

F A Q

OMTRENT DE "FISCALE AFTREK VOOR ENIGE EIGEN WONING" de nieuwe fiscale stimulans in het kader van het woonbeleid

De artikelen van de programmawet van 27 december 2004 omvatten een aantal bepalingen die een nieuwe fiscale stimulans in het kader van het woonbeleid bieden.

Hierna volgen een aantal vragen en antwoorden daaromtrent. Bedoeling is hiermee snel tot een eenvormige interpretatie van de belangrijkste bepalingen van deze wetgeving te komen.

De antwoorden zijn opgesteld na overleg tussen vertegenwoordigers van de Belgische Federatie van het Financiewezen (Febelfin), en van de FOD Financiën en de Minister van Financiën.

Deze FAQ bestaat eveneens in het Frans.

1. Kunnen beide echtgenoten of wettelijk samenwonenden de aftrek voor enige woning verkrijgen wanneer ze door het huwelijksvermogensstelsel allebei een deel van het kadastraal inkomen moeten aangeven van de enige eigen woning die in volle eigendom toebehoort aan één van beiden, en wanneer ze allebei kredietnemer zijn?

De aftrek voor enige woning strekt ertoe de belastingplichtige de mogelijkheid te geven om interesten en kapitaalaflossingen van een hypothecaire lening van zijn totale netto-inkomen af te trekken. Die lening moet tot doel hebben om zijn enige woning die bovendien zijn eigen woning (dit is de woning die hij/zij zelf betreft) moet zijn, te verwerven of te behouden. De hier bedoelde woning is volgens de algemene regel de woning waarvan de belastingplichtige de eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker is.

Degene die eigenaar en kredietnemer is en die ook de andere voorwaarden vervult, kan dus zonder twijfel de aftrek voor enige woning verkrijgen.

Wat de andere echtgenoot betreft, lijkt op het eerste zicht dat het feit dat die geen eigenaar is, een beletsel vormt voor het verkrijgen van de aftrek voor enige woning. Evenwel moet worden opgemerkt dat artikel 127 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 een uitzondering bevat: voor gehuwden wordt niet gekeken naar wie eigenaar is maar wel naar wie een inkomen verkrijgt. Degene die geen eigenaar is van de woning kan dus toch een inkomen moeten aangeven (dit is bijvoorbeeld het geval wanneer inkomsten uit een eigen onroerend goed ingevolge het huwelijksvermogensstelsel in het vermogen van de huwelijksgemeenschap komen). In die omstandigheid kan worden aanvaard dat de aftrek voor enige woning kan worden toegestaan aan de andere echtgenoot indien die tevens kredietnemer is en alle andere voorwaarden vervult.

2. Als één van de echtgenoten geen eigenaar en geen kredietnemer is maar door het huwelijksvermogensstelsel toch een deel van het kadastraal inkomen moet aangeven, kan hij/zij daarop fiscale aftrekken toepassen?

Enkel degene die de besteding heeft gedaan, in dit geval dus de kredietnemer, kan de aftrek voor enige woning toepassen.

3. Ik gebruik een deel van mijn enige eigen woning voor professionele doeleinden. Mag ik mijn hypothecaire intresten in aftrek brengen?

Voor zover de hypothecaire interesten niet slaan op het voor beroepsdoeleinden gebruikte deel van de woning, komen zij in aanmerking voor de aftrek voor enige woning.

De interesten die verband houden met de financiering van het beroepsgedeelte, kunnen wel als beroepskosten worden afgetrokken.

4. Ik verhuur een kamer of een deel van mijn enige eigen woning. Mag ik mijn hypothecaire intresten in aftrek brengen?

Wanneer het een verhuring betreft, kan de aftrek voor enige woning niet worden toegestaan op het deel van de interesten die op het verhuurde deel van de woning slaan.

Door de toepassing van artikel 12, § 3, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 dat zegt dat geen vrijstelling wordt verleend voor het deel dat niet zelf wordt bewoond, is er voor de interesten die slaan op dat verhuurde deel van de woning wel een gewone interestaftrek mogelijk.

