



WEGWIJS

IN DE VLAAMSE PERSONENBELASTING
VOOR UW VASTGOED



Vlaamse
overheid

DEPARTEMENT
FINANCIËN &
BEGROTING

WEGWIJS

in de Vlaamse personenbelasting
voor uw vastgoed

COLOFON

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

Wettelijk Depot: D/2020/3241/070

Verantwoordelijke uitgever:

Koen Algoed, Secretaris-Generaal
Koning Albert II-laan 35, bus 61, 1030 Brussel

Concept & grafische opmaak: The Oval Office

Uitgavedatum: 6 maart 2020

INHOUD

	VOORWOORD	5
1	INLEIDING	6
	A. Welke bevoegdheden heeft Vlaanderen inzake personenbelasting?	7
	B. Wat is de eigen woning?	8
2	WELKE BELASTINGVERMINDERING KAN IK GENIETEN VOOR DE LENING VOOR MIJN EIGEN WONING?	10
3	DE GEÏNTEGREERDE WOONBONUS VOOR DE EIGEN WONING (voor hypothecaire leningen aangegaan vanaf 1 januari 2016 en vóór 1 januari 2020)	11
	A. Wat zijn de voorwaarden voor de geïntegreerde woonbonus?	11
	B. Welke uitgaven komen in aanmerking voor de geïntegreerde woonbonus?	14
	C. Hoeveel bedraagt uw belastingvoordeel?	15
	D. Specifieke gevallen	21
4	DE VLAAMSE WOONBONUS VOOR DE ENIGE EIGEN WONING (voor hypothecaire leningen aangegaan vóór 1 januari 2016)	27
	A. Wat zijn de voorwaarden voor de Vlaamse woonbonus?	27
	B. Welke uitgaven komen in aanmerking voor de Vlaamse woonbonus?	33
	C. Hoeveel bedraagt uw belastingvoordeel?	35
	D. Specifieke gevallen	43
5	ANDERE BELASTINGVERMINDERINGEN VOOR DE NIET ENIGE, EIGEN WONING (voor hypothecaire leningen aangegaan vóór 1 januari 2016)	51
	A. Het Vlaamse lange termijnsparen	51
	B. De Vlaamse belastingvermindering voor gewone interesten (voorheen "gewone interestaftrek")	54
6	ANDERE BELASTINGVERMINDERINGEN VAN TOEPASSING IN HET VLAAMSE GEWEST	55
	A. De Vlaamse belastingvermindering voor uitgaven voor beschermde goederen	55
	B. De Vlaamse belastingvermindering voor uitgaven voor de vernieuwing van een woning die verhuurd wordt via een sociaal verhuurkantoor (SVK)	57
	C. De Vlaamse belastingvermindering voor uitgaven voor dakisolatie	58
7	DE BEVOEGDHEIDSVERDELING IN EEN NOTEDOP	59
	A. Algemeen	59
	B. Welk gewest is bevoegd?	60
	C. Wat is de bevoegdheid van de FOD Financiën en bij wie kunt u terecht?	61
	VERKLARENDE WOORDENLIJST	62



VOORWOORD

We weten het allemaal: de meeste Vlamingen worden geboren met een spreekwoordelijke baksteen in de maag. Meer dan twee op drie is eigenaar van zijn eigen woning. En dat is niet verwonderlijk: een eigen woning is en blijft een goede manier van pensioensparen.

Met de Vlaamse Regering willen we de aankoop van een eigen woning aanmoedigen en ondersteunen. Maar we doen dat op de meest efficiënte manier, en dat is niet langer met de woonbonus. De woonbonus was een heel duur fiscaal voordeel dat haar doel voorbijschoot. Want wat bleek: het voordeel kwam niet volledig ten goede aan de koper. Integendeel: meerdere studies tonen aan dat de woonbonus de woningprijzen kunstmatig de hoogte heeft ingejaagd.

De woonbonus werd jaren geleden in het leven geroepen om woningbezit financieel aantrekkelijker te maken, als een soort compensatie voor de hoge interestlasten. Vandaag de dag is dat niet meer aan de orde: we betalen een pak minder rente. Om even te kaderen, bij de invoering van de woonbonus betaalde je ongeveer 142.000 euro rente op een lening van 250.000 euro, vandaag de dag is dat gedaald naar ongeveer 43.000 euro rente op hetzelfde leningsbedrag. Bovendien liep de totale budgettaire kost steeds heel erg op. Wat we met de Vlaamse Regering willen doen, is het fiscaal voordeel meteen bij de aankoop toekennen, op het moment dat de kopers dit het meeste nodig hebben. Net dat bereiken we met lagere registratierechten: vanaf 2020 verlagen we de registratiebelasting tot 6%, en voor grondige energetische renovaties tot 5% van de aankoopprijs. Op korte termijn betekent dat een daling van 10% naar 6% (of 5%).

Dankzij deze wijzigingen zal onze fiscaliteit op termijn ook heel wat eenvoudiger worden. Toch is het vandaag nog niet altijd makkelijk om het fiscale bos door de bomen te zien. Deze brochure wijst u de weg en licht de Vlaamse belastingverminderingen toe voor vastgoed in de personenbelasting.



Matthias Diependaele

Vlaams minister van Financiën en Begroting,
Wonen en Onroerend Erfgoed

1. INLEIDING

Deze brochure wil u een beeld geven van de verschillende Vlaamse belastingverminderingen voor vastgoed binnen de personenbelasting. Daarbij komen zowel de Vlaamse voordelen aan bod voor de woning die u zelf betreft (uw 'eigen woning') als voor uw andere woningen. Hoofdstuk 2 verduidelijkt aan de hand van een beslissingsboom welke Vlaamse belastingvermindering op uw concrete situatie van toepassing kan zijn voor uw eigen woning. In het hoofdstuk 3 kan u een toelichting vinden bij de geïntegreerde woonbonus voor hypothecaire leningen aangegaan vanaf 1 januari 2016 en vóór 1 januari 2020. Voor leningen aangegaan vóór 1 januari 2016, wordt in hoofdstuk 4 de Vlaamse woonbonus besproken en in hoofdstuk 5 het Vlaamse lange termijnsparen en de Vlaamse belastingvermindering voor gewone interesten. Tot slot bespreekt hoofdstuk 6 kort de andere belastingverminderingen die verband houden met een woning, waarbij niet als voorwaarde geldt dat het om uw eigen woning moet gaan.

Deze brochure legt vooral de nadruk op de regelgeving zoals deze van toepassing is vanaf 1 januari 2020.

Twijfelt u of u wel onder de Vlaamse personenbelasting valt? Of wil u meer precies weten of u bij de federale overheid dan wel de Vlaamse overheid terecht kunt? Ook dat kan u in hoofdstuk 7 van deze brochure lezen.

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

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

A.

WELKE BEVOEGDHEDEN HEEFT VLAANDEREN INZAKE PERSONENBELASTING?

Als de personenbelasting in het Vlaamse Gewest gelokaliseerd is, heeft het Vlaamse Gewest diverse bevoegdheden. Voor een korte schets van de bevoegdheidsverdeling tussen de federale overheid en het Vlaamse Gewest, en tussen het Vlaamse Gewest en de andere gewesten, kan u het laatste onderdeel van deze brochure raadplegen: 'De bevoegdheidsverdeling in een notendop'.

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

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

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

Die belastingvoordelen zijn niet verbonden aan het verwerven of behouden van de eigen woning. Ze worden besproken in hoofdstuk 6.

B.

WAT IS DE EIGEN WONING?

Een belangrijk begrip dat in deze brochure vaak zal terugkomen, is de ‘**eigen woning**’. Dat is de woning die u als eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker zelf betreft. Het hebben van een domicilie in die woning is geen formele vereiste. U moet enkel kunnen aantonen dat u de woning **zelf bewoont** (bv. met facturen van gas- of elektriciteitsaansluiting, internetaansluiting, enz.).

