



WEGWIJS

IN DE VLAAMSE PERSONENBELASTING
VOOR UW VASTGOED



Vlaamse
overheid

DEPARTEMENT
FINANCIËN &
BEGROTING

WEGWIJS

in de Vlaamse personenbelasting
voor uw vastgoed

COLOFON

**Brochure Wegwijs in de
Vlaamse personenbelasting
voor uw vastgoed**

Wettelijk Depot D/2017/3241/40

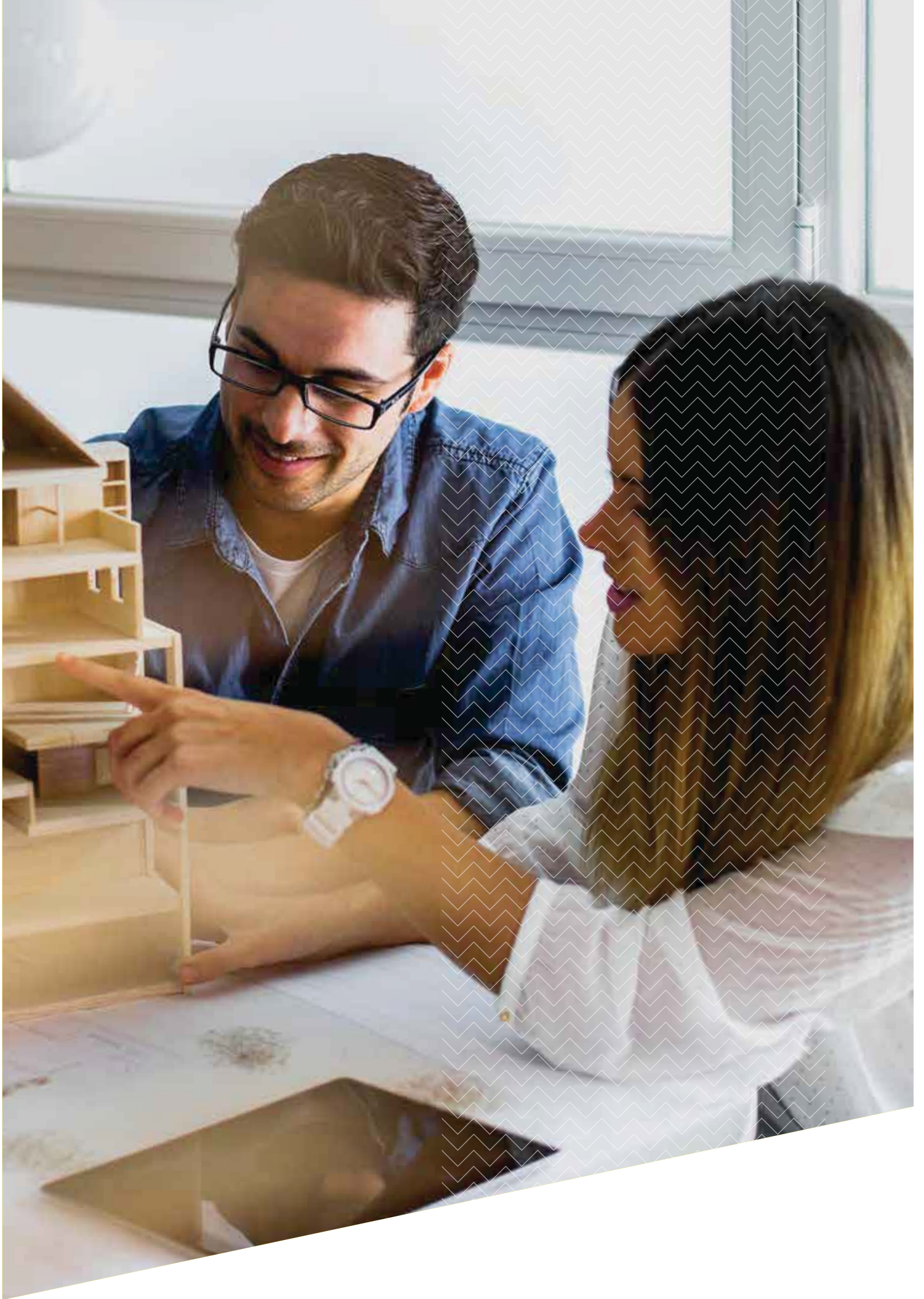
Verantwoordelijke uitgever

Koen Algoed, Secretaris-Generaal
Adres Koning Albert II-laan 19 bus 6, 1210 Brussel

Concept & grafische opmaak: The Oval Office

INHOUD

VOORWOORD	5
1 INLEIDING	
a) Welke bevoegdheden heeft Vlaanderen inzake personenbelasting?	7
b) Wat is de eigen woning?	8
2 DE GEÏNTEGREERDE WOONBONUS (voor hypothecaire leningen aangegaan vanaf 1 januari 2016)	
a) Wat zijn de voorwaarden voor de geïntegreerde woonbonus?	10
b) Welke uitgaven komen in aanmerking voor de geïntegreerde woonbonus?	12
c) Hoeveel bedraagt uw belastingvoordeel?	13
d) Specifieke gevallen	17
e) Algemeen overzicht voor en na 1 januari 2016	21
3 DE VLAAMSE WOONBONUS (voor hypothecaire leningen aangegaan uiterlijk 31 december 2015)	
a) Wat zijn de voorwaarden voor de Vlaamse woonbonus?	22
b) Welke uitgaven komen in aanmerking voor de Vlaamse woonbonus?	29
c) Hoeveel bedraagt uw belastingvoordeel?	30
d) Specifieke gevallen	40
4 ANDERE BELASTINGVERMINDERINGEN VOOR DE EIGEN WONING (voor hypothecaire leningen aangegaan uiterlijk 31 december 2015)	
a) Het Vlaamse lange termijnsparen	47
b) De Vlaamse belastingvermindering voor gewone interesten (voorheen "gewone interestaftrek")	50
5 ANDERE BELASTINGVERMINDERINGEN VAN TOEPASSING IN HET VLAAMSE GEWEST	
a) De Vlaamse belastingvermindering voor uitgaven voor de vernieuwing van woningen gelegen in een zone voor positief grootstedelijk beleid	51
b) De Vlaamse belastingvermindering voor uitgaven voor onderhoud en restauratie van beschermde monumenten en landschappen	51
c) De Vlaamse belastingvermindering voor uitgaven voor de vernieuwing van een woning die verhuurd wordt via een sociaal verhuurkantoor (SVK)	53
d) De Vlaamse belastingvermindering voor uitgaven voor dakisolatie	54
6 DE BEVOEGDHEIDSVERDELING IN EEN NOTEDOP	
a) Algemeen	57
b) Welk gewest is bevoegd?	58
c) Wat is de bevoegdheid van de FOD Financiën en bij wie kunt u dan terecht?	58
VERKLARENDE WOORDENLIJST	60



VOORWOORD

Ongeveer 75% van de mensen in Vlaanderen zijn eigenaar van een woning. Dat is een bijzonder belangrijk maatschappelijk gegeven. Het is voor heel wat Vlamingen een vierde pensioenpijler. Het verwerven van een eigendom houdt dan ook op termijn mensen uit de armoede.

Historisch is er een heel arsenaal aan fiscale voordelen gegroeid voor die eigendomsverwerving.

Recent werd een vereenvoudiging doorgevoerd door alle bestaande belastingverminderingen voor de eigen woning te clusteren in de geïntegreerde woonbonus. Ook de belastingvermindering voor dakisolatie werd afgeschaft vanaf aanslagjaar 2018. Er bestond immers een dubbele vorm van ondersteuning voor dezelfde uitgaven, doordat ook nog premies worden toegekend voor het plaatsen van dakisolatie. Wie in 2017 zijn dak nog isoleert en aan een aantal bijkomende voorwaarden voldoet, kan wel nog genieten van de belastingvermindering.

In deze brochure kan u een toelichting vinden bij de Vlaamse belastingverminderingen voor vastgoed in de personenbelasting. De inning van de personenbelasting is evenwel een federale bevoegdheid gebleven. Voor meer informatie over uw concrete dossier kan u dan ook bij de FOD Financiën terecht.



Bart Tommelein

Viceminister-president van de Vlaamse Regering
Vlaams minister van Begroting, Financiën en Energie

1. INLEIDING

Deze brochure wil u een beeld geven van de verschillende Vlaamse belastingverminderingen voor vastgoed binnen de personenbelasting. Daarbij komen zowel de Vlaamse voordelen aan bod voor de woning die u zelf betreft (uw 'eigen woning') als voor andere woningen. In het hoofdstuk 2 kan u een toelichting vinden bij de geïntegreerde woonbonus (hypothecaire leningen aangegaan vanaf 1 januari 2016). In hoofdstuk 3 wordt de Vlaamse woonbonus besproken (hypothecaire leningen aangegaan uiterlijk 31 december 2015). Vervolgens staat hoofdstuk 4 stil bij het Vlaamse langetermijnsparen en de Vlaamse belastingvermindering voor gewone interesten. Tot slot bespreekt hoofdstuk 5 kort de andere belastingverminderingen die verband houden met een woning. Deze brochure legt vooral de nadruk op de regelgeving zoals deze van toepassing is vanaf 1 januari 2017.

Twijfelt u of u wel onder de Vlaamse personenbelasting valt? Of wil u meer precies weten of u bij de federale overheid dan wel de Vlaamse overheid terecht kunt? Ook dat kan u in deze brochure lezen.

Meer duiding bij de in deze brochure gebruikte begrippen, kan u vinden in de verklarende woordenlijst.

DEZE BROCHURE WIL U ENKEL EEN TOELICHTING GEVEN BIJ DE REGELGEVING EN MAG NIET BESCHOUWD WORDEN ALS EEN ADMINISTRATIEVE CIRCULAIRE. ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND. HET ZAL STEEDS HET (FEDERALE) BEVOEGDE CONTROLEKANTOOR ZIJN DAT EEN EINDBESLISSING NEEMT IN ELK INDIVIDUEEL DOSSIER.

A.

WELKE BEVOEGDHEDEN HEEFT VLAANDEREN INZAKE PERSONENBELASTING?

Als de personenbelasting in het Vlaamse Gewest gelokaliseerd is, heeft het Vlaamse Gewest diverse bevoegdheden. Voor een korte schets van de bevoegdheidsverdeling tussen de federale overheid en het Vlaamse Gewest, en tussen het Vlaamse Gewest en de andere gewesten, kan worden verwezen naar het laatste onderdeel van deze brochure, “de bevoegdheidsverdeling in een notedop”.

Het Vlaamse Gewest bepaalt de Vlaamse belastingverminderingen en belastingkredieten voor de uitgaven voor het verwerven of behouden van de **‘eigen woning’**, waaronder de Vlaamse woonbonus en de geïntegreerde woonbonus.

Daarnaast is het ook bevoegd voor Vlaamse belastingkredieten- en verminderingen voor onder meer:

- uitgaven voor onderhoud en restauratie van beschermde monumenten en landschappen
- energiebesparende uitgaven in een woning (met uitzondering van de interesten van groene leningen)
- uitgaven voor vernieuwing van woningen gelegen in een zone voor positief grootstedelijk beleid
- uitgaven gedaan voor vernieuwing van tegen een redelijke huurprijs in huur gegeven woningen

Die belastingvoordelen zijn niet verbonden aan het verwerven of behouden van de eigen woning.

B.

WAT IS DE EIGEN WONING?

Een belangrijk begrip dat in deze brochure vaak zal terugkomen, is de eigen woning. Dat is de woning die u als eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker zelf betreft. Het hebben van een domicilie in die woning is geen formele vereiste. U moet enkel kunnen aantonen dat u de woning zelf bewoont.

In een aantal gevallen wordt aanvaard dat de woning toch uw eigen woning is, ook al kan u die woning niet zelf betrekken. Volgende redenen worden daarbij aanvaard:

- a. beroepsredenen (bv. een te grote afstand tussen de woonplaats en de plaats waar u tewerkgesteld bent,...)
- b. redenen van sociale aard (bv. een te grote afstand tussen de woonplaats en de plaats waar de kinderen studeren of de partner werkt, ouderdom, ziekte,...)
- c. wettelijke of contractuele belemmeringen die het u onmogelijk maken om de woning zelf te betrekken
- d. de stand van de bouwwerkzaamheden of van de verbouwingswerkzaamheden die het u niet toelaten de woning daadwerkelijk te betrekken

Gebruikt u of een van uw gezinsleden een deel van de woning voor het uitoefenen van een beroepswerkzaamheid, dan valt dat deel niet onder “de eigen woning”. Wanneer (een deel van) de woning wordt betrokken door personen die geen deel uitmaken van het gezin, dan wordt die woning (of het deel ervan) evenmin als de eigen woning beschouwd (zie evenwel verder voor de uitzondering voor zorgwonen).

Betrekt u meerdere woningen, dan wordt de woning waar u uw fiscale woonplaats heeft beschouwd als uw eigen woning. Bezit u zowel een woning die u zelf betreft als een woning die u om een van de eerder vermelde redenen (beroepsredenen,...) niet zelf betreft, dan is de woning die u zelf betreft de eigen woning.

Bezit u meerdere woningen die u niet zelf betreft om een van de eerder vermelde redenen, en heeft u daarnaast geen woning die u zelf betreft, dan mag u kiezen welke woning u als eigen woning beschouwt. Die keuze is onherroepelijk tot op het moment dat u ofwel een woning zelf betreft (die wordt dan uw eigen woning) ofwel niet langer het bezit van de aangeduide woning heeft.

Voor gehuwde belastingplichtigen of wettelijk samenwonenden, die samen worden belast, kan slechts één woning als de eigen woning worden beschouwd.

**VOORBEELD**

Jan en Sophie zijn net gehuwd. Momenteel huren ze een woning in Gent maar ze zijn tevens een woning aan het bouwen in Lovendegem. Vermits die woning nog in aanbouw is, kunnen ze de woning nog niet zelf betrekken. De woning zal wel al kunnen worden aangemerkt als hun eigen woning omdat ze die niet betrekken wegens de stand van de bouwwerkzaamheden.

Paul en Martine zijn eigenaar van het appartement in Gent waar ze in wonen. Ze zijn ook een woning aan het bouwen in Lovendegem, waar ze naar willen verhuizen zodra die woning klaar is. Zolang Paul en Martine de woning in Lovendegem niet zelf betrekken, is het appartement in Gent hun eigen woning.

2. DE GEÏNTEGREERDE WOONBONUS

(VOOR HYPOTHECAIRE LENINGEN AANGEGAAN VANAF 1 JANUARI 2016)

VOORAFGAANDE OPMERKING: ALS IN DIT HOOFDSTUK SPRAKE IS VAN DE VLAAMSE WOONBONUS, WORDT HIERMEE DE BELASTINGVERMINDERING BEDOELD DIE IN HOOFDSTUK 3 WORDT TOEGELICHT.

