

Wegwijs in de fiscaliteit van uw woning



Federale Overheidsdienst FINANCIEN
- 2011 -

Deze brochure werd opgesteld door een werkgroep ambtenaren van de Federale Overheidsdienst FINANCIEN. Ze mag niet worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke wijze ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het Departement. Zij kan evenmin als een ministeriële aanschrijving worden aangemerkt en derhalve niet in rechte worden opgeworpen.

Vormgeving: Dienst Communicatie.

Verantwoordelijke uitgever:

Nadine Daoût (Stafdienst strategische coördinatie en communicatie)

FOD Financiën - North Galaxy B24

Koning Albert II laan 33, bus 70 - 1030 Brussel

Inhoud

Voorwoord	5
Kopen - Verkopen	7
Kopen met toepassing van het registratierecht	10
Kopen met btw	32
Verkopen met btw	36
Bouwen - Verbouwen	41
Bouwen	43
Verbouwen	50
Vermindering voor uitgaven voor vernieuwing van woningen in een zone voor positief grootstedelijk beleid	57
Afbetalen	61
Geven de bestedingen (intresten en kapitaalaflossingen) van de lening die ik heb gesloten voor de aankoop van mijn woning recht op de aftrek voor enige en eigen woning?	63
De fiscale behandeling van de premies van de vanaf 1 januari 2005 gesloten individuele levensverzekeringen	82
Hoeveel bedraagt de aftrek voor enige en eigen woning? Wat is mijn belastingvoordeel?	86

Ik los voor dezelfde woning een "oude" en een "nieuwe" lening af.	92
Welke documenten moet ik ter beschikking houden van mijn belastingdienst om recht te hebben op de aftrek voor enige en eigen woning.	97
Wonen	99
Het kadastraal inkomen	101
De onroerende voorheffing	105
De onroerende inkomsten	116

Voorwoord

"Een eigen huis met een tuintje" is nog steeds de droom van vele Belgen.

Wie dit doel wil verwezenlijken beschikt over een waaier van mogelijkheden: van het verwerven van een bouwgrond tot de aankoop van een sleutel-op-de-deur woning, al dan niet met een lening.

Bij het maken van de uiteindelijke keuze is het aangewezen ook de fiscale aspecten onder ogen te nemen. Wie bijvoorbeeld bouwgrond koopt weet dat er registratierechten moeten betaald worden. Wie begint te bouwen moet onder meer rekening houden met de btw. Wie voor de bouw of de aankoop van een woning een lening aangaat krijgt een voordeel inzake personenbelasting in de vorm van de aftrek van de betaalde interest; betreft het een hypothecaire lening, dan wordt onder bepaalde voorwaarden tevens een belastingvermindering verleend voor de kapitaalaflossingen.

Het is de bedoeling u een beetje wegwijs te maken in het fiscale woninglandschap. Het uitgangspunt hierbij is de privépersoon die in België eigenaar wil worden van een woning. Dit verklaart waarom bepaalde aspecten van de fiscaliteit in verband met onroerende goederen niet of minder aan bod zullen komen. U kunt ook onze portaalsite (www.minfin.fgov.be) of de federale portaalsite (www.belgium.be) raadplegen.

Deze brochure doet geen afbreuk aan de geldende wetteksten en administratieve commentaren. Evenmin is het de bedoeling de bevoegde ambtenaren te vervangen. Aarzel niet hen indien nodig te raadplegen.

De minister van Financiën

Wegwijs in de fiscaliteit van uw woning

Kopen - Verkopen



Welke belastingen moet ik betalen wanneer ik een huis of bouwgrond koop?

Wanneer u een huis of bouwgrond koopt, bent u **in de meeste gevallen** onderworpen aan het **registratierecht**.

In sommige gevallen kan de aankoop echter ook onderworpen zijn aan de btw. **Vanaf 1 januari 2011** betaalt u bij de **gezamenlijke aankoop van een bouwgrond met huis of appartement** sowieso **btw**, zowel op de bouwgrond als op de woning. Het btw-tarief voor de aankoop van een nieuwe woning bedraagt meestal 21 %. Lees hierover meer vanaf p. 32.

Kopen met toepassing van het registratierecht

Hoeveel registratierecht moet ik betalen wanneer ik een huis of bouwgrond koop?

Wanneer u een huis of bouwgrond koopt, betaalt u:

- ✓ **10 % registratierecht** voor onroerende goederen gelegen **in het Vlaams Gewest**;
- ✓ **12,5 % registratierecht** voor onroerende goederen gelegen **in het Waals en Brussels Hoofdstedelijk Gewest**. Voor onroerende goederen gelegen **in het Waals Gewest** en indien voor de aankoop een hypothecair krediet werd onderschreven bij bepaalde kredietinstellingen met sociaal oogmerk wordt het recht **verminderd tot 10 %** en is de registratie van de hypothecaire lening onder de vorm van een eco-lening vrijgesteld van het recht van 1 %.

De berekeningsbasis voor het registratierecht zijn de overeengekomen prijs en de lasten. Deze berekeningsbasis of belastinggrondslag mag nooit lager zijn dan de verkoopwaarde van het onroerend goed.

Wanneer de verkoper en de koper van oordeel zijn dat de overeengekomen prijs lager is dan de minimale verkoopwaarde kunnen zij in de verkoopovereenkomst de (pro-fisco) geschatte verkoopwaarde vermelden. Het registratierecht wordt dan berekend over deze waarde. Op deze manier kunt u vermijden dat u wordt beboet.



Vanaf 1 januari 2011 betaalt u op de gezamenlijke aankoop van een bouwgrond met huis of appartement sowieso btw, zowel op de bouwgrond als op de woning

Zie hoofdstuk Kopen met btw (pag. 32)

Wat wordt er verstaan onder lasten?

Wanneer u een huis of bouwgrond koopt, betaalt u niet enkel registratierecht over de overeengekomen prijs. Ook de lasten die aan de verkoop verbonden zijn, maken deel uit van de berekeningsbasis van het registratierecht.

Voorbeelden van lasten zijn:

- ✓ de kosten die de verkoper heeft gemaakt om het goed verkocht te krijgen en die ten laste van de koper zijn (publiciteit, tussenpersonen, kosten van plan en meting ...);
- ✓ de verplichting voor de koper om belastingen te betalen die betrekking hebben op het onroerend goed voor een periode die valt vóór de ingentreding van het goed door de koper.

Wat wordt er verstaan onder verkoopwaarde?

Deze verkoopwaarde (ook venale waarde genoemd) geldt steeds als minimumbasis voor de berekening van het registratierecht. Indien de overeengekomen prijs, verhoogd met de lasten (zie [Wat wordt er verstaan onder lasten?](#)), lager is dan de verkoopwaarde wordt u belast op deze verkoopwaarde.

Onder verkoopwaarde wordt verstaan de prijs die men vermoedelijk kan krijgen bij een normale verkoop onder normale omstandigheden, d.w.z. met voldoende publiciteit, een voldoende aantal liefhebbers en rekening houdend met objectieve factoren die de waarde van het goed kunnen beïnvloeden.

De administratie zal nagaan welke goederen het best als vergelijkingspunt kunnen dienen, rekening houdend met de aard van het te schatten goed, de juridische toestand ervan, de oriëntatie van het goed, enz. Ook de toestand van de lokale vastgoedmarkt speelt uiteraard een essentiële rol.

Wat gebeurt er wanneer de administratie en ik het niet eens zijn over de bepaling van de waarde van het onroerend goed dat ik heb gekocht?

Wanneer de verkoopwaarde van een onroerend goed hoger is dan de overeengekomen prijs moet de koper in de akte, die ter registratie wordt aangeboden, zowel de verkoopwaarde als de overeengekomen prijs opgeven.

Wanneer de administratie van oordeel is dat de vermelde prijs of de verklaarde waarde lager is dan de verkoopwaarde, brengt zij de koper van het onroerend goed op de hoogte van haar schatting.

Indien de koper meer uitleg wenst of het niet eens is met de schatting, kan hij zijn argumenten laten gelden bij de administratie. Bij gebrek aan een akkoord laat de ontvanger van het registratiekantoor het goed door middel van een deskundig onderzoek schatten. De aanduiding van één of drie deskundigen gebeurt in onderlinge overeenstemming tussen de ontvanger en de koper of, bij gebrek aan een akkoord, door de vrederechter.

Wordt u bij een controleschatting in het ongelijk gesteld, dan betaalt u het bijkomend registratierecht vermeerderd met een nalatigheidsinterest van 7%. Wanneer de verkoopwaarde bovendien wordt geschat op 9/8 of meer van de aangegeven prijs betaalt u een door de wet en bij koninklijk besluit bepaalde boete en de kosten van de procedure.

De door de deskundige geschatte verkoopwaarde kan enkel nog worden betwist door een vordering in te leiden bij de rechtbank.

Wanneer de prijs die in de akte werd vermeld niet overeenstemt met de werkelijke prijs (m.a.w. wanneer een gedeelte van de prijs "onder tafel" werd betaald) lopen zowel de koper als de verkoper een boete op die, in principe, gelijk is aan het ontduken recht. Bovendien kunnen ook strafrechtelijke sancties worden uitgesproken.

Wie moet de verkoopakte ter registratie aanbieden en wie betaalt de registratierechten?

Een aankoopakte moet binnen de vooropgestelde termijn ter registratie worden aangeboden bij de administratie. De administratie kan pas registreren na betaling van het verschuldigde recht.

Wanneer de **aankoopakte door de notaris** wordt **opgemaakt**, is het de notaris die de akte ter registratie moet aanbieden en de rechten moet betalen. Vooral eer hij de akte opmaakt, zal hij de betrokken partijen (verkoper en koper) dus vragen het bedrag van de verschuldigde rechten voor te schieten. De akten van notarissen worden geregistreerd op het **registratiekantoor van hun standplaats**.

In de praktijk is het meestal de koper die uiteindelijk de registratierechten betaalt.

Wanneer de **aankoop bij onderhandse akte (compromis)** wordt **vastgelegd**, rust de verplichting tot registratie en tot betaling van de rechten evenzeer op de koper als op de verkoper. De partijen beschikken over een termijn van **4 maanden** om de akte te laten registreren in het **registratiekantoor bevoegd voor de plaats waar het onroerend goed ligt**.

Het is belangrijk deze **termijn** te **respecteren** aangezien bij niet-naleving een boete verschuldigd is gelijk aan de rechten, maar die wordt verminderd volgens een bij koninklijk besluit vastgesteld barema. Deze boete is ondeelbaar verschuldigd door de partijen. D.w.z. dat de administratie zowel de koper als de verkoper kan aanspreken voor de betaling van de gehele som.

Wanneer de **compromis wordt gevolgd door een authentieke of notariële akte** moet u deze onderhandse akte **niet laten registreren op voorwaarde dat de authentieke akte wordt opgesteld binnen de 4 maanden** na de datum waarop de compromis werd ondertekend. Als de akte verleden wordt voor een notaris beschikt deze over 15 dagen om ze te laten registreren.

Betaal ik minder registratierechten wanneer ik een sociale woning koop?

Wanneer u in het **Vlaams of het Brussels Hoofdstedelijk Gewest** een sociale woning koopt bij een openbaar bestuur of bij openbare instellingen, bij de Gewestelijke Maatschappijen voor de Huisvesting of de Gewestelijke Landmaatschappijen en de door hen erkende maatschappijen kunt u onder bepaalde voorwaarden **een verminderd registratierecht van 1,50 %** genieten.

De voorwaarden (Vlaams Gewest/Brussels Hoofdstedelijk Gewest) zijn de volgende:

- ✓ De koper moet een door het Gewest verleende aankooppremie genieten of, voor het Vlaams Gewest, een tegemoetkoming in de hypothecaire leningslast genieten.



Bij eventuele intrekking van de premie is de koper verplicht het verschil tussen het betaalde recht en het gewone registratierecht van 10 % voor het Vlaams Gewest en 12,5 % voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bij te betalen.

- ✓ Het moet gaan om de aankoop van een woning (huis of appartement).

Wanneer u in het **Waaals Gewest** een sociale woning koopt van een publiekrechtelijke persoon, wordt het **recht verlaagd tot 0 %**.

In de praktijk betekent dit dat u hierop het **algemeen vast recht van 25 euro** betaalt.

De voorwaarden (Waaals Gewest) zijn de volgende:

- ✓ De koper moet een natuurlijke persoon zijn die in aanmerking komt voor de aankooppremie zoals bedoeld in de Waalse Huisvestingscode.



Bij eventuele intrekking van de premie is de koper verplicht het verschil tussen het geheven algemeen vast recht en het gewone registratierecht van 12,5 % of 10 % in het Waaals Gewest bij te betalen.

- ✓ Het moet gaan om de aankoop van een sociale woning (huis of appartement) van een publiekrechtelijke persoon (sociale huisvestingsmaatschappij, intercommunale, gemeente, OCMW ...).

Betaal ik minder registratierechten wanneer ik een bescheiden woning koop?

Wanneer u een bescheiden woning koopt, geniet u onder bepaalde voorwaarden een verminderd registratierecht van:

- ✓ **5 % in het Vlaams Gewest**
- ✓ **6 %** op een gedeelte van de aanslagbasis voor de aankoop van een onroerend goed **in het Waals Gewest**. Indien de aankoop aanleiding geeft tot de toekenning van een krediet bij bepaalde kredietinstellingen met sociaal oogmerk, wordt hetzelfde recht **verminderd tot 5 %** en wordt de registratie van de hypothecaire leningsakte vrijgesteld van het recht van 1 %.

In het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** werd het stelsel van bescheiden woningen opgeheven.

Welke voorwaarden en formaliteiten moeten vervuld zijn om het verminderd registratierecht voor bescheiden woning in het Vlaams Gewest (5 %) te kunnen genieten?

● Voorwaarden

- ✓ Het moet gaan om de aankoop van de **eigendom van een woning**.
- ✓ De aangekochte woning mag slechts een **beperkt kadastraal inkomen (KI)** hebben, afhankelijk van het aantal kinderen dat de koper ten laste heeft:

Kinderen ten laste	Maximum KI (niet-geïndexeerd)
0 tot 2	€ 745
3 of 4	€ 845
5 of 6	€ 945
7 en meer	€ 1.045

Het kadastraal inkomen waarmee rekening wordt gehouden, is het niet-geïndexeerde KI.

- ✓ Bovendien mag het **totaal kadastraal inkomen (KI)** van het verkregen goed en van de goederen die de koper en zijn echtgeno(o)te op dat ogenblik reeds in volle of in blote eigendom bezitten de hiervoor vermelde maximumbedragen niet overschrijden.

Hierbij wordt geen rekening gehouden met de onroerende goederen die de koper of zijn echtgeno(o)te in blote eigendom bezit en door hen of één van hen werden geërfd van een bloedverwant in opgaande lijn (ouders, grootouders ...).

Er wordt ook geen rekening gehouden met de onroerende goederen die de koper of zijn echtgeno(o)te in volle eigendom bezitten op voorwaarde dat die goederen in volle of in blote eigendom werden geërfd van een bloedverwant in opgaande lijn (ouders, grootouders ...) van één van hen en op voorwaarde dat het KI van deze goederen niet hoger is dan 25 % van de voormelde maximumbedragen.

- ✓ De koper of zijn echtgeno(o)te mogen **niet reeds** voor het geheel in volle of blote eigendom **eigenaar zijn van een onroerend goed bestemd tot bewoning dat door hen op een andere manier dan uit de nalatenschap van een bloedverwant in opgaande lijn werd verkregen.**
- ✓ De koper van de bescheiden woning of zijn echtgeno(o)te moet zich **inschrijven in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister op het adres van de aangekochte woning.**

Deze inschrijving moet gebeuren binnen een termijn van 3 jaar te rekenen vanaf de datum van de authentieke akte van verkrijging en ten minste 3 jaar zonder onderbreking behouden blijven.

● Formaliteiten

- ✓ In de akte of in een door de koper voor waar bevestigde en ondertekende verklaring onderaan de akte, moet uitdrukkelijk worden vermeld dat de voorwaarden om het gunsttarief te kunnen genieten (maximum KI en onroerend bezit), vervuld zijn en dat aan de verplichtingen om het te behouden, zal worden voldaan.

Welke voorwaarden en formaliteiten moeten vervuld zijn om op een deel van de aanslagbasis het verminderd registratierecht voor bescheiden woning in het Waals Gewest (5 % of 6 %) te kunnen genieten?

Het voordeel van het **verlaagd tarief is beperkt tot een bepaald bedrag dat varieert naargelang de gemeente**. Het gewoon recht (in principe 12,5 %) blijft van toepassing op het gedeelte van de aanslagbasis dat het maximumbedrag overschrijdt.

Dat maximumbedrag is afhankelijk van de '**vastgoeddruk**' in de gemeente: 210.000 euro voor een zeer hoge, 200.000 euro voor een hoge en 191.000 euro voor een normale vastgoeddruk. Dit bedrag wordt ieder jaar geïndexeerd door de Waalse regering.

● Voorwaarden

- ✓ Het moet gaan om de aankoop van de **eigendom van een woning**.
- ✓ De aangekochte woning mag slechts een **beperkt kadastraal inkomen (KI)** hebben, afhankelijk van het aantal kinderen dat de koper, zijn echtgeno(o)t(e) of zijn wettelijke samenwonende ten laste heeft:

Kinderen ten laste	Maximum KI (niet-geïndexeerd)
0 tot 2	€ 745
3 of 4	€ 845
5 of 6	€ 945
7 en meer	€ 1.045

Het kadastraal inkomen waarmee rekening wordt gehouden, is het niet-geïndexeerde KI.

- ✓ Bovendien mag het **totaal kadastraal inkomen (KI)** van het verkregen goed en van de goederen die de koper en zijn echtgeno(o)t(e) op dat ogenblik reeds in volle of in blote eigendom bezitten de hiervoorvermelde maximumbedragen niet overschrijden.
- ✓ Het verminderd recht is **niet** van toepassing wanneer de koper, zijn echtgeno(o)t(e) of zijn wettelijk samenwonende gedeeltelijk, zelfs miniem, eigenaar(s) zijn in een ander onroerend goed bestemd tot bewoning.

Voor de berekening van het totaal KI wordt nooit rekening gehouden met de onroerende goederen die de verkrijger of zijn echtgeno(o)t(e) of wettelijk samenwonende enkel in blote eigendom bezitten en die werd verkregen uit de nalatenschap van hun respectieve bloedverwanten in de opgaande lijn.

In bepaalde gevallen wordt ook geen rekening gehouden met onroerende goederen die niet persoonlijk kunnen worden bewoond door wettelijke of contractuele belemmeringen (bv. vruchtgebruik niet toegestaan door de koper).

Bovendien wordt geen rekening gehouden met onroerende goederen die werden verkocht in het jaar van de akte van verkrijging, **voor zover de intentie tot verkoop in de akte wordt vermeld.**

De verkrijger of zijn echtgeno(o)t(e) of wettelijk samenwonende moet zich **inschrijven in het bevolkings- of vreemdelingenregister op het adres van het aangekochte goed.** Die inschrijving moet gebeuren binnen een termijn van 3 jaar te rekenen vanaf de datum van de authentieke aankoopakte en moet zonder onderbreking behouden blijven gedurende 3 jaar.

● Formaliteiten

- ✓ In de akte of in een door de koper voor waar bevestigde en ondertekende verklaring onderaan de akte, moet uitdrukkelijk worden vermeld dat de voorwaarden om het gunsttarief te kunnen genieten (maximum KI en onroerend bezit), vervuld zijn en dat aan de verplichtingen om het te behouden, zal worden voldaan.

Betaal ik minder registratierechten wanneer ik een bouwgrond koop die zal dienen om er een bescheiden woning op te bouwen?

Wanneer u een bouwgrond koopt die tot bouwplaats van een bescheiden woning zal dienen, geniet u onder bepaalde voorwaarden het verlaagd registratietarief van

- ✓ **5 % voor in het Vlaams Gewest gelegen bouwgronden**
- ✓ **5 % of 6 % voor in het Waals Gewest gelegen bouwgronden**

In het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** werd het stelsel van bescheiden woningen opgeheven.

De voorwaarden en formaliteiten zijn **dezelfde** als die voor de aankoop van een bescheiden woning (zie p. 15 en volgende). Er moet uiteraard geen uittreksel uit de kadastrale legger aan de aankoopakte worden gehecht.

Het verlaagd tarief wordt niet onmiddellijk toegepast. De akte van aankoop van de grond wordt geregistreerd tegen het gewone tarief (10 % of 12,5 %). Wanneer achteraf blijkt dat het kadastraal inkomen van de opgerichte woning een bepaald maximum niet overschrijdt (in principe 745 euro niet-geïndexeerd) en aan de andere voorwaarden inzake onroerend bezit is voldaan, wordt hetgeen boven het verlaagde tarief werd geheven, teruggegeven. Hiervoor moet u een uittreksel uit de kadastrale legger voorleggen, dat werd afgeleverd na de vaststelling van het KI van het gebouwde huis.

