalt.

Vermits de kapitaalsaflossingen en de interesten ruimschoots voldoende zijn om uw korf "enige, eigen woning" op te vullen, kiest u ervoor om uw schuldsaldoverzekering aan te gaan buiten fiscaliteit, zodat een eventuele uitkering onbelast blijft. U hebt een belastbaar inkomen van 40.000 EUR. Uw hoogste belastingschijf bedraagt aldus 50%. De gemeentebelasting bedraagt in uw gemeente 7%.

Vermits u voor 3.000 EUR in aanmerking komende bestedingen hebt, kunt u voor 2010 de maximale korf "enige, eigen woning" genieten. U kunt aldus 2.770 EUR (2.080 + 690) in aftrek brengen van uw belastbaar inkomen en realiseert hiermee een belastingbesparing van 1.481,95 EUR (2.770 x 50% x 107%). Bemerkt dat u via de aftrek "enige, eigen woning" een grotere belastingbesparing kunt realiseren dan via de door u betaalde interesten.

##### Tweede geval: U wordt als alleenstaande belast en u bent medekredietnemer van een hypothecair krediet betreffende uw enige, eigen woning waarvan u slechts ten dele eigenaar bent

In dat geval dienen de kapitaalsaflossingen en de interesten van het gezamenlijke krediet verdeeld te worden volgens eigendomspercentage. Uw aandeel van de kapitaalsaflossingen en de interesten, alsmede uw levensverzekeringspremies, komen binnen uw korf "enige, eigen woning" in aftrek van uw belastbaar inkomen.

###### Voorbeeld

U bent feitelijk samenwonend en koopt in 2010, samen met uw partner uw enige, eigen woning in onverdeeldheid tegen een prijs van 150.000 EUR. U gaat hiervoor, samen met uw partner, een hypothecair krediet aan van 75.000 EUR, waarvoor u in 2010 2.000 EUR aan kapitaalsaflossingen en 1.000 EUR aan interesten betaalt.

Uw aandeel van de kapitaalsaflossingen en interesten bedraagt aldus 1.500 EUR [(2.000 + 1.000) x 50%]. Vermits u nog 1.270 EUR (2.770 - 1.500) ruimte hebt binnen uw korf "enige, eigen woning", gaat u een schuldsaldoverzekering binnen fiscaliteit aan met een enige premie van 1.270 EUR en een bijkomende schuldsaldoverzekering met jaarpremies buiten fiscaliteit voor het eventuele saldo. U hebt een belastbaar inkomen van 40.000 EUR. Uw hoogste belastingschijf bedraagt aldus 50%. De gemeentebelasting bedraagt in uw gemeente 7%.

Vermits u voor 2.770 EUR (1.500 EUR kapitaalsaflossingen en interesten en 1.270 EUR verzekeringspremies) in aanmerking komende bestedingen hebt, kunt u voor 2010 de maximale korf "enige, eigen woning" genieten. U kunt aldus 2.770 EUR (2.080 + 690) in aftrek brengen van uw belastbaar inkomen en realiseert hiermee een belastingbesparing van 1.481,95 EUR (2.770 x 50% x 107%). Bemerkt dat u via de aftrek "enige, eigen woning" een grotere belastingbesparing kunt realiseren dan uw aandeel van de interesten.

### Derde geval: U wordt gezamenlijk belast met uw partner en u bent, samen met uw partner, mede-kredietnemer van een hypothecair krediet voor de eigen woning die voor beiden de enige woning is

Gehuwden en wettelijk samenwonenden die gezamenlijk belast worden en die allebei de aftrek "enige, eigen woning" voor een gezamenlijk hypothecair krediet kunnen genieten, mogen de uitgaven verbonden aan het krediet (kapitaalsaflossingen en interesten), alsmede de premies voor de levensverzekering vrij verdelen.

#### Voorbeeld

U bent reeds lang gehuwd en u wenst in 2010 verbouwingen te doen voor een bedrag van 30.000 EUR aan de gezinswoning, die voor beiden de enige woning is. U hebt geen uitstaande kredieten meer en gaat samen met uw huwelijkspartner, louter om fiscale redenen, een hypothecair verbouwkrediet aan van 30.000 EUR. Daarvoor betaalt u in 2010 1.000 EUR aan kapitaalsaflossingen en 500 EUR aan interesten. Vermits u reeds een aanzienlijk spaarkapitaal hebt, beslist u om geen schuldsaldo-verzekering aan te gaan. U hebt een belastbaar inkomen van 40.000 EUR. Uw hoogste belastingschijf bedraagt aldus 50%. De gemeentebelasting bedraagt in uw gemeente 7%. Uw huwelijkspartner is al gepensioneerd en geniet een klein pensioentje, waarvoor geen belastingen verschuldigd zijn.

De uitgaven van het hypothecair krediet (kapitaalsaflossingen en interesten) bedragen 1.500 EUR (1.000 + 500) en kunnen vrij verdeeld worden. U kunt dus 1.500 EUR (1.500 x 85%) opnemen in uw korf "enige, eigen woning". De belastingbesparing zal aldus 802,50 EUR (1.500 x 50% x 107%) bedragen. Bemerk dat u via de aftrek "enige, eigen woning" een grotere belastingbesparing kunt realiseren dan de door u betaalde interesten.

### Vierde geval: U wordt gezamenlijk belast met uw partner en u bent, samen met uw partner, mede-kredietnemer van een hypothecair krediet voor de eigen woning die voor u de enige woning is. Uw partner is evenwel reeds eigenaar van een andere woning en voldoet niet aan de voorwaarde "enige" woning

- In het geval slechts één van de gezamenlijk belaste partners de aftrek "enige, eigen woning" kan genieten, dienen de uitgaven voor het hypothecair krediet in een eerste stap verdeeld te worden volgens eigendomsaandeel.
- Bij elke partner wordt het eigen fiscaal regime toegepast op de aldus verdeelde kapitaalsaflossingen en interesten, alsmede op de verzekeringspremies van elk.

#### Voorbeeld

U bent gehuwd en koopt in 2010, samen met uw partner een woning in onverdeeldheid tegen een prijs van 150.000 EUR. Deze woning zal dienst doen als gezinswoning. Uzelf hebt geen andere woningen. Uw partner daarentegen heeft reeds een andere woning die hij/zij in schenking kreeg van zijn/haar ouders. Hij/zij kan dus de aftrek "enige, eigen woning" niet genieten.

Voor de financiering van de aankoop gaat u, samen met uw partner een hypothecair krediet aan van 75.000 EUR, waarvoor u in 2010 2.000 EUR aan kapitaalsaflossingen en 1.000 EUR aan interesten betaalt. Er worden twee schuldsaldoverzekeringen aangegaan. Uzelf betaalt voor uw levensverzekering een enige premie van 1.000 EUR. U hebt een belastbaar inkomen van 40.000 EUR. Uw hoogste belastingschijf bedraagt aldus 50%. De gemeentebelasting bedraagt in uw gemeente 7%.

- Verdeling van de kapitaalsaflossingen en interesten volgens eigendomsaandeel: ieder heeft zijn aandeel van 1.500 EUR [(2.000 + 1.000) x 50%].
- Op het aandeel van uw partner, alsmede op zijn of haar levensverzekeringspremies, is het fiscaal regime voor de niet-enige woning van toepassing (zie volgend hoofdstuk).
- Op uw aandeel, evenals op uw levensverzekeringspremies, is het regime "enige, eigen woning" van toepassing, dus op 2.500 EUR (1.500 + 1.000).
- Het fiscaal voordeel verbonden aan de aftrek "enige, eigen woning" bedraagt 1.337,50 EUR (2.500 x 50% x 107%).

Bemerk dat u via de aftrek "enige, eigen woning" een grotere belastingbesparing kunt realiseren dan uw aandeel van de interesten. Bovendien zal ook de partner nog fiscale voordelen kunnen genieten voor zijn/haar aandeel in het hypothecair krediet en voor zijn of haar levensverzekeringspremies.

### Een speciaal geval: behoud van de fiscale regeling zoals deze bestond voor kredieten aangegaan vóór 2005

Hoewel het hypothecair krediet dat u afsluit in 2010 voor uw enige, eigen woning in principe valt onder de aftrek "enige, eigen woning", kan dit krediet in enkele specifieke gevallen toch nog onder de oude fiscale regeling vallen, zoals deze van toepassing was voor kredieten aangegaan vóór 2005.