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

- a. beroepsredenen (bv. een te grote afstand tussen de woonplaats en de plaats waar u tewerkgesteld bent);
- b. redenen van sociale aard (bv. een te grote afstand tussen de woonplaats en de plaats waar de kinderen studeren of de partner werkt, ouderdom, ziekte, echtscheiding, ...);
- c. wettelijke of contractuele belemmeringen die het u onmogelijk maken om de woning zelf te betrekken (bv. bij aankoop is de woning nog verhuurd);
- d. de stand van de bouwwerkzaamheden of van de verbouwingswerkzaamheden die het u niet toelaten de woning daadwerkelijk te betrekken (bv. woning is nog in opbouw of er zijn nog ingrijpende renovatiewerken bezig waardoor de woning tijdelijk niet bewoonbaar is. U kan hiervoor het bewijs leveren aan de hand van bv. de ingediende bouwaanvraag, de overeenkomst met een architect, een factuur voor (bouw)materialen voor de werken,...).

Gebruikt u of een van uw gezinsleden **een deel van de woning** voor het uitoefenen van een beroepswerkzaamheid, dan kwalificeert dat deel niet als de ‘eigen woning’. Als (een deel van) de woning wordt betrokken door personen die geen deel uitmaken van het gezin, dan wordt die woning (of het deel ervan) evenmin als de eigen woning beschouwd (zie evenwel verder voor de *uitzondering voor zorgwonen*).

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

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

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

VOORBEELD 1

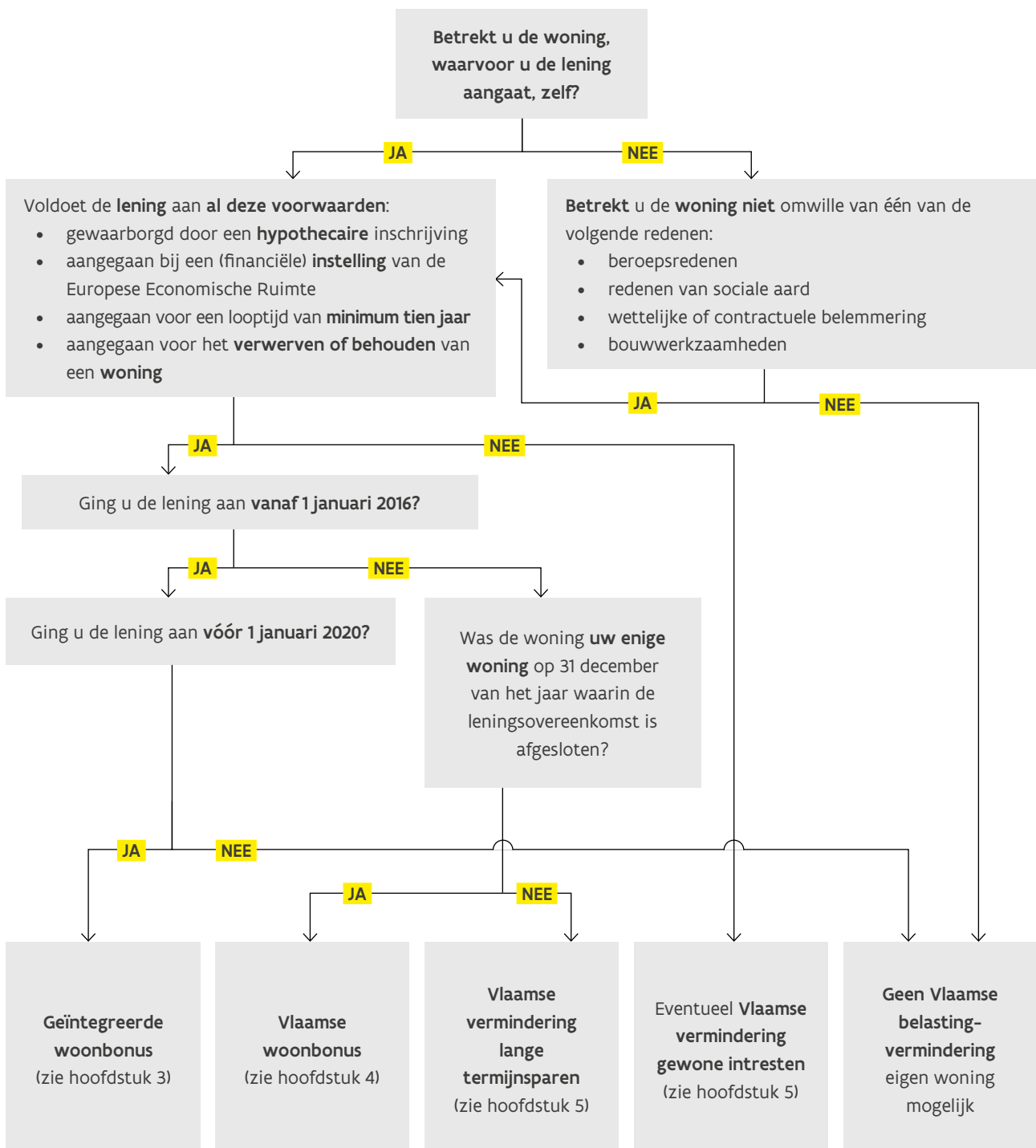
Jan en Sophie zijn net gehuwd. Momenteel huren ze een appartement in Gent maar ze zijn ook een woning aan het bouwen in Lovendegem. Vermits die woning nog in aanbouw is, kunnen ze de woning nog niet zelf betrekken. De woning zal wel al kunnen worden aangemerkt als hun eigen woning omdat ze die niet betrekken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

VOORBEELD 2

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

2. WELKE BELASTINGVERMINDERING KAN IK GENIETEN VOOR DE LENING VOOR MIJN EIGEN WONING ?

Als u voor uw woning een lening aangaat, is het soms onduidelijk welk fiscaal voordeel u hiervoor kan genieten. Onderstaande beslissingsboom helpt u alvast op weg om na te gaan welke Vlaamse belastingvermindering eventueel van toepassing kan zijn voor uw eigen woning. U kan dan het relevante hoofdstuk van deze brochure raadplegen. Merk op dat om de overzichtelijkheid te bewaren niet alle uitzonderingen en specifieke voorwaarden in onderstaand schema werden overgenomen.



3. DE GEÏNTEGREERDE WOONBONUS VOOR DE EIGEN WONING (VOOR HYPOTHECAIRE LENINGEN AANGEGAAN VANAF 1 JANUARI 2016 EN VÓÓR 1 JANUARI 2020)

OPGELET: DE GEÏNTEGREERDE WOONBONUS DOOFT UIT VANAF 1 JANUARI 2020. DIT BETEKENT DAT UITGAVEN VOOR HYPOTHECAIRE LENINGEN AANGEGAAN VANAF 2020 IN PRINCÍPE NIET LANGER IN AANMERKING KOMEN VOOR DEZE BELASTINGVERMINDERING (ZIE OOK DE VEELGESTELDE VRAGEN ROND DE UITDOVING VAN DE GEÏNTEGREERDE WOONBONUS).

VOORAFGAANDE OPMERKING: ALS IN DIT HOOFDSTUK SPRAKE IS VAN DE 'VLAAMSE WOONBONUS', WORDT HIERMEE DE BELASTINGVERMINDERING BEDOELD DIE IN HOOFDSTUK 4 WORDT TOEGELICHT (VOOR HYPOTHECAIRE LENINGEN AANGEGAAN VÓÓR 1 JANUARI 2016).

A.

WAT ZIJN DE VOORWAARDEN VOOR DE GEÏNTEGREERDE WOONBONUS?