A.

WAT ZIJN DE VOORWAARDEN VOOR DE GEÏNTEGREERDE WOONBONUS?

Om voor de geïntegreerde woonbonus in aanmerking te komen moet de lening:

- aangegaan zijn vanaf 1 januari 2016
- gewaarborgd zijn door een hypothecaire inschrijving
- aangegaan zijn bij een instelling die gevestigd is in de Europese Economische Ruimte
- aangegaan zijn voor een looptijd van minstens tien jaar
- dienen om de woning, gelegen in een land van de Europese Economische Ruimte, die de eigen woning van de belastingplichtige is op het ogenblik dat de uitgaven gemaakt worden, te verwerven of te behouden

Als u gebruik maakt van de geïntegreerde woonbonus, moet u het attest dat u van uw kredietverstrekker (vb. uw bank) krijgt, ter beschikking van de FOD Financiën houden. De FOD Financiën kan dit attest steeds opvragen, bijvoorbeeld bij een controle.

De datum van de authentieke leningsakte bepaalt wanneer de lening werd aangegaan. Als er geen authentieke akte verleden wordt (bv. bij een heropname), zal de datum van aanvaarding van het kredietaanbod als datum van de lening in aanmerking worden genomen.

Om te kunnen genieten van de geïntegreerde woonbonus, moeten de uitgaven gedaan zijn voor het **verwerven of behouden** van uw **eigen** woning.

Onder **verwerven of behouden** wordt het volgende begrepen:

- het aankopen van uw woning
- het bouwen van uw woning
- het vernieuwen van uw woning (bv. nieuwe badkamer, nieuwe keuken, ...)
- het betalen van erfbelasting of successierechten voor uw woning
- het betalen van schenkbelasting of schenkingsrechten voor uw woning

Om te kunnen genieten van de geïntegreerde woonbonus, moet de woning waarvoor de hypothecaire lening werd aangegaan uw **eigen woning zijn op het ogenblik dat u de uitgaven doet**.

Het is voor de toepassing van de geïntegreerde woonbonus niet langer vereist dat de woning ook uw eigen woning is op 31 december van het belastbare tijdperk waarin u de hypothecaire lening aangaat. U mag de uitgaven voor de hypothecaire lening echter niet in de codes voor de gewestelijke belastingverminderingen van uw aangifte vermelden zolang de woning niet uw eigen woning is.

Wat onder de **eigen** woning moet begrepen worden, werd reeds eerder toegelicht in de inleiding van deze brochure.

Als u een deel van uw woning omvormt tot een **zorgwoning** of een woning koopt of bouwt die voor een gedeelte een zorgwoning is (bijvoorbeeld om uw bejaarde ouders te huisvesten), komen ook de uitgaven die betrekking hebben op dat gedeelte van de woning in aanmerking voor de geïntegreerde woonbonus. Een uitgebreidere toelichting van deze uitzondering kan u terugvinden bij de bespreking van de Vlaamse woonbonus in hoofdstuk 3.

B.

WELKE UITGAVEN KOMEN IN AANMERKING VOOR DE GEÏNTEGREERDE WOONBONUS?

KAPITAAL EN INTERESTEN

Dit zijn de interesten en de betalingen voor de aflossing of wedersamenstelling van een hypothecaire lening die specifiek is aangegaan om de eigen woning van de belastingplichtige te verwerven of te behouden. Anders dan bij de Vlaamse woonbonus (zie hoofdstuk 3), moet de woning enkel uw eigen woning zijn op het ogenblik dat u de uitgaven maakt.

SCHULDSALDOVERZEKERING

Daarnaast komen de bijdragen van een aanvullende verzekering tegen ouderdom en vroegtijdige dood in aanmerking, evenwel **beperkt** tot het gedeelte dat tot dekking dient van voormelde hypothecaire lening.

VOORBEELD

Een koppel gaat in 2016 een hypothecaire lening aan voor een bedrag van 250.000 euro om hun eigen woning te kopen. Daarbij wordt 150.000 euro gewaarborgd door een hypothecaire inschrijving, het resterende bedrag van 100.000 euro door een hypothecair mandaat. Er wordt tevens door hun beiden een schuldsaldoverzekering gesloten tot dekking van die lening. In 2016 betalen ze elk 2000 euro aan bijdragen voor die verzekering. Het bedrag van de bijdragen dat in aanmerking komt voor de belastingvermindering bedraagt per persoon: $2.000 \text{ euro} \times 150.000 \text{ euro} : 250.000 \text{ euro} = 1.200 \text{ euro}$



C.

HOEVEEL BEDRAAGT UW BELASTINGVOORDEEL?

U mag de uitgaven in rekening brengen voor maximaal **1.520 euro** per belastbaar tijdperk.

U heeft recht op een verhoging van dat basisbedrag als de woning waarvoor u de geïntegreerde woonbonus aanvraagt tevens uw **enige woning** was op 31 december van het belastbare tijdperk waarin u de hypothecaire lening bent aangegaan. De verhoging bedraagt **760 euro** en kan genoten worden gedurende de eerste 10 jaar vanaf het jaar van het aangaan van de lening. Wat onder een enige woning wordt begrepen, wordt toegelicht bij de Vlaamse woonbonus (zie hoofdstuk 3, *1^o Uitzonderingen op de "enige" woning op 31 december van het jaar van de lening*).

Er kan een bijkomende verhoging van **80 euro** voor **kinderen ten laste** worden toegekend. Dit is het geval wanneer u op 1 januari van het jaar dat volgt op het jaar waarin u de lening bent aangegaan ook ten minste 3 kinderen ten laste heeft. Een latere wijziging aan het aantal kinderen ten laste heeft geen impact op het toekennen van deze verhoging.



Beide verhogingen worden niet meer toegepast vanaf het eerste belastbare tijdperk waarin u volle eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker wordt van een tweede woning. Deze toestand wordt beoordeeld op 31 december van dat belastbare tijdperk. Vanaf dat moment heeft u enkel nog recht op het basisbedrag. Het verlies van de verhogingen is definitief, ook als u achteraf de tweede woning verkoopt.

De verhogingen vervallen in elk geval bij het verstrijken van de eerste 10 jaar. De termijn van 10 jaar begint te lopen vanaf het jaar waarin u de hypothecaire lening bent aangegaan.

VOORBEELD

U gaat een hypothecaire lening aan op 20 december 2016. De termijn van 10 jaar neemt een aanvang in 2016. U zal voor de laatste keer van de verhoging kunnen genieten voor de uitgaven die u maakt tijdens inkomstenjaar 2025.

De uitgaven die in aanmerking worden genomen voor de geïntegreerde woonbonus kunnen niet meer bedragen dan het basisbedrag, eventueel vermeerderd met de verhogingen. De belastingvermindering wordt berekend door het tarief van 40 % toe te passen op die uitgaven.

VOORBEELD

U bent in 2016 een hypothecaire lening aangegaan voor uw enige woning, die op het ogenblik van de uitgaven tevens uw eigen woning was. Op 1 januari 2017 heeft u 2 kinderen ten laste. Uw jaarlijkse uitgaven voor de hypothecaire lening bedragen 7.600 euro.

U heeft recht op het basisbedrag van 1.520 euro en op de verhoging van 760 euro (enkel gedurende de eerste 10 jaar). Hoewel u uitgaven heeft ten bedrage van 7.600 euro, zal hiervan slechts 2.280 euro in aanmerking worden genomen voor de berekening van de geïntegreerde woonbonus.

De belastingvermindering bedraagt voor aanslagjaar 2017 (inkomsten 2016) 912 euro, zijnde 2.280 euro berekend aan een tarief van 40%.

VOORBEELD (VERVOLG)

In 2017 wordt u volle eigenaar van een tweede woning. Vanaf dit belastbaar tijdperk (aanslagjaar 2018-inkomsten 2017) heeft u geen recht meer op de verhoging van 760 euro, tenzij u die woning uiterlijk 31 december 2017 opnieuw zou verkopen. U blijft wel recht hebben op het basisbedrag van 1.520 euro.

Als de tweede woning niet tijdig verkocht werd, zal u vanaf aanslagjaar 2018 (inkomsten 2017) genieten van een belastingvermindering ten bedrage van 608 euro, zijnde 1.520 euro berekend aan een tarief van 40%.

VOORBEELD

U gaat in 2016 een hypothecaire lening aan voor uw enige woning, die op het ogenblik van de uitgaven tevens uw eigen woning is. Op 1 januari 2017 heeft u 3 kinderen ten laste. Uw jaarlijkse uitgaven voor deze hypothecaire lening bedragen 9.200 euro.

U heeft recht op het basisbedrag van 1.520 euro en op de verhoging van 760 euro. Door het feit dat u 3 kinderen ten laste had op 1 januari 2017 heeft u ook recht op de bijkomende verhoging van 80 euro. U kan de uitgaven in rekening brengen voor een bedrag van maximaal 2.360 euro, wat lager is dan de werkelijk door u betaalde uitgaven.

De belastingvermindering bedraagt voor aanslagjaar 2017 (inkomsten 2016) 944 euro, zijnde 2.360 euro (1.520 + 760 + 80) berekend aan het tarief van 40%.

VOORBEELD

U gaat in 2016 een hypothecaire lening aan voor een woning die uw eigen woning zal zijn op het ogenblik van de uitgaven. U heeft op dat ogenblik reeds een woning, die u zal verhuren. Op 1 januari 2017 heeft u 3 kinderen ten laste. Uw jaarlijkse uitgaven voor de hypothecaire lening bedragen 3.650 euro.

Voor aanslagjaar 2017 (inkomsten 2016) kan u slechts een deel van uw uitgaven in rekening brengen. Vermits de lening werd aangegaan voor de niet-enige woning, zal u enkel uitgaven kunnen inbrengen voor een maximum van 1.520 euro. De verhogingen zijn immers niet van toepassing. Dit betekent dat u kan genieten van een belastingvermindering van 608 euro (1.520 x 40%).

ECHTGENOTEN, WETTELIJK SAMENWONENDEN EN FEITELIJK SAMENWONENDEN

Voor informatie hieromtrent, kan worden verwezen naar de toelichting bij de Vlaamse Woonbonus in hoofdstuk 3 onder de gelijknamige titels.



D.

SPECIFIEKE GEVALLEN

1° HYPOTHEEKRUIL (PANDWISSEL)

Voor meer informatie met betrekking tot de hypotheekruil kan worden verwezen naar de toelichting in het hoofdstuk over de Vlaamse woonbonus.

Ook voor de geïntegreerde woonbonus blijft het van belang dat de belastingplichtige voor dezelfde uitgaven geen beroep doet op een federaal belastingvoordeel. In dat geval zal de geïntegreerde woonbonus immers niet worden toegepast. De keuze voor een federaal belastingvoordeel is definitief, onherroepelijk en bindend voor de belastingplichtige. In geval van een gemeenschappelijke aanslag, maken beide partners dezelfde keuze.

2° HERFINANCIERING

Voor informatie met betrekking tot een herfinanciering, kan worden verwezen naar de toelichting in het hoofdstuk over de Vlaamse woonbonus.

De volgende regels gelden voor herfinancieringen van:

- leningen aangegaan vóór 2016:

Een van de belastingverminderingen van toepassing op hypothecaire leningen aangegaan vóór 1 januari 2016 is van toepassing (Vlaamse woonbonus, Vlaams lange termijnsparen, belastingvermindering voor gewone interesten,...).

- leningen aangegaan vanaf 2016:

Het systeem van de geïntegreerde woonbonus is van toepassing.

3° HEROPNAME

Voor informatie met betrekking tot een heropname, kan worden verwezen naar de toelichting in het hoofdstuk over de Vlaamse woonbonus.

Als een heropname gebeurt vanaf 1 januari 2016, zal voor die heropname enkel de geïntegreerde woonbonus van toepassing kunnen zijn. Om hiervan te kunnen genieten, zal die heropname aan alle algemene voorwaarden voor de geïntegreerde woonbonus moeten voldoen.

Mocht u op dat ogenblik ook nog uitgaven hebben voor hypothecaire leningen aangegaan vóór 1 januari 2016, dan zal u een keuze moeten maken (zie hierna, onder de titel “Samenloop van leningen voor de eigen woning aangegaan vóór en vanaf 1 januari 2016”).

4° HYPOTHECAIR MANDAAT OF HYPOTHECAIRE VOLMACHT

Voor informatie met betrekking tot hypothecaire mandaten of hypothecaire volmachten, kan worden verwezen naar de toelichting in het hoofdstuk over de Vlaamse woonbonus.

5° BIJKOMEND LENEN VOOR KOSTEN NOTARIS, WEDERBELEGGINGSVERGOEDING,...

Voor informatie met betrekking tot bijkomende kosten, kan worden verwezen naar de toelichting in het hoofdstuk over de Vlaamse woonbonus.

6° SAMENLOOP VAN LENINGEN VOOR DE EIGEN WONING AANGEGAAN VÓÓR EN VANAF 1 JANUARI 2016

Als u voor uw eigen woning in eenzelfde belastbaar tijdperk zowel uitgaven doet voor een hypothecaire lening die aangegaan is vóór 1 januari 2016, als voor een hypothecaire lening die aangegaan is vanaf 1 januari 2016, geldt een keuzeregeling.

Wil u blijven genieten van een van **de Vlaamse belastingverminderingen die van toepassing waren voor hypothecaire leningen aangegaan vóór 1 januari 2016** (belastingvermindering voor het bouwsparen, Vlaamse woonbonus, belastingvermindering lange termijnsparen, belastingvermindering voor gewone interesten,...), dan mag u enkel de uitgaven aangeven die betrekking hebben op de hypothecaire lening aangegaan vóór 1 januari 2016. U mag in dit geval de uitgaven gemaakt voor de lening aangegaan vanaf 1 januari 2016 niet aangeven.

Wil u daarentegen genieten van **de geïntegreerde woonbonus** (voor hypothecaire leningen aangegaan vanaf 1 januari 2016), dan komen enkel de uitgaven die betrekking hebben op de hypothecaire lening aangegaan vanaf 1 januari 2016 in aanmerking voor een Vlaams belastingvoordeel. U zal niet langer kunnen genieten van een Vlaamse belastingvermindering voor de uitgaven gemaakt voor de lening aangegaan vóór 1 januari 2016.

De keuze voor de geïntegreerde woonbonus is definitief. Dit betekent dat u nadien niet opnieuw kan kiezen voor een andere Vlaamse belastingvermindering voor de uitgaven van uw hypothecaire leningen aangegaan vóór 1 januari 2016. U kan wel kiezen wanneer u instapt in het systeem van de geïntegreerde woonbonus. Dit hoeft dus niet in het jaar te zijn waarin u voor het eerst de uitgaven voor uw nieuwe hypothecaire lening kan aangeven.