Dit is met name het geval als u voor uw enige, eigen woning al een lopend krediet hebt van vóór 2005 en u nu voor dezelfde woning overweegt om:

- dit krediet te herfinancieren;
- een aanvullend hypothecair krediet af te sluiten (bv. een verbouwingkrediet).

#### Bij de herfinanciering van een bestaand krediet

Indien u uw krediet van vóór 2005 herfinanciert, dan kan dit krediet nooit in aanmerking komen voor de aftrek "enige, eigen woning" omdat dit krediet het vorige krediet in feite vervangt.

Een herfinancieringskrediet zet de fiscale voordelen verbonden aan het oorspronkelijke krediet gewoon verder.

#### Voor een aanvullend krediet

Voor een aanvullend krediet zult u een keuze moeten maken.

Stel: u gaat een hypothecair krediet aan voor uw enige, eigen woning, maar u hebt nog een openstaand krediet dat dateert van vóór 2005 én dat aangegaan werd voor dezelfde woning. In beginsel vallen beide kredieten onder de oude fiscale regeling zoals deze van toepassing is voor kredieten aangegaan vóór 2005.

Indien u toch de aftrek "enige, eigen woning" voor het nieuwe hypothecair krediet wenst te genieten, dan moet u hiervoor kiezen in de aangifte in de personenbelasting over het inkomstenjaar 2010. Deze keuze is **definitief** en **onherroepelijk** en geldt voor de hele duurtijd van het aanvullend krediet.

Er zijn bijgevolg twee mogelijkheden voor een aanvullend krediet in 2010:

- ofwel opteert u in de aangifte voor de personenbelasting over de inkomsten 2010 voor toepassing van de aftrek "enige, eigen woning" op het aanvullend krediet.  
U mag dan vanaf inkomstenjaar 2010 geen enkel fiscaal voordeel meer vragen voor uw bestaande kredieten, aangegaan vóór 2005 betreffende die woning.  
U mag evenmin nog fiscale voordelen vragen voor premies van levensverzekeringen die dienden als waarborg voor deze kredieten van vóór 2005.  
Vraagt u toch nog fiscale voordelen voor uw kredieten van vóór 2005 of voor premies van aan deze kredieten gebonden levensverzekeringen, dan opteert u voor het behoud van de fiscale regeling zoals deze van toepassing is voor kredieten van vóór 2005;

- ofwel opteert u in de aangifte voor de personenbelasting over de inkomsten 2010 **niet** voor toepassing van de aftrek "enige, eigen woning". In dit geval vallen zowel uw bestaand krediet als het aanvullend krediet onder de fiscale regeling zoals deze van toepassing is voor kredieten aangegaan vóór 2005.

### 5. Cumul van de fiscale regeling "hypothecaire kredieten aangegaan vóór 2005" én de aftrek "enige, eigen woning"

In het vorige punt hebben we onder meer het fiscaal keuzeregime besproken dat van toepassing is voor kredieten die in beginsel in aanmerking komen voor de aftrek "enige, eigen woning", maar die aangegaan werden op een ogenblik dat er nog een krediet van vóór 2005 liep betreffende dezelfde woning. Er zijn evenwel ook situaties waarbij een volledige cumul van de fiscale voordelen verbonden aan een krediet van vóór 2005 met de fiscale aftrek "enige, eigen woning" mogelijk is. Dit is onder meer het geval in volgende vaak voorkomende situaties:

- u hebt uw kredieten van vóór 2005 die aangegaan werden voor dezelfde woning, volledig terugbetaald uit eigen middelen en gaat daarna een hypothecair verbouwingkrediet aan voor dezelfde enige, eigen woning;
- u gaat in 2010 een hypothecair krediet aan voor de aankoop of bouw van uw enige, eigen woning, maar hebt nog een hypothecair krediet voor uw vorige woning (die u uiterlijk op 31 december 2010 verkoopt of te koop stelt). Zolang er samenloop is tussen deze kredieten, kunt u de fiscale voordelen van het oud krediet cumuleren met de aftrek "enige, eigen woning" voor uw nieuw hypothecair krediet.

Vermits de problematiek van de samenloop van hypothecaire kredieten zeer complex is, verwijzen wij u graag naar uw BNP Paribas Fortis-kantoor voor meer toelichting betreffende uw specifieke situatie.

# Fiscale voordelen verbonden aan een hypothecair krediet betreffende de niet-enige en/of niet-eigen woning

Wanneer u een krediet aangaat voor de verwerving, de bouw of de verbouwing van uw woning die niet voldoet aan de criteria "enige woning" en/of "eigen woning", zoals deze gelden voor de aftrek "enige, eigen woning", kan dit krediet onder bepaalde voorwaarden in aanmerking komen voor volgende fiscale voordelen:

- kapitaalsaflossingen kunnen de belastingvermindering van het langetermijnsparen genieten;
- premies van individuele levensverzekeringen die de terugbetaling van het krediet waarborgen (zgn. "gebonden" levensverzekeringen) kunnen eveneens de belastingvermindering van het langetermijnsparen genieten;
- interesten kunnen de gewone interestaftrek genieten.

Mits aan alle voorwaarden is voldaan, kan dit het geval zijn indien:

- u op 31 december van het jaar waarin u het hypothecair krediet aangaat, naast volle eigenaar van de gefinancierde woning, ook nog eigenaar, vruchtgebruiker, opstalhouder, erfpachter, bezitter of blote eigenaar bent van één of meerdere andere woningen die u niet geërfd hebt in mede-eigendom, blote eigendom of vruchtgebruik, en waarbij de andere woning(en) op 31 december van dat jaar ook niet aantoonbaar te koop staat (staan);
- u in het hierboven geschetste geval op 31 december van het jaar waarin u het hypothecair krediet aangaat nog één of meerdere andere woningen hebt die op 31 december van dat jaar te koop staan, maar die niet daadwerkelijk verkocht zijn op 31 december van het volgende jaar. In dat geval zal het hypothecair krediet gedurende het eerste jaar desgevallend in aanmerking komen voor de aftrek "enige, eigen woning", om vanaf het volgende jaar definitief terug te vallen naar het regime "langetermijnsparen";
- de gefinancierde woning op 31 december van het jaar waarin het hypothecair krediet wordt aangegaan weliswaar uw "enige" woning is, maar niet aangemerkt kan worden als "eigen" woning. Dit zal het geval zijn indien u uw woning verhuurt en geen beroeps- of sociale redenen kunt invoeren;
- de gefinancierde woning op 31 december van het jaar waarin het hypothecair krediet wordt aangegaan weliswaar uw "enige" woning is, en omwille van contractuele of wettelijke belemmeringen of door de stand van de werkzaamheden voor bouw of verbouwing ook voldaan is aan het criterium "eigen" woning, doch waarbij u de gefinancierde woning op 31 december van het tweede jaar na het aangaan van het hypothecair krediet niet betreft. In dat geval zal het hypothecair krediet gedurende de eerste twee jaren desgevallend in aanmerking komen voor de aftrek "enige, eigen woning", om vanaf het derde jaar definitief of tijdelijk terug te vallen naar het regime "langetermijnsparen".

Hier focussen we op de kapitaalsaflossingen van uw woonkrediet en/of de premies die u betaalt voor de individuele levensverzekering die dit krediet dekt. Die kunnen onder bepaalde voorwaarden, recht geven op de belastingvermindering voor het langetermijnsparen.

**Let wel:** ook premies van vrije individuele levensverzekeringen (levensverzekeringen **niet** gebonden aan een krediet) en premies van levensverzekeringen die gebonden zijn aan een niet-hypothecair krediet komen in aanmerking voor de belastingvermindering voor het langetermijnsparen.

De voorwaarden betreffende de levensverzekering die verder in dit hoofdstuk beschreven staan, zijn, tenzij anders vermeld, eveneens van toepassing voor vrije levensverzekeringen en voor levensverzekeringen die gebonden zijn aan een niet-hypothecair krediet.