Om voor de geïntegreerde woonbonus in aanmerking te komen, moet de lening aan de volgende **voorwaarden** voldoen:

- u bent de lening zelf aangegaan **vanaf 1 januari 2016 en vóór 1 januari 2020**;
- de lening is bedoeld om een woning, gelegen in een land van de Europese Economische Ruimte, **te verwerven of te behouden** die uw **eigen woning** is op het ogenblik dat de uitgaven gemaakt worden;
- de lening is gewaarborgd door een **hypothecaire** inschrijving;
- de lening is aangegaan bij een **instelling** die gevestigd is in de Europese Economische Ruimte;
- de lening is aangegaan voor een looptijd van **minstens tien jaar**.

Hierna wordt, aan de hand van een aantal voorbeelden, meer toelichting gegeven bij deze voorwaarden.

1. U BENT DE LENING AANGEGAAN VANAF 1 JANUARI 2016 EN VÓÓR 1 JANUARI 2020

De geïntegreerde woonbonus is van toepassing op leningen aangegaan vanaf 1 januari 2016 en vóór 1 januari 2020. Concreet is vereist dat de hypothecaire leningsakte dateert van vóór 2020 om nog onder het toepassingsgebied van de geïntegreerde woonbonus te kunnen vallen. De datum van de authentieke (bij de notaris getekende) hypothecaire leningsakte bepaalt wanneer de lening werd aangegaan. Als de hypothecaire leningsakte dateert van na 31 december 2019, zullen de uitgaven in het kader van uw hypothecaire lening dus niet langer in aanmerking komen voor de geïntegreerde woonbonus.

Als er geen authentieke akte verleden wordt (bv. bij een heropname), zal de datum van aanvaarding van het kredietaanbod als datum van de lening in aanmerking worden genomen. Voor leningen aangegaan tussen 1 januari 2005 en 31 december 2015 is de Vlaamse woonbonus (zie hoofdstuk 4) van toepassing.

2. DE LENING DIENT VOOR HET VERWERVEN OF BEHOUDEN VAN UW EIGEN WONING, DIE GELEGEN IS IN EEN LAND VAN DE EUROPESE ECONOMISCHE RUIMTE

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

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

Om te kunnen genieten van de geïntegreerde woonbonus, moet de woning waarvoor de hypothecaire lening werd aangegaan uw **eigen woning zijn op het ogenblik dat u de uitgaven doet**. Wat onder de 'eigen woning' moet worden begrepen, werd reeds eerder toegelicht in de inleiding van deze brochure.

In principe is uw eigen woning (het gedeelte van) de woning die u en uw gezin zelf betrekken. Bij een wijziging (bv. verhuis) tijdens het belastbaar tijdperk, wordt de beoordeling gemaakt van dag tot dag. Voor uitgaven die u maakt tijdens de periode dat de woning niet uw eigen woning is, kan u in bepaalde gevallen genieten van een federale belastingvermindering.

Op de verplichting om de woning zelf te betrekken bestaan een aantal **uitzonderingen** (m.n. beroepsredenen, redenen van sociale aard, wettelijke of contractuele belemmeringen en de stand van de bouwwerkzaamheden), die in de inleiding werden besproken bij de toelichting van het begrip 'eigen woning'. In die situaties kan de woning als uw eigen woning worden beschouwd ondanks het feit dat u de woning niet zelf betreft.

Als u een deel van uw woning omvormt tot een **zorgwoning** of een woning koopt of bouwt die voor een gedeelte een zorgwoning is (bijvoorbeeld om uw bejaarde ouder(s) te huisvesten), komen ook de uitgaven die betrekking hebben op dat gedeelte van de woning in aanmerking voor de geïntegreerde woonbonus.

U kan voor de uitgaven die betrekking hebben op het deel van uw woning dat dienst doet als zorgwoning eventueel ook genieten van een federale belastingvermindering (voor de niet-eigen woning). In dat geval zal u moeten kiezen tussen de Vlaamse belastingvermindering van de geïntegreerde woonbonus of een federale belastingvermindering. Als u voor dat gedeelte van de woning de toepassing vraagt van



een federale belastingvermindering, kan u voor dit gedeelte niet langer genieten van de geïntegreerde woonbonus. Eens u gekozen heeft voor het federale stelsel is die keuze definitief. Dit betekent dat u voor dit gedeelte nadien niet opnieuw kan kiezen voor de geïntegreerde woonbonus tot het moment waarop u dat gedeelte zelf terug zou betrekken. In geval van een gemeenschappelijke aanslag, moeten de partners dezelfde keuze maken.

3. DE LENING WORDT GEWAARBORGD DOOR EEN HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING

Enkel de uitgaven voor het deel van uw lening dat gewaarborgd is door een hypothecaire inschrijving zullen in aanmerking komen voor de geïntegreerde woonbonus. De uitgaven voor het deel van de lening dat niet gewaarborgd is door een hypothecaire inschrijving (bv. hypothecaire volmacht), zullen niet in aanmerking komen voor de belastingvermindering van de geïntegreerde woonbonus.

4. DE LENING WORDT AANGEGAAN BIJ EEN INSTELLING DIE GEVESTIGD IS IN DE EUROPESE ECONOMISCHE RUIMTE

Om voor de geïntegreerde woonbonus in aanmerking te komen, moet u de lening aangaan bij een (financiële) instelling die gevestigd is in de Europese Economische Ruimte. Leningen aangegaan bij particulieren (bv. familie of vrienden) komen niet in aanmerking.

5. DE LENING WORDT AANGEGAAN VOOR EEN LOOPTIJD VAN MINSTENS TIEN JAAR

Leningen met een looptijd van minder dan tien jaar komen niet in aanmerking voor de geïntegreerde woonbonus.

B.

WELKE UITGAVEN KOMEN IN AANMERKING VOOR DE GEÏNTEGREERDE WOONBONUS?

Voor alle uitgaven geldt de beperking dat ze alleen in aanmerking komen voor de geïntegreerde woonbonus als ze betrekking hebben op een hypothecaire lening. De uitgaven die geen betrekking hebben op het hypothecair gewaarborgde deel van de lening (bv. het krediet(gedeelte) dat wordt gedekt door een hypothecaire volmacht) komen niet in aanmerking voor de geïntegreerde woonbonus.

1. AFLOSSINGEN VAN KAPITAAL EN INTERESTEN

U kan de werkelijk betaalde interesten en de betalingen voor de aflossing of wedersamenstelling van een hypothecaire lening aangeven als u die lening specifiek aangaat om de eigen woning te verwerven of te behouden.

VOORBEELD

Een koppel gaat in 2016 een hypothecaire lening aan voor een bedrag van 250.000 euro om hun eigen woning te kopen. Daarbij wordt 150.000 euro gewaarborgd door een hypothecaire inschrijving, het resterende bedrag van 100.000 euro wordt gewaarborgd door een hypothecaire volmacht. Er wordt tevens door hun beiden een schuldsaldoverzekering gesloten tot dekking van de volledige lening. In 2016 betalen ze elk 2000 euro aan bijdragen voor die verzekering.

Het bedrag van de betaalde premies voor de schuldsaldoverzekering dat in aanmerking komt voor de belastingvermindering in aanslagjaar 2017 (inkomsten 2016) bedraagt per persoon: 2.000 euro x 150.000 euro: 250.000 euro = 1.200 euro.

C.**HOEVEEL BEDRAAGT UW BELASTINGVOORDEEL?****1. BASISBEDRAG EN PERCENTAGE VAN DE BELASTINGVERMINDERING**

Als u in aanmerking komt voor de geïntegreerde woonbonus, mag u de uitgaven in rekening brengen voor maximaal **1.520 euro** per belastbaar tijdperk. Dit is het 'basisbedrag'.

De belastingvermindering is gelijk aan **40%** van dit basisbedrag. Het basisbedrag kan in bepaalde gevallen nog worden verhoogd (zie punten 2 en 3).

2. VERHOGING VOOR DE ENIGE WONING

Het basisbedrag wordt verhoogd met **760 euro** als de woning waarvoor u de geïntegreerde woonbonus aanvraagt uw **enige woning** was op 31 december van het belastbare tijdperk waarin u de hypothecaire lening bent aangegaan. De verhoging kan worden genoten gedurende maximaal de eerste tien jaar vanaf het jaar van het aangaan van de lening, maar enkel zolang de woning uw enige woning blijft.