In het voorbeeld hierna zal, voor de toepassing van de Vlaamse woonbonus (zoals van toepassing t.e.m. 31 december 2014) uitgegaan worden van een marginaal tarief van 45%. Hou er rekening mee dat dit tarief in uw persoonlijke situatie anders kan zijn.

VOORBEELD

U gaat in 2016 een hypothecaire lening aan voor de renovatie van uw enige en eigen woning. U heeft op 1 januari 2017 3 kinderen ten laste. Uw jaarlijkse uitgaven voor die hypothecaire lening bedragen 2.500 euro. U betaalt evenwel nog steeds jaarlijks 6.500 euro aan kapitaal en interesten voor de hypothecaire lening die u in 2008 aangegaan bent voor de aankoop van die woning. Op 1 januari 2009 had u geen kinderen ten laste. U genoot tot nu toe voor de uitgaven van die lening van de Vlaamse woonbonus.

Omdat u zowel uitgaven heeft voor een hypothecaire lening aangegaan vanaf 1 januari 2016 als voor een hypothecaire lening aangegaan vóór 1 januari 2016, zal u een keuze moeten maken.

AANSLAGJAAR 2017 (INKOMSTEN 2016)

Als u wil blijven genieten van de Vlaamse woonbonus, mag u enkel de uitgaven voor de lening aangegaan in 2008 aangeven. U heeft recht op het basisbedrag van 2.280 euro en op de verhoging van 760 euro. Aangezien u op 1 januari 2009 geen 3 kinderen ten laste had, kan u niet genieten van de bijkomende verhoging van 80 euro. U kan voor die lening genieten van een belastingvermindering van 1.368 euro, zijnde 3.040 euro berekend aan een marginaal tarief van 45% (afhankelijk van uw persoonlijke situatie). Zoals aangegeven zal u van geen enkel Vlaams voordeel genieten voor de uitgaven gemaakt voor de lening aangegaan in 2016.

Als u wil genieten van de geïntegreerde woonbonus, mag u enkel de uitgaven voor de lening aangegaan in 2016 aangeven. U heeft recht op een basisbedrag van 1.520 euro, te verhogen met 760 euro. Aangezien u op 1 januari 2017 3 kinderen ten laste heeft, geldt ook de verhoging met 80 euro. U kan voor die lening genieten van een belastingvermindering van 944 euro, zijnde 2.360 euro berekend aan een tarief van 40%. U zal voor de uitgaven gemaakt voor de lening aangegaan in 2008 geen enkel Vlaams voordeel genieten.

Voor aanslagjaar 2017 is de belastingvermindering in dit voorbeeld het hoogst als u kiest voor de Vlaamse woonbonus.

AANSLAGJAAR 2019 (INKOMSTEN 2018)

Als u wil blijven genieten van de Vlaamse woonbonus, mag u (enkel) uitgaven voor de lening aangegaan in 2008 voor een maximumbedrag van 2.280 euro aangeven. De 10-jarige periode om van de verhoging te genieten is immers voorbij. De belastingvermindering zal 1.026 euro bedragen (zijnde 2.280 euro berekend aan een marginaal tarief van 45% (afhankelijk van uw persoonlijke situatie)).

Als u wil genieten van de geïntegreerde woonbonus, mag u (enkel) uitgaven voor de lening aangegaan in 2016 voor een maximumbedrag van 2.360 euro aangeven (basisbedrag + verhoging 10-jarige periode + verhoging 3 kinderen ten laste). Uw belastingvermindering zal dus nog steeds 944 euro bedragen.

Ondanks het feit dat u voor de lening aangegaan in 2008 niet langer kan genieten van de verhoging, kan u in dit voorbeeld nog steeds van een hogere belastingvermindering genieten voor uw oude lening, dan voor uw nieuwe lening.

7° VERVROEGDE TERUGBETALING VAN DE HYPOTHECAIRE LENING

Voor informatie met betrekking tot een vervroegde terugbetaling, kan worden verwezen naar de toelichting in het hoofdstuk over de Vlaamse woonbonus.

E.**ALGEMEEN OVERZICHT VOOR EN NA 1 JANUARI 2016**

	Leningen aangegaan vóór 1/1/2015	Leningen aangegaan vanaf 1/1/2015 tot en met 31/12/2015	Leningen aangegaan vanaf 1/1/2016
	WOONBONUS	WOONBONUS	GEÏNTEGREERDE WOONBONUS
Basisbedrag voor de EIGEN woning	2.280 EUR	1.520 EUR	1.520 EUR
Verhoging eerste 10 jaar indien het de ENIGE woning is en blijft	+760 EUR	+760 EUR	+760 EUR
Verhoging bovenop verhoging eerste 10 jaar vanaf 3 kinderen ten laste	+80 EUR	+80 EUR	+ 80 EUR
Welk percentage wordt toegepast op het basisbedrag en de verhoging(en)?	Marginaal tarief met een minimum van 30%	40%	40%

Sinds 1 januari 2015 worden het basisbedrag en de verhogingen niet langer geïndexeerd.

3. DE VLAAMSE WOONBONUS

(VOOR HYPOTHECAIRE LENINGEN AANGEGAAN UITERLIJK 31 DECEMBER 2015)

OPGELET: DEZE BELASTINGVERMINDERING IS AFGESCHAFT VOOR UITGAVEN VAN HYPOTHECAIRE LENINGEN AANGEGAAN VANAF 1 JANUARI 2016. DIT BETEKENT DAT UITGAVEN VOOR DIE LENINGEN NIET LANGER VOOR DEZE BELASTINGVERMINDERING IN AANMERKING KOMEN. ALS VOLDAAN IS AAN ALLE VOORWAARDEN, KOMEN DE UITGAVEN EVENTUEEL IN AANMERKING VOOR DE GEÏNTEGREERDE WOONBONUS.

A.

WAT ZIJN DE VOORWAARDEN VOOR DE VLAAMSE WOONBONUS?

Om voor de Vlaamse woonbonus in aanmerking te komen, moet de lening:

- aangegaan zijn tussen 1 januari 2005 en 31 december 2015
- gewaarborgd zijn door een hypothecaire inschrijving
- aangegaan zijn bij een instelling die gevestigd is in de Europese Economische Ruimte
- aangegaan zijn voor een looptijd van minstens tien jaar
- dienen om de enige woning van de belastingplichtige te verwerven of te behouden
- dienen om de zelf betrokken woning (hierna: "eigen woning"), gelegen in een land van de Europese Economische Ruimte, te verwerven of te behouden

Als u van de Vlaamse woonbonus gebruik maakt, moet u het **attest** dat u van uw kredietverstrekker (bv. uw bank) krijgt ter beschikking te houden van de FOD Financiën. De FOD Financiën kan dat attest steeds opvragen, bijvoorbeeld naar aanleiding van een controle.

De datum van de authentieke leningsakte bepaalt wanneer de lening werd aangegaan. Wanneer er geen authentieke akte verleden wordt (bv. bij een heropname), zal de datum van aanvaarding van het kredietaanbod als datum van de lening in aanmerking worden genomen.

Om te kunnen genieten van de Vlaamse woonbonus, moeten de uitgaven gedaan zijn voor het **verwerven of behouden** van uw **enige, eigen woning**.

Onder het **verwerven of behouden** van een woning wordt het volgende begrepen:

- het aankopen van uw woning
- het bouwen van uw woning
- het vernieuwen van uw woning (bv. nieuwe badkamer, nieuwe keuken, ...)
- het betalen van successierechten of erfbelasting voor uw woning
- het betalen van schenkingsrechten of schenkbelasting voor uw woning

De woning moet uw **enige** woning zijn op 31 december van het jaar waarin u de hypothecaire lening aangaat.

De woning moet ook uw **eigen woning** zijn:

- uiterlijk op 31 december van het belastbaar tijdperk waarin u de hypothecaire lening aangaat, **en**
- tijdens het betrokken belastbaar tijdperk.

Wat onder de eigen woning wordt begrepen, werd al toegelicht in de inleiding.

Hierna wordt, aan de hand van een aantal voorbeelden, meer toelichting gegeven bij een aantal **uitzonderingen** op voormelde voorwaarden van de enige en eigen woning.

1° UITZONDERINGEN OP DE “ENIGE” WONING OP 31 DECEMBER VAN HET JAAR VAN DE LENING

Om van de Vlaamse woonbonus te kunnen genieten, moet de woning uw enige woning zijn. Of die voorwaarde is vervuld, wordt gecontroleerd op 31 december van het jaar waarin de lening werd aangegaan.

Hierop bestaan 2 uitzonderingen:

- a. De andere woning wordt te koop aangeboden

U blijft voldoen aan de voorwaarde “enige woning” als u uw tweede woning:

- op 31 december van het jaar waarin de hypothecaire lening werd aangegaan op de vastgoedmarkt te koop heeft aangeboden, **en**
- op 31 december van het jaar nadien daadwerkelijk heeft verkocht.

VOORBEELD

U wenst een nieuwe woning aan te kopen en besluit uw huidige woning te verkopen. Op het moment van de aankoop (september 2014) is uw huidige woning nog niet verkocht.

U voldoet aan de basisvoorwaarde voor de toepassing van de Vlaamse woonbonus wanneer uw huidige woning op 31 december 2014 op de vastgoedmarkt is aangeboden. Dit kan u aantonen door bijvoorbeeld het bewijs dat u beroep gedaan heeft op een vastgoedmakelaar of het bewijs dat u een advertentie geplaatst heeft.

Uw huidige woning moet ten laatste op 31 december 2015 verkocht zijn. Wanneer dat niet het geval is, vervalt uw recht op de Vlaamse woonbonus definitief vanaf aanslagjaar 2016 (inkomstenjaar 2015).

b. De andere woning is een geërfde woning

Om te bepalen of de woning uw enige woning is, wordt geen rekening gehouden met andere woningen waarvan u door een **erfenis**:

- mede-eigenaar
- naakte eigenaar of
- vruchtgebruiker bent

OPGELET:

WANNEER U DOOR ERFENIS ENIGE VOLLE EIGENAAR WORDT, DAN GELDT DEZE UITZONDERINGSBEPALING NIET EN VOLDOET U NIET AAN DE VOORWAARDE VOOR DE WOONBONUS.

DE UITZONDERING IS NIET VAN TOEPASSING ALS U OP EEN ANDERE MANIER DAN DOOR ERFENIS (BV. SCHENKING, AANKOOP, ...) (MEDE-) EIGENAAR, NAAKTE EIGENAAR OF VRUCHTGEBRUIKER WORDT.

VOORBEELD

U gaat in maart 2015 een hypothecaire lening aan voor de aankoop van de woning die u op 31 december 2015 zelf betreft. Op 31 december 2015 bent u ingevolge erfenis tevens naakte eigenaar van een andere woning.

In dat geval kan u gebruik maken van de uitzonderingsbepaling en komt u in aanmerking voor de Vlaamse woonbonus.

VOORBEELD

U gaat in maart 2015 een hypothecaire lening aan voor de aankoop van een woning die u zelf betreft. Op 31 december 2015 bent u ingevolge erfenis enige volle eigenaar van een andere woning.

In dat geval speelt de uitzonderingsbepaling niet. Uw nieuwe woning zal niet uw enige woning zijn op 31 december van het jaar van de lening, waardoor u geen aanspraak kan maken op de Vlaamse woonbonus.

2° UITZONDERINGEN OP HET ZELF BETREKKEN VAN DE WONING OP 31 DECEMBER VAN HET JAAR VAN DE LENING

De woning moet op **31 december van het jaar waarin de lening werd aangegaan uw eigen woning** zijn. Op de verplichting om de woning zelf te betrekken bestaan een aantal **uitzonderingen** (beroepsredenen, redenen van sociale aard,...), die in de inleiding werden besproken bij de toelichting van het begrip "eigen woning". Ook in die situaties kan de woning als uw eigen woning beschouwd worden.

Wanneer u de woning niet zelf kan betrekken omwille van de stand van de bouw- of verbouwwerkzaamheden, volstaat het dat op 31 december van het jaar van het aangaan van de lening:

- ofwel een bouwaanvraag werd ingediend
- ofwel een overeenkomst met een architect werd afgesloten
- ofwel materialen voor de werken werden besteld

Dat zijn slechts niet-limitatieve voorbeelden, ook andere gegevens kunnen wijzen op de vereiste bouw- of verbouwwerkzaamheden. Uit de aangeleverde bewijzen moet vooral de intentie blijken om de werken aan te vatten.

De Vlaamse woonbonus is, behalve als het gaat om beroepsredenen of redenen van sociale aard, niet meer van toepassing **vanaf het tweede jaar** volgend op het jaar waarin het leningscontract is aangegaan, als u de woning niet uiterlijk op 31 december van dat jaar zelf betreft.

De Vlaamse woonbonus kan **opnieuw van toepassing zijn**:

- **vanaf het jaar waarin de contractuele of wettelijke belemmeringen zijn weggevallen**, voor zover u de woning op 31 december van dat jaar zelf betreft.

VOORBEELD

U bezit momenteel geen woning en u sluit eind november 2013 een hypothecaire lening af voor de aankoop van uw enige woning die u zelf wil betrekken. De woning die u heeft gekocht is evenwel verhuurd en het huurcontract kan pas eind mei 2016 worden beëindigd. U blijft in uw huurappartement wonen en plant een verhuis in op 1 juni 2016.

De Vlaamse woonbonus is van toepassing voor de aanslagjaren 2014 en 2015.

Aangezien u de woning niet uiterlijk op 31 december 2015 zelf betreft, is de Vlaamse woonbonus niet meer van toepassing vanaf aanslagjaar 2016 (inkomstenjaar 2015).

De Vlaamse woonbonus is opnieuw van toepassing vanaf aanslagjaar 2017 (inkomstenjaar 2016) vermits de belemmering een einde neemt eind mei 2016 en u de woning dus uiterlijk op 31 december 2016 zelf betreft.

- **vanaf het jaar waarin de bouwwerkzaamheden of verbouwingswerkzaamheden zijn afgerond**, voor zover u die woning op 31 december van dat jaar zelf betreft.

VOORBEELD

U bent in september 2014 een hypothecaire lening aangegaan voor de bouw van uw enige woning die u zelf wil betrekken. De bouwvergunning is afgeleverd en de bouwwerkzaamheden worden in februari 2015 aangevangen. Door een juridisch dispuut en problemen met een belangrijke aannemer, blijven de bouwwerkzaamheden aanslepen, zodat de woning pas in maart 2018 klaar is. U verhuist op dat moment van uw huurwoning naar uw nieuwe woning.