## 1. Voorwaarden betreffende het gefinancierde onroerend goed

### 1. Het krediet moet dienen ter financiering van een woning

Onder een "woning" verstaat men gewoonlijk een gebouw (in het bijzonder een eengezinswoning of appartement) of een gedeelte van een gebouw dat gezien zijn aard voor bewoning bestemd is of als zodanig wordt gebruikt, ofwel door een gezin, ofwel door een alleenstaande, en waar verschillende gezinsactiviteiten worden uitgeoefend.

De kapitaalsaflossingen van een hypothecair krediet dat uitsluitend dient om een bouwgrond aan te kopen, kunnen nooit enige belastingvermindering genieten.

### 2. U moet volle eigenaar zijn van de gefinancierde woning

Wanneer u blote eigenaar bent van de gefinancierde woning, kunt u de belastingvermindering voor het langetermijnsparen niet genieten. Hetzelfde geldt voor een vruchtgebruiker. Een hypothecair krediet voor de aankoop van de blote eigendom of voor de aankoop van het vruchtgebruik komen daarentegen wel in aanmerking voor de belastingvermindering van het langetermijnsparen, indien deze aankoop tot doel heeft om een volle eigendom tot stand te brengen. Dit is dus het geval wanneer de blote eigenaar het vruchtgebruik aankoopt, of wanneer de vruchtgebruiker de blote eigendom aankoopt.

Een opstalhouder wordt op fiscaal vlak aangemerkt als volle eigenaar van de woning (het gebouw) en kan dus eveneens de belastingverminderingen van het langetermijnsparen genieten. Hetzelfde geldt voor een erfpachter die een woning optrekt op de grond die hij in erfpacht heeft.

De eigendomsvoorwaarde dient per kredietnemer beoordeeld te worden. Indien twee gehuwden aldus een gezamenlijk hypothecair krediet aangaan voor een woning waarvan slechts één van de huwelijkspartners volle eigenaar is, zal enkel deze huwelijkspartner desgevallend de belastingvermindering voor het langetermijnsparen kunnen genieten.

### 3. De gefinancierde woning moet gelegen zijn in de Europese Economische Ruimte

Tot de Europese Economische Ruimte behoren de 27 lidstaten van de EU (België, Frankrijk, Italië, Luxemburg, Nederland, Duitsland, Denemarken, Ierland, Verenigd Koninkrijk, Griekenland, Portugal, Spanje, Finland, Oostenrijk, Zweden, Cyprus, Estland, Letland, Litouwen, Hongarije, Malta, Polen, Slovenië, Slowakije, Tsjechië, Bulgarije en Roemenië), aangevuld met Noorwegen, IJsland en Liechtenstein.

## 2. Voorwaarden betreffende het krediet

### 1. Het moet een hypothecair krediet betreffen

Onder de term "krediet" verstaan wij ieder voorschot dat aangegaan of heropgenomen wordt binnen een kredietopening. De kredietopening is het raamakkoord waarbinnen één of meerdere voorschotten aangegaan of heropgenomen kunnen worden.

Om in aanmerking te komen voor de aftrek belastingvermindering van het langetermijnsparen, dient het krediet gewaarborgd te zijn door een effectieve hypothecaire inschrijving. Wanneer wij het hebben over een "hypothecair krediet", bedoelen wij dan ook een voorschot dat aangegaan (of heropgenomen) wordt binnen een kredietopening waarvoor een daadwerkelijke hypothecaire inschrijving genomen werd.

Niet-hypothecaire kredieten kunnen daarentegen hoogstens in aanmerking komen voor de gewone interestaftrek en leveren een fiscaal voordeel op in de mate dat zij aangewend kunnen worden om belastbare onroerende inkomsten weg te werken.

### 2. Het krediet moet een contractuele looptijd hebben van minstens 10 jaar

### 3. Het krediet moet afgesloten zijn bij een financiële instelling met zetel in de Europese Economische Ruimte

Deze voorwaarde impliceert dat de kapitaalsaflossingen van zogenaamde "familiale" hypothecaire leningen niet in aanmerking kunnen komen voor de belastingvermindering.

Tot de Europese Economische Ruimte behoren de 27 lidstaten van de EU (België, Frankrijk, Italië, Luxemburg, Nederland, Duitsland, Denemarken, Ierland, Verenigd Koninkrijk, Griekenland, Portugal, Spanje, Finland, Oostenrijk, Zweden, Cyprus, Estland, Letland, Litouwen, Hongarije, Malta, Polen, Slovenië, Slowakije, Tsjechië, Bulgarije en Roemenië), aangevuld met Noorwegen, IJsland en Liechtenstein.

### 4. Het krediet moet dienen voor de verwerving, de bouw of de verbouwing van een woning

Dit is het geval als het krediet als doel heeft:

- de aankoop van een woning, met inbegrip van de registratierechten of de btw;
- de bouw van een woning;
- de verbouwing van een woning.

Voor de verbouwingswerken geldt geen minimumbedrag. Ook hoeven de werken niet uitgevoerd te worden door een geregistreerd aannemer. Hierdoor komen ook de materialen in aanmerking die u als eventuele doe-het-zelver zult gebruiken voor de verbouwingswerken.

Uitgesloten zijn onder meer:

- de honoraria van notarissen, architecten, landmeters en ingenieurs;
- de werken i.v.m. tuinaanleg en -afsluitingen;
- het aanleggen of herstellen van zwembaden, sauna's, midgetgolfbanen en tennisterreinen;
- de aankoop van een garage.

## 3. Voorwaarden betreffende de levensverzekering

Ook inzake de levensverzekeringen gelden een aantal voorwaarden:

- de kredietnemer moet tegelijk de verzekeringnemer én de verzekerde zijn;
- het verzekeringcontract moet aangegaan zijn vóór de 65ste verjaardag;
- wanneer het verzekeringcontract voordelen bij leven voorziet, dient het verzekeringcontract een minimumduur van 10 jaar te hebben én de begunstigde bij leven moet de verzekeringnemer zijn vanaf de leeftijd van 65 jaar;
- indien het verzekeringcontract gebonden is aan een hypothecair krediet, dient de begunstiging bij overlijden opgesteld te zijn:
  - ten belope van het verzekerd kapitaal dat zal dienen voor de wedersamenstelling van het kapitaal of ter dekking van het krediet: ten voordele van de personen die na het overlijden van de verzekerde, het goed in volle eigendom of als vruchtgebruiker zullen verwerven;
  - ten belope van het verzekerd kapitaal dat niet zal dienen voor de wedersamenstelling van het kapitaal of ter dekking van het krediet: ten voordele van de echtgeno(o)t(e), de wettelijk samenwonende partner of de verwanten tot de tweede graad van de verzekeringnemer (ouders, grootouders, kinderen, kleinkinderen, broers en zussen).
- het verzekeringcontract moet aangegaan worden bij een instelling die in de Economische Ruimte is gevestigd.

### Belangrijk

Indien u fiscale voordelen vraagt voor de premies van een individueel levensverzekeringcontract, dient u er wel rekening mee te houden dat een eventuele uitkering van het verzekerd kapitaal onderworpen zal zijn aan belastingheffing.

## 4. Welke bedragen komen fiscaal in aanmerking?

### Stap 1: Maximale kapitaalsaflossingen

De kapitaalsaflossingen komen verder slechts fiscaal in aanmerking ten belope van een maximaal kredietbedrag naargelang het jaar waarin dit krediet werd aangegaan. Dit maximale kredietbedrag geldt per woning, en is dus mede afhankelijk van het eigendomsaandeel van de kredietnemer.

Voor hypothecaire kredieten die aangegaan worden in 2010 bedraagt het fiscaal grensbedrag van het krediet 69.220 EUR per woning. Bent u slechts volle eigenaar ten belope van 50% van de woning, dan bedraagt uw fiscaal grensbedrag voor het hypothecair krediet bijgevolg ook slechts 34.610 EUR ( $69.220 \times 50\%$ ).

Gehuwden en wettelijk samenwonenden mogen de in aanmerking komende kapitaalsaflossingen vrij verdelen tussen de partners op voorwaarde dat zij een gezamenlijk hypothecair krediet aangaan voor een woning waarvan zij beiden een aandeel in volle eigendom hebben en op voorwaarde dat zij beiden de belastingvermindering van het langetermijnsparen genieten voor hun kapitaalsaflossingen.