In **2 uitzonderingsgevallen** wordt het bezit van **een andere woning** niet in rekening genomen bij de beoordeling of u in aanmerking komt voor de verhoging voor de enige woning:

1) U kan voldoen aan de voorwaarde 'enige woning' als u uw andere woning(en) op 31 december van het jaar waarin de hypothecaire lening werd aangegaan (allemaal) **te koop stelt, en** op 31 december van het jaar nadien ook daadwerkelijk heeft **verkocht**.

VOORBEELD

U wenst een nieuwe woning aan te kopen en besluit uw huidige woning te verkopen. Wanneer u uw hypothecaire lening aangaat op 1 september 2018 is uw huidige woning nog niet verkocht.

U voldoet aan de basisvoorwaarde van de enige woning als uw huidige woning op 31 december 2018 op de vastgoedmarkt is aangeboden. Dit kan u aantonen door bijvoorbeeld het bewijs dat u beroep gedaan heeft op een vastgoedmakelaar of dat u een advertentie geplaatst heeft.

Als uw huidige woning ook ten laatste op 31 december 2019 verkocht is, komt u voor de nieuwe woning in aanmerking voor de verhoging voor de enige woning.



2) Om te bepalen of de woning uw enige woning is, wordt evenmin rekening gehouden met andere woningen waarvan u door een **erfenis (niet door schenking, aankoop, ...)** mede-eigenaar, blote eigenaar of vruchtgebruiker bent geworden. Wanneer u door erfenis enige volle eigenaar werd, dan geldt deze uitzondering niet.

VOORBEELD 1

U gaat in maart 2018 een hypothecaire lening aan voor de aankoop van de woning die u op 1 juli 2018 zelf betreft. Op 31 december 2015 was u ingevolge erfenis al blote eigenaar geworden van een andere woning.

In dat geval kan u binnen de geïntegreerde woonbonus gebruik maken van de uitzonderingsbepaling waardoor u toch in aanmerking komt voor de verhoging voor de enige woning.

VOORBEELD 2

U gaat in maart 2018 een hypothecaire lening aan voor de aankoop van een woning die u op 1 juli 2018 zelf betreft. Op 31 december 2015 bent u ingevolge erfenis enige volle eigenaar geworden van een andere woning.

In dat geval speelt de uitzonderingsbepaling niet. Uw nieuwe woning zal niet uw enige woning zijn op 31 december van het jaar van de lening, waardoor u geen aanspraak kan maken op de verhoging voor de enige woning. Voor de toepassing van de belastingvermindering worden de werkelijk gedane uitgaven begrensd tot het basisbedrag.

3. VERHOGING VOOR KINDEREN TEN LASTE

U kan een bijkomende verhoging van **80 euro** genieten als u ook **ten minste 3 kinderen ten laste** heeft op 1 januari van het jaar dat volgt op het jaar waarin u de lening bent aangegaan. Een gehandicapt kind wordt hierbij als twee kinderen ten laste gerekend. Een latere wijziging aan het aantal kinderen ten laste heeft geen impact op het toekennen van deze verhoging.

4. WEGVALLEN VAN DE VERHOGINGEN

Beide verhogingen worden **niet meer toegepast** vanaf het eerste belastbare tijdperk waarin u volle eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker bent van een **tweede woning**. Deze toestand wordt jaarlijks beoordeeld op 31 december van dat belastbare tijdperk. Het **verlies van de verhogingen is definitief**, ook als u nadien de tweede woning verkoopt. Vanaf dan worden de werkelijk gedane uitgaven voor de toepassing van de belastingvermindering begrensd tot het basisbedrag.

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

VOORBEELD

U gaat een hypothecaire lening aan op 20 december 2016. De termijn van tien jaar neemt een aanvang in inkomstenjaar 2016 (aanslagjaar 2017). U zal voor de laatste keer van de verhoging kunnen genieten voor de uitgaven die u maakt tijdens inkomstenjaar 2025 (aanslagjaar 2026).

5. BEREKENING VAN DE BELASTINGVERMINDERING

Alleen de werkelijk gedane uitgaven kunnen in aanmerking worden genomen voor de geïntegreerde woonbonus met als maximum het basisbedrag, eventueel vermeerderd met de toepasselijke verhogingen. De belastingvermindering bedraagt **40%** van deze uitgaven.

VOORBEELD 1

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

Voor de toepassing van de belastingvermindering worden de werkelijk gedane uitgaven begrensd tot het basisbedrag van 1.520 euro, vermeerderd met de verhoging voor de enige woning van 760 euro (enkel gedurende de eerste tien jaar). Hoewel u uitgaven heeft ten bedrage van 7.600 euro, zal hiervan slechts 2.280 euro (1.520 euro + 760 euro) in aanmerking worden genomen voor de berekening van de geïntegreerde woonbonus. Omdat het bedrag van uw werkelijke gedane uitgaven het maximum overschrijdt, werd het afgetopt.

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

In 2017 wordt u volle eigenaar van een tweede woning. Vanaf aanslagjaar 2018 (inkomsten 2017) heeft u geen recht meer op de verhoging voor de enige woning van 760 euro, tenzij u de nieuwe woning uiterlijk 31 december 2017 opnieuw zou verkocht hebben (zodat u op 31 december van dat aanslagjaar niet langer meer dan één woning hebt). U blijft wel recht hebben op het basisbedrag van maximaal 1.520 euro aan uitgaven die u in rekening mag brengen voor de geïntegreerde woonbonus.

Als de tweede woning niet tijdig (in hetzelfde jaar als het jaar van de verwerving ervan) verkocht werd, zal u vanaf aanslagjaar 2018 (inkomsten 2017) enkel nog kunnen genieten van een belastingvermindering ten bedrage van 608 euro, zijnde 40% van 1.520 euro.

VOORBEELD 2

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

Voor de toepassing van de belastingvermindering worden de werkelijk gedane uitgaven begrensd tot het basisbedrag van 1.520 euro, vermeerderd met de verhoging van 760 euro. Door het feit dat u 3 kinderen ten laste had op 1 januari 2017 komt u ook in aanmerking voor de bijkomende verhoging van 80 euro. U kan de uitgaven in rekening brengen voor een bedrag van maximaal 2.360 euro (= 1.520 euro + 760 euro + 80 euro), wat lager is dan de werkelijk door u betaalde uitgaven.

De belastingvermindering bedraagt voor aanslagjaar 2017 (inkomsten 2016) 944 euro, zijnde 40% van 2.360 euro.

VOORBEELD 3

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

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

6. ALGEMEEN OVERZICHT

Basisbedrag voor de EIGEN woning	1.520 EUR
Verhoging eerste tien jaar zolang het de ENIGE woning blijft	+760 EUR
Verhoging vanaf 3 kinderen ten laste bovenop verhoging eerste tien jaar voor de enige woning (maximaal recht op 1 verhoging voor kinderlast per persoon)	+80 EUR
Percentage van de belastingvermindering dat wordt toegepast op het basisbedrag en de verhoging(en)	40%

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

7. ECHTGENOTEN, WETTELIJK SAMENWONENDEN EN FEITELIJK SAMENWONENDEN

1^o Echtgenoten en wettelijk samenwonenden

Echtgenoten en wettelijk samenwonenden kunnen beiden van de geïntegreerde woonbonus gebruik maken. De voorwaarden voor de geïntegreerde woonbonus en de verhogingen van het basisbedrag worden **per partner beoordeeld**.

VOORBEELD

U bent gehuwd en u bent samen met uw echtgenoot een hypothecaire lening aangegaan voor de aankoop van uw enige eigen woning in 2017. U had beiden op 1 januari 2018 3 kinderen ten laste. Uw jaarlijkse uitgaven voor deze hypothecaire lening bedragen samen 12.000 euro.