De Vlaamse woonbonus is van toepassing voor de aanslagjaren 2015 en 2016.

Aangezien u de woning niet uiterlijk 31 december 2016 zelf betreft, is de Vlaamse woonbonus niet meer van toepassing vanaf aanslagjaar 2017 (inkomstenjaar 2016).

De Vlaamse woonbonus is opnieuw van toepassing vanaf aanslagjaar 2019 (inkomstenjaar 2018) vermits de woning in 2018 is afgewerkt en u ze uiterlijk op 31 december 2018 zelf betreft.

3° UITZONDERINGEN OP HET ZELF BETREKKEN VAN DE WONING TIJDENS HET BETROKKEN BELASTBAAR TIJDPERK

De woning waarvoor de hypothecaire lening werd aangegaan, moet ook **uw eigen woning zijn tijdens het belastbaar tijdperk waarin u de uitgaven voor die lening maakt**. Bij een wijziging (verhuis,...) tijdens het belastbaar tijdperk, wordt de beoordeling gemaakt van dag tot dag.

De Vlaamse woonbonus kan dus enkel genoten worden voor de uitgaven die u gemaakt heeft tijdens de periode dat de woning uw eigen woning was. Ook hier zijn de uitzonderingen (beroepsredenen,...) van toepassing die in de inleiding werden besproken bij de toelichting van het begrip "eigen woning".

Voor uitgaven die u maakt tijdens de periode dat de woning niet uw eigen woning is, kan u in bepaalde gevallen genieten van een federale belastingvermindering. Zodra de woning opnieuw uw eigen woning is én u nog steeds voldoet aan de voorwaarden, kan u opnieuw genieten van de Vlaamse woonbonus.

VOORBEELD

U geniet van de Vlaamse woonbonus voor de uitgaven voor een hypothecaire lening voor uw eigen woning. U heeft in 2015 een appartement gekocht en wenst hierin uw intrek te nemen. U verhuist naar het appartement op 7 september 2016. Het appartement zal vanaf die dag uw eigen woning zijn.

De woning, waarvoor u de hypothecaire lening was aangegaan, zal vanaf 7 september 2016 niet langer uw eigen woning zijn. Dat heeft tot gevolg dat de Vlaamse woonbonus voor de uitgaven die u vanaf dan maakt niet langer van toepassing is.

U besluit door omstandigheden 2 jaar later de woning opnieuw zelf te betrekken en verhuist op 2 maart 2018. De uitgaven die u maakt vanaf 2 maart 2018 hebben opnieuw betrekking op uw eigen woning, zodat de Vlaamse woonbonus opnieuw van toepassing kan zijn.

4° UITZONDERING VOOR EEN ZORGWONING

De Vlaamse woonbonus is enkel van toepassing op de eigen woning. Zoals werd toegelicht, is dat (het gedeelte van) de woning die u en uw gezin zelf betrekken.

Als u een deel van uw woning omvormt tot een zorgwoning om bijvoorbeeld uw bejaarde ouders te huisvesten, kan u ook voor de uitgaven van de lening die op dat deel betrekking hebben van de Vlaamse woonbonus genieten.

OPGELET:

U KAN VOOR DE UITGAVEN DIE BETREKKING HEBBEN OP HET DEEL VAN UW WONING DAT DIENST DOET ALS ZORGWONING EVENTUEEL OOK GENIETEN VAN EEN FEDERALE BELASTINGVERMINDERING (VOOR DE NIET-EIGEN WONING). IN DAT GEVAL ZAL U MOETEN KIEZEN TUSSEN HET VLAAMSE OF HET FEDERALE VOORDEEL. WANNEER U VOOR DAT GEDEELTE VAN DE WONING EFFECTIEF DE TOEPASSING VRAAGT VAN EEN FEDERALE BELASTINGVERMINDERING KAN U NIET LANGER GENIETEN VAN DE VLAAMSE WOONBONUS. EENS U GEKOZEN HEEFT VOOR HET FEDERALE STELSEL IS DIE KEUZE DEFINITIEF. DIT BETEKENT DAT U VOOR DIT GEDEELTE NADIEN NIET OPNIEUW KAN KIEZEN VOOR DE VLAAMSE WOONBONUS.

IN GEVAL VAN EEN GEMEENSCHAPPELIJKE AANSLAG, MOETEN DE PARTNERS DEZELFDE KEUZE MAKEN.

B.

WELKE UITGAVEN KOMEN IN AANMERKING VOOR DE VLAAMSE WOONBONUS?

KAPITAAL EN INTERESTEN

Dit omvat de interesten en de betalingen voor de aflossing of de wedersamenstelling van een hypothecaire lening die specifiek is aangegaan om een enige eigen woning te verwerven of te behouden.

SCHULDSALDOVERZEKERING

Hiermee worden de bijdragen voor een aanvullende verzekering tegen ouderdom en vroegtijdige dood bedoeld. Die verzekering zorgt ervoor dat het saldo van de hypothecaire lening wordt terugbetaald, als u, als verzekerde, voordien overlijdt. Enkel de bijdragen van een individueel gesloten levensverzekeringscontract dat **uitsluitend** dient om een hiervoor vermelde hypothecaire lening te dekken, komen in aanmerking voor de Vlaamse woonbonus.

VOORBEELD

Een koppel gaat in 2012 een hypothecaire lening aan voor een bedrag van 200.000 euro om hun eigen woning te kopen. Daarbij wordt 100.000 euro gewaarborgd door een hypothecaire inschrijving, het resterende bedrag van 100.000 euro door een hypothecair mandaat. Er wordt tevens door hun beiden een schuldsaldoverzekering gesloten tot dekking van de volledige lening. In 2012 betalen ze elk 1.500 euro aan bijdragen voor die verzekering.

Omdat een deel van de schuldsaldoverzekering betrekking heeft op het gedeelte van de lening dat slechts gedekt is door een hypothecair mandaat, komen de bijdragen in hun geheel niet in aanmerking voor de Vlaamse woonbonus.

C.**HOEVEEL BEDRAAGT UW BELASTINGVOORDEEL?**

	Leningen aangegaan vóór 1/1/2015	Leningen aangegaan vanaf 1/1/2015
Basisbedrag	2.280 EUR	1.520 EUR
Verhoging eerste 10 jaar indien het de ENIGE woning blijft	+760 EUR	+760 EUR
Verhoging bovenop verhoging eerste 10 jaar voor kinderlast (vanaf 3 kinderen ten laste heeft u recht op 1 verhoging voor kinderlast)	+80 EUR	+ 80 EUR
Indexatie	Basisbedragen NIET meer geïndexeerd	Basisbedragen NIET meer geïndexeerd
Hoeveel bedraagt mijn belastingvermindering effectief? M.a.w. welk percentage wordt toegepast op de uitgaven die in aanmerking komen voor de belastingvermindering?	Tegen het “marginaal tarief” (dit is het belastingpercentage dat u betaalt op de hoogste schijf van uw inkomsten (tussen 30% en 50%))	40%

Als de Vlaamse woonbonus kan worden toegepast, mag u de uitgaven die u heeft gemaakt in rekening brengen voor een bepaald bedrag, dat is het “basisbedrag”.

U heeft tevens recht op een verhoging van dat basisbedrag tijdens de eerste 10 jaar **vanaf het jaar van het aangaan van de lening**.

Er kan een bijkomende verhoging van 80 euro voor kinderen ten laste worden toegekend. Dat is het geval als u op 1 januari van het jaar dat volgt op het jaar waarin u de lening bent aangegaan ook ten minste 3 kinderen ten laste heeft. Een latere wijziging aan het aantal kinderen ten laste heeft geen impact op het toekennen van deze verhoging.

Beide verhogingen worden niet meer toegepast vanaf het eerste belastbare tijdperk waarin u eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker wordt van een tweede woning. Die toestand wordt beoordeeld op 31 december van dat belastbare tijdperk. Vanaf dat moment heeft u enkel nog recht op het basisbedrag. Het verlies van de verhogingen is definitief, ook als u achteraf de tweede woning verkoopt.

De verhogingen vervallen in elk geval bij het verstrijken van de eerste 10 jaar. De termijn van 10 jaar begint te lopen vanaf het jaar waarin u de hypothecaire lening bent aangegaan.

VOORBEELD

U bent een hypothecaire lening aangegaan op 20 december 2006. De termijn van 10 jaar nam een aanvang in 2006. U kon voor de laatste keer van de verhoging genieten voor de uitgaven die u maakte tijdens inkomstenjaar 2015.

De belastingvermindering wordt berekend op basis van de gemaakte uitgaven:

- voor hypothecaire leningen aangegaan vanaf 1 januari 2015: aan een tarief van 40%
- voor hypothecaire leningen aangegaan vóór 1 januari 2015 : aan het marginaal tarief

In de voorbeelden zal uitgegaan worden van een marginaal tarief van 45%. Hou er rekening mee dat het toegepaste tarief in uw persoonlijke situatie anders kan zijn.

VOORBEELD

U bent een hypothecaire lening aangegaan voor uw enige eigen woning in 2010. U had 2 kinderen ten laste op 1 januari 2011. Nu heeft u 3 kinderen ten laste. Uw jaarlijkse uitgaven voor deze hypothecaire lening bedragen 8.000 euro.

U had recht op het basisbedrag van 2.280 euro en op de verhoging van 760 euro (enkel gedurende de eerste 10 jaar). Omdat u op 1 januari 2011 slechts 2 kinderen ten laste had, had u geen recht op de bijkomende verhoging van 80 euro. U kon derhalve maximaal een bedrag van 3.040 euro aan uitgaven in rekening brengen (omdat het bedrag van uw werkelijke uitgaven het maximum overschrijdt, werd het afgetopt).

VOORBEELD (VERVOLG)

In 2015 werd u eigenaar van een tweede woning. Vanaf dit belastbaar tijdperk (aanslagjaar 2016-inkomsten 2015) had u geen recht meer op de verhoging van 760 euro, tenzij u die woning uiterlijk 31 december 2015 zou verkocht hebben. U blijft wel recht hebben op een basisbedrag van 2.280 euro aan uitgaven dat u in rekening mag brengen voor de Vlaamse woonbonus.

De Vlaamse woonbonus bedraagt vanaf inkomstenjaar 2015 2.280 euro berekend aan een marginaal tarief van 45% (afhankelijk van uw persoonlijke situatie), zijnde 1.026 euro.

VOORBEELD

U bent een hypothecaire lening voor uw enige eigen woning aangegaan in 2015. Op 1 januari 2016 had u 3 kinderen ten laste. Door de verhuis van een van uw kinderen in 2016 had u vanaf aanslagjaar 2017 nog slechts 2 kinderen ten laste. Uw jaarlijkse uitgaven voor die hypothecaire lening bedragen 6.000 euro.

U heeft recht op het maximum basisbedrag van 1.520 euro en op de verhoging van 760 euro. Door het feit dat u 3 kinderen ten laste had op 1 januari 2016 heeft u ook recht op de bijkomende verhoging van 80 euro. U blijft die bijkomende verhoging behouden, ook wanneer u op een later tijdstip geen 3 kinderen ten laste meer heeft.

De belastingvermindering bedraagt voor 2016 2.360 euro (1.520 + 760 + 80) berekend aan het tarief van 40% (vast percentage voor leningen vanaf 2015), zijnde 944 euro.

VOORBEELD

U bent een hypothecaire lening aangegaan in 2005. Op 1 januari 2006 had u geen kinderen ten laste. Uw jaarlijkse uitgaven voor die hypothecaire lening bedragen 3.000 euro.

Voor 2016 kan u het bedrag van uw werkelijke uitgaven slechts gedeeltelijk in rekening brengen. Het maximum van 2.280 euro wordt immers overschreden. U heeft geen recht meer op de verhoging van 760 euro aangezien de eerste 10 jaar verstreken zijn. Indien u ook recht had op de verhoging voor kinderen ten laste, dan vervalt ook die verhoging na de termijn van 10 jaar aangezien die gekoppeld is aan de verhoging van 760 euro.

De belastingvermindering bedraagt vanaf 2015 2.280 euro berekend aan het marginaal tarief van 45% of 1.026 euro.

ECHTGENOTEN EN WETTELIJK SAMENWONENDEN

Echtgenoten en wettelijk samenwonenden kunnen beiden van de Vlaamse woonbonus gebruik maken. De voorwaarden voor de Vlaamse woonbonus worden wel per partner beoordeeld.

VOORBEELD

U bent gehuwd en u bent samen met uw echtgenoot een hypothecaire lening aangegaan voor de aankoop van uw enige eigen woning in 2008. U had beiden op 1 januari 2009 3 kinderen ten laste. Uw jaarlijkse uitgaven voor deze hypothecaire lening bedragen samen 12.000 euro.

Als zowel u als uw echtgenoot aan alle voorwaarden van de Vlaamse woonbonus voldoen, heeft u allebei recht op het basisbedrag van 2.280 euro, alsook op de verhoging van 760 euro en 80 euro.

Echtgenoten en wettelijk samenwonenden die een gemeenschappelijke aangifte indienen en die samen een lening zijn aangegaan waarvoor beiden recht hebben op de Vlaamse woonbonus, mogen het totale bedrag van de door hen beiden betaalde interesten en kapitaalaflossingen in aanmerking nemen. Die uitgaven moeten per belastingplichtige beperkt worden in functie van de maximale korven (basiskorf, eventueel verhoogd). Gehuwden en wettelijk samenwonenden, die een gezamenlijke belastingaangifte indienen en die beiden recht hebben op de belastingvermindering, kunnen, binnen bepaalde grenzen, de lasten vrij verdelen voor zover zij samen eigenaar zijn van de woning en dit ongeacht ieders eigendomsaandeel.

FEITELIJK SAMENWONENDEN

Als feitelijk samenwonenden samen een hypothecaire lening aangaan, zullen de voorwaarden voor de Vlaamse woonbonus ook per persoon worden beoordeeld. De uitgaven komen voor de belastingvermindering in aanmerking ten belope van het eigendomsaandeel dat elke feitelijk samenwonende heeft in de woning.

VOORBEELD

U woont feitelijk samen en heeft samen met uw partner in maart 2015 een enige eigen woning gekocht en bent hiervoor een gezamenlijke hypothecaire lening aangegaan. Op 1 januari 2016 had u 3 kinderen ten laste, uw partner had geen kinderen ten laste. Uw jaarlijkse uitgaven voor deze hypothecaire lening bedragen samen 10.000 euro. U bent eigenaar van de woning ten belope van 60%, uw partner is eigenaar ten belope van 40%.

U heeft beiden recht op het basisbedrag van 1.520 euro, alsook op de verhoging van 760 euro. Vermits u 3 kinderen ten laste had op 1 januari 2016, krijgt u op die verhoging een toeslag van 80 euro. Het totaal van de uitgaven wordt per partner verdeeld a rato van het eigendomspercentage.