Alleenstaanden en feitelijk samenwonenden die een gezamenlijk hypothecair krediet aangaan voor een gemeenschappelijke woning, evenals gehuwden en wettelijk samenwonenden die een verschillend fiscaal regime genieten voor hun hypothecair krediet, dienen daarentegen de kapitaalsaflossingen altijd te verdelen volgens hun aandeel in de eigendom, waarna elke kredietnemer het eigen specifieke fiscaal regime dient toe te passen op de aldus verdeelde kapitaalsaflossingen.

### Stap 2: Maximaal bedrag waarop de belastingvermindering wordt toegepast

De vermindering van het langetermijnsparen wordt toegepast op een korf die bestaat uit de in aanmerking komende kapitaalsaflossingen en de premies van de in aanmerking komende vrije en gebonden levensverzekeringen. We spreken dan ook van een korf "langetermijnsparen". Deze korf "langetermijnsparen" wordt beperkt in functie van het nettoberoepsinkomen (bezoldigingen, vervangingsinkomens, pensioenen, bedrijfsleiderbezoldigingen, winsten, baten).

Voor 2010 wordt de maximale korf als volgt berekend:

$$(1.730 \text{ EUR} \times 15\%) + [( \text{nettoberoepsinkomen} - 1.730 \text{ EUR} ) \times 6\%]$$

De korf "langetermijnsparen" wordt bovendien begrensd tot een absoluut maximum van 2.080 EUR voor het inkomstenjaar 2010. De bedragen worden jaarlijks geïndexeerd.

Dit maximum wordt bereikt bij een nettoberoepsinkomen (na aftrek van forfaitaire of werkelijke kosten) van 32.071,66 EUR.

De berekening wordt voor elke belastingplichtige afzonderlijk berekend. Ook gehuwden en wettelijk samenwonenden die gezamenlijk belast worden, beschikken beiden over een eigen korf "langetermijnsparen" van maximaal 2.080 EUR voor inkomstenjaar 2010. Indien één van de gezamenlijk belaste huwelijkspartners of wettelijk samenwonenden

geen of slechts weinig beroepsinkomsten heeft, krijgt deze een deel van de beroepsinkomsten van de partner toegewezen door middel van het huwelijksquotiënt of via het statuut van medewerkende echtgeno(o)t(e).

Het huwelijksquotiënt of het statuut van medewerkende echtgeno(o)t(e) impliceert dus dat zelfs een huwelijkspartner of wettelijk samenwonende partner zonder eigen beroepsinkomsten, een weliswaar beperkte korf "langetermijnsparen" heeft.

### De voordelen

De belastingvermindering van het langetermijnsparen wordt berekend tegen de "verbeterde gemiddelde aanslagvoet".

De verbeterde gemiddelde aanslagvoet wordt langs onder begrensd tot 30% en langs boven tot 40%. Het fiscaal voordeel van het langetermijnsparen bedraagt voor inkomstenjaar 2010 dan ook maximaal 832 EUR per belastingplichtige, te verhogen met de toepasselijke gemeentebelasting.

### Voorbeeld

U bent gehuwd en u hebt 2 kinderen. U koopt in 2010 gezamenlijk een tweede woning aan die u zult verhuren.

U gaat hiervoor een gezamenlijk hypothecair krediet aan van 90.000 EUR op 15 jaar. De kapitaalsaflossing in 2010 bedraagt 6.000 EUR. Het krediet voldoet aan de gestelde voorwaarden. De gebonden schuldsaldoverzekeringen worden aangegaan buiten fiscaliteit. De nettobezoldigingen van u en uw partner bedragen resp. 35.700 EUR en 22.950 EUR. De verbeterde gemiddelde aanslagvoet voor u en uw partner bedragen resp. 33,81% en 30%. De gemeentebelasting bedraagt 7%.

### Stap 1: Bepaling van het maximumbedrag waarop de belastingvermindering wordt berekend

De kapitaalsaflossingen ten bedrage van 6.000 EUR zullen als volgt worden beperkt:

$$6.000 \times 69.220/90.000 = 4.615 \text{ EUR.}$$

### Stap 2: Berekening van de maximale korf

- Het maximumbedrag dat uzelf in mindering kunt brengen:  
 $(1.730 \text{ EUR} \times 15\%) + [(35.700 - 1.730 \text{ EUR}) \times 6\%] = 2.297,70 \text{ EUR}$ , evenwel beperkt tot 2.080 EUR
- Het maximumbedrag dat uw partner in mindering kan brengen:  
 $(1.730 \text{ EUR} \times 15\%) + [(22.950 - 1.730 \text{ EUR}) \times 6\%] = 1.532,70 \text{ EUR}$

### Stap 3: Berekening van de belastingbesparing

- In hoofde van uzelf:  
 $2.080 \text{ EUR} \times 33,81\% \times 107\% = 752,48 \text{ EUR}$
- In hoofde van uw partner:  
 $1.532,70 \text{ EUR} \times 30\% \times 107\% = 492,00 \text{ EUR}$



# De belastbare onroerende inkomsten verbonden aan het woningbezit en het fiscaal voordeel van de gewone interestaftrek

## Het kadastraal inkomen

Als u eigenaar wordt van een onroerend goed, al dan niet bebouwd, gaat de fiscus ervan uit dat u onroerende inkomsten geniet. De fiscale administratie van het Kadaster stelt dit inkomen vast door een schatting van de jaarlijkse nettohuuropbrengst van het goed in huurwaarden van 1975. Dit kadastraal inkomen wordt u meegegeeld door het Kadaster zelf of door de notaris.

Dit inkomen wordt jaarlijks geïndexeerd en geldt in principe als belastbare basis in de personenbelasting. Ook de onroerende voorheffing wordt op deze basis berekend. Deze onroerende voorheffing maakt het voorwerp uit van een afzonderlijk aanslagbiljet.

### Voorbeeld

Stel: het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van een woning bedraagt 1.239 EUR. Voor het inkomstenjaar 2010 bedraagt het geïndexeerd kadastraal inkomen:  
 $1.239 \text{ EUR} \times 1,5461 = 1.915,61 \text{ EUR}$ .

### Belangrijk

De onroerende voorheffing is een gewestelijke materie waarop de verschillende gewesten ook verminderingen toestaan. In het licht van dit regionale karakter van de onroerende voorheffing kunnen er belangrijke verschillen zijn tussen het Vlaamse Gewest, het Brusselse Gewest en het Waalse Gewest.

## De belastbare onroerende inkomsten in de personenbelasting

### 1. Wie is belastingplichtig?

Onroerende goederen zijn in de personenbelasting belastbaar ten name van de eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker van het onroerend goed. Behoort een onroerend goed toe aan meerdere eigenaars, bezitters, erfpachters, opstalhouders of vruchtgebruikers, dan worden de belastbare inkomsten aangegeven in verhouding tot ieder zijn eigendomsaanspraken.

Ook gehuwden en wettelijk samenwonenden moeten, ten gevolge van de decumul, elk hun eigen onroerende inkomsten aangeven.

Bij gehuwden die gezamenlijk belast worden, worden de onroerende inkomsten evenwel niet altijd aangegeven volgens eigendomsaandeel. In bepaalde gevallen moeten gehuwden het onroerend inkomen aangeven volgens het aandeel in het inkomen dat elke huwelijkspartner heeft krachtens het huwelijksvermogensrecht.

- Bij gehuwden met volledige scheiding van goederen, komen de onroerende inkomsten toe aan diegene die eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker is. De onroerende inkomsten zijn in dat geval dan ook belastbaar ten name van die huwelijkspartner die de eigendomsrechten bezit.
- Bij gehuwden met een gemeenschapsstelsel, zoals het wettelijk stelsel, komen de onroerende inkomsten daarentegen meestal toe aan het gemeenschappelijk huwelijksvermogen. Dit heeft dan ook voor gevolg dat de onroerende inkomsten in dat geval steeds 50/50 verdeeld worden tussen de echtgenoten, ongeacht wie eigenaar is van het betreffende onroerend goed.

### Voorbeeld

U bent gehuwd met scheiding van goederen. U bent zelf alleen eigenaar van een woning die verhuurd wordt. Vermits de inkomsten krachtens het huwelijksstelsel aan uzelf toekomen, zult u de onroerende inkomsten van deze woning dienen aan te geven. Zou u evenwel gehuwd zijn onder het wettelijk stelsel, en u bent alleen eigenaar van de verhuurde woning (bijvoorbeeld omdat u die reeds in eigendom had vóór het huwelijk), dan zouden de onroerende inkomsten in het gemeenschappelijk vermogen vallen. Uw huwelijkspartner en u zouden in deze situatie dus elk de helft van de belastbare onroerende inkomsten dienen aan te geven.