Welke belastingvoordelen bestaan er wanneer ik in het Vlaams Gewest een huis of bouwgrond koop?

In het Vlaams Gewest kunt u onder bepaalde voorwaarden recht hebben op een **abattement** (= vermindering van de berekeningsbasis van het registratierecht), op een **bij-abattement** (indien hypothecaire inschrijving op het goed) of op **meeneembaarheid** (van registratierechten die u vroeger hebt betaald).

Als koper-natuurlijke persoon kunt u bij de aankoop van een woning of bouwgrond, waar u uw hoofdverblijfplaats zal vestigen, een **abattement van 15.000 euro** genieten. Het **belastingvoordeel** bedraagt dus **1.500 euro of 750 euro of 225 euro** naargelang de aankoop belast wordt tegen 10 % of 5 % of 1,5 %.

Indien voor de financiering van de aankoop een hypotheek wordt gevestigd op het aangekochte goed, wordt dat **abattement** – onder bepaalde voorwaarden – **verhoogd (ook bij-abattement genoemd) met 10.000 euro** als de aankoop wordt belast tegen 10 % **of met 20.000 euro** als de aankoop wordt belast tegen 5 % of met **66.666,67 euro** als de aankoop wordt belast tegen 1,5 %.

Deze regeling geldt voor (onderhandse) overeenkomsten die **vanaf 1 januari 2009** gesloten worden. Ze geldt echter ook voor overeenkomsten gesloten vóór die datum, maar met een opschortende voorwaarde die vervuld wordt vanaf 1 januari 2009.

Wanneer u als natuurlijk persoon in het Vlaams Gewest een onroerend goed heeft gekocht dat dient als uw hoofdverblijfplaats en u besluit dat onroerend goed te verkopen om een ander onroerend goed in het Vlaams Gewest te kopen, dat eveneens zal dienen als uw hoofdverblijfplaats, dan heeft u recht op **meeneembaarheid**. Dat betekent dat u de registratierechten die u voor uw eerste woning (bouwgrond) hebt betaald **tot maximum 12.500 euro** in mindering kunt brengen van de verschuldigde registratierechten voor uw tweede aankoop.

De aanvullende rechten die voor om het even welke reden op de aankoop van de eerste woning werden geheven, zijn uitgesloten van de meeneembaarheid.



Het gewoon abattement (en desgevallend het bij-abattement) en meeneembaarheid zijn niet cumuleerbaar! Wij raden u aan om na te gaan wat voor u het meest voordelige gunstregime is.

Welke voorwaarden en formaliteiten moeten vervuld zijn om recht te hebben op het abattement in het Vlaams Gewest?

● Voorwaarden

- ✓ De koper moet een **natuurlijk persoon** zijn. Vennootschappen, verenigingen of andere rechtspersonen komen dus niet in aanmerking voor deze vrijstelling.
- ✓ Het aangekochte onroerend goed moet **in het Vlaams Gewest gelegen** zijn en **tot bewoning aangewend of bestemd** zijn. Ook een bouwgrond wordt hieronder begrepen.
- ✓ U moet **uw hoofdverblijfplaats** vestigen in het onroerend goed:
 - binnen de 2 jaar wanneer u een woning koopt
 - binnen de 5 jaar wanneer u een bouwgrond koopt of een gebouw dat op het ogenblik van aankoop nog niet als woning aangewend kan worden.
- ✓ Het onroerend goed moet **voor de geheelheid in volle eigendom** worden aangekocht (dit mag door meerdere personen samen). Aankopen van een gedeelte, van het vruchtgebruik of van de blote eigendom zijn dus uitgesloten.

- ✓ **Geen** van de kopers mag op de datum van de overeenkomst tot koop **voor het geheel (volle) eigenaar zijn van een ander onroerend goed in België gelegen dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd**. Wanneer de aankoop geschiedt door meerdere personen mogen zij op datum van de overeenkomst tot koop gezamenlijk niet voor de geheelheid volle eigenaar zijn van een ander onroerend goed in België gelegen dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd. Ook een bouwgrond wordt beschouwd als een onroerend goed dat tot bewoning is bestemd.
- ✓ Het moet gaan om een **zuivere aankoop**. Ruil is bijvoorbeeld uitgesloten.

● **Formaliteiten**

Om de vrijstelling te kunnen genieten moet het document (de onderhandse of authentieke akte) waarop het registratierecht wordt geheven een aantal verplichte vermeldingen bevatten. Uw notaris kan u hierover meer informatie verschaffen.

Indien u de vrijstelling niet heeft aangevraagd of gekregen naar aanleiding van de registratie van de akte, kunt u de teruggave van de teveel geheven rechten aanvragen binnen de 6 maanden te rekenen van de datum van de registratie van de akte (het zogenoemde **vangnet**). Deze aanvraag moet **per aangetekende brief** worden opgestuurd naar de ontvanger van de registratie die de ontvangst heeft gedaan of naar zijn gewestelijk directeur.

Welke voorwaarden en formaliteiten moeten vervuld zijn om recht te hebben op het bij-abattement in het Vlaams Gewest?

Bovenop de voorwaarden van het gewone abattement (zie hierboven)

- ✓ moet een **hypotheek** worden gevestigd op het aangekochte goed
- ✓ moet de hypothecaire inschrijving gebeuren
 - binnen 2 jaar na datum van registratie voor de aankoop wanneer u een woning koopt
 - binnen 5 jaar indien bij de aankoop van een bouwgrond of een gebouw dat op het ogenblik van aankoop nog niet als woning aangewend kan worden

Het is niet vereist dat alle kopers een hypothecaire inschrijving nemen op het goed.

Welke belastingvoordelen bestaan er wanneer ik in het Vlaams Gewest een leegstaand of verwaarloosd pand koop?

Bij de aankoop van een onroerend goed, dat ten hoogste 4 opeenvolgende jaren opgenomen is in een register of op een lijst van leegstaande en/of verwaarloosde onroerende goederen staat, hoeft - indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan - op een schijf van 30.000 euro geen registratierecht te worden betaald. Dit is het **renovatie-abattement**.

Deze regeling geldt voor (onderhandse) overeenkomsten die vanaf 1 september 2009 gesloten worden. Ze geldt echter ook voor overeenkomsten gesloten vóór de datum, maar met een opschortende voorwaarde die vervuld wordt vanaf 1 september 2009.

Opgeliet: Het renovatie-abattement is cumuleerbaar met de andere abbattements (gewoon abattement en bij-abattement) en de meeneembaarheidsregelingen.

Welke voorwaarden en formaliteiten moeten vervuld zijn om recht te hebben op het renovatie-abbattement in het Vlaams Gewest?

Dit nieuwe abbattement is niet volledig op dezelfde leest geschoeid als de twee andere. Het is dus **niet** nodig dat alle voorwaarden van het gewone abbattement moeten zijn vervuld om het renovatie-abbattement te kunnen genieten.

● Voorwaarden

- ✓ Het aangekochte - bebouwde - onroerend goed moet in het Vlaams Gewest gelegen zijn en tot bewoning aangewend of bestemd zijn.
- ✓ Op het ogenblik van de aankoop moet het onroerend goed ten hoogste 4 opeenvolgende jaren opgenomen zijn in een register of op een lijst van leegstaande en/of verwaarloosde onroerende goederen.
- ✓ Een natuurlijk persoon, koper of niet, vestigt zijn hoofdverblijfplaats binnen de 2 of 5 jaar op de plaats van het aangekochte goed.
- ✓ Het moet gaan om een zuivere aankoop.

● Formaliteiten

Om de vrijstelling te kunnen genieten moet het document (de onderhandse of authentieke akte) waarop het registratierecht wordt geheven een aantal verplichte vermeldingen bevatten. Uw notaris kan u hierover meer informatie verschaffen.

● Verschillen in voorwaarden met abbattement en bij-abbattement

- ✓ Ook rechtspersonen (bv. vennootschappen) kunnen gebruiken maken van het renovatie-abbattement.
- ✓ Het hoeft niet noodzakelijk te gaan om de aankoop voor de geheelheid en in volle eigendom van het pand.
- ✓ De koper mag reeds eigenaar zijn van een ander onroerend goed.

Welke voorwaarden en formaliteiten moeten vervuld zijn om recht te hebben op de meeneembaarheid in het Vlaams Gewest?

a) Meeneembaarheid door verrekening (woning 1 is verkocht vóór woning 2 is aangekocht)

Indien u de oude woning-hoofdverblijfplaats verkoopt of uit onverdeeldheid treedt vooraleer u een nieuwe woning-hoofdverblijfplaats koopt, kunnen de reeds geheven registratierechten worden verrekend bij de registratie van de aankoop van de nieuwe woning-hoofdverblijfplaats.

● Voorwaarden

- ✓ De koper moet een **natuurlijk persoon** zijn. Vennootschappen komen niet in aanmerking voor deze verrekening. De meeneembaarheid wordt echter niet uitgesloten voor een natuurlijke persoon indien hij samen met een vennootschap aankoopt.
- ✓ Zowel woning 1 als woning 2 moeten **in het Vlaams Gewest gelegen** zijn. De aankoop moet betrekking hebben op een tot bewoning aangewend of bestemd onroerend goed. Ook een bouwgrond wordt hieronder begrepen.
- ✓ Het moet gaan om **zuivere aankoop** (woning 2) enerzijds en een **zuivere wederverkoop of verdeling** waarbij de natuurlijke persoon al zijn rechten in woning 1 heeft afgestaan anderzijds.
- ✓ De koper moet in de periode van 18 maanden voor de wederverkoop of verdeling van deze woning op een bepaald ogenblik zijn hoofdverblijfplaats in woning 1 hebben gehad.
- ✓ De koper moet zijn **hoofdverblijfplaats** vestigen in het onroerend goed dat wordt aangekocht:

- binnen de 2 jaar indien het een woning betreft
 - binnen de 5 jaar indien het een bouwgrond betreft.
- ✓ De aankoop van woning 2 moet vaste dagtekening hebben binnen de 2 jaar na de registratie van de akte van verkoop of verdeling (onderhands of authentiek) van woning 1.

Beperkingen

1. De mee te nemen rechten worden beperkt tot uw wettelijk aandeel in de rechten die werden geheven bij de aankoop van de woning die werd wederverkocht of verdeeld.
2. De door u mee te nemen rechten kunnen enkel worden verrekend met uw wettelijk aandeel in de rechten verschuldigd op de nieuw aangekochte woning.
3. Het meeneembaar bedrag is per verrichting beperkt tot maximum 12.500 euro. Indien de aankoop door verschillende kopers gebeurt, moet dat maximumbedrag van 12.500 euro worden verdeeld over de verschillende kopers in verhouding tot hun wettelijk aandeel in de nieuw aangekochte woning.

● Formaliteiten

Om de meeneembaarheid te kunnen genieten moet het document (de onderhandse of notariële akte van woning 2) waarop het registratierecht wordt geheven een aantal verplichte vermeldingen bevatten. Uw notaris kan u hierover meer informatie verschaffen.

Indien u de aanvraag niet hebt gedaan in dit document kunt u de teruggave van de meeneembare rechten aanvragen binnen de 6 maanden te rekenen van de datum van de registratie van dat document (het zogenoemde **vangnet**). Deze aanvraag moet **per aangetekende brief** worden opgestuurd naar de ontvanger van de registratie die de ontvangst heeft gedaan of naar zijn gewestelijk directeur.

b) Meeneembaarheid door teruggave (woning 2 is aangekocht vóór woning 1 is verkocht)

Indien u een nieuwe woning-hoofdverblijfplaats koopt vooraleer de oude woning-hoofdverblijfplaats te verkopen of uit onverdeeldheid te treden, zullen de voorheen betaalde registratierechten worden teruggegeven op verzoek van de belastingplichtige.

● Voorwaarden

- ✓ De koper moet een **natuurlijk persoon** zijn. Vennootschappen komen niet in aanmerking voor deze teruggave. De meeneembaarheid wordt echter niet uitgesloten voor een natuurlijke persoon indien hij samen met een vennootschap aankoopt.
- ✓ Zowel woning 1 als woning 2 moeten **in het Vlaams Gewest gelegen** zijn. De aankoop moet betrekking hebben op een tot bewoning aangewend of bestemd onroerend goed. Ook een bouwgrond wordt hieronder begrepen.
- ✓ Het moet gaan om een **zuivere wederverkoop of verdeling** waarbij de natuurlijke persoon al zijn rechten in woning 1 heeft afgestaan enerzijds en de **zuivere aankoop** van woning 2 anderzijds.
- ✓ De koper moet zijn **hoofdverblijfplaats** vestigen in het onroerend goed dat wordt aangekocht:
 - binnen de 2 jaar indien het een woning betreft
 - binnen de 5 jaar indien het een bouwgrond betreft.
- ✓ De koper moet in de periode van 18 maanden voor de aankoop van woning 2 op een bepaald ogenblik zijn hoofdverblijfplaats in woning 1 hebben gehad.
- ✓ Tussen de aankoop van woning 2 en de verkoop van woning 1 mag maximum 2 jaar (ingeval van aankoop van een woning) hetzij 5 jaar (ingeval van aankoop van een bouwgrond) gelegen zijn.

Beperkingen:

1. De mee te nemen rechten worden beperkt tot uw wettelijk aandeel in de rechten die werden geheven bij de aankoop van de woning die werd wederverkocht of verdeeld.
2. De door u mee te nemen rechten kunnen enkel worden verrekend met uw wettelijk aandeel in de rechten verschuldigd op de nieuw aangekochte woning.
3. Het meeneembaar bedrag is per verrichting beperkt tot maximum 12.500 euro. Indien de aankoop door verschillende kopers gebeurt, moet dat maximumbedrag van 12.500 euro worden verdeeld over de verschillende kopers in verhouding tot hun wettelijk aandeel in de nieuw aangekochte woning.

● Formaliteiten

Het verzoek tot teruggave dient te worden gedaan op het document (onderhandse overeenkomst of notariële akte) dat aanleiding geeft tot de heffing van het registratierecht op de verkoop of verdeling van woning 1. De aanvraag dient een aantal verplichte vermeldingen te bevatten. Uw notaris kan u hierover meer informatie verschaffen.

Indien de aanvraag niet werd gedaan in dat document kunt u de teruggave van de meeneembare rechten nog aanvragen binnen de 6 maanden te rekenen van de datum van registratie van dat document (het zogenoemde **vangnet**). Deze aanvraag moet **per aangetekende brief** worden toegestuurd aan de ontvanger van de registratie die de ontvangst heeft gedaan of aan zijn gewestelijke directeur.

Voor meer inlichtingen over de aankoop van een woning in het Vlaams Gewest, kunt u zich wenden tot:

Vlaams ministerie Financiën en Begroting

Phoenixgebouw - 10de en 11de verdieping

Koning Albert II laan 19

B-1210 Brussel

Tel.: +32 2 553 54 67

Website: www.vlaanderen.be

Vlaamse infolijn, tel.: 1700

Website: www.bouwenenwonen.be -> kopen

Welke belastingvoordelen bestaan er wanneer ik in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een huis of bouwgrond koop?

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kunt u onder bepaalde voorwaarden recht hebben op een **abattement** (= vermindering van de berekeningsbasis van het registratierecht).

Als koper-natuurlijke persoon kunt u bij de gehele aankoop in volle eigendom van een woning, waar u uw hoofdverblijfplaats zal vestigen, een **abattement** (= vermindering van de heffingsgrondslag) van 60.000 euro genieten. Dit abattement wordt verhoogd tot 75.000 euro wanneer de aangekochte woning gelegen is binnen een "ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de renovatie (RVOR) zoals afgebakend in het Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GewOP)". Het **belastingvoordeel** bedraagt dus **7.500 euro of 9.375 euro** naargelang de ligging van het onroerend goed.

U kunt nagaan of uw aangekocht goed binnen een RVOR ligt:

- ✓ op de website
www.premie-renovatie.irisnet.be/reno_carte.php?Neg=nl
- ✓ bij het Wooninformatiecentrum van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Noordstation CCN – verdieping 1,5
Vooruitgangstraat 80
1035 – BRUSSEL
tel. 0800 404 00 (gratis nummer, elke werkdag van 9u tot 12u)

● Voorwaarden

- ✓ De koper moet een **natuurlijk persoon** zijn. Vennootschappen, verenigingen of andere rechtspersonen komen dus niet in aanmerking voor deze vrijstelling.

- ✓ Het aangekochte onroerend goed moet **in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen** zijn en **tot bewoning aangewend of bestemd** zijn. D.w.z. dat het moet gaan om de aankoop van een woning of appartement. Ook appartementen die in aanbouw zijn of op plan worden gekocht worden hieronder begrepen.

Het abattement geldt echter niet:

- voor de aankoop van een bouwgrond
 - voor de aankoop van een huis in aanbouw of een huis op plan gezien deze aankopen de aankoop van een bouwgrond met zich meebrengen die sowieso onderworpen is aan het registratierecht
- ✓ U moet **uw hoofdverblijfplaats vestigen** in het aangekochte onroerend goed (d.w.z. daar zijn ingeschreven in het bevolkings- of vreemdelingenregister) **binnen de 2 jaar indien het om een bestaande woning gaat, binnen de 3 jaar indien het om een appartement in aanbouw of een appartement op plan gaat.**
 - ✓ Het onroerend goed moet **voor de geheelheid in volle eigendom** worden aangekocht (dit mag door meerdere personen samen). Aankopen van een gedeelte, van het vruchtgebruik of van de blote eigendom zijn dus uitgesloten.
 - ✓ De koper mag op de datum van de overeenkomst tot verkrijging **niet voor de geheelheid volle eigenaar zijn van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd**; bij verkrijging door meerdere personen samen, geldt deze voorwaarde zowel voor ieder van hen afzonderlijk als gezamenlijk;

Opmerking:

Indien deze voorwaarde niet is vervuld, kan achteraf teruggave worden gevraagd op voorwaarde dat alle onroerende goederen die de toepassing van het abattement verhinderden, binnen de 2 jaar zijn vervreemd.

- ✓ De koper moet zijn **hoofdverblijfplaats in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest behouden** gedurende een ononderbroken periode van **minstens 5 jaar** vanaf het tijdstip waarop hij zijn hoofdverblijfplaats gevestigd heeft in het onroerend goed waarvoor de vermindering is verkregen.
- ✓ Het moet gaan om een **zuivere aankoop**. Ruil is bijvoorbeeld uitgesloten.

● Formaliteiten

De koper of kopers moet(en) verklaren in het document dat aanleiding geeft tot de heffing van het registratierecht of in een geschrift gevoegd bij dat document dat:

- ✓ hij (zij) **niet reeds eigenaar(es) is (zijn)** van een woning die de uitsluiting van het voordeel van het abattement met zich meebrengt
- ✓ hij (zij) zich verbindt (verbinden) zijn (hun) **hoofdverblijfplaats** te vestigen in het aangekochte goed (d.w.z. daar zijn ingeschreven in het bevolkings- of vreemdelingenregister) **binnen de 2 jaar indien het om een bestaande woning gaat, binnen de 3 jaar indien het om een appartement in aanbouw of een appartement op plan gaat**
- ✓ hij (zij) zich verbindt (verbinden) zijn (hun) hoofdverblijfplaats te behouden in het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** gedurende een ononderbroken periode van **5 jaar** te rekenen vanaf de datum van de vestiging van zijn (hun) hoofdverblijfplaats in het aangekochte onroerend goed

Voor meer inlichtingen over de aankoop van een woning in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, kunt u zich wenden tot:

Kabinet van de heer Jean-Luc Vanraes
Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering belast met Financiën,
Begroting, Externe betrekkingen

Kunstlaan 9

B-1210 Brussel

Tel.: +32 2 209 28 11

Fax: +32 2 209 28 12

E-mail: info@vanraes.irisnet.be

Website: www.brussel.irisnet.be

De brochure uitgegeven door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kan worden besteld op de website www.kopeninbrussel.irisnet.be of op het Kabinet van de heer Jean-Luc Vanraes.

Kopen met btw

Moet ik btw betalen wanneer ik een woning koop?

Als de woning **nieuw** is (zie volgende vraag), dan kan de verkoper er voor kiezen of is hij verplicht om die met btw te verkopen (= "met toepassing van het btw-regime").

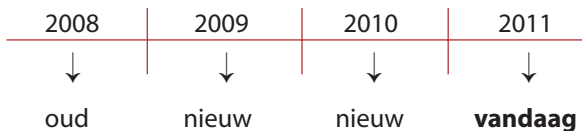
Hij zal u dat laten weten en hij moet dat vermelden in de eerste schriftelijke overeenkomst (bv. het compromis).

Wanneer is een woning "nieuw"?

De ouderdom van een woning wordt bepaald door de eerste ingebruikneming. Dat is de datum waarop zij voor de eerste maal bewoond werd.