U mag de uitgaven ten belope van 6.000 euro (60% van 10.000 euro) inbrengen (met een maximum van 2.360 euro, zijnde het basisbedrag (1.520 euro) en de verhogingen (760 en 80 euro)).

Uw partner mag de uitgaven ten belope van 4.000 euro (40% van 10.000 euro) inbrengen (met een maximum van 2.280 euro, zijnde het basisbedrag (1.520 euro) en de verhoging (760 euro)).

Voor feitelijk samenwonenden bestaat er geen mogelijkheid om de uitgaven in de aangifte vrij te verdelen tussen beiden om de belastingvermindering te optimaliseren.

SAMENLOOP VAN LENINGEN VOOR DE ENIGE EIGEN WONING, AANGEGAAN VÓÓR EN VANAF 1 JANUARI 2015

Als u voor uw enige eigen woning twee hypothecaire leningen bent aangegaan, één vóór en één tussen 1 januari 2015 en 31 december 2015 (bv. bij een heropname voor een verbouwing), dan kan u beide systemen samen toepassen. U moet hierbij wel rekening houden met de plafonds in beide systemen. In de berekening wordt eerst aangerekend op de oude korf (voor de leningen aangegaan voor 1 januari 2015) en dan op de nieuwe korf (voor de leningen aangegaan tussen 1 januari 2015 en 31 december 2015).

Voor de basisbedragen komt dit neer op het volgende:

Uitgaven oude lening die in aanmerking komen voor de belastingvermindering	Aangepast maximum basisbedrag voor de uitgaven van de nieuwe lening
Minstens 2.280 euro	0 euro
Minstens 760 euro en minder dan 2.280 euro	2.280 euro verminderd met het bedrag van de werkelijke uitgaven van de oude lening
Minder dan 760 euro	1.520 euro

Als u recht heeft op de verhoging van 760 euro en/of 80 euro voor de uitgaven voor uw nieuwe lening, dan worden de grensbedragen in de tweede kolom verhoogd **met het verschil tussen die 760 euro en/of 80 euro en het bedrag van de uitgaven in het kader van de oude lening boven de 2.280 euro**, die in aanmerking werden genomen voor de belastingvermindering onder het oude systeem.

Onderstaande voorbeelden geven meer duiding bij de toepassing van de plafonds bij de oude en de nieuwe korven.

Oude korf wordt gedeeltelijk opgevuld ten belope van het basisbedrag.

VOORBEELD

U bent een hypothecaire lening aangegaan voor uw enige eigen woning in 2005. U had op 1 januari 2006 geen kinderen ten laste. Op 1 maart 2015 bent u een bijkomende hypothecaire lening aangegaan voor diezelfde woning in het kader van renovatiewerken. Op 1 januari 2016 had u 3 kinderen ten laste. Uw jaarlijkse uitgaven voor uw oude hypothecaire lening bedragen 2.000 euro. Uw jaarlijkse uitgaven voor uw nieuwe hypothecaire lening bedragen 8.000 euro.

VOORBEELD (VERVOLG)

Uitgaven voor uw oude hypothecaire lening:

Voor deze lening kan u uw werkelijke uitgaven volledig in rekening brengen (2.000 euro) omdat het maximum van 2.280 euro niet overschreden is. Vanaf 2015 heeft u geen recht meer op de verhoging van 760 euro, aangezien de eerste 10 jaar verstreken zijn.

Uitgaven voor uw nieuwe hypothecaire lening:

Voor deze lening heeft u recht op het basisbedrag van 1.520 euro. Dit basisbedrag wordt evenwel verminderd tot 280 euro, aangezien u voor de oude lening reeds een bedrag van 2.000 euro heeft kunnen inbrengen en het plafond van 2.280 euro niet mag overschreden worden.

U heeft voor deze nieuwe lening tevens recht op de verhoging van 760 euro en de verhoging van 80 euro. Aangezien u voor de oude lening geen recht meer had op de verhogingen voor 2015, mag u deze verhogingen inbrengen voor de nieuwe lening.

De belastingvermindering bedraagt vanaf 2015:

2.000 euro voor de oude lening berekend aan het marginaal tarief van 45%, zijnde 900 euro;

1.120 euro (280 + 760 + 80) voor de nieuwe lening berekend aan het nieuwe tarief van 40%, zijnde 448 euro.

VOORBEELD

U bent een hypothecaire lening aangegaan voor uw enige en eigen woning in 2005. U had op 1 januari 2006 geen kinderen ten laste. Op 1 maart 2015 bent u een bijkomende hypothecaire lening aangegaan voor diezelfde woning in het kader van renovatiewerken. Op 1 januari 2016 had u 3 kinderen ten laste. Uw jaarlijkse uitgaven voor uw oude hypothecaire lening bedragen 500 euro. Uw jaarlijkse uitgaven voor uw nieuwe hypothecaire lening bedragen 8.000 euro.

Uitgaven voor uw oude hypothecaire lening:

Voor deze lening kan u uw werkelijke uitgaven volledig in rekening brengen (500 euro) omdat het maximum van 2.280 euro niet is overschreden. Vanaf 2015 heeft u geen recht meer op de verhoging van 760 euro, aangezien de eerste 10 jaar verstreken zijn.

Uitgaven voor uw nieuwe hypothecaire lening:

Voor deze lening heeft u recht op het basisbedrag van 1.520 euro. U heeft tevens recht op de verhoging van 760 euro en de verhoging van 80 euro. Aangezien u voor de oude lening geen recht meer had op de verhogingen vanaf 2015, mag u deze verhogingen volledig inbrengen voor de nieuwe lening.

De belastingvermindering bedraagt vanaf 2015:

500 euro voor de oude lening berekend aan het marginaal tarief van 45%, zijnde 225 euro;

2.360 euro voor de nieuwe lening berekend aan het nieuwe tarief van 40%, zijnde 944 euro.

Oude korf wordt volledig opgevuld ten belope van het basisbedrag en de verhogingen.

VOORBEELD

U bent een hypothecaire lening aangegaan voor uw enige en eigen woning in 2009. U had op 1 januari 2010 3 kinderen ten laste. Op 1 maart 2015 bent u een bijkomende hypothecaire lening aangegaan voor diezelfde woning in het kader van renovatiewerken. Op 1 januari 2016 had u 3 kinderen ten laste. Uw jaarlijkse uitgaven voor uw oude hypothecaire lening bedragen 4.000 euro. Uw jaarlijkse uitgaven voor uw nieuwe hypothecaire lening bedragen 5.000 euro.

Uitgaven voor uw oude hypothecaire lening:

Voor deze lening heeft u recht op het basisbedrag van 2.280 euro. U heeft tevens recht op de verhoging van 760 euro tijdens de eerste 10 jaar alsook op de bijkomende verhoging voor kinderen ten laste van 80 euro.

Uitgaven voor uw nieuwe hypothecaire lening:

Voor de nieuwe lening kan u geen uitgaven meer inbrengen aangezien u reeds de maximum plafonds bereikt heeft met uw uitgaven van de oude lening.

De belastingvermindering bedraagt voor 2015 3.120 euro berekend aan het marginaal tarief van 45%, zijnde 1.404 euro.

Oude korf wordt volledig opgevuld ten belope van het basisbedrag en gedeeltelijk ten belope van de verhogingen.

VOORBEELD

U bent een hypothecaire lening aangegaan voor uw enige en eigen woning in 2009. U had op 1 januari 2010 3 kinderen ten laste. Op 1 maart 2015 bent u een bijkomende hypothecaire lening aangegaan voor diezelfde woning in het kader van renovatiewerken. Op 1 januari 2016 had u 3 kinderen ten laste. Uw jaarlijkse uitgaven voor uw oude hypothecaire lening bedragen 2.500 euro. Uw jaarlijkse uitgaven voor uw nieuwe hypothecaire lening bedragen 5.000 euro.

Uitgaven voor uw oude hypothecaire lening:

Voor deze lening heeft u recht op het basisbedrag van 2.280 euro. U heeft tevens recht op de verhoging tijdens de eerste 10 jaar alsook op de bijkomende verhoging voor kinderen ten laste, zijnde samen 840 euro. Dit laatste bedrag wordt evenwel verminderd tot 220 euro aangezien hiermee het maximum van uw uitgaven voor de oude lening bereikt wordt.

Uitgaven voor uw nieuwe hypothecaire lening:

Voor de nieuwe lening kan u niets inbrengen ten belope van het basisbedrag aangezien u voor de oude lening reeds 2.280 euro heeft aangerekend.

U kan wel nog uitgaven inbrengen ten belope van 620 euro, aangezien er slechts 220 euro van de 840 euro werd aangerekend voor de verhogingen voor de oude lening.

De belastingvermindering bedraagt voor 2016:

2.500 euro berekend aan het marginaal tarief van 45%, zijnde 1.125 euro;

620 euro berekend aan het nieuwe tarief van 40%, zijnde 248 euro.

D.

SPECIFIEKE GEVALLEN

1° HYPOTHEEKRUIL (PANDWISSEL)

Het begrip hypotheekruil (of pandwissel) verwijst naar de situatie waarbij de woning waarvoor een hypothecaire lening werd aangegaan, wordt vervreemd en de lening verder blijft bestaan. De oorspronkelijke hypothecaire inschrijving op het verkochte onroerend goed wordt daarbij overgebracht naar een ander onroerend goed (bijvoorbeeld de nieuwe woning). Een hypotheekruil wordt doorgaans doorgevoerd om kosten (onder meer wederbeleggingsvergoeding, hypotheekkosten...) te besparen.

VOORBEELD

U geniet momenteel van de woonbonus voor de uitgaven van een hypothecaire lening die u in 2007 bent aangegaan voor de aankoop van uw eerste woning. U wil nu een andere woning aankopen en uw eerste woning verkopen. U wenst hiervoor een hypotheekruil door te voeren. De lening die u in 2007 bent aangegaan, zal blijven verder lopen, maar de hypotheek die gevestigd was op uw eerste woning, zal overgebracht worden naar een ander onroerend goed, wellicht uw nieuw aan te kopen woning.

De Zesde Staatshervorming heeft een opdeling gecreëerd tussen eigen en niet-eigen woningen. Hierdoor kon een hypotheekruil vanaf 1 januari 2016 ertoe leiden dat men voor de uitgaven van een hypothecaire lening het recht op de Vlaamse woonbonus en elke andere Vlaamse belastingvermindering verloor. Bovendien kwam men niet (altijd) in aanmerking voor de federale woonbonus of een andere federale belastingvermindering.

Door het ingrijpen van de Vlaamse decreetgever kunnen de uitgaven van de lening voortaan toch in aanmerking komen voor de Vlaamse woonbonus. Daartoe werd een “fictie” voorzien. De Vlaamse decreetgever gaat op basis van die fictie ervan uit dat de lening werd aangegaan voor de tweede woning in plaats van voor de eerste woning. Wanneer hierna gesproken wordt van de “fictie hypotheekruil”, wordt verwezen naar die ingreep van de Vlaamse decreetgever om de Vlaamse woonbonus toch te kunnen toepassen.

Om de fictie hypotheekruil te kunnen toepassen, moeten de volgende voorwaarden vervuld zijn:

De woning waarvoor de hypothecaire lening aanvankelijk werd aangegaan, is vervreemd om een andere woning te verwerven of te behouden.

Dit is bijvoorbeeld het geval als u uw eerste woning verkoopt om een andere woning aan te kopen of te verbouwen.

In dat geval houdt u de stukken van de verkoop en de gedane uitgaven ter beschikking van de FOD Financiën.

Wat onder “verwerven of behouden” wordt begrepen, werd toegelicht onder “Wat zijn de voorwaarden voor de Vlaamse woonbonus?”.

De eerste woning is vervreemd bij authentieke akte verleden vanaf 1 januari 2016.

De fictie hypotheekruil is enkel van toepassing voor woningen die vervreemd zijn vanaf 1 januari 2016 en treedt ook pas in werking vanaf de vervreemding van die eerste woning. Als de hypotheekruil voor die datum werd doorgevoerd, konden de uitgaven eventueel nog in aanmerking komen voor de federale woonbonus.

Tijdens de periode dat u al in de andere woning woont, maar de eerste woning nog niet vervreemd is, kan u geen beroep doen op de Vlaamse woonbonus. De woning waarvoor u de lening bent aangegaan, is immers niet langer uw eigen woning én de fictie is nog niet in werking getreden. Zodra de eerste woning vervreemd is, treedt de fictie wel in werking en kan u opnieuw beroep doen op de Vlaamse woonbonus.



VOORBEELD

U woont in uw eigen woning, waarvoor u voor de aankoop ervan in 2009 een hypothecaire lening bent aangegaan. U geniet van de Vlaamse woonbonus.

Op 6 februari 2017 koopt u een appartement aan en maakt voor de financiering hiervan gebruik van een hypotheekruil. U stelt de woning te koop vanaf 6 februari 2017. U verhuist op 1 maart 2017. De woning wordt verkocht op 16 juni 2017.

Op 1 maart 2017 is de woning niet langer uw eigen woning. U woont vanaf dan immers in het appartement, dat vanaf dat ogenblik uw eigen woning zal zijn. De fictie zal pas in werking treden vanaf de vervreemding van de woning, meer bepaald op 16 juni 2017. De Vlaamse woonbonus is niet meer van toepassing voor de uitgaven voor de (oude) hypothecaire lening tussen 1 maart 2017 en 16 juni 2017. Voor de uitgaven vanaf de verkoop van de woning op 16 juni 2017 kan u opnieuw voor de Vlaamse woonbonus in aanmerking komen.

De hypothecaire inschrijving wordt overgedragen naar een ander onroerend goed en de akte van hypotheekoverdracht wordt ter beschikking gehouden van de FOD Financiën.

De fictie hypotheekruil is enkel van toepassing als er sprake is van een hypotheekruil. Het is dan ook de bedoeling dat de hypothecaire inschrijving wordt overgebracht naar een ander onroerend goed. Dit onroerend goed zal in de meeste gevallen de andere woning zijn, maar dit is niet noodzakelijk het geval. Het bewijs van de hypotheekruil wordt geleverd door middel van de akte van hypotheekoverdracht. Die moet dan ook ter beschikking worden gehouden van de FOD Financiën. De FOD Financiën kan die akte opvragen, bijvoorbeeld naar aanleiding van een controle.

De hypothecaire lening wordt behouden en kwam aanvankelijk in aanmerking voor de Vlaamse woonbonus.