Als zowel u als uw echtgenoot aan alle voorwaarden van de geïntegreerde woonbonus voldoen, geldt voor u beiden voor de toepassing van de belastingvermindering dat de werkelijk gedane uitgaven begrensd worden tot het basisbedrag van 1.520 euro, vermeerderd met de verhogingen van 760 euro en 80 euro. U kan in aanslagjaar 2018 (inkomsten 2017) elk in totaal dus maximaal 2.360 euro aan werkelijk gedane uitgaven in rekening brengen voor de geïntegreerde woonbonus.

Gehuwden en wettelijk samenwonenden, die een gezamenlijke belastingaangifte indienen en die beiden recht hebben op deze belastingvermindering, kunnen, binnen bepaalde grenzen (ieders basiskorf, eventueel verhoogd), deze **lasten vrij verdelen**. Het is hierbij niet van belang hoeveel ieders eigendomsaandeel in de woning is en wie welke uitgave gedaan heeft.

2° Feitelijk samenwonenden

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

VOORBEELD

U woont feitelijk samen en heeft samen met uw partner in maart 2017 een enige eigen woning gekocht waarvoor u een gezamenlijke hypothecaire lening aangegaan bent. Op 1 januari 2018 had u 3 kinderen ten laste, uw partner had geen kinderen ten laste. Uw jaarlijkse uitgaven voor deze hypothecaire lening bedragen samen 10.000 euro. U bent voor 60% eigenaar van de woning en uw partner voor 40%.

Voor u beiden geldt dat voor de toepassing van de belastingvermindering de werkelijk gedane uitgaven begrensd worden tot het basisbedrag van 1.520 euro, vermeerderd met de verhoging voor de enige woning van 760 euro. Vermits u 3 kinderen ten laste had op 1 januari 2018, krijgt u een extra verhoging van 80 euro. Het totaal van de werkelijk gedane uitgaven wordt per partner verdeeld a rato van het eigendomspercentage.

U mag 6.000 euro (60% van 10.000 euro) inbrengen, met als maximum 2.360 euro (= 1.520 euro + 760 euro + 80 euro).

Uw partner mag 4.000 euro (40% van 10.000 euro) inbrengen, met als maximum 2.280 euro (= 1.520 euro + 760 euro).

D.

SPECIFIEKE GEVALLEN

1. HYPOTHEEKOVERDRACHT ('PANDWISSEL')

Voor informatie met betrekking tot een hypotheekoverdracht (ook wel hypotheekruil of pandwissel genoemd), kan worden verwezen naar de toelichting in het hoofdstuk over de Vlaamse woonbonus (zie hoofdstuk 4).

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

2. HEROPNAME

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

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

Als een heropname gebeurt vanaf 1 januari 2016 en vóór 1 januari 2020, zal voor die heropname enkel de geïntegreerde woonbonus van toepassing kunnen zijn. Om hiervan te kunnen genieten, zal die heropname aan alle algemene voorwaarden voor de geïntegreerde woonbonus moeten voldoen. Een heropname vanaf 1 januari 2020 valt bijgevolg niet meer onder de geïntegreerde woonbonus.

Mocht u op dat ogenblik ook nog uitgaven hebben voor hypothecaire leningen aangegaan vóór 1 januari 2016, dan zal u een **keuze** moeten maken (zie hierna, onder punt 7 'Samenloop van diverse leningen').

3. HERFINANCIERING

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

1^o Loutere herfinanciering

Voor de loutere herfinanciering van een bestaande hypothecaire lening, waarbij het openstaande kapitaal niet wijzigt, zal de **datum van die oorspronkelijke lening** in aanmerking genomen worden.

Voor de herfinanciering van een lening die reeds vóór 1 januari 2016 werd aangegaan, blijven de toepasselijke belastingverminderingen gelden (Vlaamse woonbonus, Vlaamse belastingvermindering voor het lange termijnsparen of Vlaamse belastingvermindering voor gewone interesten). Voor de herfinanciering van leningen aangegaan vanaf 1 januari 2016 en vóór 1 januari 2020 blijft de geïntegreerde woonbonus van toepassing.

Aangezien bij een herfinanciering gekeken wordt naar de datum waarop de oorspronkelijke lening werd aangegaan, begint de **tienjarige periode** van de verhoging(en), voor zover die van toepassing zou(den) zijn, niet opnieuw te lopen.

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

2° Herfinanciering met bijkomende lening (overschrijding van het nog openstaande kapitaal van uw initiële lening)

Als u naast de herfinanciering nog bijkomend een bedrag leent (bijvoorbeeld voor renovatiewerken), wordt die bijkomende lening **als een nieuwe lening beschouwd**. Als die lening wordt aangegaan vanaf 1 januari 2016 en vóór 1 januari 2020, valt ze onder het stelsel van de geïntegreerde woonbonus. De keuzeregeling in geval van samenloop van diverse leningen is hierbij van belang (zie hierna, onder de punt 7 'Samenloop van diverse leningen').

4. LOOPTIJDVERLENGING

Looptijdwijzigingen vanaf 1 januari 2020 worden geneutraliseerd om te vermijden dat de looptijd van hypothecaire leningen vanuit louter fiscale overwegingen wordt verlengd. De resterende looptijd van de hypothecaire lening zoals die geldt op 31 december 2019 wordt als het ware bevroren. Betalingen buiten de looptijd zoals die geldt op 31 december 2019 komen niet meer in aanmerking voor de geïntegreerde woonbonus.

5. HYPOTHECAIRE VOLMACHT

Bij een hypothecaire volmacht (ook hypothecair mandaat genoemd) geeft u als ontlener volmacht aan de bank om een hypothecaire inschrijving te nemen op een onroerend goed wanneer de bank dit nodig acht.

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

VOORBEELD

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

In dit geval komen slechts de helft van uw uitgaven (enkel de uitgaven die betrekking hebben op de hypothecaire inschrijving) in aanmerking voor de geïntegreerde woonbonus.

6. BIJKOMEND LENEN VOOR KOSTEN NOTARIS, WEDERBELEGGINGSVERGOEDING, ...

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

7. SAMENLOOP VAN DIVERSE LENINGEN

Als u voor uw eigen woning in eenzelfde belastbaar tijdperk zowel uitgaven doet voor een hypothecaire lening die aangegaan is vóór 1 januari 2016, als voor een hypothecaire lening die aangegaan is vanaf 1 januari 2016 en vóór 1 januari 2020, geldt een keuzeregeling.

Wil u blijven genieten van een van **de Vlaamse belastingverminderingen die van toepassing waren voor hypothecaire leningen aangegaan vóór 1 januari 2016** (belastingvermindering voor het bouwsparen, Vlaamse woonbonus, belastingvermindering lange termijnsparen of belastingvermindering voor gewone interesten), dan mag u enkel de uitgaven aangeven die betrekking hebben op de hypothecaire lening aangegaan vóór 1 januari 2016. U mag in dit geval de uitgaven gemaakt in het kader van de lening aangegaan vanaf 1 januari 2016 en vóór 1 januari 2020 (of voor de eraan verbonden individuele levensverzekering, bv. een schuldsaldoverzekering) niet aangeven.

Wil u daarentegen genieten van **de geïntegreerde woonbonus** (voor hypothecaire leningen aangegaan vanaf 1 januari 2016 en vóór 1 januari 2020), dan mag u enkel de uitgaven aangeven die betrekking hebben op de hypothecaire lening aangegaan vanaf 1 januari 2016 en vóór 1 januari 2020. U zal niet langer kunnen genieten van een Vlaamse belastingvermindering voor de uitgaven gemaakt voor de lening aangegaan vóór 1 januari 2016.