Een woning is nieuw "wanneer zij uiterlijk op 31 december van het tweede jaar volgend op het jaar van de eerste ingebruikneming of de eerste bezitneming wordt geleverd."

Voorbeeld:



Een woning in gebruik genomen in 2010 is nieuw in 2011 (tot 31/12/2012).

Een woning in gebruik genomen in 2009 is nieuw in 2011 (tot 31/12/2011).

Een woning in gebruik genomen in 2008 was nieuw tot in 2010 (tot 31/12/2010).

Hoeveel btw moet ik voor de woning betalen als de verkoper met btw verkoopt?

Gezien het om een nieuwe (andere dan een sociale) woning gaat, betaalt u 21 %.

Ik koop een nieuwe woning. Betaal ik dan ook btw op de aankoop van de grond?

Vanaf 1 januari 2011 zal de verkoop van een nieuw gebouw volledig onderworpen zijn aan btw. Dat betekent dat niet alleen op het gebouw, maar ook op de bijhorende grond btw verschuldigd is. In principe is het normaal btw-tarief van 21 % van toepassing.

Met andere woorden: **de verkoop van een terrein (met een nieuw gebouw) is niet langer onderworpen aan registratierechten maar belast met btw.** Hiervoor moeten de volgende **drie voorwaarden** samen vervuld zijn :

1. er is een toelating om op de grond te bouwen en er wordt een gebouw opgericht dat verkocht wordt met btw
2. de grond en het gebouw worden door éénzelfde persoon verkocht
3. de grond wordt tegelijk met het gebouw overgedragen

Als aan deze drie voorwaarden niet samen voldaan is, dan betaalt u registratierechten op de aankoop van het terrein. Die registratierechten bedragen 10% van de aankoopprijs wanneer u een grond in het Vlaams Gewest koopt. Voor een grond in het Brussels Hoofdstedelijk of Waals Gewest betaalt u 12,5% registratierechten.

Wat met de btw als ik een huis of appartement op plan koop?

Hierbij moet u een onderscheid maken tussen de aankoop van een 'nog op te richten gebouw' en 'een gebouw dat al in aanbouw is':

Wanneer u een overeenkomst tekent om een **nog te bouwen huis of appartement** te kopen, dan verwerft u onmiddellijk de rechten op de grond. Volgens de wetgeving wordt de grond dan niet tegelijk met het gebouw verkocht want er is op dat moment nog geen gebouw. In dat geval betaalt u **registratierechten op de aankoopprijs van de grond**.

Wanneer u een overeenkomst tekent om een **huis of appartement in aanbouw** te kopen, dan verwerft u onmiddellijk de rechten op de grond én het in aanbouw zijnde gebouw. Volgens de wetgeving bestaat een deel van het huis of het appartement in aanbouw dan al als 'gebouw' en gaat het dus om de aankoop van een gebouw. In dat geval betaalt u **btw op de aankoopprijs van de grond**.

Opgelet:

Als u alleen een bouwgrond koopt, dan betaalt u alleen registratierechten op de prijs van de grond. U koopt dan immers geen nieuw gebouw met bijhorende grond.

Wat doe ik als koper van een woning als de verkoper met btw verkoopt?

U moet niets doen. De verkoper vervult alle btw-formaliteiten.

De verkoper zal in de verkoopakte het btw-kantoor aanduiden waar hij een bijzondere aangifte 104.5 zal indienen.

In de verkoopakte zal de verkoper het jaar vermelden waarin het gebouw voor het eerst is opgenomen in "*het kohier van de onroerende voorheffing*".

Betaal ik btw bij de aankoop van een nieuwe sociale woning?

Ja.

Als u een sociale privéwoning (eengezinswoning of appartement) koopt van een OCMW, betaalt u in principe 12 % btw.

Ingeval van aankoop bij een gewestelijke huisvestingsmaatschappij of bij een door hen erkende maatschappij voor sociale huisvesting, betaalt u in principe 6 %.

U betaalt hier vanzelfsprekend alleen btw als de woning **nieuw** is (zie p.32, tweede vraag).

Verkopen met btw

Ik verkoop mijn woning. Kan ik de koper btw aanrekenen?

Is uw woning **nieuw** (zie volgende vraag), dan kunt u de woning met btw verkopen (= "met toepassing van het btw-regime").

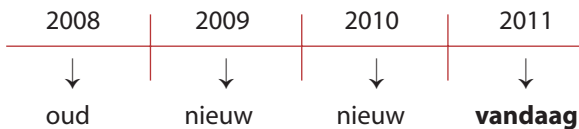
U laat dat de koper weten en u vermeldt dat in de eerste schriftelijke overeenkomst (bv. het compromis).

Wanneer is een woning "nieuw"?

De ouderdom van een woning wordt bepaald door de eerste ingebruikneming. Dat is de datum waarop zij voor de eerste maal bewoond werd.

Een woning is nieuw "wanneer zij uiterlijk op 31 december van het tweede jaar volgend op het jaar van de eerste ingebruikneming of de eerste inbezitneming wordt geleverd."

Voorbeeld:



Een woning in gebruik genomen in 2010 is nieuw in 2011 (tot 31/12/2012).

Een woning in gebruik genomen in 2009 is nieuw in 2011 (tot 31/12/2011).

Een woning in gebruik genomen in 2008 was nieuw tot in 2010 (tot 31/12/2010).

Hoeveel btw moet ik de koper aanrekenen?

Gezien het om een nieuwe woning gaat, moet u 21 % aanrekenen.

Is de koper nog registratierechten voor het gebouw verschuldigd?

Nee. Wanneer u de koper btw laat betalen, is hij geen registratierechten voor het gebouw meer verschuldigd.

Wat moet ik als verkoper doen bij de btw-administratie?

Vooraleer u de verkoopsovereenkomst afsluit, vult u de **verklaring 104.1** in waarmee u bevestigt het huis te willen vervreemden (= verkopen) met btw.

U vindt die verklaring bij uw plaatselijk btw-kantoor of via de site:
www.myminf.be > MyMinfin met of zonder authenticatie > Formulieren > Identificatienummer '104.1'.

U dient de verklaring in tweevoud in bij het bevoegd btw-kantoor.

In de verkoopakte moet u het btw-kantoor aanduiden waar u een **bijzondere aangifte 104.5** zult indienen. U vermeldt ook het jaar waarin dat gebouw voor het eerst in gebruik werd genomen.

Wie moet de bijzondere btw-aangifte 104.5 indienen?

Als particuliere verkoper moet u deze aangifte invullen.

Maar **ook indien u een ondernemingsnummer hebt voor een andere activiteit**, moet u toch nog deze bijzondere aangifte 104.5 indienen. U kunt hiervoor dus niet uw driemaandelijke of maandelijke btw-aangifte gebruiken.

Alleen wie beroepshalve huizen verkoopt moet geen bijzondere aangifte indienen.

Waar kan ik deze bijzondere btw-aangifte vinden?

De bijzondere aangifte 104.5 is **enkel beschikbaar in de btw-kantoren**.

Hoe moet ik de bijzondere btw-aangifte indienen?

U dient de bijzondere aangifte 104.5 **in 3 exemplaren** in bij uw plaatselijk btw-kantoor. Eén exemplaar krijgt u terug met de ontvangstmelding.

Wanneer moet ik de bijzondere btw-aangifte indienen?

U moet de bijzondere aangifte 104.5 indienen binnen de maand nadat de btw volledig opeisbaar is geworden. Normaal gezien is dat binnen de maand **nadat u de laatste betaling van de koper hebt ontvangen, maar uiterlijk binnen de maand na de levering**.

Welke btw-bedragen moet ik opnemen in de bijzondere btw-aangifte?

In de eerste plaats moet u het van de koper ontvangen btw-bedrag opnemen.

Daarnaast kunt u de betaalde btw bij de oprichting van het gebouw in aftrek brengen op basis van uw facturen.

Wanneer moet ik de verschuldigde btw die blijkt uit de bijzondere aangifte 104.5 betalen?

Op het moment dat u de bijzondere aangifte 104.5 indient, krijgt u een rekeningnummer. Op dat rekeningnummer schrijft u meteen de verschuldigde btw over.

Wegwijs in de fiscaliteit van uw woning

Bouwen - Verbouwen



Bouwen

Ik bouw een nieuw huis. Wat is het btw-tarief?

Het btw-tarief is 21 %. Dat geldt dus voor de werkuren en de materialen aangerekend door aannemers en zelfstandigen. Op de door u aangekochte bouwmaterialen betaalt u ook 21 %.

Ik breek een oud gebouw af en bouw een nieuwe privéwoning op die plaats. Wat is het btw-tarief?

De afbraak van een gebouw en de erop volgende heropbouw van een privéwoning geniet in bepaalde Belgische steden het **verlaagd btw-tarief van 6%**.

Volgende voorwaarden moeten vervuld zijn:

- ✓ de afbraak gaat gepaard met de wederopbouw en vormen samen één handeling
- ✓ het gebouw wordt na de uitvoering van de werken uitsluitend of hoofdzakelijk gebruikt als privéwoning
- ✓ de privéwoning is gelegen in 1 van de 32 bedoelde steden (zie verder).

Hoe kan ik het verlaagd btw-tarief voor afbraak en wederopbouw genieten?

Voordat de btw opeisbaar wordt (dus vóór de dienstvoltooiing, facturatie of betaling van een voorschot), dient **u als bouwheer** bij het btw-controlekantoor waar het gebouw gelegen is een verklaring en een kopie van de bouwvergunning inzake afbraak en heropbouw in. In de verklaring vermeldt u dat u het gebouw uitsluitend of hoofdzakelijk zal gebruiken als **privéwoning**.

U overhandigt een kopie van deze verklaring aan de aannemer zodat hij op basis hiervan correct de factuur kan opstellen.

Waar moet het gebouw gelegen zijn opdat de afbraak en heropbouw het verlaagd btw-tarief van 6 % kan genieten?

De steden waar het btw-tarief van 6 % van toepassing is, zijn:

- ✓ De stedelijke centra van Antwerpen, Charleroi, Gent, Oostende, Mechelen, Bergen, La Louvière, Sint-Niklaas, Seraing en Luik
- ✓ Op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: Brussel, Anderlecht, Sint-Gilles, Sint-Joost-ten-Node, Sint-Jans-Molenbeek, Schaarbeek en Vorst
- ✓ Leuven, Brugge, Kortrijk, Roeselare, Aalst, Dendermonde, Genk, Hasselt, Moeskroen, Doornik, Verviers, Namen, Elsene, Ukkel, en Etterbeek

Het speelt geen rol meer of het gebouw gelegen is in een zogenaamde stadskanker of in een andere wijk of deelgemeente van die stad.

Kan de afwerking van het heropgericht gebouw ook het verlaagd btw-tarief genieten ?

Ja, voor zover het tijdstip waarop de btw opeisbaar wordt zich voordoet uiterlijk 31 december van het jaar van de eerste ingebruikneming van het gebouw.

Wat moet ik doen op het vlak van btw als ik een woning bouw?

Uw gemeente of stad levert u voor de bouw van uw woning een stedenbouwkundige vergunning af. Zij licht de btw-administratie in die u op haar beurt een btw-aangifte toestuurt (speciale aangifte **106.3**).

Waarom moet ik bij het bouwen van mijn woning een aangifte invullen voor een btw-controle?

De btw-administratie gaat er van uit dat de werken door professionele zelfstandigen of aannemers worden uitgevoerd. Natuurlijk mag u ook een beroep doen op uw eigen vakkennis of die van uw familieleden of vrienden.

De aangifte is bedoeld om het onderscheid te maken tussen werken uitgevoerd door:

- ✓ professionelen (= btw-belastingplichtigen)
- ✓ uzelf, samen met familieleden of anderen (= derden)

Immers, op de gratis werken uitgevoerd door u zelf, familieleden en andere niet-btw-plichtige derden dient u geen btw te betalen. Worden de werken uitgevoerd door een professioneel (btw-plichtige), dan betaalt u wel btw. Uiteraard moet u kunnen bewijzen dat u bepaalde werken zelf heeft uitgevoerd; dat doet u via de **speciale btw-aangifte 106.3**.

Ik ben btw-plichtig (geen beroepsoprichter) en bouw een woning. Gelden er aparte regels voor mij?

Ja. Uw btw-verplichtingen verschillen naargelang u een privéwoning, een gebouw voor het onderbrengen van uw economische activiteit of een combinatie van beide optrekt.

Als u een woning opricht die enkel als **privéwoning** wordt gebruikt en dus niet zal worden gebruikt voor het uitoefenen van uw economische activiteit gelden dezelfde regels als voor niet-btw-plichtigen (zie vraag *Waarom moet ik bij het bouwen van mijn woning een aangifte invullen voor een btw-controle?*). Op werken die uzelf samen met familieleden of niet-btw-plichtige derden gratis uitvoert, betaalt u geen btw. U dient, net zoals niet-btw-plichtigen, de **speciale aangifte 106.3** in waarin u bewijst dat u bepaalde werken zelf, of met de hulp van familie en vrienden, heeft uitgevoerd.

Als u een **economische activiteit uitoefent in de bouwsector** (bv. u bent schrijnwerker, loodgieter, elektricien ...) en u richt een gebouw op waarin u die economische activiteit wenst onder te brengen, moet u er rekening mee houden dat u op **al de werken die u zelf uitvoert, en die binnen uw eigen economische activiteit vallen**, btw betaalt. Die werken moet u zowel **in de gewone btw-aangifte als in de speciale aangifte 106.3** (en dat in vak II als werken uitgevoerd door 'aannemers of ambachtslui', in dit geval uzelf) opnemen. De werken die u zelf uitvoert en niet behoren tot uw eigen economische activiteit (bv. u bent loodgieter maar plaatst zelf het binnenschrijnwerk voor uw woning), moeten enkel worden opgenomen in de **speciale aangifte 106.3**.

Als u een **economische activiteit uitoefent in een andere sector dan de bouwsector** (bv. u bent bakker, slager ...) en u richt een gebouw op waarin u die economische activiteit wenst onder te brengen, dan moet u de uitgevoerde werken (zowel de door uzelf uitgevoerde als de andere) enkel opnemen in de **speciale aangifte 106.3**.

Uiteraard is het mogelijk dat u een **gebouw** optrekt **waarin u zowel uw privé-woning als uw economische activiteit onderbrengt**. In dat geval geldt een combinatie van voornoemde regels.

Moet ik als beroepsoprichter ook een speciale aangifte 106.3 indienen?

Nee. Elk gebouw dat wordt opgericht door een beroepsoprichter (een projectontwikkelaar bv.) is per definitie bestemd voor verkoop. De btw wordt door de koper betaald bij verkoop. De controle op de waarde van het gebouw en de daarmee verbonden btw, gebeurt samen met de controle van uw boekhouding.

Wat houdt de btw-aangifte eigenlijk in?

De aangifte zelf bestaat uit 4 delen.

✓ In **Vak I** vermeldt u algemene gegevens waaronder:

- de datum waarop u uw intrek nam in uw nieuwe woning (= ingebruikname van het gebouw)
 - de datum waarop u uw nieuw kadastraal inkomen kreeg (= de datum van betekening vindt u terug op de brief van het kadaster)
 - een gedetailleerde beschrijving van de nog uit te voeren werken op datum van de betekening van het kadastraal inkomen.
- ✓ In **Vak II** geeft u een overzicht van alle facturen voor de werken die u liet uitvoeren door professionele zelfstandigen of aannemers (de factuur van uw architect moet u niet opnemen).
- ✓ In **Vak III** vermeldt u alle facturen van bouwmaterialen die u zelf aangekocht heeft. Ook de aankopen waarvoor u geen factuur kreeg, moet u hier vermelden.
- ✓ In **Vak IV** geeft u een opsomming van de werken die u, uw familieleden of derden zelf deden zonder daarvoor betaald te worden. U vermeldt:
- naam, adres, beroep, familieband (bv. vader, schoonbroer ...)
 - de werken die u heeft gedaan en hoeveel tijd dit in beslag nam
 - een verwijzing naar de gebruikte materialen die vermeld zijn in vak III

U ondertekent de aangifte en schrijft er bij "Voor echt verklaard op ..." en de datum.

Welke bijlagen moet ik bij de btw-aangifte voegen?

- ✓ het **plan** van uw nieuwe woning getekend door de architect
- ✓ de **bestek(ken)**
- ✓ alle **originale facturen** (dus geen kopies!) vermeld in de vakken II en III
Uiteraard krijgt u deze facturen later terug.
- ✓ **eventuele bewijsstukken** waaruit blijkt dat u, uw familieleden of derden gratis werken hebben uitgevoerd aan uw nieuwe woning (zie volgende vraag)

Waarom moet ik eventuele bewijsstukken toevoegen aan de btw-aangifte?

De btw-administratie moet controleren of de personen die gratis werken hebben verricht al dan niet btw-plichtig zijn (zie ook vorige vraag).

Deze bewijsstukken kunnen schriftelijke verklaringen zijn (bv. van ooggetuigen), bewijzen door vermoedens, foto's ...

U moet dus **niet vooraf** het btw-kantoor verwittigen als u, uw familieleden of derden bepaalde werken zullen uitvoeren. Het volstaat om dit op te nemen in de aangifte.

Wanneer moet ik de btw-aangifte indienen?

Binnen de 3 maanden na ontvangst van uw nieuw kadastraal inkomen moet u de aangifte samen met de bijlagen indienen in het bevoegd btw-kantoor.

Het bevoegd btw-kantoor is normaal gezien het kantoor dat u de in te vullen aangifte toestuurde.

De niet-indiening van de aangifte kan leiden tot een boete van 25 tot 2.500 euro. Zelfs wanneer u een boete krijgt, moet u toch nog de aangifte indienen.

Wat gebeurt er met mijn aangifte bij het btw-kantoor?

Het btw-kantoor berekent de normale prijs van uw woning op basis van vastgestelde eenheidsprijzen voor de gebruikte materialen. Ook de oppervlakte van de verschillende ruimtes heeft invloed op de berekening.

Als na deze berekening blijkt dat u te weinig btw heeft betaald, zal u het verschil moeten bijbetalen. Er kunnen ook boetes worden aangerekend.

In de berekening houdt het btw-kantoor uiteraard rekening met het werk dat u zelf uitvoerde en met de nog uit te voeren werken.

Ik ga niet akkoord met de btw-berekening. Wat nu?

U kunt onmiddellijk contact opnemen met de btw-ambtenaar die uw dossier behandelde. Hij zal u uitleggen hoe hij de prijs van uw woning bepaalde. Indien blijkt dat niet met alles rekening werd gehouden, zal hij het dossier herbekijken.

Wanneer u en de btw-ambtenaar het oneens blijven, dan kan door beide partijen een deskundige schatting worden aangevraagd.

Dat moet gebeuren binnen de twee jaar na de betekening van het kadastraal inkomen (zie ook p. 46, tweede vraag, Vak I).

Moet ik de plannen, bestek(ken) en facturen bewaren voor de btw-administratie?

U moet gedurende 5 jaar alle plannen, bestekken en facturen bewaren. Die periode start vanaf de datum van de betekening van het kadastraal inkomen.

Wanneer een btw-ambtenaar deze documenten wil bekijken, moet u ze aan hem kunnen voorleggen.

Verbouwen

Ik verbouw mijn woning. Kan dat tegen het btw-tarief van 6 %?

Ja, voor bepaalde renovatiewerken (zie [Voor welke renovatiewerken geldt, indien aan de voorwaarden is voldaan, het btw-tarief van 6%?](#) en ook [Voor welke renovatiewerken geldt het btw-tarief van 21%?](#)) en als aan de **volgende voorwaarden** is voldaan:

- ✓ uw woning is ouder dan 5 jaar (maatregel geldig tot 31/12/2010, verlengd tot 30/06/2011) of ouder dan 15 jaar
- ✓ uw woning dient uitsluitend als privéwoning of slechts een "bijkomstig" gedeelte ervan dient om uw beroep uit te oefenen
- ✓ de werken (omvorming, renovatie, rehabilitatie, verbetering, herstelling, onderhoud) worden rechtstreeks aan de eindgebruiker (eigenaar of huurder) gefactureerd

Ik huur een woning. Kan ik werken tegen 6 % laten uitvoeren?

Ja, als aan de voorwaarden is voldaan.

Ik ben eigenaar van een tweede verblijf. Ik wil renovatiewerken (bv. een nieuwe vloer laten leggen) uitvoeren. Kan dat tegen 6 % btw?

Ja, als aan de voorwaarden is voldaan.

Ik gebruik 30 % van mijn woning voor mijn beroep of bijberoep. Ik wil het dak van die woning volledig vernieuwen. Kan dat tegen 6 %?

Ja, als aan de voorwaarden is voldaan.

Het gebouw dient immers hoofdzakelijk als privéwoning en de werken worden aan het geheel van het gebouw uitgevoerd.