De fictie hypotheekruil wordt enkel toegepast voor leningen die aanvankelijk in aanmerking kwamen voor de Vlaamse woonbonus. Het feit dat u voor de uitgaven van die lening tijdelijk van een ander stelsel (bijvoorbeeld federale belastingverminderingen) genoot, sluit dan ook niet uit dat u toch een beroep kan doen op de fictie hypotheekruil.

Het is wel essentieel dat u de lening aanhoudt. U moet immers steeds uitgaven blijven maken om de belastingvermindering op te kunnen toepassen.

De eerste woning was de eigen woning alvorens de andere woning de eigen woning werd.

Wat onder “eigen woning” moet worden begrepen, werd in de inleiding van deze brochure toegelicht.

OPGELET:

DOOR TOEPASSING VAN DE FICTIE HYPOTHEEKRUIL BLIJFT DE OORSPRONKELIJKE HYPOTHECAIRE LENING VERDER LOPEN. ENKEL DE WONING WAAROP DE LENING WORDT GEACHT BETREKKING TE HEBBEN WIJZIGT. DIT BETEKENT DAT DE 10-JARIGE PERIODE VAN DE VERHOOGING(EN), VOOR ZOVER DIE VAN TOEPASSING ZOU(DEN) ZIJN, NIET OPNIEUW BEGINT TE LOPEN.

IN SOMMIGE GEVALLEN KOMEN DEZELFDE UITGAVEN ZOWEL IN AANMERKING VOOR DE VLAAMSE WOONBONUS ALS VOOR BEPAALDE FEDERALE BELASTINGVOORDELEN VOOR DE NIET-EIGEN WONING (BIJVOORBEELD DE FEDERALE BELASTINGVERMINDERING VOOR HET LANGE TERMIJNSPAREN). IN DAT GEVAL ZAL U EEN KEUZE MOETEN MAKEN. ALS U VOOR DE UITGAVEN KIEST VOOR EEN FEDERAAL BELASTINGVOORDEEL, ZAL U VOOR DIEZELFDE UITGAVEN DUS NIET VAN DE VLAAMSE WOONBONUS KUNNEN GENIETEN. EENS U GEKOZEN HEEFT VOOR HET FEDERALE STELSEL, IS UW KEUZE DEFINITIEF. DIT BETEKENT DAT U NADIEN NIET OPNIEUW KAN KIEZEN VOOR DE VLAAMSE WOONBONUS.

IN GEVAL VAN EEN GEMEENSCHAPPELIJKE AANSLAG, MOETEN BEIDE PARTNERS DEZELFDE KEUZE MAKEN.

2° HERFINANCIERING

Bij een herfinanciering wordt het nog openstaande kapitaal van een bestaand hypothecair krediet tegen gunstigere voorwaarden opnieuw gefinancierd via een nieuw hypothecair krediet. Het openstaande kapitaal wijzigt niet.

Voor de loutere herfinanciering van een bestaande hypothecaire lening zal de datum van die oorspronkelijke lening in aanmerking genomen worden.

Voor de herfinanciering van een lening die reeds vóór 1 januari 2015 werd aangegaan, wordt de belastingvermindering dus verder bepaald rekening houdend met de begrenzingen en het tarief dat geldt voor leningen aangegaan vóór 1 januari 2015.

Aangezien de datum waarop de oorspronkelijke lening werd aangegaan, bepalend is, begint ook de 10-jarige periode van de verhoging(en), voor zover die van toepassing zou(den) zijn, niet opnieuw te lopen.

De herfinanciering mag bij om het even welke instelling gevestigd binnen de Europese Economische Ruimte gebeuren. Wel moet die “overnemende bank” zich, met het oog op het door haar uit te reiken fiscaal attest, informeren over het krediet dat zij herfinanciert. Zij mag immers slechts een fiscaal attest uitreiken, nadat ze heeft vastgesteld dat het geherfinancierde krediet voldeed aan bepaalde fiscale voorwaarden zoals bv. het doel van de lening, de looptijd van de lening,....

Als u naast de herfinanciering nog bijkomend een bedrag leent (bijvoorbeeld voor renovatiewerken,...), wordt die bijkomende lening als een nieuwe lening beschouwd. Als die lening wordt aangegaan vanaf 1 januari 2016 valt ze onder het stelsel van de geïntegreerde woonbonus. U kan een uitgebreide toelichting van de geïntegreerde woonbonus terugvinden onder hoofdstuk 2. De keuzeregeling in geval van samenloop van een lening aangegaan vóór en na 1 januari 2016 is hierbij van belang.

3° HEROPNAME

Bij een heropname hergebruikt u afgeloste kapitalen van een bestaand hypothecair krediet onder de vorm van een nieuwe tranche (met eigen rentevoet, looptijd etc.) binnen uw bestaande kredietopening. Zo blijft de heropname gedekt door de bestaande hypothecaire inschrijving.

Een heropname in het kader van een kredietopening of het aangaan van een bijkomende, nieuwe lening wordt als een afzonderlijk leningscontract beschouwd.

Als de heropname gebeurt vanaf 1 januari 2016, zal op die tranche de geïntegreerde woonbonus van toepassing zijn. U kan een uitgebreide toelichting van de geïntegreerde woonbonus terugvinden onder hoofdstuk 2. Ook hierbij is de keuzeregeling van belang in geval van samenloop van een lening aangegaan vóór en na 1 januari 2016.

4° HYPOTHECAIR MANDAAT OF HYPOTHECAIRE VOLMACHT

Bij een hypothecair mandaat of een hypothecaire volmacht geeft u als ontlener volmacht aan de bank om een hypotheek te nemen op het betreffende onroerend goed wanneer de bank dit nodig acht. Dergelijk mandaat wordt dus niet onmiddellijk ingeschreven in het hypotheekkantoor.

Een lening die slechts door een hypothecaire volmacht of een mandaat wordt gewaarborgd, wordt niet als een hypothecaire lening beschouwd voor de toepassing van de Vlaamse woonbonus. Enkel interesten en aflossingen die betrekking hebben op het gedeelte van de lening dat effectief door een hypothecaire inschrijving is gewaarborgd, geven recht op de Vlaamse woonbonus. Interesten die betrekking hebben

op het gedeelte van de lening dat wordt gewaarborgd door een hypothecaire volmacht kunnen wel in aanmerking komen voor de Vlaamse belastingvermindering voor gewone interesten.

VOORBEELD

U bent een lening aangegaan voor de aankoop van uw enige eigen woning. Voor de helft van deze lening werd een hypotheek ingeschreven, voor de andere helft werd een hypothecair mandaat verleend.

In dit geval komen slechts de helft van uw uitgaven (enkel de uitgaven die betrekking hebben op de hypotheek) in aanmerking voor de Vlaamse woonbonus. De andere helft (gewaarborgd door een hypothecair mandaat) komt eventueel in aanmerking voor de Vlaamse belastingvermindering voor gewone interesten.

5° BIJKOMEND LENEN VOOR KOSTEN NOTARIS, WEDERBELEGGINGSVERGOEDING,...

Als u bijkomend leent om bijvoorbeeld de wederbeleggingsvergoeding, de aktekosten of het ereloon van de notaris te betalen, dan komt dit bijkomend ontleende bedrag niet in aanmerking voor de Vlaamse woonbonus.

6° SAMENLOOP VLAAMSE BELASTINGVERMINDERING BOUWSPAREN EN VLAAMSE WOONBONUS

Voor leningen aangegaan vanaf 1 januari 2015 bestaat geen keuzemogelijkheid meer tussen het fiscale voordeel zoals het bestond voor leningcontracten aangegaan voor 1 januari 2005 en het fiscale voordeel zoals het bestaat voor leningcontracten aangegaan vanaf 1 januari 2015.

Dit betekent dat als u nog een lening was aangegaan onder het systeem van het vroegere bouwsparen (lening van vóór 1 januari 2005), en u daarnaast een nieuwe, bijkomende lening bent aangegaan voor dezelfde woning vanaf 1 januari 2015, u **niet langer de keuzemogelijkheid had** om:

- voor beide leningen het belastingvoordeel te vragen onder het oude systeem van bouwsparen (inclusief de bijkomende en gewone intrestaftrek)
- enkel voor de nieuwe lening het belastingvoordeel te vragen voor de woonbonus

U kan voor de uitgaven van de nieuwe lening enkel nog genieten van het systeem van de Vlaamse woonbonus. Enkel als u geen uitgaven voor de nieuwe lening aangeeft, kan u eventueel nog genieten van de belastingvermindering voor het bouwsparen voor de uitgaven van uw oude lening.

7° VERVROEGDE TERUGBETALING VAN DE HYPOTHECAIRE LENING

Uitgaven die dienen voor het vervroegd terugbetalen van de hypothecaire lening komen niet in aanmerking voor de Vlaamse woonbonus als deze vervroegde terugbetaling binnen de eerste 10 jaar gebeurt.

Uitgaven voor een schuldsaldoverzekeringsaanpak aangegaan tot dekking van die hypothecaire lening, komen niet langer in aanmerking voor de Vlaamse woonbonus vanaf het belastbaar tijdperk waarin de verzekering niet meer (uitsluitend) dient tot dekking van de hypothecaire lening. Die uitgaven kunnen wel nog in aanmerking komen voor het Vlaamse of het federale lange termijnsparen.

De maandelijkse uitgaven voor de hypothecaire lening, die gedaan zijn vóór de datum van de vervroegde terugbetaling blijven wel in aanmerking komen voor de Vlaamse woonbonus in dat jaar. De belastingvermindering die reeds werd toegekend voor uitgaven gedaan in de voorgaande jaren wordt niet teruggevorderd.

VOORBEELD

U bent een hypothecaire lening aangegaan in 2012 en geniet voor de uitgaven van die lening van de Vlaamse woonbonus. U besluit de lening vervroegd terug te betalen op 7 juni 2017. De uitgaven die u betaalde vóór 7 juni 2017 kunnen in aanmerking komen voor de Vlaamse woonbonus. Vermits de vervroegde terugbetaling zelf plaatsvindt binnen de eerste 10 jaar na het aangaan van de hypothecaire lening, komt die uitgave niet in aanmerking voor de Vlaamse woonbonus. Hoewel de totale looptijd van de lening minder bedroeg dan 10 jaar (en er dus niet voldaan is aan een van de basisvoorwaarden voor de Vlaamse woonbonus), wordt de belastingvermindering die tijdens de voorgaande jaren werd toegepast niet teruggevorderd.

4. ANDERE BELASTINGVERMINDERINGEN VOOR DE EIGEN WONING

(VOOR HYPOTHECAIRE LENINGEN AANGEGAAN UITERLIJK 31 DECEMBER 2015)

A.

HET VLAAMSE LANGE TERMIJNSPAREN

OPGELET:

DEZE BELASTINGVERMINDERING IS AFGESCHAFT VOOR UITGAVEN VAN HYPOTHECAIRE LENINGEN AANGEGAAN VANAF 1 JANUARI 2016. DIT BETEKENT DAT UITGAVEN VOOR DIE LENINGEN NIET LANGER VOOR DEZE BELASTINGVERMINDERING IN AANMERKING KOMEN. ALS VOLDAAN IS AAN ALLE VOORWAARDEN, KOMEN DE UITGAVEN EVENTUEEL IN AANMERKING VOOR DE GEÏNTEGREERDE WOONBONUS.

1° WAT IS DE VLAAMSE BELASTINGVERMINDERING VOOR HET LANGE TERMIJNSPAREN?

De Vlaamse belastingvermindering voor het lange termijnsparen is een vermindering voor:

- kapitaalaflossingen van een hypothecaire lening en
- bijdragen voor een individuele levensverzekering die dienen voor het wedersamenstellen of waarborgen van een lening.

2° WELKE VOORWAARDEN ZIJN ER VOOR DE TOEPASSING VAN HET VLAAMSE LANGE TERMIJNSPAREN

De algemene voorwaarden tot het bekomen van deze belastingvermindering zijn:

Voor kapitaalaflossingen van een hypothecaire lening:

- de lening is gewaarborgd door een hypothecaire inschrijving
- de lening is aangegaan bij een instelling die gevestigd is in de Europese Economische Ruimte
- de lening is aangegaan voor een looptijd van minstens 10 jaar
- de lening dient om een 'eigen' woning, te verwerven, te bouwen of te verbouwen
- de lening komt niet in aanmerking voor de Vlaamse woonbonus.

Voor wat de individuele levensverzekering betreft, heeft u recht op de belastingvermindering als:

- de bijdragen definitief worden betaald voor het vestigen van een rente of kapitaal bij leven of overlijden
- het kapitaal dient voor het wedersamenstellen of het waarborgen van een lening die specifiek is aangegaan voor het verwerven of behouden van een in de Europese Economische Ruimte gelegen woning die op het moment van de betaling van de bijdragen uw eigen woning is
- het levensverzekeringscontract is aangegaan:
 - door uzelf, waarbij u alleen zichzelf heeft verzekerd vóór de leeftijd van 65 jaar
 - bij een instelling die in de Europese Economische Ruimte is gevestigd
 - voor een looptijd van minimum 10 jaar indien het in voordelen bij leven voorziet
- het levensverzekeringscontract als begunstigde(n) aanduidt:
 - bij leven: uzelf, vanaf de leeftijd van 65 jaar
 - in geval van overlijden:
 - ten belope van het verzekerde kapitaal dat dient voor het wedersamenstellen of het waarborgen van de lening, ten gunste van de personen die ingevolge uw overlijden de volle eigendom of het vruchtgebruik van het onroerend goed verwerven
 - ten belope van het verzekerde kapitaal dat niet dient voor het wedersamenstellen of het waarborgen van de lening, ten gunste van uw echtgenoot of van uw partner met wie u wettelijk samenwoont of van uw bloedverwanten tot de tweede graad (kinderen, kleinkinderen, ouders, grootouders, zusters en broers)
- de bijdragen niet in aanmerking kunnen komen voor de toepassing van de Vlaamse woonbonus of aftrekbaar zijn als beroepskost

3° HOEVEEL BEDRAAGT UW BELASTINGVOORDEEL?

De kapitaalaflossingen (eventueel beperkt zoals hieronder) en de bijdragen komen in aanmerking voor de som van 171 euro en 6% van uw netto gezamenlijk belastbaar beroepsinkomen, met een maximum van 2.280 euro. De belastingvermindering wordt vervolgens berekend aan een tarief van 30%.

Enkel kapitaalaflossingen die betrekking hebben op de eerste schijf van 76.110 euro (voor leningen aangegaan vanaf 2014) van uw leningen kunnen in aanmerking komen voor een Vlaamse belastingvermindering lange termijnsparen.

De schijf die in aanmerking komt voor de belastingvermindering wordt vastgelegd in het jaar van het aangaan van de lening. Voor de aanslagjaren 2015 en volgende, wordt dit bedrag vastgeklit op 76.110 euro.