## 2. Diverse toepassingen van uw woning

De mate waarin de onroerende inkomsten van een woning belastbaar zijn, is onder meer afhankelijk van het gebruik dat u van uw woning maakt. We behandelen de meest voorkomende manieren waarop deze woning kan worden gebruikt. Indien eenzelfde woning verschillende toepassingen heeft, zullen de onroerende inkomsten dienen opgesplitst te worden in functie van de verschillende toepassingen.

### Uw woning kwalificeert als "eigen" woning

Een woning kan op fiscaal vlak beschouwd worden als de "eigen" woning, indien u deze woning zelf (samen met uw gezin) betreft. Dit kan dus iedere woning zijn die ter beschikking staat van u (en uw gezin). Het is niet noodzakelijk om er uw domicilie te hebben. Een buitenverblijf dat uitsluitend door u en uw gezin betrokken wordt gedurende de vakanties, kan dus ook in aanmerking komen als "eigen" woning. Een woning die u omwille van beroeps- en/of sociale redenen niet zelf kunt betrekken, kan eveneens in aanmerking komen als de "eigen" woning.

Indien u meerdere woningen hebt die in aanmerking kunnen komen als "eigen" woning, dient u een keuze te maken. U kunt immers op hetzelfde ogenblik slechts één "eigen" woning hebben. Gehuwden en wettelijk samenwonenden dienen dezelfde woning aan te merken als "eigen" woning.

Vanaf inkomstenjaar 2005 wordt het onroerend inkomen van de eigen woning vrijgesteld in de personenbelasting en dient u het kadastraal inkomen niet meer aan te geven, tenzij u nog fiscale voordelen vraagt voor de interesten van een krediet waarop het fiscaal regime van toepassing is zoals dit geldig was vóór 2005.

Dit kan met name het geval zijn voor volgende kredieten:

- een krediet, al dan niet hypothecair, dat u vóór 2005 aangegaan hebt voor uw eigen woning;
- een herfinancieringskrediet, al dan niet hypothecair, dat weliswaar aangegaan werd vanaf 2005, doch dat diende ter herfinanciering van een vóór 2005 aangegaan krediet betreffende uw eigen woning;
- een krediet, al dan niet hypothecair, dat weliswaar aangegaan werd vanaf 2005, doch dat bij het aangaan ervan samenloopt met een ander krediet van vóór 2005 én aangegaan werd voor dezelfde woning. Belangrijk is of u in het jaar van aangaan van het nieuwe krediet nog fiscale voordelen vraagt voor dit "oudere krediet" en dan met name voor de interesten, de kapitaalsaflossingen of de premies van gebonden levensverzekeringen.

Het eventuele in beginsel belastbare onroerend inkomen is het geïndexeerd kadastraal inkomen. Dit onroerend inkomen zal evenwel in de meeste gevallen weggewerkt worden door de gewone interestaftrek of door de woningaftrek.

Per saldo kan dus bijna steeds gesteld worden dat de eigen woning de facto geen belastbare inkomsten genereert. De onroerende voorheffing op het geïndexeerd kadastraal inkomen is daarentegen wel steeds verschuldigd.

### U gebruikt uw woning geheel of ten dele voor (eigen) beroepsdoeleinden

Voor de woning (of een deel ervan) die u als belastingplichtige gebruikt voor beroepsdoeleinden, dient u het betreffend (niet geïndexeerd) kadastraal inkomen aan te geven in de aangifte in de personenbelasting. Dit kadastraal inkomen is evenwel niet belastbaar in de personenbelasting. De onroerende voorheffing op uw geïndexeerd kadastraal inkomen blijft evenwel steeds verschuldigd. Het maakt in deze geen verschil uit of de woning al dan niet kwalificeert als eigen woning.

### U verhuurt uw woning geheel of ten dele aan een huurder die de woning aanwendt voor privégebruik

In de mate dat u de woning verhuurt aan een huurder die de woning privé aanwendt, dient u nagenoeg altijd het (niet-geïndexeerd) kadastraal inkomen (van dit gedeelte) van de woning aan te geven in de aangifte in de personenbelasting.

Er is een uitzondering als de woning toch als "eigen" kan worden beschouwd op basis van professionele en sociale redenen die u verhinderen zelf de woning te betrekken.

Het belastbaar onroerend inkomen is gelijk aan het geïndexeerd kadastraal inkomen, vermenigvuldigd met 1,40. Het belastbaar onroerend inkomen kan weggewerkt worden via de gewone interestaftrek.

### U gebruikt uw woning uitsluitend voor eigen privé-doeleinden, maar de woning kwalificeert niet als de "eigen" woning

Dit zal bijvoorbeeld het geval zijn voor een buitenverblijf dat uitsluitend ter beschikking van uzelf en uw gezin staat terwijl u tegelijk nog een andere woning hebt die u als een "eigen" woning beschouwt. U dient in dat geval het (niet-geïndexeerd) kadastraal inkomen van het buitenverblijf aan te geven in de aangifte in de personenbelasting.

Het belastbaar onroerend inkomen is gelijk aan het geïndexeerd kadastraal inkomen, vermenigvuldigd met 1,40.

Het belastbaar onroerend inkomen kan weggewerkt worden via de gewone interestaftrek.

### U verhuurt uw woning geheel of ten dele aan een huurder die de woning aanwendt voor zijn beroepsactiviteit

In de mate dat u de woning verhuurt aan een huurder die de woning aanwendt voor zijn beroepsactiviteit, wordt het belastbaar inkomen berekend op basis van de werkelijke huurinkomsten. Eén uitzondering: een woning die toch als "eigen" beschouwd wordt op basis van professionele en sociale redenen die verhinderen dat u de woning zelf kunt betrekken.

De belastbare basis wordt berekend door van de bruto-huurinkomsten een kostenforfait van 40% in mindering te brengen. Dit kostenforfait mag evenwel niet hoger zijn dan 2/3 van het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen, vermenigvuldigd met een revalorisatiecoëfficiënt (3,88 voor inkomstenjaar 2009, aanslagjaar 2010). Het resterende belastbaar inkomen mag ook nooit lager zijn dan het geïndexeerd kadastraal inkomen x 1,40.

Verhuurt u daarentegen de woning aan een vennootschap waarin u een opdracht als bestuurder, zaakvoerder, vereffenaar of een gelijksoortige functie uitoefent, dan dient u ook rekening te houden met een herkwalficatie van de belastbare onroerende inkomsten in bedrijfsleidersbezoldiging voor het gedeelte dat hoger is dan 5/3 van het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen, vermenigvuldigd met een revalorisatiecoëfficiënt (3,88 voor inkomstenjaar 2009, aanslagjaar 2010).

#### **Wijziging van bestemming of eigendomswijziging van een woning**

Indien de woning een andere bestemming of aanwending krijgt, of indien de woning van eigenaar wisselt, dan dient het belastbaar onroerend inkomen opgesplitst te worden naargelang het tijdstip van de wijziging. De belastbare onroerende inkomsten worden steeds in maanden opgesplitst.

- Indien een nieuwbouwwoning voor de eerste maal in gebruik genomen wordt, dan moet het belastbaar inkomen aangegeven worden vanaf de maand die volgt op de eerste ingebruikname.
- Indien een woning verandert van eigenaar, dient rekening gehouden te worden met de situatie de 16de van de maand. Diegene die eigenaar is op de 16de van de maand, dient dus de belastbare onroerende inkomsten van die maand aan te geven.
- Indien een woning een andere bestemming of aanwending krijgt, dan dient rekening gehouden te worden met de situatie op de 16de van de maand.
- Indien het kadastraal inkomen van een verbouwde woning verhoogd wordt, dient met het verhoogd kadastraal inkomen pas rekening gehouden te worden vanaf de maand die volgt op de beëindiging van de verbouwingen.

### **3. De gewone interestaftrek**

#### **Het principe**

Interesten van kredieten die dienen om onroerende goederen te verwerven of te behouden, kunnen in aftrek gebracht worden van het belastbaar onroerend inkomen.