Ik heb een strijkdienst in bijberoep. Daarvoor heb ik een aparte ruimte in mijn huis. Deze ruimte wil ik laten herschilderen. Kan dat tegen 6 %?

Neen, er is immers niet aan alle voorwaarden voldaan.

De werken blijven beperkt tot het beroepsgedeelte, dus het btw-tarief van 21 % is van toepassing.

Hoe bepaalt de btw-administratie de ouderdom van een woning?

De ouderdom van een woning wordt bepaald door de eerste ingebruikneming. Dat is de datum waarop de woning voor de eerste maal bewoond werd.

Voorbeeld:

U laat in 2011 een herstelling aan uw privéwoning uitvoeren. Die herstelling komt slechts in aanmerking voor de toepassing van het tarief van 6 % voor zover uw woning voor het eerst in gebruik werd genomen vóór 1 januari 2007.

Kan iedereen het verlaagd btw-tarief 6 % genieten?

U moet "eindgebruiker" (bv. eigenaar of huurder) zijn om het verlaagd btw-tarief te kunnen genieten (zie ook p. 50, eerste vraag).

Wat moet op de factuur vermeld zijn?

Op de factuur moeten alle elementen vermeld worden die de toepassing van het verlaagde tarief rechtvaardigen.

Hiervoor moet u als bouwheer aan de aannemer een attest, onder welke vorm ook, overhandigen dat de nodige inlichtingen bevat om de factuur te kunnen opstellen. Hierin moeten zeker de definitieve bestemming van het gebouw en de eerste ingebruikneming zijn opgenomen.

● de btw-aangifte bij grote verbouwingen

Wat moet ik doen op het vlak van btw als ik een woning grondig verbouw?

Uw gemeente of stad levert u voor de verbouwing een stedenbouwkundige vergunning af. Zij licht de btw-administratie in die u op haar beurt een btw-aangifte toestuurt (speciale aangifte **106.3**).

Alles over deze btw-aangifte vindt u onder het hoofdstuk "Bouwen".

● het btw-tarief bij grote verbouwingen

Mijn privéwoning is ouder dan 5 jaar (tot 30/06/2011) of ouder dan 15 jaar. Ik ga ze grondig verbouwen. Ik breid mijn woning uit qua oppervlakte. Wat is het btw-tarief?

Als de oppervlakte van het oude gedeelte dat overblijft groter is dan de helft van de totale oppervlakte van de woning na de uitvoering van de werken, wordt het btw-tarief van 6 % toegepast.

Schematisch:

Oud gedeelte	Nieuw
--------------	-------

Oud gedeelte > nieuw gedeelte: 6 %

Oud gedeelte	Nieuw
--------------	-------

Oud gedeelte = nieuw gedeelte: 21 %

Oud	Nieuw gedeelte
-----	----------------

Oud gedeelte < nieuw gedeelte: 21 %

Indien u twijfelt, aarzel niet om uw plaatselijk btw-kantoor te raadplegen.

Mijn privéwoning is ouder dan 5 jaar (tot 30/06/2011) of ouder dan 15 jaar. Ik ga ze grondig verbouwen. De bestaande muren worden grotendeels vervangen. Wat is het btw-tarief?

Enkel indien de renovatiewerken nog op een relevante wijze steunen op de oude dragende muren (inzonderheid de buitenmuren) en, meer algemeen, op de wezenlijke elementen van de structuur van het te renoveren gebouw en de overige voorwaarden zijn vervuld kan het **verlaagd tarief van 6 %** toegepast worden. Zoniet is het normaal btw-tarief van 21 % van toepassing.

● **het btw-tarief bij kleinere verbouwingen**

Ook wanneer geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, kunt u verbouwen tegen het btw-tarief van 6 %. Onderstaande lijst is niet-beperkend.

Voor welke renovatiewerken geldt, indien aan de voorwaarden is voldaan (zie p. 50, eerste vraag), het btw-tarief van 6 %?

Werken aan de binnenkant van de woning

- ✓ **sanitair** (wc's, bad, douche, lavabo ...) aangesloten op de waterleiding of de riolering, bijhorende vaste badkamerkasten op maat, vaste ventilators en luchtverversers in de badkamer
- ✓ nieuwe **elektriciteit** (leidingen, stopcontacten ...)
Voor verlichtingsarmaturen en bijhorende lampen geldt het btw-tarief van 21 %, behalve wanneer die armaturen volledig ingewerkt zijn in het plafond.
- ✓ een elektrische bel, vaste brand**alarmtoestellen**, vaste alarmtoestellen tegen diefstal, huistelefooninstallatie (indien blijvend verbonden aan de woning)
- ✓ **centrale verwarming of airconditioning** met alle toestellen inbegrepen
De levering met plaatsing van kachels, radiators, individuele convectors op hout, kolen, olie, gas of elektriciteit kan het btw-tarief van 6 % genieten op voorwaarde dat:
 - deze apparaten verbonden zijn met de schoorsteenpijp of met een andere afvoer voor gassen of rook naar buiten
 - en/of ze zijn aangesloten op leidingen voor de aanvoer van energieElektrische convectors moeten rechtstreeks en blijvend zijn aangehecht aan de elektrische installatie van het gebouw. Voor elektrische convectors die enkel via een stopcontact zijn aangesloten, geldt het btw-tarief van 21 %.
- ✓ **isolatie van de woning**
- ✓ **wand**bekleding, **vloer**bekleding (tegels, laminaat ...) die wordt vastgemaakt of ter plaatse op maat wordt gesneden volgens de afmetingen van de te bedekken oppervlakte
- ✓ een nieuwe **schouw**, open haard

- ✓ een **keuken** bestaande uit opbergkasten, gootsteen, afzuigkap ...
Voor inbouwtoestellen zoals oven, microgolf, kookplaat, gas- of elektriciteitsfornuis, koelkast, diepvriezer, vaatwasmachine, wasmachine en droogkast geldt steeds het btw-tarief van 21 %.
- ✓ **opbergkasten** die onroerend van aard zijn, bv. als scheidingswand tussen twee kamers
- ✓ het afkrabben en vernissen van **parketvloeren**
- ✓ de binnen- en buitens**childerwerken** en het behangen

Werken aan de buitenkant van de woning

- ✓ vernieuwen van de **voorgevel** van de woning door haar te bepleisteren, er een nieuwe baksteen voor te plaatsen, het mos te verwijderen, te hervoegen, het verwijderen van aanslag op gevels door zandstralen of een andere methode
- ✓ **luiken**, rolluiken en rolgordijnen aan de buitenkant van het gebouw
- ✓ een **veranda** aan uw woning
- ✓ een **pergola** indien ze deel uitmaakt van de eigenlijke woning
- ✓ een **terras** grenzend aan de woning
- ✓ een **garage** of bijkomende garage die deel uitmaakt van de woning zodanig dat ze gebruikt wordt door de bewoners

Onderhoud van de woning

- ✓ het vegen van **schoorstenen**, het **ontstoppen van riolen en leidingen**
- ✓ onderhoudswerken aan **liften** en aan installaties voor **centrale verwarming**, zelfs indien onderschreven door een abonnement

- ✓ reinigingswerken die de uitvoering van onderhoudswerken voorafgaan (bv. de reiniging van een te verven oppervlakte)

Algemeen

- ✓ de **betaalde werkuren** voor deze renovatiewerken
- ✓ **onderhouden en herstellen** van bovenstaande werken

Voor welke renovatiewerken geldt het btw-tarief van 21 %?

- ✓ renovatiewerken aan een gebouw dat niet bedoeld is voor bewoning
- ✓ de gebruikelijke huishoudelijke reiniging die de netheid van de privéwoning tot doel heeft (stofzuigen vast tapijt, dweilen van de vloer, boenen van het parket, wassen van de ramen ...)
- ✓ afbraakwerken die niet voorafgaan aan renovatiewerken, herstellingen of onderhoud
- ✓ renovatiewerken die geen betrekking hebben op de eigenlijke woning zoals:
 - tuinaanleg, afsluitingen tussen tuinen of percelen, tuinpaden
 - aanleg van en werken aan zwembaden, sauna's, golfterreinen, vijvers, fontein
 - een terras op het einde van uw tuin, een tuinhuisje, een pad in de tuin
- ✓ U bent zelf heel handig. U voert de werken zelf uit met aangekochte materialen die u bv. koopt bij een doe-het-zelfzaak. Deze aangekochte bouwmaterialen zijn belast tegen 21 %.

Bij vragen of twijfels: aarzel niet om uw plaatselijk btw-kantoor te raadplegen.

Vermindering voor uitgaven voor vernieuwing van woningen gelegen in een zone voor positief grootstedelijk beleid

Wie kan de belastingvermindering genieten?

De belastingplichtige die bepaalde uitgaven doet voor de vernieuwing van een woning die gelegen is in een zone voor positief grootstedelijk beleid, waarvan hij **eigenaar, naakte eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker** is.

Wat is een zone voor positief grootstedelijk beleid?

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.

Volgende steden en gemeenten geven recht op de belastingvermindering **tot en met het kalenderjaar 2011**:

- ✓ Antwerpen: 2000 / 2018 / 2020 / 2030 / 2050 / 2060 / 2100 / 2140 / 2170 / 3600 / 2610 / 2660 / 2800
- ✓ Vlaams-Brabant: 1800 / 1830 / 3000
- ✓ West-Vlaanderen: 8000 / 8400 / 8500
- ✓ Oost-Vlaanderen: 9000 / 9050 / 9100
- ✓ Limburg: 3500 / 3600
- ✓ Brussels Hoofdstedelijk Gewest: 1000 / 1020 / 1030 / 1040 / 1041 / 1050 / 1060 / 1070 / 1080 / 1081 / 1120 / 1140 / 1190 / 1200 / 1210
- ✓ Waals-Brabant: 1480

- ✓ Henegouwen: 6000 / 6001 / 6010 / 6020 / 6030 / 6031 / 6032 / 6040 / 6042 / 6043 / 6044 / 6060 / 6061 / 6180 / 6182 / 6200 / 6240 / 6250 / 7000 / 7012 / 7033 / 7080 / 7100 / 7110 / 7141 / 7160 / 7170 / 7301 / 7340 / 7390 / 7500
- ✓ Luik: 4000 / 4020 / 4030 / 4032 / 4040 / 4051 / 4100 / 4101 / 4102 / 4400 / 4420 / 4430 / 4431 / 4432 / 4460 / 4602 / 4610 / 4800 / 4801 / 4820 / 4821
- ✓ Namen: 5000 / 5002 / 5100

Onder welke voorwaarden kan ik belastingvermindering genieten?

Om de belastingvermindering te kunnen genieten voor het **aangiftejaar 2012 (inkomstenjaar 2011)**, moeten de volgende voorwaarden vervuld zijn:

- ✓ op het ogenblik van de uitvoering van de werken is die woning uw **enige woning**
- ✓ de woning is op het ogenblik van de aanvang van de werken sedert **ten minste 15 jaar in gebruik genomen**
- ✓ de totale kostprijs van de werken (inclusief btw) bedraagt **ten minste 3.530 euro**
- ✓ de werken worden verricht door een persoon die op het ogenblik van het sluiten van het aannemingscontract als aannemer is geregistreerd

Om te weten of een aannemer al dan niet is geregistreerd, kunt u bellen naar het Contactcenter van de Federale Overheidsdienst Financiën op het nummer **0257/257 57**. Wij staan tot uw dienst elke werkdag van 8 tot 17 uur.

Welke soorten van werken worden in aanmerking genomen?

De belastingvermindering is uitsluitend van toepassing voor werken die de omvorming, de renovatie, de rehabilitatie, de verbetering, de herstelling of het onderhoud, met uitsluiting van de reiniging, van de woning tot voorwerp hebben.

Voor welke uitgaven is de belastingvermindering niet van toepassing?

Uitgaven die:

- ✓ u inbrengt als beroepskosten
- ✓ recht geven op de investeringsaftrek
- ✓ in aanmerking komen voor aftrek van uitgaven voor onderhoud en restauratie van beschermde en voor het publiek toegankelijke eigendommen
- ✓ recht geven op de belastingvermindering voor energiebesparende uitgaven

Wat is het bedrag van de belastingvermindering?

De belastingvermindering is gelijk aan **15 %** van de werkelijk gedane uitgaven.

Voor het aangiftejaar 2012 (inkomsten van het jaar 2011) is de belastingvermindering **begrensd tot 710 euro per woning**.

Bij een gemeenschappelijke aanslag wordt de belastingvermindering evenredig verdeeld naargelang het aandeel van elk van de echtgenoten of wettelijk samenwonende partners in de rechten op de woning (bijv. eigendom) waarin de werken zijn uitgevoerd.

Hoe kan ik deze belastingvermindering krijgen?

- ✓ Vermeld in het vak IX, codes 1396 en 2396, van uw belastingaangifte het bedrag van de belastingvermindering.
- ✓ Houd de volgende documenten ter beschikking van de administratie:
 - de door een geregistreerde aannemer uitgereikte facturen voor materiaal en werken of enkel voor werken (facturen voor materiaal geven geen recht op de belastingvermindering).

Deze facturen moeten de volgende vermeldingen bevatten:

- a) de woning waar de werken zijn uitgevoerd;
 - b) de bevestiging dat de woning bij de aanvang van de werken sedert ten minste 15 jaar in gebruik was genomen;
 - c) in voorkomend geval, de verdeling van de kosten van de werken d.w.z. de werken die in aanmerking mogen worden genomen en de andere;
 - d) de formule "Uitvoering van werken die zijn bedoeld in artikel 6312, KB/WIB 92";
- de betalingsbewijzen van de op die facturen voorkomende bedragen.

Wegwijs in de fiscaliteit van uw woning

Afbetalen
(van leningen gesloten
vanaf 1/1/2005)



Geven de bestedingen (intresten en kapitaalaflossingen) van de lening die ik heb gesloten voor de aankoop van mijn woning recht op de aftrek voor enige en eigen woning?

Ik heb een lening gesloten om de aankoop van mijn woning te financieren. Geven de bestedingen van deze lening recht op de aftrek voor enige en eigen woning?



De oude fiscale regels blijven van toepassing op de leningen die uitsluitend dienen voor het herfinancieren van een lening die u vóór 1/1/2005 heeft gesloten.

Consulteer hiervoor www.minfin.fgov.be.

Opdat de interesten en kapitaalaflossingen van de door u gesloten lening recht kunnen geven op de nieuwe aftrek voor enige en eigen woning moet aan al de hierna vermelde voorwaarden zijn voldaan.

De lening moet:

- ✓ **vanaf 1/1/2005** zijn gesloten (zie p. 64)
- ✓ gewaarborgd zijn door een **hypothecaire inschrijving** (zie p. 65)
- ✓ aangegaan zijn bij een in de **Europese Economische Ruimte** (zie p. 67) gevestigde instelling
- ✓ voor een looptijd van **ten minste 10 jaar**
- ✓ dienen om de **enige** (zie p. 67) en **eigen** (het "woonhuis" zie p. 74) in de Europese Economische Ruimte gelegen **woning** (zie p. 77)
- ✓ te **verwerven** of te **behouden** (zie p. 79)

Indien uw vanaf 1/1/2005 gesloten lening aan alle hierboven vermelde voorwaarden voldoet, **maar u op het moment dat u deze lening aanging nog een vóór 1/1/2005 gesloten lening (of een herfinanciering van een dergelijke lening) die betrekking heeft op dezelfde woning aflost**, waarvan

- ✓ de interesten recht geven op de (gewone of bijkomende) interestaftrek
- ✓ en/of de kapitaalaflossingen recht geven op de verhoogde belastingvermindering voor het bouwsparen
- ✓ en/of de premie van de vóór 1/1/2005 gesloten individuele levensverzekeringen recht geeft op de verhoogde belastingvermindering voor het bouwsparen

moet u een keuze maken tussen de nieuwe aftrek voor enige en eigen woning en de vroeger bestaande fiscale voordelen (zie p. 92).



De interesten van een vanaf 1 januari 2009 (en tot en met 31 december 2011) gesloten lening waarvoor u recht heeft op een door de staat toegekende interestbonificatie en die uitsluitend bestemd is voor het financieren van energiebesparende uitgaven kunnen in voorkomend geval ook in aanmerking komen voor de belastingvermindering voor interesten van leningen ter financiering van energiebesparende uitgaven ("**groene leningen**").

De interesten die u voor die belastingvermindering in aanmerking neemt, mogen niet worden vermeld als beroepskosten, interestaftrek (gewone of bijkomende interestaftrek) of aftrek voor enige en eigen woning.

1. Gesloten vanaf 1 januari 2005

Is mijn lening een vanaf 1/1/2005 gesloten lening?

Voor het bepalen van de datum waarop het contract is aangegaan, moet rekening worden gehouden met de **datum van de voor de notaris verleden authentieke akte**.

Indien geen nieuwe hypotheek wordt gevestigd (zoals dit bijvoorbeeld het geval is bij een heropneming in het kader van een kredietopening die is gewaarborgd door een hypothecaire inschrijving) is de datum waarop de hypothecaire lening wordt gesloten gelijk aan de datum waarop het kredietaanbod wordt aanvaard.

Ik heb in 2000 een lening gesloten om mijn enige woning te bouwen. Op 20 juni 2011 verkoop ik deze woning. De lening laat ik, na hypotheekoverdracht op een ander onroerend goed, zonder meer verder lopen. Geven de bestedingen van deze lening recht op de aftrek voor enige en eigen woning?

De hypotheekoverdracht of hypotheekruil, dit is het overbrengen van de hypothecaire inschrijving van een onroerend goed naar een ander, waarbij de lening zonder meer verder blijft lopen, wijzigt niets aan de datum waarop de lening is gesloten. Het gaat dus om een 'oude' lening waarop het oude stelsel onder de oude voorwaarden van toepassing blijft (zie www.minfin.fgov.be).

2. De hypothecaire inschrijving

Wat is een hypothecaire lening?

De lening die u aangaat, is slechts hypothecair wanneer er daadwerkelijk een **hypothecaire inschrijving** genomen is tot waarborg van de lening.

Een lening die slechts door een hypotheekbelofte of een mandaat wordt gewaarborgd, is dus binnen de context van de aftrek voor enige en eigen woning geen hypothecaire lening.

Ik ga een lening aan die slechts gedeeltelijk gewaarborgd is door een hypothecaire inschrijving. Welke uitgaven geven recht op de aftrek voor enige en eigen woning?

Enkel de interesten en kapitaalaflossingen die betrekking hebben op het gedeelte van de lening dat effectief door een hypothecaire inschrijving is gewaarborgd, geven recht op de aftrek voor enige en eigen woning.

De interesten die betrekking hebben op het gedeelte van de lening dat niet door een hypothecaire inschrijving is gewaarborgd, kunnen hoogstens in aanmerking komen voor de interestaftrek.

Opgelet: Een vanaf 1/1/2009 (en tot 31/12/2011) gesloten lening die uitsluitend bestemd is voor het financieren van energiebesparende uitgaven ("**groene lening**") kan in aanmerking komen voor de belastingvermindering voor groene leningen. Om aanspraak te kunnen maken op die belastingvermindering, wordt niet vereist dat de lening gewaarborgd is door een hypothecaire inschrijving.

Ik ga een niet-hypothecair overbruggingskrediet aan dat de aankoop¹ van mijn enige en eigen nieuwgebouwde woning financiert. Na verkoop van mijn vorige, bestaande woning ga ik een hypothecaire lening aan die uitsluitend dient voor het aflossen van een gedeelte van het overbruggingskrediet. Komen de bestedingen van mijn hypothecaire lening in aanmerking voor de aftrek voor enige en eigen woning?

Neen. De door u gesloten hypothecaire lening dient immers niet om uw enige en eigen woning te verwerven of te behouden, maar om een lening (het overbruggingskrediet) die geen recht gaf op de aftrek voor enige en eigen woning af te lossen.

De interesten van de hypothecaire lening kunnen hoogstens in aanmerking komen voor de interestaftrek.

De kapitaalaflossingen van een dergelijke lening komen niet in aanmerking voor de belastingvermindering.

¹ De lening dient niet uitsluitend voor het financieren van energiebesparende uitgaven.

3. Een in de Europese Economische Ruimte gevestigde instelling

Welke landen behoren tot de Europese Economische Ruimte?

Tot op heden maken volgende landen deel uit van de Europese Economische Ruimte: België, Bulgarije, Cyprus, Denemarken, Duitsland, Estland, Finland, Frankrijk, Griekenland, Hongarije, Ierland, Italië, IJsland, Letland, Liechtenstein, Litouwen, Luxemburg, Malta, Nederland, Noorwegen, Oostenrijk, Polen, Portugal, Roemenië, Slovenië, Slovakije, Spanje, Tsjechië, het Verenigd Koninkrijk en Zweden.

Ik ga bij mijn ouders een hypothecaire lening aan die de aankoop van mijn woning financiert. Geven de bestedingen van deze lening recht op de aftrek voor enige en eigen woning?