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

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

VOORBEELD

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

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

AANSLAGJAAR 2017 (INKOMSTEN 2016)

Als u wil blijven genieten van de Vlaamse woonbonus, mag u enkel de uitgaven aangeven die u gedaan hebt in 2016 voor de lening aangegaan in 2008. Voor de toepassing van de belastingvermindering worden de werkelijk gedane uitgaven begrensd tot het basisbedrag van 2.280 euro, vermeerderd met de verhoging voor de enige woning van 760 euro. Aangezien u op 1 januari 2009 geen 3 kinderen ten laste had, kan u niet genieten van de bijkomende verhoging van 80 euro. U kan voor de lening van 2008 genieten van een belastingvermindering van 1.368 euro, zijnde 45% van 3.040 euro (het exacte marginaal tarief is afhankelijk van uw persoonlijke situatie). Zoals aangegeven zal u in dit geval van geen enkel Vlaams voordeel genieten voor de uitgaven gemaakt voor de renovatielening aangegaan in 2016.

Als u wil genieten van de geïntegreerde woonbonus, mag u enkel de uitgaven aangeven die u gedaan hebt in 2016 voor de lening aangegaan in 2016. Voor de toepassing van de belastingvermindering worden de werkelijk gedane uitgaven begrensd tot het basisbedrag van 1.520 euro, vermeerderd met 760 euro omdat het uw enige woning is. Aangezien u op 1 januari 2017 3 kinderen ten laste heeft, geldt ook de verhoging met 80 euro. U kan voor de renovatielening genieten van een belastingvermindering van 944 euro, zijnde 40% (vast percentage) van 2.360 euro. U zal voor de uitgaven gemaakt voor de lening aangegaan in 2008 geen enkel Vlaams voordeel genieten.

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

AANSLAGJAAR 2019 (INKOMSTEN 2018)

Als u wil blijven genieten van de Vlaamse woonbonus, mag u (enkel) uitgaven aangeven die u gedaan hebt in 2018 voor de lening aangegaan in 2008 voor een maximumbedrag van 2.280 euro. De tienjarige periode om van de verhoging te genieten, is immers voorbij. De belastingvermindering zal 1.026 euro bedragen (zijnde 45% van 2.280 euro (het exacte marginaal tarief is afhankelijk van uw persoonlijke situatie)).

Als u wil genieten van de geïntegreerde woonbonus, mag u (enkel) uitgaven aangeven die u gedaan hebt in 2018 voor de lening aangegaan in 2016 voor een maximumbedrag van 2.360 euro (basisbedrag + verhoging voor de enige woning + verhoging bij minstens 3 kinderen ten laste). Uw belastingvermindering zal dus nog steeds 944 euro bedragen.

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

8. VERVROEGDE TERUGBETALING VAN DE HYPOTHECAIRE LENING

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

Uitgaven voor een schuldsaldoverzekering aangegaan tot dekking van die hypothecaire lening, komen niet langer in aanmerking voor de geïntegreerde woonbonus vanaf het belastbaar tijdperk waarin de verzekering niet meer dient tot dekking van de hypothecaire lening.

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

VOORBEELD

U bent een hypothecaire lening aangegaan in 2016 en geniet voor de uitgaven van die lening van de geïntegreerde woonbonus. U besluit de lening vervroegd terug te betalen op 7 december 2018. De uitgaven die u betaalde vóór 7 december 2018 kunnen in aanmerking komen voor de geïntegreerde woonbonus. Vermits de vervroegde terugbetaling zelf plaatsvindt binnen de eerste tien jaar na het aangaan van de hypothecaire lening, komt die uitgave niet in aanmerking voor de geïntegreerde woonbonus. Hoewel de totale looptijd van de lening minder bedroeg dan tien jaar (en er dus niet voldaan is aan een van de basisvoorwaarden voor de geïntegreerde woonbonus), wordt de belastingvermindering die tijdens de voorgaande jaren werd toegepast niet teruggevorderd.

4. DE VLAAMSE WOONBONUS VOOR DE ENIGE EIGEN WONING (VOOR HYPOTHECAIRE LENINGEN AANGEGAAN VÓÓR 1 JANUARI 2016)

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

A.

WAT ZIJN DE VOORWAARDEN VOOR DE VLAAMSE WOONBONUS?

Om voor de Vlaamse woonbonus in aanmerking te komen, moet de lening aan de volgende **voorwaarden** voldoen:

- u bent de lening aangegaan **na 31 december 2004 en vóór 1 januari 2016**;
- de lening dient om uw **'eigen woning'**, gelegen in een land van de Europese Economische Ruimte, te **verwerven of te behouden**;
- de lening dient om uw **enige woning** te verwerven of te behouden;
- de lening is gewaarborgd door een **hypothecaire** inschrijving;
- de lening is aangegaan bij een **instelling** die gevestigd is in de Europese Economische Ruimte;
- de lening is aangegaan voor een looptijd van **minstens tien jaar**.

Hierna wordt, aan de hand van een aantal voorbeelden, meer toelichting gegeven bij deze voorwaarden.

1. U BENT DE LENING AANGEGAAN NA 31 DECEMBER 2004 EN VÓÓR 1 JANUARI 2016

De Vlaamse woonbonus is van toepassing op leningen aangegaan na 31 december 2004 en vóór 1 januari 2016. Voor leningen aangegaan vanaf 1 januari 2016 en vóór 1 januari 2020 is de geïntegreerde woonbonus (zie hoofdstuk 3) van toepassing.

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

2. DE LENING DIENT VOOR HET VERWERVEN OF BEHOUDEN VAN DE ENIGE, EIGEN WONING DIE GELEGEN IS IN EEN LAND VAN DE EUROPESE ECONOMISCHE RUIMTE

1° Algemeen

Om te kunnen genieten van de Vlaamse woonbonus, moeten de uitgaven gedaan zijn voor het verwerven of behouden van uw enige, eigen woning die gelegen is in de Europese Economische Ruimte.

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

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

De woning moet ook uw **eigen woning** zijn op het tijdstip van de uitgaven in het kader van de hypothecaire lening (of de eraan gekoppelde individuele levensverzekering, bv. schuldsaldoverzekering). Meer informatie met betrekking tot deze voorwaarde, vindt u in de inleiding van deze brochure. Bij een wijziging van het eigen karakter van de woning (bv. verhuis en/ of verkoop) tijdens het belastbaar tijdperk, wordt de beoordeling gemaakt van dag tot dag. Voor uitgaven die u maakt tijdens de periode dat de woning niet uw eigen woning is, kan u in bepaalde gevallen genieten van een federale belastingvermindering.

Om van de Vlaamse woonbonus te kunnen genieten, is bovendien **ook** vereist dat op **31 december van het belastbaar tijdperk waarin u de hypothecaire lening aanging**, de volgende voorwaarden vervuld zijn:

- de woning is **uw enige** woning;
- u (en uw gezin) **betreft de woning zelf**.

Op de verplichting om de woning zelf te betrekken, bestaan een aantal **uitzonderingen** (bv. beroepsredenen, redenen van sociale aard, wettelijke of contractuele belemmeringen en de stand van de bouwwerkzaamheden), die in de inleiding werden besproken bij de toelichting van het begrip 'eigen woning'. In die situaties kan de woning als uw eigen woning worden beschouwd ondanks het feit dat u de woning niet zelf betreft.

Als u een deel van uw woning omvormt tot een **zorgwoning** of een woning koopt of bouwt die voor een gedeelte een zorgwoning is (bijvoorbeeld om uw bejaarde ouder(s) te huisvesten), komen ook de uitgaven die betrekking hebben op dat gedeelte van de woning in aanmerking voor de Vlaamse woonbonus.

U kan voor de uitgaven die betrekking hebben op het deel van uw woning dat dienst doet als zorgwoning eventueel ook genieten van een federale belastingvermindering (voor de niet-eigen woning). In dat geval zal u moeten kiezen tussen de Vlaamse woonbonus of een federale belastingvermindering. Als u voor dat gedeelte van de woning de toepassing vraagt van een federale belastingvermindering, kan u voor dat gedeelte niet langer genieten van de Vlaamse woonbonus. Eens u gekozen heeft voor het federale stelsel is die keuze definitief. Dit betekent dat u voor dit gedeelte nadien niet opnieuw kan kiezen voor de Vlaamse woonbonus tot het moment waarop u dat gedeelte zelf terug zou betrekken. In geval van een gemeenschappelijke aanslag, moeten de partners dezelfde keuze maken.