In de mate dat het krediet betrekking heeft op (een gedeelte van) een onroerend goed dat door de kredietnemer-eigenaar voor eigen beroepsdoeleinden gebruikt wordt, komen de interesten evenwel in aanmerking als aftrekbare beroepskost.

Indien het een hypothecair krediet betreft dat in aanmerking komt voor de aftrek "enige, eigen woning", dienen de interesten opgenomen te worden in de korf "enige, eigen woning". Enkel het gedeelte van de interesten dat betrekking heeft op een verhuurd gedeelte van de woning, kunnen in aanmerking komen voor de gewone interestaftrek. Noteer evenwel dat interesten van een krediet met betrekking tot de enige, eigen woning wél volledig in aanmerking komen voor de gewone interestaftrek indien het krediet niet aan de voorwaarden

voldoet voor de aftrek enige, eigen woning. Dit zal bijvoorbeeld het geval zijn voor een krediet waarvan de looptijd minder dan 10 jaar bedraagt.

De interesten van een krediet dat aangegaan werd met betrekking tot één onroerend goed, worden in aftrek gebracht van alle onroerende inkomsten. De aftrek wordt dus niet beperkt tot de belastbare onroerende inkomsten van het gefinancierde onroerend goed.

#### **De voorwaarden**

##### **1. Betreffende de kredietvorm**

Alle kredietvormen kunnen in aanmerking komen voor de gewone interestaftrek. Het heeft in deze dus geen belang:

- of het krediet al dan niet gewaarborgd is door een hypothecaire inschrijving;
- of het krediet al dan niet aangegaan werd bij een financiële instelling (ook familiale leningen komen in aanmerking);
- wat de looptijd van het krediet is.

##### **2. Betreffende het doel van het krediet**

Het krediet dient specifiek aangegaan te zijn voor het verwerven of behouden van een onroerend goed dat belastbare onroerende inkomsten in de personenbelasting oplevert. Zo aanvaardt de belastingadministratie niet dat interesten in aftrek gebracht worden van een krediet dat gediend heeft om een blote eigendom te verwerven. Zij aanvaardt evenmin dat interesten in aftrek gebracht worden van een krediet voor de bouw van een woning in geval de woning in het betreffende jaar nog geen belastbare inkomsten oplevert. Noteer evenwel dat er pas een kadastraal inkomen - en dus een belastbaar inkomen - toegekend wordt vanaf de maand volgend op de in gebruikname van de woning. Indien u derhalve in 2010 interesten van een bouwkrediet wilt inbrengen onder de gewone interestaftrek, dient u er voor te zorgen dat de woning vóór december 2010 officieel in gebruik genomen is.

Onder "verwerven van een onroerend" goed begrijpt de administratie dat het moet gaan over de aankoop of de bouw van een onroerend goed. Ook een krediet voor de financiering van successierechten met betrekking tot een onroerend goed komt in aanmerking. Onder "behoud van een onroerend goed" begrijpt de administratie het verbouwen, vernieuwen, herstellen, ... van een onroerend goed.

#### **De verdeling tussen de kredietnemers**

Enkel de kredietnemer kan de interesten van zijn/haar krediet in aftrek brengen in de mate dat het krediet betrekking heeft op een onroerend goed dat voor hem/haar belastbare inkomsten oplevert. Ingeval een gezamenlijk krediet aangegaan wordt voor een gemeenschappelijk onroerend goed, dienen de interesten in de regel verdeeld te worden volgens eigendomsaandeel.

Voor gehuwden en wettelijk samenwonenden die gezamenlijk belast worden, geldt een afwijkende regeling. In het geval beide partners belastbaar zijn op een gedeelte van het onroerend inkomen, dan mogen de interesten van een krediet van één van de partners of van beide partners vrij verdeeld worden, ongeacht wie eigenaar is. Bovendien geldt er voor gehuwden en wettelijk samenwonenden die gezamenlijk belast worden een automatische overdracht van een overschot aan gewone interestaftrek naar de andere partner.

## Wat is uw voordeel?

Uw belastbaar onroerend inkomen wordt geheel of gedeeltelijk weggewerkt, waardoor de gewone interestaftrek ten belope van het weggewerkte belastbaar onroerend inkomen een belastingvoordeel geeft tegen het marginaal tarief. De gewone interestaftrek kan dus een fiscaal voordeel geven tot 50%, te verhogen met gemeentebelasting.

### Voorbeeld

U bent gehuwd onder het wettelijk stelsel. Uw huwelijkspartner is eigenaar van een handelspand met een jaarlijkse brutohuur van 10.000 EUR en een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van 2.500 EUR. Daarnaast hebt u nog een gezamenlijke gezinswoning. Voor deze gezinswoning hebt u in 2007 een gezamenlijk hypothecair krediet aangegaan op 20 jaar waarvoor in 2010 4.000 EUR aan kapitaalsaflossingen en 2.000 EUR interesten betaald worden. Nu wenst u nog bijkomende verbouwingen te doen aan de gezinswoning ten belope van 30.000 EUR. Om de verbouwingen te financieren wordt een krediet aangegaan met een looptijd van minder dan 10 jaar. U leent 30.000 EUR, waarvoor u in 2010 1.000 EUR betaalt. U hebt een belastbaar nettoinkomen van 40.000 EUR (marginaal tarief is 50%) terwijl uw huwelijkspartner een netto-inkomen heeft van 10.000 EUR (marginaal tarief is 30%). De gemeentebelasting bedraagt 7%.

Voor de berekening van het belastbaar onroerend inkomen wordt enkel rekening gehouden met het beroepsmatig verhuurd handelspand (gezinswoning is de "eigen" woning en dus vrijgesteld).

Het belastbaar netto-onroerend inkomen is gelijk aan 6.000 EUR ( $10.000 \times 60\%$  - forfaitaire kost van 4.000 is kleiner dan  $2.500 \times \frac{2}{3} \times 3,88$  voor inkomstenjaar 2009, aanslagjaar 2010).

Vermits u gehuwd bent onder het wettelijk stelsel, bent u beiden belastbaar op een onroerend inkomen van 3.000 EUR.

De bestedingen verbonden aan het in 2007 aangegane hypothecair krediet vullen de korf "enige, eigen woning" volledig.

De interesten van het in 2010 aangegane krediet voor de verbouwing komen in aanmerking voor de gewone interestaftrek. Immers: een krediet met een looptijd van minder dan 10 jaar komt nooit in aanmerking voor de aftrek "enige, eigen woning".

Vermits u allebei de onroerende inkomsten van het handelspand dient aan te geven, mogen de interesten vrij verdeeld worden. En vermits u in de hoogste marginale schijf belast wordt, worden de interesten bij voorkeur volledig op uw onroerend inkomen in aftrek gebracht.

Fiscaal voordeel voor de interesten: 535 EUR ( $1.000 \times 50\% \times 107\%$ ). Daardoor bedraagt de reële interestlast van het krediet slechts 465 EUR in plaats van 1.000 EUR. Zouden de verbouwingen gefinancierd worden met een hypothecair krediet met een looptijd van langer dan 10 jaar, dan zou er 535 EUR meer aan belastingen betaald moeten worden. Immers: een hypothecair krediet met een looptijd van langer dan 10 jaar, komt enkel in aanmerking voor de aftrek "enige, eigen woning". En vermits deze korf al helemaal ingevuld is met de uitgaven van het in 2007 aangegane krediet, levert een hypothecair krediet met een looptijd van langer dan 10 jaar, aangegaan voor de verbouwingswerken, geen enkel bijkomend fiscaal voordeel meer op. Anderszijds: een krediet met een looptijd van minder dan 10 jaar zou de belastbare onroerende inkomsten wel degelijk verminderen.

Indien u en uw partner niet gehuwd maar feitelijk samenwonend zouden zijn, zou het onroerend inkomen uitsluitend bij uw partner belastbaar zijn, en zouden de interesten volledig bij hem/haar in aftrek dienen gebracht te worden.

# Speciale aandachtspunten bij de aankoop, het bouwen of het renoveren van een woning!

## Nog geen onroerend goed en toch al een fiscaal voordeel

Het eigen huis blijft een van de beste beleggingen. Logisch dat iedereen droomt van een eigen woning. Het hoeft evenwel niet bij dromen te blijven. Want u kunt nu al uw hypotheek krediet van straks voorbereiden. Tegelijk kunt u al direct van belastingvoordelen genieten alsof u uw woning al bezat. Het geheim? Home Invest Plan. Home Invest Plan is een verzekeringsproduct van AG Insurance en wordt aangeboden door BNP Paribas Fortis.