Aangezien een familielid geen instelling is, komen de aflossingen van “familiale” hypothecaire leningen niet in aanmerking voor de aftrek voor enige en eigen woning.

4. De “enige woning”

Ik ga in het jaar 2011 een hypothecaire lening aan die de aankoop van mijn eigen woning, gelegen te Brussel, financiert². Daarnaast ben ik eigenaar van een woning in Oostende. Ik zal deze woning in één van de volgende jaren verkopen. Heb ik recht op de aftrek voor enige en eigen woning?

Om recht te hebben op de aftrek voor enige en eigen woning **mag u op 31 december van het jaar waarin u de hypothecaire lening sluit** (die dient voor

² De lening dient niet uitsluitend voor het financieren van energiebesparende uitgaven.

het verwerven of behouden van uw in de Europese Economische Ruimte gelegen woning) **geen eigenaar zijn van een andere woning** dan diegene waarvoor de lening werd aangegaan.

Indien u op dat moment eigenaar bent van een andere woning, verliest u het recht op de aftrek voor enige en eigen woning voor de bestedingen van deze lening. Dit blijft zo voor de **verdere looptijd van de lening**, zelfs indien u in een later belastbaar tijdperk de in Oostende gelegen woning verkoopt. De bestedingen van de lening kunnen hoogstens in aanmerking komen voor de interestaftrek en de belastingvermindering voor het langetermijnsparen.

Ik ga in de loop van 2011 een hypothecaire lening aan die de aankoop van mijn in België gelegen tweede woning financiert. Ik kan geen aanspraak maken op de aftrek voor enige en eigen woning. Voor welke fiscale voordelen komen de bestedingen van mijn lening wel in aanmerking?

In dit geval kunnen de bestedingen van de door u gesloten hypothecaire lening in aanmerking komen voor

De interestaftrek:

De door u betaalde of gedragen interesten komen in aanmerking voor de interestaftrek indien de schuld specifiek is aangegaan om

- ✓ uw eigen woning te verkrijgen of te behouden (de aftrek is mogelijk indien uw inkomen wordt vrijgesteld)
- ✓ onroerende goederen, waarvan u het inkomen als een onroerend inkomen moet aangeven, te verkrijgen of te behouden.

De belastingvermindering voor interesten van leningen ter financiering van energiebesparende uitgaven (“Groene leningen”):

De interesten van een vanaf 1 januari 2009 (en tot en met 31 december 2011) gesloten lening waarvoor u recht hebt op een door de Staat toegekende interestbonificatie en die uitsluitend bestemd is voor het financieren van energiebesparende uitgaven kunnen in voorkomend geval ook in aanmerking komen voor de belastingvermindering voor interesten van leningen ter financiering van energiebesparende uitgaven (“groene leningen”).

Raadpleeg hiervoor het onderdeel “Groene leningen”.

De interesten die u voor die belastingvermindering in aanmerking neemt, mogen niet worden vermeld als beroepskosten of interestaftrek.

De kapitaalaflossingen:

De kapitaalaflossingen van uw lening komen in aanmerking voor de belastingvermindering voor het lange termijnsparen indien aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- ✓ de lening is gewaarborgd door een hypothecaire inschrijving
- ✓ de lening is aangegaan om een in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte (vanaf aangiftejaar 2007 – inkomsten 2006) gelegen woning, andere dan de enige, eigen woning
- ✓ te bouwen, te verwerven of te verbouwen
- ✓ de lening is aangegaan bij een instelling die in de Europese Economische Ruimte (zie hoofdstuk I, nr. 3) is gevestigd
- ✓ de hypothecaire lening heeft een looptijd van ten minste 10 jaar

De betalingen die recht geven op de belastingvermindering langetermijnsparen komen slechts voor de vermindering in aanmerking in de mate dat zij betrekking hebben op de eerste schijf van 70.700 euro (voor de leningen die in het jaar 2011 worden gesloten).

De kapitaalaflossingen van een hypothecaire lening kunnen slechts in aanmerking komen voor een belastingvermindering wanneer de belastingplichtige beschikt over de noodzakelijke fiscale attesten die door de kredietverstrekker worden uitgereikt.

Voor het inkomstenjaar waarin u de eerste keer een belastingvermindering voor kapitaalaflossingen vraagt, is het aangewezen het door de kredietverstrekker uitgereikte basisattest bij uw aangifte te voegen.

Daarnaast is het aangewezen het door de kredietinstelling uitgereikte jaarlijks betalingsattest bij uw aangifte te voegen.

Ik ga een hypothecaire lening aan voor het verwerven van mijn eigen woning³. Op 31 december van het jaar waarin ik de lening sluit, ben ik echter nog eigenaar van een andere woning die ik op dat moment te koop heb aangeboden?

Indien u op 31 december van het jaar waarin u de hypothecaire lening sluit de woning waarvan u reeds eigenaar was op de vastgoedmarkt te koop heeft aangeboden, vormt deze eigendom **geen belemmering** voor het toekennen van de aftrek voor enige en eigen woning.

De aftrek voor enige en eigen woning is echter **niet meer van toepassing** vanaf het jaar volgend op het jaar waarin het leningcontract is gesloten, indien de woning op 31 december van dat jaar niet daadwerkelijk is verkocht.

³ De lening dient niet uitsluitend voor het financieren van energiebesparende uitgaven.

Voorbeeld:

U sluit in de loop van 2011 een hypothecaire lening die de bouw van uw eigen woning financiert. Op 31 december 2011 bent u nog eigenaar van een andere woning die u op de vastgoedmarkt te koop heeft aangeboden.

Indien de woning in de loop van 2012 wordt verkocht, is de aftrek voor enige en eigen woning van toepassing voor het inkomstenjaar 2011 en volgende.

Indien de woning op 31 december 2012 nog steeds in uw eigendom is, is de aftrek voor enige en eigen woning slechts van toepassing voor het inkomstenjaar 2011. Vanaf het inkomstenjaar 2012 kunnen de bestedingen van de lening hoogstens in aanmerking komen voor de interestaftrek en de belastingvermindering voor het langetermijnsparen.

Hoe moet ik bewijzen dat ik mijn woning te koop heb aangeboden?

Het bewijs kan worden geleverd met alle bewijsmiddelen van het gemeen recht, met uitzondering van de eed.

Dat is het geval indien u kunt aantonen

- ✓ dat u een beroep heeft gedaan op een vastgoedmakelaar (die deze woning effectief te koop heeft gesteld)
- ✓ dat u een advertentie heeft geplaatst ...

Ik ga in 2011 een hypothecaire lening aan die de aankoop van mijn enige en eigen woning financiert. Verlies ik het recht op de aftrek voor enige en eigen woning wanneer ik in een later belastbaar tijdperk eigenaar word van een tweede woning?

Neen. Eens de voorwaarden voor de aftrek voor enige en eigen woning zijn voldaan, heeft het feit dat de woning waarvoor u een hypothecaire lening heeft

gesloten niet meer uw enige woning is, geen invloed meer op de aftrek voor enige en eigen woning.

Indien u in een later belastbaar tijdperk eigenaar wordt van een tweede woning kan dat wel een invloed hebben op het maximale bedrag dat u in uw aangifte mag vermelden (raadpleeg onze website www.minfin.fgov.be om uw aangifte in de personenbelasting in te vullen).

Ik ga een hypothecaire lening aan die de aankoop van mijn eigen woning financiert⁴. Op 31 december van het jaar waarin ik de lening sluit, word ik de enige eigenaar van een woning die ik door een erfenis heb verkregen. Heb ik recht op de aftrek voor enige en eigen woning?

Om te bepalen of uw woning op 31 december van het jaar waarin het leningcontract is gesloten uw enige woning is, wordt **geen rekening gehouden met** een andere woning waarvan u

- ✓ door een **erfenis** de **mede-eigenaar** bent
- ✓ door een **erfenis** de **naakte eigenaar** bent
- ✓ door een **erfenis** de **vruchtgebruiker** bent

De bestedingen van de hypothecaire lening geven dus **geen recht** op de aftrek voor enige en eigen woning aangezien u de woning **weliswaar door een erfenis, maar niet in mede-eigendom** heeft verkregen. De bestedingen van de door u gesloten hypothecaire lening kunnen dus hoogstens voor de interestaftrek en de belastingvermindering voor het langetermijnsparen in aanmerking komen.

⁴ De lening dient niet uitsluitend voor het financieren van energiebesparende uitgaven.

Ik ga in 2011 een hypothecaire lening aan voor de aankoop van mijn eigen woning⁵. Daarnaast ben ik op 31/12/2011 naakte eigenaar van een woning, die ik door een schenking heb verkregen. Heb ik recht op de aftrek voor enige en eigen woning?

De bestedingen van de hypothecaire lening geven **geen recht** op de aftrek voor enige en eigen woning. De bestedingen kunnen hoogstens in aanmerking komen voor de interestaftrek en de belastingvermindering voor het langetermijnsparen.

Ik ben sinds 2004 onder het wettelijk stelsel gehuwd. In 2011 gaan mijn echtgenoot en ik een lening aan voor het verwerven van onze eigen woning waarvan wij ieder voor de helft eigenaar zijn. Mijn echtgenoot heeft echter al een andere woning, waarvan hij alleen eigenaar is. In mijn aangifte moet ik in principe de helft van het kadastraal inkomen van zijn woning aangeven. Hebben wij recht op de aftrek voor enige en eigen woning?

Bij uw echtgenoot:

De helft van de bestedingen van de gemeenschappelijke lening kan voor zover aan alle wettelijke bepalingen is voldaan en binnen de geldende begrenzing in aanmerking komen voor de interestaftrek en de belastingvermindering voor het langetermijnsparen.

Bij u:

De helft van de bestedingen van de gemeenschappelijke lening geeft, voor zover aan alle wettelijke bepalingen is voldaan en binnen de geldende begrenzingen, recht op de aftrek voor enige en eigen woning.

⁵ De lening dient niet uitsluitend voor het financieren van energiebesparende uitgaven.

5. De “eigen woning”

Wat is de “eigen woning”?

De eigen woning is de woning **die u betreft** en waarvan u eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker bent.

Indien u gehuwd of wettelijk samenwonend bent (en u samen belast wordt) is het noodzakelijk dat u beiden de woning betreft.

Wanneer moet ik mijn woning zelf betrekken?

Om recht te hebben op de aftrek voor enige en eigen woning moet u de woning in principe **op 31 december van het jaar waarin u de lening sluit** zelf betrekken.

Ik heb een woning gekocht, maar heb met de vorige eigenaar een overeenkomst gesloten waarin werd bepaald dat hij de woning nog mag bewonen tot wanneer zijn nieuwbouwwoning is afgewerkt. Heb ik recht op de aftrek voor enige en eigen woning?

Het feit dat u uw woning op 31 december van het jaar waarin u de lening sluit niet zelf betreft omwille van contractuele of wettelijke bepalingen **belemmert de toekenning** van de aftrek voor enige en eigen woning **niet**.

De aftrek voor enige en eigen woning is echter niet meer van toepassing vanaf het tweede jaar volgend op het jaar waarin het leningcontract is gesloten, indien u de woning op 31 december van dat jaar niet zelf betreft.

De aftrek voor enige en eigen woning kan echter opnieuw van toepassing zijn vanaf het jaar waarin de contractuele of wettelijke belemmeringen zijn weggevallen, voor zover u die woning op 31 december van dat jaar zelf betreft.

Voorbeeld:

U sluit op 10/9/2011 een hypothecaire lening die de aankoop van een bestaande woning financiert⁶. Het gaat om uw enige woning.

Omdat de vorige eigenaar zelf aan het bouwen is, staat u contractueel toe dat hij in de woning mag blijven wonen tot zijn nieuwbouwwoning klaar is.

Indien u de woning uiterlijk op 31 december 2013 zelf betreft is de aftrek voor enige en eigen woning van toepassing voor inkomstenjaar 2011 en volgende.

Indien u de woning op 31 december 2013 nog steeds niet zelf betreft, is de aftrek voor enige en eigen woning in principe niet meer van toepassing vanaf inkomstenjaar 2013. Vanaf dat inkomstenjaar kunnen de bestedingen van de lening hoogstens in aanmerking komen voor de interestaftrek en de belastingvermindering voor het langetermijnsparen.

De aftrek voor enige en eigen woning kan echter opnieuw van toepassing zijn vanaf het belastbaar tijdperk waarin voormelde contractuele of wettelijke belemmeringen zijn weggevallen, voor zover u die woning op 31 december van dat jaar zelf betreft.

Ik ga in de loop van het jaar 2011 een hypothecaire lening aan voor het (ver)bouwen van mijn woning. Op 31 december 2011 kan ik mijn woning niet zelf bewonen omwille van de stand van de bouw- of verbouwingswerken.

Het feit dat u uw woning op 31 december van het jaar waarin u de lening sluit niet zelf betreft omwille van de stand van de bouwwerkzaamheden of verbouwingswerkzaamheden **belemmert de toekenning** van de aftrek voor enige en eigen woning **niet**.

⁶ De lening dient niet uitsluitend voor het financieren van energiebesparende uitgaven.

De aftrek voor enige en eigen woning is echter niet meer van toepassing vanaf het tweede jaar volgend op het jaar waarin het leningcontract is gesloten, indien u de woning op 31 december van dat jaar niet betreft.

De aftrek voor enige en eigen woning kan echter opnieuw van toepassing zijn vanaf het jaar waarin die bouw- of verbouwingswerken zijn beëindigd, voor zover u die woning uiterlijk op 31 december van dat jaar zelf betreft.

Voorbeeld:

U sluit op 10/9/2011 een hypothecaire lening die de bouw van uw woning financiert⁷. Het gaat om uw enige woning. Op 31/12/2011 kan u de woning niet zelf betrekken omwille van de stand van de bouwwerkzaamheden.

Indien u de woning uiterlijk op 31 december 2013 zelf betreft, geven de door u betaalde of gedragen bestedingen recht op de aftrek voor enige en eigen woning, en dit voor inkomstenjaar 2011 en volgende.

Indien u de woning op 31 december 2013 nog steeds niet zelf betreft, is de aftrek voor enige en eigen woning in principe niet meer van toepassing vanaf inkomstenjaar 2013. Vanaf dat inkomstenjaar kunnen de bestedingen van de lening hoogstens in aanmerking komen voor de interestaftrek en de belastingvermindering voor het langetermijnsparen.

De aftrek voor enige en eigen woning kan echter opnieuw van toepassing zijn vanaf het jaar waarin de bouwwerkzaamheden zijn beëindigd (bijvoorbeeld het jaar 2014), voor zover u die woning op 31 december van dat jaar (d.w.z. 31 december 2014) zelf betreft.

Ik ga in de loop van 2011 een lening aan die de aankoop van een woning die ik op 31 december 2011 zelf betrek, financiert. In de loop van een later belastbaar tijdperk bewoon ik de woning niet meer zelf, maar verhuur ik de woning. Blijven de bestedingen van de lening vanaf dat belastbare tijdperk recht geven op de aftrek voor enige en eigen woning?

Ja.

⁷ De lening dient niet uitsluitend voor het financieren van energiebesparende uitgaven.

6. Een in de Europese Economische Ruimte gelegen woning

Ik ga een lening aan die de aankoop en vernieuwing van een industrieel pand financiert. Ik zal het pand vernieuwen zodat ik er zelf in kan wonen. Heb ik recht op de aftrek voor enige en eigen woning?

U hebt recht op de aftrek voor enige en eigen woning indien u kan aantonen dat het gebouw inderdaad uw enige en eigen woning is. U moet dus

- ✓ op 31 december van het jaar waarin u de hypothecaire lening sluit¹
- ✓ of indien de stand van de vernieuwingswerken u dit niet toelaat, op 31 december van het tweede jaar volgend op het jaar waarin het leningscontract is gesloten¹

de woning betrekken.

Het is bovendien noodzakelijk dat u het gebouw op dergelijke wijze heeft verbouwd dat het **door zijn aard voor bewoning is bestemd**.

¹ Indien u op die datum de woning nog steeds niet kan betrekken omwille van de stand van de verbouwingswerkzaamheden, kan de aftrek voor enige en eigen woning opnieuw van toepassing zijn vanaf het belastbaar tijdperk waarin de verbouwingswerkzaamheden zijn voltooid, mits u de woning op 31 december van dat jaar zelf betreft.

Ik ga een lening aan voor de aankoop van een bouwgrond, waarop ik later mijn enige en eigen woning zal bouwen. Geven de bestedingen van deze lening recht op de aftrek voor enige en eigen woning?

Neen. De interesten van deze lening kunnen hoogstens in aanmerking komen voor de interestaftrek.

Ik koop in 2011 een bouwgrond waarop ik mijn enige en eigen woning bouw. Ik ga in de loop van 2011 één hypothecaire lening aan die de aankoop van de grond en het bouwen van de woning financiert. Geven de bestedingen van deze lening recht op de aftrek voor enige en eigen woning?

Indien éénzelfde hypothecaire lening èn het verwerven van een bouwgrond en het bouwen van een woning op die grond tot doel heeft, geven **de totale bestedingen** van die lening recht op de aftrek voor enige en eigen woning.

Ik ga in de loop van 2011 een hypothecaire lening aan die de aankoop van mijn enige en eigen woning financiert. Ik gebruik een deel van deze woning voor beroepsdoeleinden. Welke bestedingen geven recht op de aftrek voor enige en eigen woning?

De **interessen** die niet in aanmerking werden genomen als beroepskosten kunnen recht geven op de aftrek voor enige en eigen woning.

Voor zover de woning door zijn aard voor bewoning is bestemd, kan het totale bedrag van de **kapitaalaflossingen** (en de volledige **premie** van de individuele levensverzekering die uitsluitend dient voor het waarborgen van een hypothecaire lening waarvan de bestedingen recht geven op de aftrek voor enige en eigen woning) in aanmerking komen voor de aftrek voor enige en eigen woning.

Ik ga in de loop van 2011 een hypothecaire lening aan die de aankoop van mijn enige en eigen woning financiert. In 2011 verhuur ik een deel van deze woning aan studenten. Welke bestedingen geven recht op de aftrek voor enige en eigen woning?

De **interessen** die niet slaan op het verhuurde deel van de woning geven recht op de aftrek voor enige en eigen woning.

Het gedeelte van de **interessen** die op het verhuurde deel van de woning slaan, komen in aanmerking voor de interestaftrek en kunnen in mindering komen van het onroerende inkomen van het verhuurde deel van de woning.

Het totale bedrag van de **kapitaalaflossingen** (en de volledige **premie** van de individuele levensverzekering die uitsluitend dient voor het waarborgen van een hypothecaire lening waarvan de bestedingen recht geven op de aftrek voor enige en eigen woning) kan in aanmerking komen voor de **aftrek voor enige en eigen woning**.

7. “Verwerven of behouden”

Wat wordt verstaan onder verwerven of behouden?

De lening is specifiek gesloten om een woning te verwerven of te behouden wanneer ze is aangegaan om:

- ✓ een onroerend goed **aan te kopen**
- ✓ een onroerend goed te **bouwen**
- ✓ een onroerend goed volledig of gedeeltelijk te **vernieuwen**
- ✓ de **successierechten** op de enige en eigen woning te betalen met uitzondering van nalatigheidsinteressen verschuldigd bij laattijdige betaling

Ik wens mijn woning te vernieuwen en zou hiervoor willen lenen. Welke werken mogen met een hypothecaire lening worden gefinancierd opdat de bestedingen van mijn lening recht zouden geven op de aftrek voor enige en eigen woning?

De vernieuwingswerken zijn de dienstverrichtingen die door toepassing van de btw-wetgeving als werken in onroerende staat worden beschouwd en waarop het verlaagde btw-tarief van toepassing kan zijn (rubriek XXXI van tabel A van de bijlage bij het koninklijk besluit nr. 20 van 20 juli 1970 tot vaststelling van de tarieven van de belasting over de toegevoegde waarde en tot indeling van de goederen en de diensten bij die tarieven).

Het is **niet noodzakelijk** dat de werken door een **geregistreerd aannemer** worden uitgevoerd of dat de **woning** een **bepaalde ouderdom** heeft.

Moet ik een bepaald minimumbedrag aan werken hebben uitgevoerd?

Neen. Het is voldoende, maar noodzakelijk, dat u kan aantonen dat de lening de kostprijs van de vernieuwingswerken heeft gefinancierd.

Geven de bestedingen van een hypothecaire lening die de kosten van binnen- en buitenschilderwerken en het behangen van mijn enige en eigen woning financieren recht op de aftrek voor enige en eigen woning?

Ja.

Geeft een hypothecaire lening die dient voor het verwerven van het eigendomsaandeel van mijn ex-echtgenoot recht op de aftrek voor enige en eigen woning?

Ja.