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

2° Uitzonderingen op de voorwaarde 'enige' woning op 31 december van het jaar van de lening

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

In **2 uitzonderingsgevallen** wordt het bezit van een andere woning niet in rekening genomen bij de beoordeling of de woning uw enige woning is, waardoor u toch van de Vlaamse woonbonus kan genieten:

1. De eerste uitzondering is de situatie waarbij u uw andere woning(en) op 31 december van het jaar waarin de hypothecaire lening werd aangegaan (allemaal) **te koop stelt, en** op 31 december van het jaar nadien ook daadwerkelijk heeft **verkocht**.

VOORBEELD

U wenst een nieuwe woning aan te kopen en besluit uw huidige woning te verkopen. Op het moment dat u een hypothecaire lening afsloot voor de financiering van uw nieuwe woning (september 2014) is uw huidige woning nog niet verkocht.

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

Als uw huidige woning ook ten laatste op 31 december 2015 verkocht is, kan u blijven genieten van de Vlaamse woonbonus. Wanneer dat niet het geval is, vervalt uw recht op de Vlaamse woonbonus definitief vanaf aanslagjaar 2016 (inkomstenjaar 2015). Uw uitgaven kunnen eventueel wel in aanmerking komen voor de Vlaamse belastingvermindering voor het lange termijnsparen of voor de Vlaamse belastingvermindering voor de gewone interesten, zoals besproken in hoofdstuk 5.

2. De tweede uitzondering betreft woningen waarvan u door een **erfenis (niet door schenking, aankoop, ...)** mede-eigenaar, blote eigenaar of vruchtgebruiker bent geworden. Als u door erfenis enige volle eigenaar werd, dan geldt deze uitzondering niet.

VOORBEELD 1

U gaat in maart 2015 een hypothecaire lening aan voor de aankoop van de woning die u op 31 december 2015 zelf betreft. Op 31 december 2015 was u ingevolge erfenis echter al blote eigenaar van een andere woning.

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

VOORBEELD 2

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

In dit geval speelt de uitzonderingsbepaling niet. Uw nieuwe woning zal niet uw enige woning zijn op 31 december van het jaar van de lening, waardoor u geen aanspraak kan maken op de Vlaamse woonbonus. Uw uitgaven kunnen eventueel wel in aanmerking komen voor de Vlaamse belastingvermindering voor het lange termijnsparen of voor de Vlaamse belastingvermindering voor de gewone interesten, zoals besproken in hoofdstuk 5.

3° Uitzonderingen op de voorwaarde van het zelf betrekken van de woning op 31 december van het jaar van de lening

Zoals eerder aangegeven bestaan er een aantal uitzonderingen waarbij u toch in aanmerking kan komen voor de Vlaamse woonbonus, hoewel u de woning niet zelf betreft op **31 december van het jaar waarin de lening werd aangegaan**. Voor de **uitzonderingen zelf** (bv. beroepsredenen, redenen van sociale aard, ...), vindt u meer uitleg in de inleiding bij de toelichting van het begrip 'eigen woning'.

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

De Vlaamse woonbonus kan **opnieuw van toepassing zijn vanaf het jaar waarin de contractuele of wettelijke belemmeringen zijn weggevallen**, voor zover u de woning op 31 december van dat jaar zelf betreft.

VOORBEELD 1

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

Ondanks het feit dat u uw woning niet zelf betreft, is de Vlaamse woonbonus van toepassing voor de aanslagjaren 2014 en 2015 (inkomstjaren 2013 en 2014) omdat er een contractuele belemmering geldt om de woning zelf te betrekken.

Aangezien u de woning niet uiterlijk op 31 december 2015 zelf betreft, is de Vlaamse woonbonus niet meer van toepassing vanaf aanslagjaar 2016 (inkomstjaar 2015). Uw uitgaven kunnen eventueel vanaf aanslagjaar 2016 wel in aanmerking komen voor de Vlaamse belastingvermindering voor het lange termijnsparen of voor de Vlaamse belastingvermindering voor de gewone interesten, zoals besproken in hoofdstuk 5.

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

De Vlaamse woonbonus kan eveneens **opnieuw van toepassing zijn vanaf het jaar waarin de bouwwerkzaamheden of verbouwingswerkzaamheden zijn afgerond**, voor zover u die woning op 31 december van dat jaar zelf betreft.

VOORBEELD

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

De Vlaamse woonbonus is van toepassing voor de aanslagjaren 2015 en 2016 (inkomstenjaren 2014 en 2015) omdat de stand van de bouwwerkzaamheden het u niet toelaat om de woning zelf te betrekken.

Aangezien u de woning niet uiterlijk 31 december 2016 zelf betreft, is de Vlaamse woonbonus niet meer van toepassing vanaf aanslagjaar 2017 (inkomstenjaar 2016). Uw uitgaven kunnen eventueel wel in aanmerking komen voor de Vlaamse belastingvermindering voor het lange termijnsparen of voor de Vlaamse belastingvermindering voor de gewone interesten, zoals besproken in hoofdstuk 5.

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

3. DE LENING WORDT GEWAARBORGD DOOR EEN HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING

Enkel de uitgaven voor het deel van uw lening dat gewaarborgd is door **een hypothecaire inschrijving** zullen in aanmerking komen voor de Vlaamse woonbonus. De uitgaven voor het deel van de lening dat niet gewaarborgd is door een hypothecaire inschrijving (bv. enkel een hypothecaire volmacht), zullen niet in aanmerking komen voor de belastingvermindering van de Vlaamse woonbonus.

4. DE LENING WORDT AANGEGAAN BIJ EEN INSTELLING DIE GEVESTIGD IS IN DE EUROPESE ECONOMISCHE RUIMTE

Om voor de Vlaamse woonbonus in aanmerking te komen, moet u de lening aangaan bij een (financiële) instelling die gevestigd is in de Europese Economische Ruimte. Leningen aangegaan bij particulieren (bv. familie of vrienden) komen niet in aanmerking.

5. DE LENING WORDT AANGEGAAN VOOR EEN LOOPTIJD VAN MINSTENS TIEN JAAR

Leningen met een looptijd van minder dan tien jaar komen niet in aanmerking voor de Vlaamse woonbonus.

B.

WELKE UITGAVEN KOMEN IN AANMERKING VOOR DE VLAAMSE WOONBONUS?

Voor alle uitgaven geldt de beperking dat ze alleen in aanmerking komen voor de Vlaamse woonbonus als ze betrekking hebben op een hypothecaire lening.

1. AFLOSSINGEN VAN KAPITAAL EN INTERESTEN

U kunt de werkelijk betaalde **interessen** en de **betalingen** voor de aflossing of de wedersamenstelling van een hypothecaire lening aangeven als u die lening specifiek aangaat om een enige eigen woning te verwerven of te behouden.

Het deel van deze uitgaven dat geen betrekking heeft op het hypothecair gewaarborgd deel van de lening (bv. het krediet(gedeelte) dat wordt gedekt door een hypothecaire volmacht) komt niet in aanmerking voor de Vlaamse woonbonus.

2. PREMIES VOOR EEN INDIVIDUELE LEVENSVERZEKERING (SCHULDSALDOVERZEKERING)

Een schuldsaldoverzekering zorgt ervoor dat het saldo van de hypothecaire lening wordt terugbetaald, als u, als verzekerde, overlijdt, voordat de hypothecaire lening volledig werd afgelost. De bijdragen of premies van dergelijke verzekering kunnen in aanmerking komen voor de Vlaamse woonbonus.