### Zet alvast uw Schuldsaldoverzekering in de steigers

Met het Home Invest Plan bereidt u nu al de financiering voor van uw toekomstige Schuldsaldoverzekering. U kiest zelf welk bedrag u maandelijks of jaarlijks wenst te investeren. Het kan al vanaf 30 EUR per maand.

U steekt al direct uw belastingvoordeel op zak. U geniet immers een interessante belastingvermindering ten belope van 30 tot 40% van de jaarlijkse stortingen, te verhogen met de uitgespaarde gemeente-belasting. In een gezin mogen zowel uw partner als uzelf een Home Invest Plan afsluiten. Zo geniet u allebei de belangrijke fiscale voordelen.

Uw Home Invest Plan vormt trouwens ook al de aanzet tot uw fiscale strategie van straks. Als u na een aantal jaren uw Woonkrediet aangaat, kunt u de fiscale ruimte van dat moment, volledig benutten voor uw kapitaalaflossingen en eventueel ook voor de betaalde interesten. Over de premies voor uw Schuldsaldoverzekering hoeft u zich geen zorgen te maken.

Vraag beslist de folder over het Home Invest Plan in uw kantoor van BNP Paribas Fortis.

## De Federale Overheid stimuleert investeringen voor een rationeler energieverbruik

De Federale Overheid kent een aantal specifieke voordelen toe voor investeringen die tot een rationeler energieverbruik leiden.

Meer bepaald kunnen volgende voordelen genoten worden:

- een belastingvermindering voor energiebesparende uitgaven;
- een interestbonificatie en een belastingvermindering voor de interesten van leningen ter financiering van deze energiebesparende uitgaven;
- een belastingvermindering voor lage energiewoningen, passiefwoningen en nul energiewoningen.

### 1. Energiebesparende uitgaven

Om mensen aan te zetten tot rationeler energieverbruik, wordt voorzien in een belastingvermindering voor energiebesparende uitgaven.

#### Wie kan genieten van de belastingvermindering?

Enkel natuurlijke personen die kunnen aantonen dat ze in aanmerking komende uitgaven hebben gedaan, kunnen de belastingvermindering genieten.

Bovendien moeten ze de vereiste hoedanigheid hebben met betrekking tot de woning waarin de investeringen werden uitgevoerd.

Zo komen de volgende personen in aanmerking voor belastingvermindering:

- de volle of blote eigenaar;
- de bezitter;
- de erfpachter;
- de opstalhouder;
- de vruchtgebruiker;
- de huurder.

#### Welke uitgaven komen in aanmerking?

Voor uitgaven gedaan vanaf 1 januari 2010 wordt een onderscheid gemaakt tussen bestaande woningen en nieuwe of recente woningen. Een woning wordt als nieuw of recent beschouwd wanneer ze niet langer dan 5 jaar vóór de aanvang van de werken voor de 1e keer in gebruik is genomen.

De tabel hieronder geeft een overzicht van de uitgaven die recht geven op een belastingvermindering zowel voor bestaande, als voor nieuwe woningen.

Volgende uitgaven geven recht op een belastingvermindering	Bestaande woning	Nieuwe of recente woning
Uitgaven voor de vervanging van oude stookketels	ja	neen
Uitgaven voor het onderhoud van stookketels	ja	neen
Uitgaven voor de installatie van een systeem van waterverwarming op zonne-energie	ja	ja
Uitgaven voor de plaatsing van zonnepanelen voor het omzetten van zonne-energie in elektrische energie	ja	ja
Uitgaven voor de plaatsing van alle andere uitrustingen voor geothermische energieopwekking	ja	ja
Uitgaven voor de plaatsing van dubbele beglazing	ja	neen
Uitgaven voor dakisolatie	ja	neen
Uitgaven voor muur- en vloerisolatie enkel voor betaling in 2009 en 2010	ja	neen
Uitgaven voor de plaatsing van een warmteregeling van een installatie van centrale verwarming door middel van thermostatische kranen of door een kamerthermostaat met tijdsin-schakeling	ja	neen
Uitgaven voor een energieaudit van de woning	ja	neen

## De voorwaarden

### Voorwaarden i.v.m. de woning

Om in aanmerking te komen voor de belastingvermindering, moeten de werken uitgevoerd worden aan een woning. Een woning is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat, wegens zijn aard, normaal bestemd is om te worden bewoond door een of meerdere personen (eengezinswoning, appartement, studio, ...).

Gebouwen die wegens hun aard geen woning zijn, zoals bv. een handelspand, komen niet aanmerking.

Als de woning volledig of gedeeltelijk voor het uitoefenen van beroeps-werkzaamheden wordt gebruikt, kan de belastingvermindering niet worden toegekend voor de uitgaven die:

- worden ingebracht als beroepskosten;
- recht geven op investeringsaftrek.

### Voorwaarden i.v.m. de werken

Behalve voor de energieaudit moeten de werken uitgevoerd worden door een geregistreerde aannemer. De aannemer moet geregistreerd zijn op het ogenblik dat de overeenkomst voor de uit te voeren werken wordt afgesloten. De schrapping van de aannemer na het afsluiten van de overeenkomst heeft geen verdere gevolgen.

Om te weten of een aannemer geregistreerd is, kunt u bellen naar het Contactcenter van de FOD Financiën (02/572 57 57).

De werken moeten beantwoorden aan technische normen die vastgelegd worden via koninklijk besluit.

### Voorwaarden i.v.m. de factuur

De factuur (en eventuele bijlagen) geldt als bewijs van de uitvoering van de werken en moet kunnen worden voorgelegd aan de FOD Financiën.

De factuur van de aannemer of de bijlage moet minstens de volgende verplichte vermeldingen bevatten om recht te kunnen geven op de belastingvermindering:

- de ligging van de woning waaraan de werken zijn uitgevoerd;
- desgevallend de opsplitsing van de kosten van de werken naar-gelang hun aard;
- de door de wet voorgeschreven conformiteitsclausule waarin de aannemer bevestigt dat de werken voldoen aan de technische voorwaarden.

De datum van de factuur is niet belangrijk om het inkomstenjaar te bepalen waarin de belastingvermindering kan worden toegekend. Enkel de betalingsdatum is doorslaggevend.

Dat betekent dat een betaling uitgevoerd in 2010 aanleiding kan geven tot een belastingvermindering voor het inkomstenjaar 2010, zelfs als de factuur werd opgesteld in 2009. Een factuur opgesteld in 2010 geeft daarentegen geen aanleiding tot een belastingvermindering voor inkomstenjaar 2010 als er geen betaling werd uitgevoerd in 2010.

## De belastingvermindering

### Het maximumbedrag

De belastingvermindering is gelijk aan 40% van de werkelijk betaalde uitgaven. Het totale bedrag van deze belastingvermindering mag evenwel niet groter zijn dan een maximumbedrag van 2.770 EUR (inkomstenjaar 2010) per woning en per belastbaar tijdperk.

Als de uitgaven betrekking hebben op de installatie van een systeem van waterverwarming op zonne-energie of de plaatsing van zonnepanelen voor het omzetten van zonne-energie in elektrische energie, wordt het maximumbedrag vermeerderd met 830 EUR tot 3.600 EUR (inkomstenjaar 2010). Vanaf 2011 zal de verhoging worden beperkt tot de uitgaven voor de plaatsing van zonnepanelen.

U bereikt dit bedrag met uitgaven van 6.925 EUR of 9.000 EUR als er ook uitgaven zijn voor zonne-energie. De belastingvermindering is niet van toepassing op uitgaven die worden ingebracht als werkelijke beroepskosten of die recht geven op investeringsaftrek.

Uitgaven gedaan voor gemengde investeringen kunnen genieten van de belastingvermindering voor het gedeelte dat niet wordt ingebracht als beroepskosten.