Indien de bestedingen van uw vanaf 1/1/2005 gesloten lening recht geven op de aftrek voor enige en eigen woning, **maar u op het moment waarop u deze lening sluit nog een vóór 1/1/2005 gesloten lening** (of een herfinanciering van dergelijke lening) **die betrekking heeft op diezelfde woning aflost**, waarvan

- ✓ de interesten in aanmerking komen voor de (gewone of bijkomende) interestaftrek
- ✓ en/of de kapitaalaflossingen recht geven op de verhoogde belastingvermindering voor bouwsparen
- ✓ of de premie van de vóór 1/1/2005 gesloten individuele levensverzekering recht geeft op de verhoogde belastingvermindering voor bouwsparen

moet u een keuze maken tussen de nieuwe aftrek voor enige en eigen woning en de vroeger bestaande fiscale voordelen (zie p. 92).

De fiscale behandeling van de premies van de vanaf 1 januari 2005 gesloten individuele levensverzekeringen

Geeft de premie van mijn individueel gesloten levensverzekeringscontract recht op de aftrek voor enige en eigen woning?

De premie van de door u gesloten levensverzekering geeft recht op de **aftrek voor enige en eigen woning** indien aan de **volgende voorwaarden** is voldaan:

- ✓ Het gaat om een **individuele levensverzekering**.
- ✓ De premies worden definitief betaald met het oog op een **rente- of kapitaalopbouw in geval van leven of overlijden**.
- ✓ Dit kapitaal **dient uitsluitend voor het wedersamenstellen** of waarborgen van een hypothecaire lening waarvan de bestedingen recht geven op de aftrek voor enige en eigen woning.
- ✓ Het contract is gesloten:
 - bij een instelling die **in de Europese Economische Ruimte** is gevestigd
 - door **uzelf, waarbij u alleen zichzelf heeft verzekerd**
 - **vóór de leeftijd van 65 jaar**
 - voor een looptijd van **minimum 10 jaar** indien het voordelen voorziet in geval van leven
- ✓ Het contract duidt als **begunstigde(n)** aan:
 - in geval van leven: uzelf, vanaf de leeftijd van 65 jaar
 - in geval van overlijden: ten gunste van de personen die ingevolge uw overlijden de volle eigendom of het vruchtgebruik van die woning verwerven

De verzekering die ik heb gesloten, voldoet aan alle voorwaarden voor de aftrek voor enige en eigen woning. Wat zijn de gevolgen indien ik deze premie in mijn aangifte vermeld?

Zodra u éénmaal de aftrek voor enige en eigen woning voor de door u betaalde premie heeft gekregen, zullen de uit het contract voortvloeiende voordelen worden belast.

Wanneer u die belasting wil vermijden, mag u de premie van de door u gesloten individuele levensverzekering nooit in uw aangifte te vermelden.

Ik heb in 2000 een individuele levensverzekering gesloten. Mijn verzekeraar stelt mij voor om de begunstigingsclausule aan te passen, zodat de verzekering dient voor het waarborgen van mijn hypothecaire lening die recht geeft op de aftrek voor enige en eigen woning. Geeft de premie van deze levensverzekering recht op de aftrek voor enige en eigen woning?

Neen. De door u individueel gesloten levensverzekering dient immers niet uitsluitend voor het waarborgen of wedersamenstellen van de door u gesloten hypothecaire lening. De door u betaalde premie kan hoogstens in aanmerking komen voor de belastingvermindering voor het langetermijnsparen (zie p. 85).

De premie van mijn vanaf 1/1/2011 gesloten individuele levensverzekering voldoet niet aan de voorwaarden voor de aftrek voor enige en eigen woning. Voor welke voordelen komt mijn premie wél in aanmerking?

De premies van de individueel gesloten levensverzekering geven recht op de **belastingvermindering voor het langetermijnsparen** indien aan de **volgende voorwaarden** is voldaan:

- ✓ Het moet gaan om een **individuele levensverzekering**.
- ✓ De premies worden definitief betaald met het oog op een **rente- of kapitaalsopbouw in geval van leven of overlijden**.
- ✓ **Dat kapitaal dient niet uitsluitend voor het wedersamenstellen** of waarborgen van een hypothecaire lening die voor de enige en eigen woning is aangegaan.
- ✓ Het contract is gesloten:
 - bij een instelling die **in de Europese Economische Ruimte** is gevestigd
 - door **uzelf, waarbij u alleen zichzelf heeft verzekerd**
 - **vóór de leeftijd van 65 jaar**
 - voor een looptijd van **minimum 10 jaar** indien het voordelen voorziet in geval van leven
- ✓ Het contract duidt als **begunstigde(n)** aan:
 - in geval van leven: uzelf, vanaf de leeftijd van 65 jaar
 - in geval van overlijden: wanneer het levensverzekeringscontract dient voor het wedersamenstellen of het waarborgen van een hypothecaire lening die voor een woning is aangegaan:
 - 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 die woning 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)
 - in alle andere gevallen: ten gunste van uw echtgenoot of uw partner met wie u wettelijk samenwoont of van uw bloedverwanten tot de tweede graad (kinderen, kleinkinderen, ouders, grootouders, zusters en broers)

Waar moet ik de door mij betaalde premie van een individuele levensverzekering opnemen in mijn aangifte in de personenbelasting (aftrek voor enige en eigen woning)? Welke documenten moet ik ter beschikking van mijn taxatiedienst houden?

Om recht te hebben op belastingaftrek vermeldt u het bedrag van de door u betaalde premie (na toepassing van de fiscale begrenzings) onder de rubriek "premies van individuele levensverzekeringen gesloten vanaf 1/1/2005 die in aanmerking komen voor de aftrek voor enige woning" (aangifte personenbelasting, deel 1, vak VIII, code 1371).

De premie van een individuele levensverzekering geeft slechts recht op de aftrek voor enige en eigen woning wanneer de belastingplichtige beschikt over de noodzakelijke fiscale attesten die door de verzekeringsmaatschappij worden uitgereikt.

Voor het inkomstenjaar waarin u de **eerste keer** de aftrek voor enige en eigen woning vraagt, is het aangewezen het door de verzekeringsmaatschappij uitgereikte **eenmalig basisattest** bij uw aangifte te voegen.

Daarnaast is het aangewezen het door de verzekeringsmaatschappij uitgereikte **jaarlijks betalingsattest** bij uw aangifte te voegen.

Zodra u éénmaal de aftrek voor enige en eigen woning voor de door u betaalde premie heeft gekregen, zullen de uit het contract voortvloeiende voordelen worden belast.

Hoeveel bedraagt de aftrek voor enige en eigen woning? Wat is mijn belastingvoordeel?

De tijdens het belastbare tijdperk **werkelijk betaalde of gedragen bestedingen** die recht geven op de aftrek voor enige en eigen woning (interessen, kapitaalaflossingen en de premie van een individueel gesloten levensverzekering die **uitsluitend** dient voor het wedersamenstellen of het waarborgen van een hypothecaire lening die recht geeft op de aftrek voor enige en eigen woning) worden begrensd tot:

voor de aangifte 2011 (inkomsten 2010):

- ✓ **2.080 euro**
- ✓ verhoogd met **690 euro**
- ✓ verhoogd met **70 euro** indien u op **1 januari van het jaar dat volgt op het jaar waarin u uw hypothecaire lening sluit** minstens 3 kinderen ten laste heeft.

voor de aangifte 2012 (inkomsten 2011):

- ✓ **2.120 euro**
- ✓ verhoogd met **710 euro**
- ✓ verhoogd met **70 euro** indien u op **1 januari van het jaar dat volgt op het jaar waarin u uw hypothecaire lening sluit** minstens 3 kinderen ten laste heeft.

Deze **verhogingen** zijn slechts gedurende de **eerste 10 belastbare tijdperken** (vanaf het belastbaar tijdperk waarin u de hypothecaire lening sloot) van toepassing. De verhogingen **worden in principe niet meer toegestaan** vanaf het eerste belastbaar tijdperk waarin u eigenaar bent van een **tweede woning**.

Voorbeeld:

Een echtpaar dat samen wordt belast, gaat in de loop van 2011 een gemeenschappelijke hypothecaire lening aan om hun enige en eigen woning te financieren. In de loop van het inkomstenjaar 2011 betaalden zij:

✓ Interesten:	3.500 euro
✓ Kapitaalaflossingen:	2.000 euro
✓ Premie schuldsaldoverzekering (man)	500 euro
✓ Premie schuldsaldoverzekering (vrouw)	450 euro

De totale bestedingen die recht geven op de aftrek voor enige en eigen woning bedragen 6.450 euro. Deze bestedingen worden voor het aangiftejaar 2012 beperkt tot:

2.830 euro in hoofde van de echtgenoot (2.120 euro + 710 euro)

2.830 euro in hoofde van de echtgenote (2.120 euro + 710 euro).

Dit bedrag komt in mindering van het totale netto-inkomen van iedere echtgenoot. Het daadwerkelijke belastingvoordeel hangt dus in de regel af van het hoogste belastingtarief dat bij u van toepassing is.

Het maximale belastingvoordeel voor het aangiftejaar 2012 bedraagt dus per echtgenoot $2.830 \times 50 \% = 1.415$ euro of 2.830 euro voor beide echtgenoten samen, te verhogen met de gemeentelijke opcentiemen, indien de hoogste inkomsten van elke echtgenoot zich in de schijf bevinden die aan 50 % wordt belast.

Geven de interesten of kapitaalaflossingen die door de toepassing van de begrenzing niet in mindering van mijn inkomen komen, recht op de interestaftrek of de belastingvermindering voor kapitaalaflossingen?

Neen. Enkel de bestedingen die **niet** voldoen aan de voorwaarden voor de aftrek voor enige en eigen woning kunnen recht geven op de interestaftrek of de belastingvermindering voor kapitaalaflossingen (zie p.83).

Ik ging in de loop van 2010 een hypothecaire lening aan die de aankoop van mijn enige en eigen woning financiert. Op 15 februari 2011 werd mijn derde kind geboren. Heb ik recht op de verhoging van 70 euro voor drie kinderen ten laste?

Neen. De verhoging van 70 euro (aangiftejaren 2011 en 2012) wordt slechts toegerekend aan de belastingplichtige die op **1 januari van het jaar volgend op het jaar waarin hij de lening sluit** (in dit voorbeeld 1/1/2011) ten minste drie kinderen ten laste heeft. In uw geval kan de verhoging dus niet worden toegestaan, zelfs niet indien u in een later belastbaar tijdperk wel minstens drie kinderen ten laste heeft.

Ik ging in de loop van 2010 een hypothecaire lening aan die de aankoop van mijn enige en eigen woning financiert. Op 1 januari 2011 had ik drie kinderen ten laste. Verlies ik het recht op de verhoging voor drie kinderen ten laste indien ik mijn zoon volgend jaar niet meer ten laste heb?

Neen. Voor zover u geen eigenaar wordt van een tweede woning gedurende de eerste 10 belastbare tijdperken (vanaf het belastbare tijdperk waarin u de lening aanging), kan u gedurende de eerste 10 belastbare tijdperken aanspraak blijven maken op de verhoging voor minstens 3 kinderen ten laste, zelfs indien u in een later belastbaar tijdperk minder dan 3 kinderen ten laste zou hebben.

Ik ben feitelijk samenwonend en word dus als alleenstaande belast. Ik ga in de loop van 2011 samen met mijn vriendin een hypothecaire lening aan die de aankoop van onze gemeenschappelijke enige en eigen woning financiert. In mijn aangifte in de personenbelasting voor aangifte 2012 (inkomstenjaar 2011) vermeld ik onze drie kinderen als personen ten laste. Hebben wij beiden recht op de verhoging voor drie kinderen ten laste?

Neen. Aangezien het grensbedrag per belastingplichtige geldt, wordt ook de voorwaarde voor de verhoging per belastingplichtige beoordeeld.

Voor aangiftejaar 2012 (inkomstenjaar 2011) mag u niet meer dan 2.900 euro (2.120 euro + 710 euro + 70 euro) als aftrek voor enige en eigen woning in uw aangifte in de personenbelasting vermelden. Uw vriendin mag niet meer dan 2.830 euro (2.120 euro + 710 euro) als aftrek voor enige en eigen woning in haar aangifte in de personenbelasting vermelden.

Ik ben gehuwd of wettelijk samenwonend en word samen met mijn echtgenoot of wettelijk samenwonende partner belast. Ik ga in de loop van 2011 samen met mijn partner een hypothecaire lening aan die de aankoop van onze gemeenschappelijke enige en eigen woning financiert. In onze gemeenschappelijke aangifte in de personenbelasting voor aangifte 2012 (inkomstenjaar 2011) vermeld ik onze drie kinderen ten laste. Kunnen wij beiden aanspraak maken op de verhoging voor drie kinderen ten laste?

Ja. Aangezien u voor het jaar waarin u de lening sluit samen wordt belast, zijn de kinderen fiscaal van u beiden ten laste. Voor aangiftejaar 2012 (inkomstenjaar 2011) mag u ieder ten hoogste het grensbedrag van 2.900 euro (2.120 euro + 710 euro + 70 euro) in de rubriek van de aftrek voor enige en eigen woning van uw aangifte in de personenbelasting vermelden.

Waar moet ik de door mij betaalde interesten of kapitaalaflossingen opnemen in mijn aangifte in de personenbelasting (aftrek voor enige en eigen woning)? Welke documenten moet ik ter beschikking van mijn taxatiedienst houden?

Om recht te hebben op belastingaftrek vermeldt u het bedrag van de door u betaalde interesten of kapitaalaflossingen (na toepassing van de fiscale begrenzingen) onder de rubriek "aftrek enige en eigen woning" (Aangifte personenbelasting – deel 1, vak VIII, code 1370).

De bestedingen van een hypothecaire lening geven slechts recht op de aftrek voor enige en eigen woning wanneer de belastingplichtige beschikt over de noodzakelijke fiscale attesten die door de kredietverstrekker worden uitgereikt.

Voor het inkomstenjaar waarin u de **eerste keer** de aftrek voor enige en eigen woning vraagt, is het aangewezen het door de kredietverstrekker uitgereikte **eenmalig basisattest** bij uw aangifte te voegen.

Daarnaast is het aangewezen **om elk jaar** het door de kredietinstelling uitgereikte **jaarlijks betalingsattest** bij uw aangifte te voegen.

Ik los voor dezelfde woning een “oude” en een “nieuwe” lening af. Wat moet ik doen?

In vele gevallen **zal u een keuze moeten maken** tussen de nieuwe wetgeving en de oude wetgeving.

Wanneer moet ik een keuze maken?

U moet een keuze maken indien

- ✓ de bestedingen van de vanaf 1/1/2005 gesloten lening of individuele levensverzekering recht geven op de aftrek voor enige en eigen woning (zie p. 85 en volgende)
- ✓ u op het moment dat u deze lening aanging, een andere vóór 1/1/2005 gesloten lening aflost, die betrekking heeft op dezelfde woning
- ✓ de interesten van deze “oude” lening (of een herfinanciering van een dergelijke lening) recht gaven op de interestaftrek (u mocht de interesten vermelden naast de code 1138/2138, 1139/2139 of 1146/2146 – aangifte in de personenbelasting – vak VIII)
of
de kapitaalaflossingen van de “oude” lening (of een herfinanciering van een dergelijke lening) of de premie van de vóór 1/1/2005 gesloten individuele levensverzekering recht gaven op de verhoogde belastingvermindering voor het bouwsparen (u mocht de kapitaalaflossingen vermelden naast de code 1355/2355, 1356/2356 of 1357/2357 of u mocht de premie van de individuele levensverzekering vermelden in de code 1351/2351 of 1352/2352 – aangifte in de personenbelasting – vak VIII).

Welke keuze moet ik maken?

Bij het invullen van uw aangifte in de personenbelasting voor het inkomstenjaar waarin u uw lening heeft gesloten die recht geeft op de aftrek voor enige en eigen woning moet u de volgende keuze maken:

- ✓ ofwel vermeldt u de bestedingen **van de vanaf 1/1/2005 gesloten lening** die recht geven op de aftrek voor enige en eigen woning onder de rubriek A of B (aangifte personenbelasting, vak VIII)⁸
- ✓ ofwel vermeldt u, binnen de wettelijke begrenzings, de bestedingen **van de lening die u vóór 1/1/2005 en de lening die u vanaf 1/1/2005 heeft gesloten** in de rubrieken die betrekking hebben op de **interestaftrek** en de belastingvermindering voor **kapitaalaflossingen** van uw aangifte in de personenbelasting vak C en/of D (aangifte in de personenbelasting, vak VIII)⁹.

Op welk moment moet ik een keuze maken?

U moet een keuze maken bij het invullen van uw aangifte in de personenbelasting voor het inkomstenjaar waarin u uw hypothecaire lening waarvan de bestedingen recht geven op de aftrek voor enige en eigen woning heeft gesloten.

Deze keuze is definitief, onherroepelijk en bindend.

Wat zijn de gevolgen indien ik kies voor de aftrek voor enige en eigen woning?

Indien u kiest voor de aftrek voor enige en eigen woning mag u alleen de interesten en kapitaalaflossingen van de vanaf 1/1/2005 gesloten lening en/of de premie van de vanaf 1/1/2005 gesloten individuele levensverzekering die recht geven

⁸ en/of in voorkomend geval de premie van de vanaf 1/1/2005 gesloten individuele levensverzekering die uitsluitend dient voor het waarborgen van de lening waarvan de bestedingen in aanmerking komen voor de aftrek voor enige en eigen woning.

⁹ en/of in voorkomend geval de premies van de individuele levensverzekeringen die in aanmerking komen voor een belastingvermindering.

op de aftrek voor enige en eigen woning in uw aangifte in de personenbelasting vermelden (vak VIII, rubriek A voor wat de interesten en kapitaalaflossingen betreft, rubriek B voor wat de premie van uw individuele levensverzekering betreft).

De interesten en kapitaalaflossingen van uw "oude" lening mag u vanaf dat belastbaar tijdperk niet meer in uw aangifte in de personenbelasting vermelden.

De premie van de individuele levensverzekering die uitsluitend dient voor het waarborgen of wedersamenstellen van uw vóór 1/1/2005 gesloten lening mag vanaf dat belastbaar tijdperk niet meer in uw aangifte in de personenbelasting worden vermeld.

Wat zijn de gevolgen indien ik niet kies voor de aftrek voor enige en eigen woning?

Indien u **niet kiest** voor de aftrek voor enige en eigen woning blijft de **oude wetgeving** van toepassing op uw oude en uw nieuwe lening.

Dat kan tot gevolg hebben dat de **interesten** die betrekking hebben op de oude en/of de nieuwe lening recht geven op de (bijkomende) interestaftrek (zie www.minfin.fgov.be) en/of dat de **kapitaalaflossingen** van de oude en/of de nieuwe lening binnen de wettelijke begrenzingsen recht geven op de belastingvermindering voor het langetermijnsparen of de verhoogde vermindering voor het bouwsparen.



Indien u niet opteert voor de aftrek voor enige en eigen woning en de kapitaalaflossingen van uw vóór 1/1/2005 gesloten lening niet in aanmerking komen voor de verhoogde belastingvermindering voor het bouwsparen en de interesten van die lening niet in aanmerking komen voor de bijkomende interestaftrek, komen de kapitaalaflossingen van uw vanaf 1/1/2005 gesloten lening niet in aanmerking voor de belastingvermindering.

In dat geval voldoet de vanaf 1/1/2005 gesloten lening immers niet aan de voorwaarde dat de lening moet zijn gesloten om een in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte gelegen woning, andere dan de enige en eigen woning te (ver)bouwen of te verwerven.

Mogen mijn echtgeno(o)t(e) of wettelijk samenwonende partner en ik een verschillende keuze maken?

Neen. Echtgenoten en wettelijk samenwonenden voor wie een gemeenschappelijke aanslag wordt gevestigd, moeten in principe **dezelfde keuze** maken.

Voorbeeld:

Ilse en Paul zijn sinds jaren gehuwd. Zij gingen in de loop van 2000 een hypothecaire lening aan om de aankoop van hun nieuwgebouwde woning te financieren. Op het moment dat zij deze lening aangingen, waren zij beiden eigenaar van een andere woning, die zij in de loop van 2000 hebben verkocht.

In de loop van 2011 gaan zij een lening aan die de vernieuwing van hun woning financiert¹⁰. Het gaat om hun enige en eigen woning.

In de loop van 2011 betaalden zij:

Met betrekking tot de in 2000 gesloten lening:

Interesten: 5.000 euro

Kapitaal: 6.000 euro

Met betrekking tot de in 2011 gesloten lening:

Interesten: 4.000 euro

Kapitaal: 2.500 euro

1ste mogelijkheid: Ilse en Paul kiezen voor de aftrek voor enige en eigen woning

In dit geval zullen zij beiden 2.830 euro (2.120 euro + 710 euro) in de rubriek A vermelden (aangifte in de personenbelasting, inkomstenjaar 2011 (aangifte 2012), vak VIII).

De bestedingen van de in 2000 gesloten lening mogen zij niet in hun aangifte vermelden.