5. Ik bouw een nieuwe woning waarvoor de bouwwerkzaamheden aanslepen en enkele jaren overlappen. Mag ik de aftrek voor enige woning reeds toepassen in de jaren dat ik de woning nog niet effectief bewoon?

Ja, voor zover althans aan al de basisvoorwaarden is voldaan (enige, eigen woning, enz...).

6. Ik koop of bouw een woning die ik gedurende enkele jaren niet effectief bewoon maar die ik aan een derde verhuur omwille van andere redenen dan beroepsredenen of redenen van sociale aard. Mag ik de aftrek voor enige woning reeds toepassen in de jaren dat ik de woning nog niet effectief bewoon?

Omdat één van de basisvoorwaarden niet is vervuld, kan de aftrek voor enige woning nooit van toepassing zijn; er is namelijk vereist dat de belastingplichtige de woning zelf betreft hetgeen hier niet het geval is.

7. Ik koop een woning maar de vorige eigenaar mag er nog gedurende enkele maanden blijven in wonen in afwachting van de voltooiing van zijn nieuwbouw. Mag ik de aftrek voor enige woning reeds toepassen voor de maanden dat ik de woning nog niet effectief bewoon?

Voor zover de vorige eigenaar nog slechts enkele maanden moet overbruggen vooraleer hij zijn nieuwe woning in gebruik kan nemen en hij gedurende die tijd in de woning blijft wonen, mag de aftrek voor enige woning reeds worden toegepast.

8. Ik heb een woning waarvoor ik de aftrek voor enige woning geniet. Ik koop na een paar jaar een tweede woning waarin ik voortaan effectief ga wonen. Ik behoud de eerste woning. Wat gebeurt er met de aftrek voor enige woning die betrekking heeft op de eerste woning?

De aftrek voor enige woning bestaat uit een basisbedrag en een eventuele verhoging.

In dit geval blijft het basisbedrag van de aftrek voor enige woning behouden, want de toestand op 31-12 van het jaar van lening is bepalend.

De verhoging vervalt definitief vanaf het jaar dat men op 31-12 een tweede woning heeft, want die voorwaarde wordt elk jaar op 31-12 bekeken.

Voor de nieuwe woning is hoe dan ook geen aftrek voor enige woning mogelijk.

9. Ik leen voor mijn enige en eigen woning in vruchtgebruik of in erfpacht. Kan ik de nieuwe aftrek voor enige woning genieten?

Ja, vruchtgebruik en erfpacht zijn, net zoals opstal en bezit, voor de toepassing van de aftrek voor enige woning mogelijke manieren om een eigen woning te verwerven.

10. Wanneer ik na 5 jaar de blote eigendom erf in de woning van mijn ouders, verlies ik dan mijn verhoging van de aftrek voor enige woning?

Aangezien het begrip "eigenaar" in het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 verwijst naar iemand die een inkomen verwerft, kan enkel de volle eigenaar bedoeld zijn. De verwerving van een naakte eigendom vormt in dit geval dus geen beletsel voor een verder toepassing van de verhoging van de aftrek voor enige woning.

11. Wat moet ik onder de termen "verwerven of behouden" van een woning begrijpen?

De noties "verwerven" en "behouden" moeten zeer ruim worden begrepen.

Zo wordt met "verwerven" zowel de aankoop van een woning bedoeld als de nieuwbouw.

Wat de notie "behouden" betreft, moet de lening tot doel hebben ofwel de waarde van de onroerende goederen te verhogen of op hetzelfde peil te houden door het uitvoeren van verbouwings-, verbeterings-, aanpassings-, moderniserings- of onderhoudswerken, ofwel de woning in bezit te houden.

12. Ik koop in 2005 een bouwgrond en ik sluit een lening af voor deze aankoop. Nadien ga ik in 2005 of 2006 een lening aan voor de bouw van mijn eigen en enige woning. Komen deze leningen in aanmerking voor de aftrek voor enige woning?