#### **Overdracht in geval van overschrijding van het maximumbedrag**

Wanneer de uitgaven die voor een bepaald jaar in aanmerking worden genomen, te hoog zijn en daardoor het fiscale plafond van 2.770 of 3.600 EUR (inkomstenjaar 2010) wordt overschreden, kan het overschot worden overgedragen naar het volgende jaar. De overdracht kan enkel gebeuren naar een van de drie volgende jaren.

Deze overdracht betekent dat de belastingvermindering voor de uitgaven gedaan tijdens een bepaald jaar, maximaal over vier jaar (betalingsjaar + 3 volgende jaren) kan worden gespreid.

De overdracht van de belastingvermindering naar een van de volgende drie jaren is enkel mogelijk voor uitgaven voor een woning die reeds minstens 5 jaar in gebruik is. Diegene die de uitgaven doet, moet niet noodzakelijk de eerste bewoner zijn.

#### **Omzetting van de belastingvermindering in belastingkrediet**

Als u weinig of geen belastingen verschuldigd bent, hebt u weinig boodschap aan een belastingvermindering. Een belastingvermindering kan immers slechts fiscaal voordeel genereren in de mate dat er belastingen verschuldigd zijn.

Om ervoor te zorgen dat er ook een fiscale aanmoediging blijft bestaan voor belastingplichtigen die weinig of geen belastingen verschuldigd zijn, wordt de niet benutbare belastingvermindering in bepaalde gevallen omgezet in een terugbetaalbaar belastingkrediet.

De omzetting in een belastingkrediet is een tijdelijke maatregel en is voor betalingen uitgevoerd in 2010 enkel mogelijk voor volgende uitgaven:

- dakisolatie;
- muur- en vloerisolatie;
- de vervanging van oude stookketels en het onderhoud van bestaande stookketels;
- de plaatsing van dubbele beglazing;
- warmteregeling van een installatie van centrale verwarming door middel van thermostatische kranen of kamerthermostaat met tijdsinschakeling;
- de uitvoering van een energieaudit.

## **2. Leningen ter financiering van energiebesparende uitgaven**

De Federale Overheid kent onder bepaalde voorwaarden ook bijkomende voordelen toe voor leningen die dienen ter financiering van hogervermelde energiebesparende investeringen.

Meer bepaald gaat het over:

- een interestbonificatie van 1,5% die de Overheid onder bepaalde voorwaarden toekent aan de kredietinstellingen, waardoor de in aanmerking komende leningen kunnen genieten van een extra-voordelige rentevoet;
- een belastingvermindering van 40% op de werkelijk betaalde interesten.

Deze voordelen worden enkel toegekend voor leningen afgesloten tot 31 december 2011.

BNP Paribas Fortis biedt dergelijke leningen aan onder de naam "Groen+krediet", en dit zowel onder de vorm van een woonkrediet (hypothecaire lening), als onder de vorm van een consumentenkrediet (lening op afbetaling).

#### **Voorwaarden ivm het doel van de lening**

De lening mag uitsluitend dienen ter financiering van volgende energiebesparende investeringen:

- vervanging van oude stookketels of onderhoud van stookketels;
- installatie van een systeem van waterverwarming door middel van zonne-energie;
- plaatsing van zonnepanelen voor het omzetten van zonne-energie in elektrische energie;
- plaatsing van uitrustingen voor geothermische energieopwekking;
- plaatsing van dubbele beglazing;
- isolatie van daken;
- isolatie van muren en vloeren;
- plaatsing van een warmteregeling van een installatie van centrale verwarming door middel van thermostatische kranen of door een kamerthermostaat met tijdsinschakeling;
- energie-audit van de woning.

Het betreft dus dezelfde investeringen als deze die in aanmerking komen voor de hierboven besproken belastingvermindering. Ook de voorwaarden verbonden aan de hierboven besproken belastingvermindering zijn van toepassing voor het bekomen van een Groen+Krediet. De leeftijd van de woning (meer of minder dan 5 jaar bewoond) is evenwel niet van belang in het kader van het Groen+ Woonkrediet.

#### **Bedrag van het krediet**

Het bedrag dat kan ontleend worden in het kader van leningovereenkomsten met interestbonificatie is beperkt tot 15.000 EUR **per jaar, per woning en per kredietnemer.**

Als u bijvoorbeeld gehuwd bent of wettelijk samenwoont, kunt u dus samen per jaar tot maximaal 30.000 EUR ontlenen via een Groen+Krediet voor een woning waarvan u beiden eigenaar of huurder bent.

### Interestbonificatie

De federale regering staat een interestvermindering van 1,5% toe. Deze overheidstussenkomst wordt rechtstreeks afgetrokken van de door BNP Paribas Fortis toegepaste afficherentevoet.

### Belastingvermindering op de interesten

Ook op de betaalde interesten van een Groen+ Woonkrediet kunt u een belastingvermindering genieten.

De belastingvermindering voor interesten kan worden toegekend boven op de belastingvermindering voor energiebesparende investeringen of passiefwoningen.

Deze vermindering is niet beperkt tot een maximumbedrag. De vermindering bedraagt 40% van de jaarlijks betaalde interesten. De belastingvermindering geldt niet voor interesten:

- die worden afgetrokken als beroepskosten;
- die recht geven op de gewone interestaftrek, de aftrek voor "enige, eigen woning" of de bijkomende interestaftrek.

## 3. De lage energiewoningen, nul energiewoningen en passiefwoningen

Er wordt ook een belastingvermindering toegekend voor de bouw of de aankoop in nieuwe staat van een lage energiewoning, een nul energiewoning en een passiefwoning of voor de renovatie van een onroerend goed om het te verbouwen tot een dergelijke woning.

Deze huizen kunnen in België of in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte gelegen zijn. De hoedanigheid van het huis wordt bevestigd door een certificaat van een door de Koning erkend instituut of van een vergelijkbaar instituut in de Europese Economische Ruimte. De belastingvermindering bedraagt:

- 420 EUR (voor het inkomstenjaar 2010) per jaar voor een lage energiewoning;
- 830 EUR (voor het inkomstenjaar 2010) per jaar voor een passiefwoning;
- 1.660 EUR (voor het inkomstenjaar 2010) per jaar voor een nul energiewoning.

De vermindering geldt per woning en wordt gedurende 10 opeenvolgende jaren toegekend voor zover de belastingplichtige volle of blote eigenaar, bezitter, erfpachter of opstalhouder blijft van de woning.

Als tijdens deze tienjarige periode uit een nieuw certificaat blijkt dat het huis voldoet aan strengere normen (een lage energiewoning wordt een passiefwoning of een nul energiewoning), dan zal de hogere belastingvermindering worden toegekend.

#### Meer weten?

De site [www.energiekrediet.be](http://www.energiekrediet.be), een samenwerking tussen BNP Paribas Fortis en Livios, focust op alles wat met energiebesparing te maken heeft: energiezuinige investeringen, belastingverminderingen, premies, tegemoetkomingen, het Groen+krediet, ...



# Notities

A series of horizontal dotted lines for taking notes.



# Advies ? Informatie ? Verrichtingen ?

BNP Paribas Fortis  
is er voor u.



Uw adviseur in het kantoor  
na afspraak (ma-vrij tot 19 u.; za 9-12 u.)



Uw bank binnen handbereik  
02 433 40 31 (ma-vrij 7-22 u.; za 9-17 u.)



Uw bank op het internet  
[www.bnpparibasfortis.be](http://www.bnpparibasfortis.be)  
alle dagen (24 u. op 24)



BNP Paribas Fortis is de commerciële benaming van Fortis Bank nv, ingeschreven en handelend als verzekeringsagent onder het CBFA-nr. 25.879 A voor AG Insurance nv.

BNP Paribas Fortis biedt de verzekeringsproducten van AG Insurance aan.

Fortis Bank nv  
Warandeborg 3  
1000 Brussel  
RPR Brussel  
BTW BE0403.199.702  
CBFA n° 25.879 A

AG Insurance nv  
E. Jacquainlaan 53  
1000 Brussel  
RPR Brussel  
BTW BE0404.494.849  
CBFA n° 0079

V.U. : Francis Peene, Fortis Bank nv, Warandeborg 3, 1000 Brussel  
IN9252 | 02-2010 | 11632



Deze brochure werd gedrukt op 100% gerecycleerd papier met het Europees Ecolabel (registratienummer Dk/11/1).



**BNP PARIBAS  
FORTIS**

De bank en verzekering voor een wereld in verandering