Het onroerend inkomen van de eigen woning wordt vrijgesteld.

¹⁰ De lening dient niet uitsluitend voor het financieren van energiebesparende uitgaven.

2de mogelijkheid: Ilse en Paul kiezen **niet** voor de aftrek voor enige en eigen woning

De **interessen** van de in 2000 gesloten lening komen nog altijd, indien aan alle wettelijke voorwaarden is voldaan, in aanmerking voor de bijkomende interestaftrek (code *138)(voor de voorwaarden wordt verwezen naar www.minfin.fgov.be).

De interesten van de in 2011 gesloten lening kunnen, indien aan alle wettelijke voorwaarden is voldaan, in aanmerking komen voor de interestaftrek (*146).

De **kapitaalaflossingen** van de in 2000 gesloten lening komen nog altijd en binnen de wettelijke begrenzungen in aanmerking voor de belastingvermindering voor het langetermijnsparen.

Welke documenten moet ik ter beschikking houden van mijn belastingdienst om recht te hebben op de aftrek voor enige en eigen woning?

Ik wens de door mij betaalde interesten of kapitaalaflossingen op te nemen in mijn aangifte in de personenbelasting (aftrek voor enige en eigen woning). Welke documenten moet ik hiervoor ter beschikking houden van mijn belastingdienst?

Voor het inkomstenjaar waarin u de eerste keer de aftrek vraagt, moet u met het **eenmalig basisattest**, dat de instelling u moet uitreiken, aantonen dat de door u gesloten hypothecaire lening voldoet aan alle voorwaarden voor de aftrek voor enige en eigen woning.

Daarnaast voegt u het door de instelling **jaarlijks** te verstrekken **betalingsattest** bij uw aangifte in de personenbelasting.

Wegwijs in de fiscaliteit van uw woning

Wonen



Het kadastraal inkomen

Wat is het kadastraal inkomen?

Het kadastraal inkomen (K.I.) vormt de basis voor de inning van de onroerende voorheffing en voor het bepalen van het onroerend inkomen dat wordt belast in de personenbelasting.

Het K.I. is geen echt inkomen, maar een fictief inkomen dat overeenstemt met het **gemiddeld jaarlijks netto-inkomen** dat het onroerend goed aan zijn eigenaar zou opbrengen. D.w.z. de gemiddelde jaarlijkse normale nettohuurwaarde van het onroerend goed op het referentietijdstip. Tot op vandaag is dat referentietijdstip 1 januari 1975.

De brutohuurwaarde wordt verminderd met de lasten die forfaitair op 40 % worden geschat voor gebouwde onroerende goederen en op 10 % voor ongebouwde onroerende goederen.

Wat is het geïndexeerd kadastraal inkomen?

Voor de inning van de onroerende voorheffing en voor de berekening van het onroerend inkomen in de belastingaangifte wordt rekening gehouden met het **geïndexeerd kadastraal inkomen**.

Volgens de wet moeten de kadastrale inkomens om de 10 jaar worden herschat tijdens een algemene perequatie. Door het uitblijven van zo een algemene herziening wordt vanaf inkomstenjaar 1991 het kadastraal inkomen (K.I.) aangepast aan de index van de consumptieprijzen (automatische indexering).

Het indexcijfer voor het aanslagjaar 2011 bedraagt 1,579.

Wat moet ik aan de administratie van het Kadaster spontaan mededelen wanneer ik een huis heb gebouwd?

U moet het controlekantoor van het Kadaster bevoegd voor de gemeente waar het onroerend goed gelegen is binnen de 30 dagen na de ingebruikname (of van de verhuring indien deze de ingebruikname voorafgaat) laten weten dat u het nieuw opgerichte goed in gebruik genomen heeft.

U gebruikt hiervoor het aangifteformulier Ingebruikneming dat u terugvindt via de site: www.myminform.be > MyMinfin met of zonder authenticatie > Formulieren > Identificatienummer 43 B.

Bij niet-aangifte riskeert u administratief en zelfs strafrechtelijk te worden beboet.

Wat moet ik aan de administratie van het Kadaster spontaan mededelen wanneer ik een huis heb verbouwd?

U moet het controlekantoor van het Kadaster bevoegd voor de gemeente waar het onroerend goed gelegen is binnen de 30 dagen na de voltooiing van de werken (vergroting, transformatie, samenvoeging met of splitsing van een ander onroerend goed) laten weten dat de werken aan het gewijzigde onroerend goed voltooid zijn.

U gebruikt hiervoor het aangifteformulier Ingebruikneming dat u terugvindt via de site: www.myminform.be > MyMinfin met of zonder authenticatie > Formulieren > Identificatienummer 43 B.

Bij niet-aangifte riskeert u administratief en zelfs strafrechtelijk te worden beboet.

Hoe wordt het kadastraal inkomen betekend?

Elk nieuw vastgesteld, herzien, geschat of herschat kadastraal inkomen wordt aan de belastingplichtige betekend door een per post aangetekende brief

- ✓ met een notificatiebulletin
- ✓ vergezeld van een verklarende nota

U kunt zich steeds wenden tot het controlekantoor van het Kadaster bevoegd voor de gemeente waar het onroerend goed gelegen is om er alle inlichtingen te krijgen over de vaststelling van uw K.I..

Kan ik bezwaar indienen tegen het kadastraal inkomen dat mij werd betekend?

Er zijn 2 gevallen waarin u bezwaar kan indienen tegen het K.I. dat u werd betekend:

1. bij de **eerste schatting** wanneer het over een nieuwbouw gaat
2. bij een **herschating** wanneer het over een verbouwd onroerend gaat.

Binnen welke termijn en hoe moet ik bezwaar indienen?

Opdat het bezwaar ontvankelijk zou zijn, moeten een aantal voorwaarden vervuld zijn.

- ✓ Het bezwaar moet worden ingediend binnen een **termijn van 2 maand** vanaf de datum van betekening van het K.I. (= datum vermeld op het document).

- ✓ Het bezwaar moet bij een **ter post aangetekende brief** gericht worden aan het controlekantoor van het Kadaster bevoegd voor de gemeente waar het onroerend goed gelegen is.
- ✓ U moet in het bezwaar een **tegenvoorstel** doen d.w.z. het K.I. vermelden dat u zelf voorstelt.

Wat gebeurt er na de indiening van het bezwaar?

Een speciaal daartoe aangewezen ambtenaar wordt belast met het onderzoek van ieder ontvankelijk bezwaar. Na **onderhandelingen** met die ambtenaar kan een **minnelijke schikking** worden getroffen. Indien de onderhandelingen niet tot een akkoord leiden, zal de onderzoekende ambtenaar voorstellen een beroep te doen op de Fiscale bemiddelingsdienst om alsnog te proberen de standpunten te verzoenen. Zie www.fiscalebemiddeling.be.

Wanneer ook de **tussenkost van de Fiscale bemiddelingsdienst** niet tot een akkoord leidt, mogen de 2 partijen, d.w.z. de administratie en de belastingplichtige

- ✓ in gemeenschappelijk akkoord 1 of 3 scheidsrechter(s) aanwijzen
- ✓ samen of afzonderlijk de aanwijzing van 1 of 3 scheidsrechter(s) vragen aan de vrederechter.

De **uitspraak van** deze **scheidsrechter(s)** bindt zowel de administratie als de belastingplichtige, wiens belangen op deze manier gewaarborgd worden. Deze uitspraak kan nog enkel worden betwist door een vordering in te leiden bij de rechtbank.

De onroerende voorheffing

Wat is de onroerende voorheffing?

De onroerende voorheffing is een **gewestelijke belasting op onroerende goederen**, die u jaarlijks moet betalen.

Deze belasting wordt op basis van het geïndexeerde kadastraal inkomen tegen een bepaald tarief berekend. Dat tarief verschilt naargelang de ligging van het goed.

Hoeveel bedraagt de onroerende voorheffing?

De **tarieven** zijn **door de gewesten** als volgt **vastgesteld**:

- ✓ 2,5 % van het KI (1,6 % voor eigendommen die als sociale woningen worden verhuurd) voor onroerende goederen gelegen in het Vlaams Gewest
- ✓ 1,25 % van het KI (0,8 % voor eigendommen die als sociale woningen worden verhuurd) voor onroerende goederen gelegen in het Waals en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Deze basisheffing bestemd voor het gewest is maar een gedeelte van de onroerende voorheffing die u moet betalen. Op deze basisheffing mogen de provincies, agglomeraties en gemeenten **opcentiemen** heffen.

Het aantal opcentiemen dat geheven wordt, kan ieder jaar van gemeente tot gemeente en van provincie tot provincie verschillen, want het wordt jaarlijks door de gemeente- en provincieraden vastgesteld.

Ter verduidelijking:

- ✓ 100 opcentiemen betekenen een bijkomende belasting van 1 euro op elke euro belasting die aan het gewest verschuldigd is

- ✓ 1.000 opcentiemen betekenen 10 euro bijkomende belasting voor elke euro gewestbelasting.

Wie moet de onroerende voorheffing betalen?

De persoon die de onroerende voorheffing moet betalen, is de **belastingplichtige die op 1 januari van het aanslagjaar een zakelijk recht bezit**, d.w.z.:

- ✓ de volle eigenaar (= persoon aan wie het goed toebehoort)
- ✓ de bezitter (= persoon die het goed in bezit heeft en er de opbrengst van geniet)
- ✓ de erfpachter (= persoon die een goed voor een lange termijn, d.w.z. 27 tot 99 jaar, in huur neemt)
- ✓ de opstalhouder (= persoon die een zakelijk recht heeft dat eruit bestaat op andermans grond gebouwen, werken of beplantingen te hebben, waarvoor hij de toelating heeft gekregen bij geregistreerde akte)
- ✓ de vruchtgebruiker (persoon die het recht heeft om een goed, toebehorend aan iemand anders, te gebruiken en er de vruchten van te genieten op voorwaarde dit goed in goede staat te bewaren).

Wat gebeurt er met de onroerende voorheffing bij de koop/verkoop van een onroerend goed?

Bij een verkoop wordt soms overeengekomen dat de koper een deel van de onroerende voorheffing voor het lopende aanslagjaar ten laste neemt.

In principe moet u echter, wanneer u uw onroerend goed in de loop van het jaar verkoopt, de volledige onroerende voorheffing betalen. Als eigenaar op 1 januari van het lopende aanslagjaar bent u immers voor de administratie de belastingplichtige voor de onroerende voorheffing en dus de enige verantwoordelijke voor de betaling van deze belasting.

Wanneer moet ik de onroerende voorheffing betalen wanneer ik een nieuwe woning gebouwd heb?

Voor nieuw gebouwde onroerende goederen bent u de onroerende voorheffing voor de eerste keer verschuldigd voor **het jaar dat volgt op het jaar van de ingebruikname** (en dus niet voor het jaar van ingebruikname zelf).

Ik ben eigenaar van een bescheiden woning. Kan ik een vermindering van de onroerende voorheffing genieten?

Als eigenaar van een bescheiden woning kunt u onder bepaalde voorwaarden, die naargelang het gewest kunnen verschillen, een **vermindering van 25 %** genieten.

✓ U woont in het Vlaams Gewest:

Om recht te hebben op deze vermindering, mag het **niet-geïndexeerde kadastraal inkomen** van **alle onroerende goederen** die u **in het Vlaams Gewest** bezit, **niet meer** bedragen **dan 745 euro**.

✓ U woont in het Brussels Gewest

Om recht te hebben op deze vermindering, mag het **niet-geïndexeerde kadastraal inkomen** van **alle onroerende goederen** die u **in België** bezit, **niet meer** bedragen **dan 745 euro**.

✓ U woont in het Waals Gewest

Om recht te hebben op deze vermindering, mag het **niet-geïndexeerde kadastraal inkomen** van **alle onroerende goederen** die u **in België** bezit, **niet meer** bedragen **dan 745 euro**.

Het moet gaan om uw enige woning die u persoonlijk betreft.

Om te bepalen of de woning uw « enige woning » is, tellen alle onroerende goederen mee die geheel of gedeeltelijk voor bewoning bestemd zijn en waarop u het geheel of een onverdeeld aandeel van een zakelijk recht (bijv. volle eigenaar, vruchtgebruiker ...) bezit, ongeacht of ze in België of in het buitenland gelegen zijn.

Er wordt geen rekening gehouden met:

- a) andere woningen waarvan u op 1 januari van het aanslagjaar enkel blote eigenaar bent;
- b) een andere woning waarop u uiterlijk op 31 december van het lopende aanslagjaar uw zakelijk recht daadwerkelijk heeft afgestaan;
- c) een andere woning die u niet persoonlijk bewoont door:
 - wettelijke of contractuele belemmeringen waardoor u op 1 januari van het aanslagjaar de woning niet zelf kan betrekken. Bijvoorbeeld woningen die onverbeterbaar zijn in de zin van artikel 1, 14°, van de Waalse huisvestingscode.
 - de stand van de vordering van de bouw- of renovatiewerken waardoor u de woning niet daadwerkelijk kan betrekken op 1 januari van het aanslagjaar.

Ik ben eigenaar of huurder van een woning en wordt erkend als gehandicapte. Heb ik recht op een vermindering van de onroerende voorheffing?

✓ U woont in het Vlaams Gewest:

Als gehandicapt gezinshoofd heeft u als eigenaar of als huurder recht op de **forfaitaire vermindering** voor gehandicapte personen d.w.z. een **vast bedrag** aan vermindering.

De tabel met deze vaste basisbedragen is terug te vinden in de wet. De basisbedragen worden jaarlijks geïndexeerd. **Een gehandicapt persoon wordt gelijkgesteld met 2 kinderen.**

Aantal kinderen	Basisbedrag in euro	2011
2	5,40	7,05
3	8,55	11,17
4	11,97	15,64
5	15,69	20,50
6	19,68	25,71
7	23,97	31,32
8	28,56	37,31
9	33,42	43,66
10	38,60	50,43

Het uiteindelijke bedrag van de vermindering is ook afhankelijk van de opcentiemen van provincie en gemeente.

De vermindering wordt toegekend voor de woning waarin de gehandicapte persoon **op 1 januari van het aanslagjaar** zijn **officiële woonplaats** heeft volgens het bevolkingsregister.

✓ U woont in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest:

Als gehandicapt gezinshoofd heeft u als eigenaar of als huurder recht op een **vermindering van 10 %** van de onroerende voorheffing.

✓ U woont in het Waals Gewest:

Als gehandicapt gezinshoofd of alleenstaande heeft u als eigenaar of als huurder recht op een **vermindering van 125 euro** vermenigvuldigd met de breuk $100/(100 + \text{totaal opcentiemen bepaald door gemeente, agglomeratie, provincie})$.

Het gehandicapt gezinshoofd moet, ongeacht zijn leeftijd, bewijzen dat ingevolge feiten overkomen en vastgesteld vóór de leeftijd van 65 jaar:

- ✓ ofwel zijn lichamelijke of geestelijke toestand zijn verdienvermogen heeft verminderd tot één derde of minder van wat een valide persoon door een of ander beroep op de algemene arbeidsmarkt kan verdienen;
- ✓ ofwel zijn gezondheidstoestand een volledig gebrek aan of een vermindering van zelfredzaamheid van tenminste 9 punten met zich brengt, gemeten volgens de handleiding en de medisch-sociale schaal van toepassing in het kader van de wetgeving met betrekking tot de tegemoetkomingen aan gehandicapten;
- ✓ ofwel, na de periode van primaire ongeschiktheid bepaald in artikel 87 van de wet betreffende de verplichte verzekering voor geneeskundige verzorging en uitkeringen gecoördineerd op 14 juli 1994, zijn verdienvermogen is verminderd tot een derde of minder, zoals bepaald in artikel 100 van dezelfde wet;
- ✓ ofwel hij, ingevolge een administratieve of gerechtelijke beslissing, voor ten minste 66 % blijvend fysiek of psychisch gehandicapt of arbeidsongeschikt werd verklaard.

Ik ben eigenaar of huurder van een woning en wordt erkend als groot-oorlogsverminkte. Heb ik recht op een vermindering van de onroerende voorheffing?

- ✓ U woont in het Vlaams of Brussels Hoofdstedelijk Gewest:

Als groot-oorlogsverminkte heeft u als eigenaar of als huurder recht op een **vermindering van 20 %** van de onroerende voorheffing.

- ✓ U woont in het Waals Gewest:

Als groot-oorlogsverminkte heeft u als eigenaar of als huurder recht op een **vermindering van 250 euro** vermenigvuldigd met de breuk $100 / (100 + \text{totaal opcentiemen bepaald door gemeente, agglomeratie, provincie})$.

De verminderingen voor groot-oorlogsverminkte en voor gehandicapt gezinshoofd kunnen niet gecumuleerd worden!

Ik ben eigenaar of huurder van een woning en heb kinderen ten laste.
Heb ik recht op een vermindering van de onroerende voorheffing?

✓ U woont in het Vlaams Gewest:

Om recht te hebben op de vermindering voor kinderlast moet u op 1 januari van het aanslagjaar tenminste 2 kinderen hebben waarvoor u kinderbijslag krijgt.

Sinds aanslagjaar 1999 is de vermindering voor kinderbijslaggerechtigde kinderen een **forfaitaire vermindering** d.w.z. een **vast bedrag** aan vermindering. De tabel met deze vaste basisbedragen is terug te vinden in de wet. De basisbedragen worden jaarlijks geïndexeerd.

Aantal kinderen	Basisbedrag in euro	2011
2	5,40	7,05
3	8,55	11,17
4	11,97	15,64
5	15,69	20,50
6	19,68	25,71
7	23,97	31,32
8	28,56	37,31
9	33,42	43,66
10	38,60	50,43

Het uiteindelijke bedrag van de vermindering is ook afhankelijk van de optentimen van provincie en gemeente.

✓ U woont in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest:

Om recht te hebben op de vermindering voor kinderlast moet u op 1 januari van het aanslagjaar tenminste 2 kinderen in leven hebben waarvan tenminste 1 nog ten laste is.

De bewoner (eigenaar of huurder) krijgt een **vermindering van 10 %** voor elk (niet-gehandicapt) kind ten laste.

✓ U woont in het Waals Gewest:

Om recht te hebben op de vermindering voor kinderlast moet u op 1 januari van het aanslagjaar tenminste 2 kinderen in leven hebben waarvan tenminste 1 nog ten laste is.

De bewoner (eigenaar of huurder) krijgt een **vermindering van 125 euro** vermenigvuldigd met de breuk $100/(100 + \text{totaal opcentiemen bepaald door gemeente, agglomeratie, provincie})$ voor elk (niet-gehandicapt) kind ten laste.

Ik ben eigenaar of huurder van een woning en heb gehandicapte personen ten laste. Heb ik recht op een vermindering van de onroerende voorheffing?

✓ U woont in het Vlaams Gewest:

Om recht te hebben op de vermindering voor gehandicapte personen ten laste moet u op 1 januari van het aanslagjaar

1. hetzij een **gehandicapt persoon ten laste** hebben
2. hetzij een **gehandicapte echtgenoot** hebben.

Sinds aanslagjaar 1999 is de vermindering voor gehandicapte personen ten laste een **forfaitaire vermindering** d.w.z. een **vast bedrag** aan vermindering. De tabel met deze vaste basisbedragen is terug te vinden in de wet. De basisbedragen worden jaarlijks geïndexeerd. **Een gehandicapt persoon wordt gelijkgesteld met 2 kinderen.**

Aantal kinderen	Basisbedrag in euro	2011
2	5,40	7,05
3	8,55	11,17
4	11,97	15,64
5	15,69	20,50
6	19,68	25,71
7	23,97	31,32
8	28,56	37,31
9	33,42	43,66
10	38,60	50,43

Het uiteindelijke bedrag van de vermindering is ook afhankelijk van de opcentiemen van provincie en gemeente.

✓ U woont in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest:

Om recht te hebben op de vermindering voor gehandicapte personen ten laste moet u op 1 januari van het aanslagjaar

1. hetzij een **gehandicapt persoon ten laste** hebben
De bewoner (eigenaar of huurder) krijgt een **vermindering van 20 %** voor elke gehandicapte persoon ten laste.
2. hetzij een **gehandicapte echtgenoot** hebben
De bewoner (eigenaar of huurder) krijgt een **vermindering van 20 %** voor de gehandicapte echtgenoot.

✓ U woont in het Waals Gewest:

Om recht te hebben op de vermindering voor gehandicapte personen ten laste moet u op 1 januari van het aanslagjaar een **gehandicapt persoon ten laste** hebben, die voor ten minste 66 % getroffen is door ontoereikendheid of door vermindering van lichamelijke of geestelijke geschiktheid wegens één of meerdere aandoeningen, vastgesteld vóór de leeftijd van 65 jaar.

De bewoner (eigenaar of huurder) krijgt een **vermindering van 250 euro** vermenigvuldigd met de breuk $100 / (100 + \text{totaal opcentiemen bepaald door gemeente, agglomeratie, provincie})$ voor elke gehandicapte persoon ten laste met inbegrip van de echtgenoot of de wettelijk samenwonende partner.