Enkel het gedeelte van de lening dat is aangegaan voor het verwerven, bouwen of verbouwen van de woning kan in aanmerking komen voor de belastingvermindering. Het gedeelte van het kapitaal dat betrekking heeft op de kosten voor het aangaan van de lening komen niet in aanmerking voor de belastingvermindering.

VOORBEELD

U bent een hypothecaire lening aangegaan voor de aankoop van een eigen woning in maart 2014. Op het moment van aangaan van de lening bent u reeds eigenaar van een andere woning die u verhuurt. U bent niet van plan om deze woning te verkopen. U heeft een netto gezamenlijk belastbaar beroepsinkomen van 60.000 euro.

De nieuwe woning is niet uw enige woning op 31 december van het jaar van het aangaan van de lening. De uitgaven voor de hypothecaire lening kunnen dus niet in aanmerking komen voor de Vlaamse woonbonus, maar wel voor de Vlaamse belastingvermindering lange termijnsparen.

De uitgave die in aanmerking komt voor de Vlaamse belastingvermindering voor lange termijnsparen bedraagt 171 euro + 6% van het netto gezamenlijk belastbaar beroepsinkomen met een maximum van 2.280 euro.

*$171 \text{ euro} + (6\% * 60.000 \text{ euro}) = 3.771 \text{ euro}$, met een maximum van 2.280 euro.*

De belastingvermindering bedraagt 2.280 euro vermenigvuldigd met het tarief van 30%, zijnde 684 euro. Dit uiteraard in de veronderstelling dat de kapitaalaflossingen die betrekking hebben op de eerste schijf van 76.110 euro effectief 2.280 euro bedragen.

B.

DE VLAAMSE BELASTINGVERMINDERING VOOR GEWONE INTERESTEN (VOORHEEN “GEWONE INTERESTAFTREK”)

OPGELET:

DEZE BELASTINGVERMINDERING IS AFGESCHAFT VOOR UITGAVEN VAN HYPOTHECAIRE LENINGEN AANGEGAAN VANAF 1 JANUARI 2016. DIT BETEKENT DAT UITGAVEN VOOR DIE LENINGEN NIET LANGER VOOR DEZE BELASTINGVERMINDERING IN AANMERKING KOMEN. ALS VOLDAAN IS AAN ALLE VOORWAARDEN, KOMEN DE UITGAVEN EVENTUEEL IN AANMERKING VOOR DE GEÏNTEGREERDE WOONBONUS.

Dit is een belastingvermindering voor:

- de interesten van schulden die specifiek zijn aangegaan om de woning te verwerven of te behouden
- de termijnen en de waarde van ermee gelijkgestelde lasten met betrekking tot de aanschaffing van een recht van erfpacht of een recht van opstal of een gelijkaardig onroerend recht

Op het ogenblik dat de interesten worden betaald moet de woning uw eigen woning zijn, waarvan het inkomen begrepen is in uw belastbare onroerende inkomsten voor toepassing van de vrijstelling voor de eigen woning.

De interesten en vergoedingen komen slechts voor deze belastingvermindering in aanmerking in de mate dat ze niet meer bedragen dan het netto-inkomen van uw onroerende goederen.

Het is evenwel niet mogelijk van deze belastingvermindering gebruik te maken voor de interesten die in aanmerking komen voor de toepassing van de Vlaamse woonbonus.

Voor overeenkomsten aangegaan vóór 1 januari 2015 wordt de belastingvermindering berekend aan het marginaal tarief met een minimum van 30%. Voor overeenkomsten aangegaan in 2015 bedraagt het tarief van de belastingvermindering 40%.

5. ANDERE BELASTINGVERMINDERINGEN VAN TOEPASSING IN HET VLAAMSE GEWEST

A.

DE VLAAMSE BELASTINGVERMINDERING VOOR UITGAVEN VOOR DE VERNIEUWING VAN WONINGEN GELEGEN IN EEN ZONE VOOR POSITIEF GROOTSTEDELIJK BELEID

Uitgaven gedaan voor de vernieuwing van een woning gelegen in een zone voor positief grootstedelijk beleid kunnen in aanmerking komen voor een belastingvermindering van personenbelasting.

Een zone voor positief grootstedelijk beleid is een gemeente of een afgebakend deel van een gemeente waar het woon- en leefklimaat moet worden verbeterd door specifieke maatregelen. Momenteel zijn echter geen zones bepaald waarvoor het voordeel kan worden benut.

B.

DE VLAAMSE BELASTINGVERMINDERING VOOR UITGAVEN VOOR ONDERHOUD EN RESTAURATIE VAN BESCHERMDE MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Uitgaven gedaan voor het onderhoud en de restauratie van beschermde monumenten en landschappen kunnen in aanmerking komen voor een belastingvermindering in de personenbelasting.

Voorwaarden:

- u bent eigenaar
- het gaat om niet verhuurde gebouwde onroerende goederen, delen van onroerende goederen of landschappen
- de goederen zijn beschermd overeenkomstig de wetgeving op het behoud van Monumenten en Landschappen of volgens een gelijkaardige wetgeving in een andere lidstaat van de EER
- de uitgaven werden in het belastbaar tijdperk werkelijk betaald voor het onderhoud of de restauratie
- de betreffende eigendom is voor het publiek toegankelijk

Vooraleer u van de belastingvermindering kan genieten, dient u een attest voor belastingvermindering aan te vragen bij het agentschap onroerend erfgoed.

Het bedrag aan uitgaven waarvoor de belastingvermindering wordt verleend, is gelijk aan 50 % van de tijdens het belastbare tijdperk werkelijk betaalde uitgaven en wordt per belastbaar tijdperk begrensd (basisbedrag 25.000 euro¹).

1. Ter informatie: het geïndexeerde bedrag bedroeg voor aanslagjaar 2017 38.390 euro en voor aanslagjaar 2018 39.150 euro.

De belastingvermindering bedraagt 30% van het maximum in aanmerking te nemen bedrag en wordt enkel verleend voor het niet door subsidies gedekte gedeelte van de werkelijk betaalde uitgaven in dat belastbaar tijdperk.

U houdt volgende documenten ter beschikking van de FOD Financiën:

- de facturen en de betalingsbewijzen van de onderhouds- of restauratiewerken
- het vereiste attest van het agentschap onroerend erfgoed
- het beschermingsbesluit van het betreffende onroerend goed en de beslissing waarbij de toegankelijkheid ervan is erkend
- een verklaring op eer die vermeldt of voor de onderhouds- of restauratiewerken subsidies zijn toegezegd, toegekend of betaald en, als dat het geval is, het bedrag ervan

De belastingvermindering is **niet** van toepassing op:

- de uitgaven die in aanmerking genomen zijn als werkelijke beroepskosten
- de uitgaven die recht geven op investeringsaftrek

U kunt vrij kiezen of u voor de gedane uitgaven opteert voor de belastingvermindering voor:

- de uitgaven die in aanmerking komen voor de toepassing van de vernieuwing van woningen gelegen in een zone voor positief grootstedelijk beleid
- uitgaven voor onderhoud en restauratie van beschermde monumenten en landschappen
- de uitgaven die in aanmerking komen voor de toepassing van de vernieuwing van een woning die verhuurd wordt via een sociaal verhuurkantoor
- de uitgaven die in aanmerking komen voor de belastingvermindering voor dakisolatie

U kan voor eenzelfde uitgave maar één keer een voordeel krijgen.

C.

DE VLAAMSE BELASTINGVERMINDERING VOOR UITGAVEN VOOR DE VERNIEUWING VAN EEN WONING DIE VERHUURD WORDT VIA EEN SOCIAAL VERHUURKANTOOR (SVK)

Als onderstaande voorwaarden vervuld zijn, wordt een belastingvermindering toegekend voor de uitgaven voor de vernieuwing van een woning die verhuurd wordt via een SVK.

Voorwaarden:

- de woning:
 - is op het ogenblik van de aanvang van de werken minstens 15 jaar in gebruik genomen
 - is gelegen in België en wordt verhuurd via een sociaal verhuurkantoor gedurende het ganse tijdperk waarop de belastingvermindering wordt verleend
- de werken:
 - worden verstrekt en gefactureerd aan de belastingplichtige
 - hebben een totale kostprijs (inclusief btw) van minstens 7.500 euro (basisbedrag²)
Als u, voor werken die worden uitgevoerd in 2017, een voorschot betaald heeft in 2016, mag u met dit voorschot rekening houden om te bepalen of het minimumbedrag van de kostprijs van de werken in 2017 werd bereikt.
- u bent eigenaar, bezitter, opstalhouder, of vruchtgebruiker
- de uitgaven zijn in het belastbaar tijdperk werkelijk betaald

De belastingvermindering wordt toegekend voor een periode van 9 opeenvolgende jaren, telkens voor 5% van de werkelijke uitgaven in dat jaar, met een jaarlijks maximum van 750 euro (basisbedrag³).

De belastingvermindering is **niet** van toepassing op:

- de uitgaven die in aanmerking genomen zijn als werkelijke beroepskosten
- de uitgaven die recht geven op investeringsaftrek

2. Ter informatie: het geïndexeerde bedrag bedroeg voor aanslagjaar 2017 11.520 euro en voor aanslagjaar 2018 11.740 euro.

3. Ter informatie: het geïndexeerde bedrag bedroeg voor de aanslagjaar 2017 1.150 euro en voor aanslagjaar 2018 1.170 euro.

U kunt vrij kiezen of u voor de gedane uitgaven opteert voor de belastingvermindering voor:

- de uitgaven die in aanmerking komen voor de toepassing van de vernieuwing van woningen gelegen in een zone voor positief grootstedelijk beleid
- uitgaven voor onderhoud en restauratie van beschermde monumenten en landschappen
- de uitgaven die in aanmerking komen voor de toepassing van de vernieuwing van een woning die verhuurd wordt via een sociaal verhuurkantoor
- de uitgaven die in aanmerking komen voor de belastingvermindering voor dakisolatie

U kan voor eenzelfde uitgave maar één keer een voordeel krijgen.

D.

DE VLAAMSE BELASTINGVERMINDERING VOOR UITGAVEN VOOR DAKISOLATIE

OPGELET:

DEZE BELASTINGVERMINDERING IS ENKEL NOG VAN TOEPASSING VOOR UITGAVEN DIE BETREKKING HEBBEN OP WERKEN WAARVOOR UITERLIJK 31 DECEMBER 2016 EEN OVEREENKOMST MET EEN AANNEMER WERD AANGEGAAN, VOOR ZOVER ER UITERLIJK 31 DECEMBER 2016 EEN VOORSCHOT WERD BETAALD EN DE EINDFACTUUR UITERLIJK 31 DECEMBER 2017 WERKELIJK WERD BETAALD.

Tot en met aanslagjaar 2017 kon u onder bepaalde voorwaarden van een belastingvermindering van personenbelasting genieten voor uitgaven die u deed voor dakisolatie. Enkel als u aan de voorwaarden voor de overgangsmaatregel voldoet, kan u ook nog voor aanslagjaar 2018 van de belastingvermindering genieten.

Voorwaarden:

- u bent eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder, vruchtgebruiker of huurder van de woning waarvan het dak wordt geïsoleerd
- de uitgaven zijn:
 - voor de isolatie van het dak van een woning
Hiermee worden in eerste instantie enkel de kosten beoogd die noodzakelijk zijn voor de isolatie van het dak, inclusief de plaatsing. Materialen die deel uitmaken van het dak zelf (bijvoorbeeld dakpannen, leien, roofing, zink, enz...) komen normaal gezien niet in aanmerking
 - tijdens het belastbaar tijdperk werkelijk betaald
- op het ogenblik van de aanvang van de werken moet de woning minstens 5 jaar in gebruik genomen zijn
- de werken worden aan u verstrekt en gefactureerd
- het isolatiemateriaal heeft een thermische weerstand R groter of gelijk aan 2,5 m² Kelvin per watt
Opgelet: voor uitgaven vanaf 1 januari 2017 moet het **nieuw geplaatst** isolatiemateriaal een thermische weerstand R groter of gelijk aan **4,5 m² Kelvin per watt** hebben. Het isolatiemateriaal dat gebruikt wordt om bijkomend te isoleren moet dus ook diezelfde thermische weerstand hebben. Het volstaat niet dat de bestaande isolatie en de nieuwe isolatie samen de vereiste thermische weerstand bereiken.
- de factuur moet een aantal vaste bepalingen bevatten waaruit blijkt dat aan bovenstaande voorwaarden voldaan is

Als de zolder onbewoonbaar is, dan kan ook het isoleren van de zoldervloer of het plafond van de bovenste verdieping in aanmerking komen voor de vermindering.

De belastingvermindering bedraagt 30% van de werkelijk betaalde uitgaven met een maximum van 2.000 euro (basisbedrag⁴) per belastbaar tijdperk en per woning.

U houdt volgende documenten ter beschikking van de FOD Financiën:

- de facturen betreffende de werken die aan de basis liggen van de uitgaven
- het betalingsbewijs van de bedragen die voorkomen op die facturen
- de documenten die aantonen dat de woning bij het begin van de werken waarmee de uitgaven verband houden, ten minste vijf jaar in gebruik is genomen als woning

4. Ter informatie: het geïndexeerde bedrag bedroeg voor aanslagjaar 2017 3.070 euro en voor aanslagjaar 2018 3.130 euro.

De belastingvermindering is niet van toepassing op:

- de uitgaven die in aanmerking genomen zijn als werkelijke beroepskosten
- de uitgaven die recht geven op investeringsaftrek

U kunt vrij kiezen of u voor de gedane uitgaven opteert voor de belastingvermindering voor:

- de uitgaven die in aanmerking komen voor de toepassing van de vernieuwing van woningen gelegen in een zone voor positief grootstedelijk beleid
- uitgaven voor onderhoud en restauratie van beschermde monumenten en landschappen
- de uitgaven die in aanmerking komen voor de toepassing van de vernieuwing van een woning die verhuurd wordt via een sociaal verhuurkantoor
- de uitgaven die in aanmerking komen voor de belastingvermindering voor dakisolatie

U kan voor eenzelfde uitgave in principe maar één keer een voordeel krijgen.

Voorwaarden overgangsmaatregel aanslagjaar 2018

Bij een betalingsdatum van de factuur tot eind 2017 is er alleen een belastingvermindering mogelijk als u ook aan de 4 onderstaande voorwaarden voldoet.