De lening voor de aankoop van de bouwgrond is niet gesloten voor het verwerven van een eigen woning. Deze lening komt dus niet in aanmerking voor de aftrek voor enige woning. De interesten van die lening mogen wel van het kadastraal inkomen van de bouwgrond worden afgetrokken. Dat kadastraal inkomen moet immers worden aangegeven zolang er geen woning op staat.

De lening die wordt afgesloten om de woning te bouwen komt wel in aanmerking voor de aftrek voor enige woning.

13. Ik koop in 2005 een bouwgrond waarop ik mijn eigen en enige woning bouw. Ik ga in 2005 een lening aan om de aankoop van de grond en het bouwen van de woning te financieren. Komt deze lening in aanmerking voor de aftrek voor enige woning?

Indien eenzelfde hypothecaire lening en het verwerven van een bouwgrond en het bouwen van een woning op die grond tot doel heeft, komt die lening in aanmerking voor de aftrek voor enige woning.

14. Als 5 personen gezamenlijk een woning willen kopen, hebben zij dan allen recht op de volledige aftrek voor enige woning?

Elke persoon komt voor zijn deel van de lening in aanmerking voor de aftrek voor enige woning indien in zijn hoofde aan de gestelde voorwaarden is voldaan.

15. Wanneer echtgenoten of wettelijk samenwonenden 3 of meer kinderen ten laste hebben, hebben ze dan beiden recht op de verhoogde aftrek van 50 euro?

Ja.

16. Mijn echtgenote en ik gaan in 2005 een lening aan voor onze enige en eigen woning, waarvoor we beiden afzonderlijk een verzekering afsluiten die elk 100% van het kapitaal dekt. Welke fiscale aftrekken kunnen we genieten?

De aftrek voor enige woning ten belope van de betaalde interesten, de kapitaalsaflossingen en de verzekeringspremie tot een maximum van 1.500 EUR + verhoging(en).

Het feit dat beide echtgenoten een verzekering onderschrijven die elk ten hoogste 100% van het kapitaal dekt heeft geen enkele invloed op het bedrag van de te verkrijgen aftrek voor die premie.

17. Ik betaal 1800 euro kapitaal en interesten en ik kom in aanmerking voor de verhoogde aftrek van 1500 + 500 euro enige en eigen woning. Ik heb daarnaast nog een individuele levensverzekering waarvan ik een premie van 300 euro fiscaal in rekening wil brengen. In welke mate kan ik deze premie nog in mindering brengen?

Stap 1: De 1800 euro kapitaalaflossingen en interesten wordt eerst aangewend voor de verhoging van 500 euro. Er rest 1300 euro.

Stap 2: De “basiskorf” van de aftrek voor enige woning wordt gevuld met de resterende 1300 euro.

Stap 3. Je berekent, op basis van je inkomen de maximale “oude korf” (= lange termijnsparen). Stel dat dit 1400 euro is.

Stap 4. Van de berekende “oude korf” breng je het bedrag dat in mindering kwam op de basiskorf enige en eigen woning in mindering. In het voorbeeld betekent dit 1400 euro – 1300 euro = 100 euro. Dus de levensverzekeringspremie kan nog voor 100 euro in aanmerking komen voor de “oude korf”.

18. Ik ga in 2005 een lening aan voor de verbouwing van mijn enige en eigen woning. Ik geniet nog de fiscale voordelen van mijn aankooplening, die dateert van 2001. Welke fiscale voordelen kan ik genieten?

Aangezien de fiscale voordelen van de aankooplening nog van toepassing zijn, blijft de regeling zoals die bestond vóór 1.1.2005 verder van kracht, zowel op de oude als de nieuwe lening.

19. Ik heb in 2000 een lening afgesloten om mijn enige en eigen woning te bouwen. Op 20 juni 2005 verkoop ik deze woning. De lening laat ik na hypotheekoverdracht op een ander onroerend goed verder lopen. Hoe wordt deze lening fiscaal verder behandeld ?

Het feit van de hypotheekoverdracht wijzigt niets aan de datum waarop de lening is afgesloten. Het betreft dus een oude lening waarop hoogstens het oude stelsel onder de oude voorwaarden van toepassing blijft .