Ik ben eigenaar of huurder van een woning en heb andere personen dan kinderen of gehandicapte personen ten laste. Heb ik recht op een vermindering van de onroerende voorheffing?

Wanneer u **in het Waals Gewest** woont en u heeft een andere persoon dan een kind of een gehandicapte persoon ten laste, die deel uitmaakt van uw gezin of van het gezin van uw echtgenoot of wettelijk samenwonende partner, heeft u recht op een **vermindering van 125 euro voor deze andere persoon ten laste**.

Deze persoon kan nooit uw echtgenoot of wettelijk samenwonende partner zijn!

Hoe kan ik een vermindering van onroerende voorheffing krijgen?
Moet ik deze aanvragen of krijg ik ze automatisch?

✓ U woont in het Vlaams Gewest:

Als eigenaar krijgt u de verminderingen voor bescheiden woning, kinderbij-slaggerechtigde kinderen en gehandicapte personen ten laste **automatisch** toegekend.

Als huurder moet u de verminderingen waar u recht op denkt te hebben één keer aanvragen via het zogenaamde **meldingsformulier**.

De onroerende voorheffing is een gewestelijke belasting die niet in alle gewesten op dezelfde wijze wordt geïnd.

Het Vlaams Gewest int sinds 1999 zelf zijn onroerende voorheffing. Een en dezelfde dienst is zowel met de inning als met de verminderingen van de onroerende voorheffing voor de in Vlaanderen gelegen goederen belast.

Het adres van deze dienst is:

Agentschap Vlaamse Belastingdienst
Onroerende voorheffing
Bauwensplaats, 13 – bus 2
9300 – AALST
Tel.: 078 15 30 15 (Vlaamse belastinglijn)
Fax: 053 72 23 75
www.onroerendevoorheffing.be
E-mail: onroerendevoorheffing@vlaanderen.be

Alle informatie over de onroerende voorheffing in het Vlaams Gewest en over eventueel toepasselijke verminderingen kunnen bij deze dienst worden gevraagd.

✓ U woont in het Brussels Hoofdstedelijk of Waals Gewest:

Of u nu **eigenaar of huurder** bent, u moet de **aanvraag tot vermindering zelf doen**.

U doet dit door:

- **binnen de 6 maand** na ontvangst van het aanslagbiljet
- een **bezwaarschrift** te richten (U kunt in uw ontvangkantoor Directe belastingen een model van bezwaarschrift krijgen.)
- aan de **Gewestelijk Directeur van de Directe belastingen**, van wie het adres voorkomt op het aanslagbiljet dat u hebt ontvangen
- en eventueel een **getuigschrift** toe te voegen waaruit blijkt dat u erkend bent als **groot-oorlogsverminkte of gehandicapte persoon** wanneer u een vermindering aanvraagt die hiervoor wordt toegekend.

De onroerende inkomsten

Wat wordt begrepen onder onroerende inkomsten?

Wat moet ik aangeven?

Onroerende inkomsten zijn **inkomsten afkomstig uit onroerende goederen**.

U moet in principe voor elk onroerend goed het kadastraal inkomen (KI) aangeven dat aan het goed werd toegekend.

Wie moet het onroerend inkomen aangeven?

De inkomsten uit onroerende goederen moeten worden aangegeven door:

- ✓ de eigenaar
- ✓ de bezitter
- ✓ de erfpachter
- ✓ de opstalhouder
- ✓ de vruchtgebruiker.

Wie een onroerend goed in **blote of naakte eigendom** heeft, moet niets aangeven.

Aangezien elk onderdeel van het gezinsinkomen wordt belast, moeten gehuwde en wettelijk samenwonende belastingplichtigen die samen worden belast, hun onroerende inkomsten onder elkaar verdelen op grond van hun vermogensrechtelijke situatie.



Vanaf inkomstenjaar 2005 is het onroerend inkomen van de woning die u zelf betreft in vele gevallen vrijgesteld (p. 112).

Is het onroerend inkomen van de woning die ik zelf betrek ("de eigen woning") vrijgesteld in de personenbelasting?

Vanaf inkomstenjaar 2005 (aanslagjaar 2006) is het onroerend inkomen van de woning die u zelf betreft, vrijgesteld in de personenbelasting.



Het onroerend inkomen van de woning die u betreft, is niet vrijgesteld indien u voor die woning leningen aflost die zijn aangegaan:

- ✓ vóór 1/1/2005 (of die u vanaf 1/1/2005 heeft aangegaan, maar die een herfinanciering van een vóór 1/1/2005 gesloten lening is), tenzij u vanaf 1/1/2005 nog een andere lening voor diezelfde woning hebt gesloten en u hebt gekozen voor de aftrek voor enige en eigen woning;
- ✓ vanaf 1/1/2005 terwijl u nog een andere, vóór 1/1/2005 gesloten lening die betrekking heeft op dezelfde woning had, tenzij u voor de vanaf 1/1/2005 gesloten lening hebt gekozen voor de aftrek voor enige en eigen woning.

1ste mogelijkheid: u had in het belastbaar tijdperk **geen enkele lening** voor uw eigen woning (de woning die u gedurende het belastbaar tijdperk heeft betrokken).

In uw belastingaangifte moet u voor dat belastbaar tijdperk (ten vroegste vanaf het inkomstenjaar 2005) het **kadastraal inkomen** van de door u betrokken woning **niet meer naast de code 1100/2100 en/of 1101/2101 vermelden.**

2de mogelijkheid: u had in het belastbaar tijdperk **enkel een vanaf 1/1/2005 gesloten lening** voor uw eigen woning (de woning die u gedurende het belastbaar tijdperk heeft betrokken). **Het ging om de enige lening die u voor die woning hebt gesloten.**

In uw belastingaangifte moet u voor dat belastbaar tijdperk (ten vroegste vanaf het inkomstenjaar 2005) het **kadastraal inkomen** van de door u betrokken woning **niet meer naast de code 1100/2100 en/of 1101/2101 vermelden.**

3de mogelijkheid: u had in het belastbaar tijdperk **enkel een vóór 1/1/2005 gesloten lening** (of een herfinanciering van een dergelijke lening) voor uw eigen woning (de woning die u gedurende het belastbaar tijdperk heeft betrokken).

U moet het **kadastraal inkomen van uw eigen woning, voor de periode waarin u die vóór 1/1/2005 gesloten lening afloste, aangeven** naast de code 1100/2100 en/of 1101/2101 (voor de wijze waarop het onroerend inkomen moet worden aangegeven, zie p. 116).

4de mogelijkheid: u ging **vanaf 1/1/2005** een **hypothecaire lening** aan, waarvan de bestedingen recht geven op de **af trek voor enige en eigen woning**. Op het moment dat u deze lening aanging, had u **nog een vóór 1/1/2005 gesloten lening** die betrekking had op dezelfde woning, waarvan de interesten in aanmerking komen voor de **interestaf trek** of waarvan de kapitaalaflossingen of de premie in aanmerking komen voor de **verhoogde vermindering bouwsparen**.

Indien u gekozen heeft voor de aftrek voor enige en eigen woning moet u vanaf het inkomstenjaar waarin u heeft gekozen voor de aftrek voor enige en eigen woning het **kadastraal inkomen** van de woning die u tijdens het belastbaar tijdperk betrok **niet meer vermelden** in uw aangifte in de personenbelasting.

Indien u **niet** heeft gekozen voor de aftrek voor enige en eigen woning, moet u het **kadastraal inkomen** van de door u betrokken woning **vermelden** naast de code 1100/2100 en/of 1101/2101 (voor de wijze waarop het onroerend inkomen moet worden aangegeven, zie p. 116).

Ik word samen met mijn echtgenoot of wettelijk samenwonende partner belast. Hoe moet ik mijn onroerend inkomen aangeven?

1ste geval: huwelijk onder het wettelijk stelsel

Het wettelijk stelsel is gebaseerd op het bestaan van drie vermogens

- ✓ het eigen vermogen van echtgenoot A
- ✓ het eigen vermogen van echtgenoot B
- ✓ het gemeenschappelijke vermogen van beide echtgenoten.

De onroerende goederen verkregen voor het huwelijk of door schenking, nalatenschap of testament zijn eigendom van elk van de echtgenoten.

Dit is helemaal niet het geval voor inkomsten (kadastraal inkomen, huurgelden ...) uit deze **onroerende goederen**. Deze laatste behoren tot het **gemeenschappelijk vermogen** van de echtgenoten. Zij moeten dus ten belope van 50 % door elk van de echtgenoten worden aangegeven.

Voorbeeld:

U bent sinds 2003 gehuwd onder het wettelijk stelsel. Uw echtgenoot is eigenaar van een woning die hij reeds vóór uw huwelijk gekocht had. Deze woning, met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van 1.000 euro wordt verhuurd aan een gepensioneerd echtpaar.

Aangifte in de personenbelasting:

Hoewel het onroerend goed uitsluitend eigendom is van uw echtgenoot, is het onroerend inkomen van de woning gemeenschappelijk. Hierdoor moet u ieder de helft van het kadastraal inkomen vermelden in uw belastingaangifte.

Uw echtgenoot moet 500 euro vermelden naast de code 1106-58.

U moet 500 euro vermelden naast de code 2106-28.

2de geval: huwelijk onder het stelsel van scheiding van goederen

Onder het stelsel van scheiding van goederen, is er geen gemeenschappelijk vermogen. Elke echtgenoot blijft eigenaar van al zijn goederen. De goederen die beide echtgenoten samen kopen zijn in principe voor de helft eigendom van elk van hen. De inkomsten (kadastraal inkomen, huurgelden ...) **uit** deze **eigen onroerende goederen** zijn eveneens **eigen inkomsten**. Bijgevolg moet elke echtgenoot de inkomsten aangeven uit zijn eigen onroerende goederen.

Voorbeeld:

U bent sinds 2003 gehuwd met scheiding van goederen. Uw echtgenoot is eigenaar van een woning die wordt verhuurd aan een gepensioneerd echtpaar. De woning heeft een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van 1.000 euro.

Aangifte in de personenbelasting:

In dit geval dient iedere echtgenoot de inkomsten van zijn eigen onroerende goederen aangeven.

Uw echtgenoot moet 1.000 euro vermelden naast de code 1106-58.

3de geval: de wettelijke samenwoning

De **vermogens** van de wettelijk samenwonende partners **blijven gescheiden**.

Het stelsel van wettelijke samenwoning is vergelijkbaar met dat van gehuwden onder het stelsel van scheiding van goederen.

Ik word alleen belast. Hoe moet ik mijn onroerend inkomen aangeven?

Indien u samen met andere personen eigenaar bent van een onroerend goed moet u het gedeelte van het kadastraal inkomen aangeven dat met uw eigendomsaandeel in het onroerend goed overeenstemt.

Voorbeeld:

U bent samen met uw partner, met wie u feitelijk (niet wettelijk) samenwoont, eigenaar van een in België gelegen woning, die u verhuurt aan een gepensioneerd echtpaar. De woning heeft een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van 1.000 euro. Uw eigendomsaandeel in de woning bedraagt 50 %.

Aangifte in de personenbelasting:

U moet 500 euro (1.000 euro x 50 %) vermelden naast de code 1106-58 van uw aangifte in de personenbelasting.

Ik word samen met mijn echtgenoot (of partner) belast.
Ik gebruik een gedeelte van mijn woning voor beroepsdoeleinden.
Hoe moet ik mijn onroerend inkomen aangeven?

1ste stap: u moet eerst het deel van het onroerend goed dat u voor uw beroep gebruikt, bepalen.

Dit deel van het (niet-geïndexeerde) kadastraal inkomen moet u naast de code 1105/2105 vermelden, en dit ongeacht

- ✓ het huwelijksvermogensrecht;
- ✓ wie van de echtgenoten (partners) eigenaar is van het onroerend goed;
- ✓ uw eigendomsaandeel in de woning.

2de stap: het saldo moet worden aangegeven als een onroerend inkomen (voor de wijze waarop dit inkomen moet worden aangegeven, zie p. 116).

Voorbeeld:

Mijnheer en mevrouw Peters zijn sinds 1986 onder het wettelijk stelsel gehuwd. Mevrouw Peters gebruikt 50 % van de gezinswoning (die uitsluitend eigendom is van mijnheer Peters) voor haar beroep. Het kadastraal inkomen van de woning bedraagt 1.000 euro.

De echtgenote heeft geen huur aan haar echtgenoot betaald voor het deel van de woning dat ze voor beroepsdoeleinden gebruikt.

Belastingaangifte:

Aard van onroerend goed	Mijnheer Peters		Mevrouw Peters	
	Code van aangifte	Aan te geven bedrag	Code van aangifte	Aan te geven bedrag
Gezinswoning	1100	(*)	2100	(*)
	1105	-	2105	€ 500

(*) In principe moet iedere echtgenoot 250 euro vermelden in de code 1100/2100. Vanaf inkomstjaar 2005 is het onroerend inkomen van de eigen woning (de woning die het echtpaar zelf betreft) echter vrijgesteld (zie p. 117).



Indien een echtgenoot voor de uitoefening van zijn beroepsactiviteit huur betaald aan de andere echtgenoot, eigenaar van de woning, en hij/zij heeft de huur in mindering gebracht als beroepskosten dan moeten de huurgelden altijd belast worden als onroerende inkomsten (codes 1109/2109 en 1110/2110)!

Voorbeeld:

Mijnheer en Mevrouw Peters zijn sinds 1986 onder het wettelijk stelsel gehuwd. Mevrouw Peters gebruikt 50 % van de gezinswoning (die uitsluitend eigendom is van mijnheer Peters) voor haar beroep. Het kadastraal inkomen van de woning bedraagt 1.000 euro.

De echtgenote heeft aan haar echtgenoot huur betaald voor het deel van de woning dat ze gebruikt voor haar beroep. Het totaalbedrag aan aftrekbare huurgelden bedraagt 1.200 euro.

Belastingaangifte:

Aard van onroerend goed	Mijnheer Peters		Mevrouw Peters	
	Code van aangifte	Aan te geven bedrag	Code van aangifte	Aan te geven bedrag
Gezinswoning	1100	(*)	2100	(*)
	1105		2105	-
	1109	€ 250	2109	€ 250
	1110	€ 600	2110	€ 600

(*) In principe moet iedere echtgenoot 250 euro vermelden in de code 1100/2100. Vanaf inkomstenjaar 2005 is het onroerend inkomen van de eigen woning (de woning die het echtpaar zelf betreft) echter vrijgesteld (zie p. 117).

Ik ben eigenaar van een in België gelegen gebouwd onroerend goed dat ik gebruik als tweede verblijf. Hoe moet ik mijn onroerend inkomen aangeven? Hoeveel bedraagt mijn onroerend inkomen?

Aangifte in de personenbelasting:

U dient het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen te vermelden naast de code 1106/2106 (indien u samen met uw echtgenoot of partner wordt belast, moet u dit kadastraal inkomen eventueel verdelen, zie p. 116).

Onroerend inkomen:

Het belastbaar onroerend inkomen bedraagt het geïndexeerde kadastraal inkomen (indexatiecoëfficiënt voor inkomstenjaar 2010: **1,5461** en inkomstenjaar 2011: **1,5790**), verhoogd met 40 %.

Ik ben eigenaar van een in België gelegen gebouwd onroerend goed dat ik verhuur aan een natuurlijk persoon die het niet voor zijn beroep gebruikt. Hoe moet ik mijn onroerend inkomen aangeven? Hoeveel bedraagt mijn onroerend inkomen?

Aangifte in de personenbelasting:

U dient het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen te vermelden naast de code 1106/2106 (indien u samen met uw echtgenoot of partner wordt belast, moet u dit kadastraal inkomen eventueel verdelen, zie p. 116).

Belastbaar inkomen:


Het belastbaar onroerend inkomen bedraagt het geïndexeerde kadastraal inkomen (indexatiecoëfficiënt voor inkomstenjaar 2010: **1,5461** en inkomstenjaar 2011: **1,5790**), verhoogd met 40 %.

Ik ben eigenaar van een in België gelegen gebouwd onroerend goed dat ik verhuur aan een natuurlijk persoon die het gedeeltelijk voor zijn beroep gebruikt. Hoe moet ik mijn onroerend inkomen aangeven?

Als uw huurder (natuurlijk persoon) slechts een gedeelte van het verhuurde onroerend goed gebruikt voor zijn beroep, moet een onderscheid gemaakt worden tussen de volgende mogelijkheden:

1ste mogelijkheid


- ✓ er is geen geregistreeerde huurovereenkomst
- ✓ er is een geregistreeerde huurovereenkomst, **maar** die verduidelijkt noch het beroepsgedeelte, noch het woongedeelte van de huur en de huurvoordelen

 In dit geval moet u aangeven:

- ✓ **het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen** naast de **code 1109/2109** (indien u samen met uw echtgenoot of partner wordt belast, moet u het kadastraal inkomen aangeven, zie p. 119)
- ✓ de **huur en de huurvoordelen van het woongedeelte** en het **deel** dat voor de **beroepsactiviteit** wordt gebruikt naast de **code 1110/2110** (indien u samen met uw echtgenoot of partner wordt belast, moet u de huur en huurvoordelen aangeven, zie p. 119).

2de mogelijkheid

er is een geregistreeerde huurovereenkomst die het beroepsgedeelte en het woongedeelte van de huur en de huurvoordelen apart vaststelt

 In dit geval moet u aangeven:

- ✓ **het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen** van het **woongedeelte** naast de **code 1106/2106** (indien u samen met uw echtgenoot of partner wordt belast, moet u het kadastraal inkomen aangeven, zie p. 119)

- ✓ **het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen** van het **deel** gebruikt voor de **beroepsactiviteit** naast de **code 1109/2109** (indien u samen met uw echtgenoot of partner wordt belast, moet u het kadastraal inkomen aangeven, zie p. 119)
- ✓ de **huur en de huurvoordelen** van het **deel** dat voor de **beroepsactiviteit** wordt gebruikt naast de **code 1110/2110** (indien u samen met uw echtgenoot of partner wordt belast, moet u de huur en huurvoordelen aangeven, zie p. 119).

Ik ben eigenaar van een in het buitenland gelegen woning.
Ik gebruik de woning als tweede verblijf. Hoe moet ik mijn onroerend inkomen aangeven?

● Wat moet ik aangeven?

Wordt het onroerend goed verhuurd?

Zo ja, geef in uw aangifte de **bruto huurprijs** van dit goed aan na aftrek van de buitenlandse belastingen op dit inkomen (*).

Zo niet, geef in uw aangifte de **bruto huurwaarde** (**) aan van dit onroerend goed na aftrek van de buitenlandse belastingen op dit onroerend goed (*).

(*) Indien u samen met uw echtgenoot of partner wordt belast, moet u het inkomen van het onroerend goed in voorkomend geval verdelen, zie p. 116).

(**) De huurwaarde is de gemiddelde jaarlijkse brutohuur die, in geval van verhuring gedurende het belastbaar tijdperk, volgens de gebruiken van het land en de ligging van de goederen, had kunnen krijgen, in de vorm zowel van een eigenlijke huurprijs als van door de huurder voor rekening en in de plaats van de verhuurder gedragen lasten of van door de huurder ten voordele en voor rekening van de verhuurder geleverde prestaties en goederen.

● Waar moet ik het onroerend inkomen aangeven?

Is het onroerend goed gelegen in een land dat met België een overeenkomst heeft gesloten om dubbele belastingheffing te vermijden?

Zo ja, geef in uw aangifte de **brutohuurprijs** / de bruto huurwaarde aan

- naast de code **1130/2130** voor een gebouw (*)

- naast de code **1131/2131** voor een grond (*)

Zo niet, geef in uw aangifte de **brutohuurprijs** / de bruto huurwaarde aan

- naast de code **1123/2123** voor een gebouw (*)

- naast de code **1124/2124** voor een grond (*)

(*) Indien u samen met uw echtgenoot of partner wordt belast, moet u het inkomen van het onroerend goed in voorkomend geval verdelen, zie p. 116.

U kunt de lijst met landen waarmee België een voorafgaand akkoord betreffende dubbele belastingheffing heeft afgesloten, raadplegen op het volgend internetadres: <http://fiscus.fgov.be/interfafznl/nl/international/conventions/index.htm>.

Deze brochure kan worden **gedownload of besteld** via de website:

www.minfin.fgov.be → Publicaties

of op het volgende adres:

Federale Overheidsdienst FINANCIEN
Stafdienst strategische coördinatie en communicatie
North Galaxy
Koning Albert II laan 33 - bus 70
1030 Brussel

Voor meer inlichtingen kunt u terecht bij het:

Contactcenter

INFOFIN

Federale Overheidsdienst FINANCIEN

0257 257 57 (lokaal tarief)

elke werkdag van 8 tot 17 uur