- u moet een aannemingsovereenkomst gesloten hebben uiterlijk op 31 december 2016
- u moet een voorschot gestort hebben uiterlijk op 31 december 2016 (het bedrag van het voorschot is overeen te komen met de aannemer, er is geen minimumbedrag)
- u moet de eindfactuur betaald hebben uiterlijk op 31 december 2017
- het nieuw geplaatst isolatiemateriaal moet een warmteweerstand (Rd-waarde) hebben van minstens 4,5 Kelvin per watt

De uitgaven moeten aangegeven worden voor het belastbaar tijdperk waarin ze gemaakt zijn. Het voorschot dat betaald wordt in 2016 moet in principe aangegeven worden in de aangifte met betrekking tot inkomstenjaar 2016 (aanslagjaar 2017). De uitgaven betaald in 2017 moeten in principe aangegeven worden in de aangifte met betrekking tot inkomstenjaar 2017 (aanslagjaar 2018).

6. DE BEVOEGDHEIDSVERDELING IN EEN NOTENDOP

A.

ALGEMEEN

De algemene bevoegdheden van het Vlaamse Gewest inzake de personenbelasting zijn:

- opcentiemen heffen op een deel van de personenbelasting
- kortingen toestaan
- belastingverminderingen en -vermeerderingen invoeren
- belastingkredieten toestaan

Daarnaast heeft het Vlaamse Gewest ook een aantal meer specifieke bevoegdheden.

Een aantal bevoegdheden inzake personenbelasting vormen zelfs een exclusieve bevoegdheid voor het gewest, als die belasting gelokaliseerd is in Vlaanderen. Dit betekent dat enkel het gewest die belastingverminderingen kan bepalen.

Zo is Vlaanderen bevoegd voor belastingverminderingen en belastingkredieten voor de uitgaven voor het verwerven of behouden van de 'eigen woning', waaronder de belastingvermindering woonbonus. Daarnaast is het ook bevoegd voor belastingkredieten- en verminderingen voor onder meer:

- uitgaven voor onderhoud en restauratie van beschermde monumenten en landschappen
- energiebesparende uitgaven in een woning (met uitzondering van de interesten van groene leningen)
- uitgaven voor vernieuwing van woningen gelegen in een zone voor positief grootstedelijk beleid
- uitgaven gedaan voor vernieuwing van tegen een redelijke huurprijs in huur gegeven woningen

De federale overheid blijft bevoegd voor de vaststelling van de personenbelasting (bepaling van de belastbare grondslag, bepalingen met betrekking tot de roerende voorheffing en de bedrijfsvoorheffing, bepaling van de dienst van de belasting (zie verder onder titel "wat is de bevoegdheid van de FOD Financiën en bij wie kunt u dan terecht?").

B.

WELK GEWEST IS BEVOEGD?

Welk gewest bevoegd is, wordt bepaald door de fiscale woonplaats van de belastingplichtige. Dit betekent ook dat de ligging van het onroerend goed daarvoor niet bepalend is.

Een belastingplichtige zal slechts onder de Vlaamse personenbelasting vallen als hij zijn fiscale woonplaats heeft in het Vlaamse Gewest op 1 januari van het aanslagjaar. Slechts 1 fiscale woonplaats is mogelijk per belastingplichtige, en per aanslagjaar. Het begrip fiscale woonplaats krijgt hierbij een gelijkaardige invulling als het begrip rijksinwoner. Een belastingplichtige wordt zo geacht zijn fiscale woonplaats te hebben in het gewest waar zijn woonplaats is, of als hij geen woonplaats heeft in België, in het gewest waar zijn zetel van fortuin gevestigd is op 1 januari van het aanslagjaar.

De beoordeling van de woonplaats of de zetel van fortuin gebeurt door de FOD Financiën op basis van feitelijke omstandigheden.

VOORBEELD

Jan verhuist op 12 maart 2015 van Gent naar Luik. Vermits hij op 1 januari 2016 in Luik woont, zal hij voor het aanslagjaar 2016 gelokaliseerd worden in het Waalse Gewest. Een aanslagjaar heeft echter betrekking op de inkomsten van het jaar voordien. De Waalse personenbelasting is dus van toepassing op de inkomsten van het volledige jaar 2015.

C.

WAT IS DE BEVOEGDHEID VAN DE FOD FINANCIËN EN BIJ WIE KUNT U DAN TERECHT?

De federale overheid blijft niet alleen inhoudelijk bevoegd voor diverse aspecten van de personenbelasting (bv. de belastbaarheid van inkomsten uit onroerende goederen), maar staat daarnaast ook in voor de vestiging, inning en invordering van die personenbelasting. Dit is de zogenaamde “dienst” van de personenbelasting. De beoordeling van concrete dossiers gebeurt dan ook nog steeds door de FOD Financiën.

Voor algemene vragen en informatie kan u terecht bij het Contactcenter FOD Financiën, via het telefoonnummer: 0257/ 257 57. Voor vragen en informatie aangaande uw persoonlijk dossier neemt u best contact op met uw lokaal belastingkantoor. De contactgegevens hiervan kan u terugvinden op het origineel van uw belastingaangifte, op uw aanslagbiljet of in my.minfin.be.

VERKLARENDE WOORDENLIJST

Aanslagjaar: dit begint op 1 januari en eindigt op de daaropvolgende 31ste december. De voor een aanslagjaar verschuldigde belasting wordt gevestigd op de inkomsten die de belastingplichtige in het belastbare tijdperk heeft verkregen.

Basisbedrag: voor belastingverminderingen worden soms bedragen opgenomen in de regelgeving, zoals bijvoorbeeld het jaarlijks maximum aan uitgaven dat mag worden aangegeven, het minimum investeringsbedrag,... Sommige van die bedragen worden gekoppeld aan een jaarlijkse indexering. In dat geval is het in de regelgeving opgenomen bedrag het basisbedrag. In een jaarlijks bericht deelt de FOD Financiën de geïndexeerde bedragen per maatregel mee.

Belastbaar tijdperk: in principe valt dit voor de toepassing van de personenbelasting samen met het jaar vóór dat waarnaar het aanslagjaar wordt genoemd.

Belastingkrediet: een fiscaal voordeel dat niet beperkt wordt tot de verschuldigde belasting. Soms wordt ook de term negatieve belasting gebruikt omdat het betrokken fiscale voordeel kan betaald worden aan de belastingplichtige.

Belastingvermindering: een fiscaal voordeel dat u in mindering kan brengen van de door u verschuldigde belasting. Het bedrag dat in mindering wordt gebracht kan nooit hoger zijn dan de verschuldigde belasting en kan dus geen terugbetaling aan de belastingplichtige tot gevolg hebben.

Bezitter: de bezitter is de persoon die houder is van een onroerend goed (die in het onroerend goed woont) en de opbrengst ervan geniet.

Bouwsparen: het bouwsparen is de voorloper van de woonbonus en is een systeem dat van toepassing was voor hypothecaire leningen aangegaan vóór 1 januari 2005.

Domicilie: dit is het officiële adres, zoals dat blijkt uit het bevolkingsregister van de gemeente en het Rijksregister.

Eigenaar: de eigenaar is diegene aan wie het goed toebehoort (eigendomstitel) en die het recht heeft om er op de meest volstrekte wijze het genot van te hebben en erover te beschikken.

Eigen woning: de woning die u als eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker zelf betreft.

Europese Economische Ruimte: bestaat uit de 28 landen die deel uitmaken van de Europese Unie en IJsland, Noorwegen en Liechtenstein.

Geïntegreerde woonbonus: Vlaamse belastingvermindering voor de uitgaven voor een hypothecaire lening aangegaan vanaf 1 januari 2016 voor de eigen woning van de belastingplichtige.

Groene lening: dit is een lening die uitsluitend dient voor het financieren van bepaalde energiebesparende maatregelen. Het is een tijdelijke maatregel die deel uitmaakt van de economische herstellwet van 27 maart 2009 en is enkel van toepassing op leningsovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2009 tot en met 31 december 2011.

Hypothecair krediet: dit is een lening waarbij een onroerend goed als onderpand dient.

Hypotheekruil: een hypotheekruil is de situatie waarbij de woning, waarvoor een hypothecaire lening werd aangegaan, wordt vervreemd en de lening verder blijft bestaan. De oorspronkelijke hypothecaire inschrijving op het verkochte onroerend goed wordt daarbij overgebracht naar een ander onroerend goed (bijvoorbeeld de tweede woning).

Marginaal tarief: dit is het belastingpercentage dat u betaalt op de hoogste schijf van uw inkomsten en zal voor de toepassing van de woonbonus niet lager zijn dan 30%. Dit tarief is afhankelijk van uw persoonlijke situatie.

Sociaal verhuurkantoor: een sociaal verhuurkantoor huurt woningen en appartementen van eigenaars om deze op haar beurt (met garanties voor de eigenaar) verder sociaal te verhuren.

Onverdeeldheid: wanneer het eigendomsrecht op een onroerend goed verdeeld is tussen verschillende personen spreekt men van onverdeeldheid.

Vlaamse woonbonus: Vlaamse belastingvermindering voor de uitgaven voor een hypothecaire lening aangegaan tussen 1 januari 2005 en 31 december 2015 voor uw enige en eigen woning.

Vervreemding: een rechtshandeling waarbij iemand een zakelijk recht (eigendom, vruchtgebruik,...) overdraagt, bijvoorbeeld een verkoop, een schenking, ...

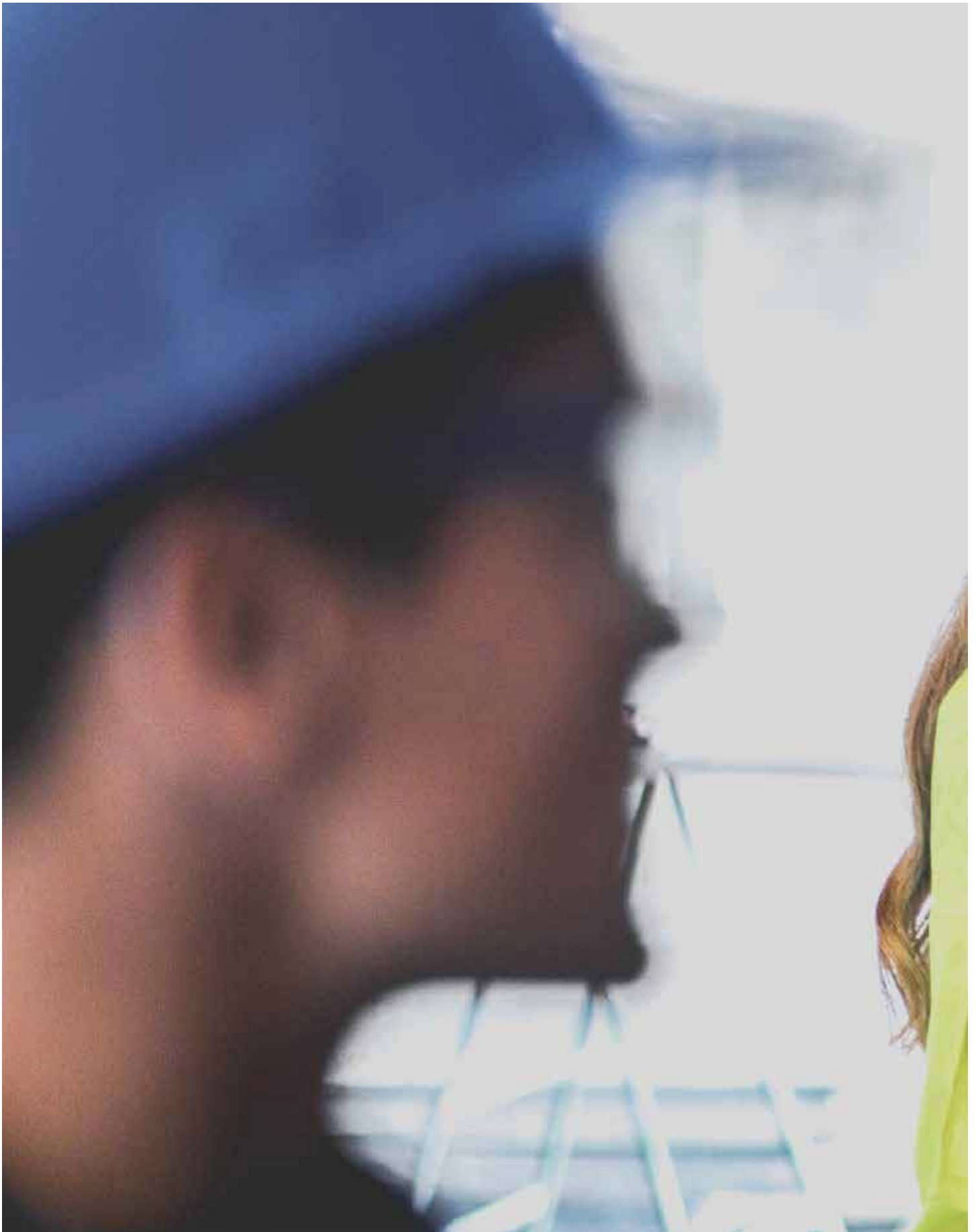
Wedersamenstelling van een hypothecaire lening: via een inpandgeving met wedersamenstelling is het mogelijk een onroerend goed te financieren met het aanvullend pensioen. Dit betekent dat u uw pensioenplan in pand geeft om een hypothecaire lening opnieuw samen te stellen. U zal gedurende de looptijd van de lening enkel interesten betalen en op de vervaldag van uw pensioenplan zal u met het kapitaal dat vrijkomt de volledige hypothecaire lening terugbetalen.

Werkelijke beroepskosten: als werknemer, bedrijfsleider of beoefenaar van een vrij beroep kan u ervoor kiezen uw werkelijke beroepskosten te bewijzen in plaats van het algemene kostenforfait voor uw beroepskosten toe te passen in uw aangifte in de personenbelasting.

Woning: een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn aard bestemd is voor bewoning door een gezin of een alleenstaande, en waar de verschillende gezinsactiviteiten (zoals wonen, slapen, maaltijden bereiden enz.) worden uitgeoefend (bijvoorbeeld een appartement of eengezinswoning). Kamers in gemeenschappelijke gebouwen (kloosters, klinieken, hospitalen, weeshuizen, enz.), of kamers voor studenten of voor seizoenarbeiders, worden niet beschouwd als een woning.

Zetel van fortuin: dit is de plaats van waaruit de belastingplichtige zijn vermogen beheert. Dit is niet noodzakelijk dezelfde plaats als diegene waar het onroerend goed gelegen is of waar de belastingplichtige is gedomicilieerd.

Zorgwonen: dit is een vorm van wonen waarbij in een bestaande woning één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd wordt, die één fysiek geheel vormt met de hoofdwooneenheid. De ondergeschikte wooneenheid maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning en gebeurt met het oog op het huisvesten van ofwel ten hoogste twee personen van 65 jaar of ouder, ofwel ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven. De eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.



Departement Financiën & Begroting
Koning Albert II-laan 19 bus 6
1210 Brussel

fin.vlaanderen.be