OPGELET: ENKEL DE BIJDRAGEN VAN EEN INDIVIDUEEL GESLOTEN LEVENSVERZEKERINGS-CONTRACT DAT UITSLUITEND DIENT OM EEN HIERVOOR VERMELDE HYPOTHECAIRE LENING TE DEKKEN, KOMEN IN AANMERKING VOOR DE VLAAMSE WOONBONUS.



VOORBEELD

Een koppel gaat in 2012 een hypothecaire lening aan voor een bedrag van 250.000 euro om hun eigen woning te kopen. Daarbij wordt 150.000 euro gewaarborgd door een hypothecaire inschrijving, het resterende bedrag van 100.000 euro wordt gewaarborgd door een hypothecaire volmacht. Er wordt tevens door beiden een schuldsaldoverzekering gesloten tot dekking van de volledige lening. In 2012 betalen ze elk 2.000 euro aan bijdragen voor die verzekering.

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

C.**HOVEEL BEDRAAGT UW BELASTINGVOORDEEL?****1. SCHEMATISCH OVERZICHT**

Afhankelijk van de datum waarop de lening werd gesloten, gelden voor de berekening van de Vlaamse woonbonus andere bedragen en tarieven. In onderstaande tabel vindt u een schematisch overzicht. Het basisbedrag en de verhogingsbedragen worden niet geïndexeerd.

	Lening gesloten vóór 1/1/2015	Lening gesloten in 2015
Basisbedrag	2.280 EUR	1.520 EUR
Verhoging eerste tien jaar indien het de ENIGE woning blijft	+760 EUR	+760 EUR
Extra verhoging (bovenop verhoging eerste tien jaar) als minstens 3 kinderen ten laste (maximaal recht op 1 verhoging voor kinderlast per persoon)	+80 EUR	+80 EUR
Hoeveel bedraagt mijn belastingvermindering? M.a.w. welk percentage wordt toegepast op de uitgaven die in aanmerking komen voor de belastingvermindering?	Tegen het 'marginaal tarief' (dit is het belastingpercentage dat u betaalt op de hoogste schijf van uw inkomsten (tussen 30% en 50%))	40%

2. VERHOGINGEN VAN HET BASISBEDRAG

Zolang u voldoet aan de algemene voorwaarden van de Vlaamse woonbonus, mag u de uitgaven die u effectief heeft gemaakt in rekening brengen voor maximaal het basisbedrag. Dit basisbedrag bedraagt voor leningen van vóór 1 januari 2015 **2.280 EUR** en voor leningen afgesloten in 2015 **1.520 EUR**.

U komt tevens in aanmerking voor een **verhoging** van dat basisbedrag van **760 EUR** tijdens de **eerste tien jaar** vanaf het jaar van het aangaan van de lening.

U kan een bijkomende **verhoging van 80 euro** genieten als u op 1 januari van het jaar dat volgt op het jaar waarin u de lening bent aangegaan ten minste **3 kinderen** ten laste heeft. Een gehandicapt kind wordt hierbij als twee kinderen ten laste gerekend. Een latere wijziging aan het aantal kinderen ten laste heeft geen impact op het toekennen van deze verhoging.

3. WEGVALLEN VAN DE VERHOGINGEN

Beide verhogingen worden **niet meer toegepast** vanaf het eerste belastbare tijdperk waarin u eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker wordt van **een tweede woning**. Die toestand wordt beoordeeld op 31 december van dat belastbare tijdperk. Voor de toepassing van de belastingvermindering worden de werkelijk gedane uitgaven vanaf dan begrensd tot het basisbedrag. Het verlies van de verhogingen is definitief, ook als u nadien de tweede woning verkoopt.

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

VOORBEELD

U bent een hypothecaire lening aangegaan op 20 december 2006. De termijn van tien jaar nam een aanvang in inkomstenjaar 2006 (aanslagjaar 2007). U kon voor de laatste keer van de verhoging genieten voor de uitgaven die u maakte tijdens inkomstenjaar 2015 (aanslagjaar 2016).

4. BEREKENING VAN DE BELASTINGVERMINDERING

De belastingvermindering wordt berekend op basis van de werkelijk gemaakte uitgaven, met als maximum het basisbedrag, eventueel vermeerderd met de toepasselijke verhoging(en). Voor hypothecaire leningen aangegaan **in 2015** is de belastingvermindering gelijk aan **40%** (vast percentage) van deze uitgaven. Voor hypothecaire leningen aangegaan **vóór 1 januari 2015** wordt het **marginaal tarief** op deze uitgaven **toegepast**.

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

VOORBEELD 1

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

Voor de toepassing van de belastingvermindering worden de werkelijk gedane uitgaven (8.000 euro) begrensd tot het basisbedrag van 2.280 euro, vermeerderd met de verhoging van 760 euro (enkel gedurende de eerste tien jaar). Omdat u op 1 januari 2011 slechts 2 kinderen ten laste had, komt u niet in aanmerking voor de bijkomende verhoging van 80 euro. U kon dus maximaal een bedrag van 3.040 euro (2.280 euro + 760 euro) aan werkelijk gedane uitgaven in rekening brengen voor de Vlaamse woonbonus. Omdat het bedrag van uw werkelijke gedane uitgaven het maximum overschrijdt, werd het afgetopt.

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

De Vlaamse woonbonus bedraagt vanaf aanslagjaar 2016 (inkomstenjaar 2015) 2.280 euro vermenigvuldigd met een marginaal tarief van 45% (het exacte marginaal tarief is afhankelijk van uw persoonlijke situatie), zijnde 1.026 euro.

VOORBEELD 2

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

U kan de in 2015 werkelijk gedane uitgaven inbrengen voor maximum het basisbedrag van 1.520 euro, vermeerderd met de verhoging van 760 euro. Omdat u 3 kinderen ten laste had op 1 januari 2016, komt u ook in aanmerking voor de bijkomende verhoging van 80 euro. U blijft die bijkomende verhoging behouden, ook als u op een later tijdstip geen 3 kinderen meer ten laste zou hebben.

Ook voor de jaren nadien bedraagt de belastingvermindering 944 euro, zijnde 40% (vast percentage voor leningen vanaf 2015) van 2.360 euro (= 1.520 + 760 + 80).

VOORBEELD 3

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

Voor aanslagjaar 2016 (inkomsten 2015) kan u het bedrag van uw werkelijke uitgaven slechts gedeeltelijk in rekening brengen. Het maximum basisbedrag van 2.280 euro wordt immers overschreden. U heeft geen recht meer op de verhoging van 760 euro aangezien de eerste tien jaar verstreken zijn. Indien u ook recht had op de verhoging voor kinderen ten laste, dan vervalt ook die verhoging na de termijn van tien jaar aangezien die gekoppeld is aan de verhoging van 760 euro.

De belastingvermindering bedraagt vanaf aanslagjaar 2016 (inkomsten 2015) 2.280 euro berekend aan het marginaal tarief van 45% (het exacte marginaal tarief is afhankelijk van uw persoonlijke situatie): 1.026 euro.

5. ECHTGENOTEN, WETTELIJK SAMENWONENDEN EN FEITELIJK SAMENWONENDEN

1^o Echtgenoten en wettelijk samenwonenden

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

VOORBEELD

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

Als zowel u als uw echtgenoot aan alle voorwaarden van de Vlaamse woonbonus voldoen, geldt voor u beiden dat voor de toepassing van de belastingvermindering de werkelijk gedane uitgaven begrensd worden tot het basisbedrag van 2.280 euro, vermeerderd met de verhogingen van 760 euro en 80 euro.

Gehuwden en wettelijk samenwonenden, die een gezamenlijke belastingaangifte indienen en die beiden recht hebben op deze belastingvermindering, kunnen, binnen bepaalde grenzen (ieders basiskorf, eventueel verhoogd), deze **lasten vrij verdelen**. Het is hierbij niet van belang hoeveel ieders eigendomsaandeel in de woning is en wie welke uitgave gedaan heeft.

2^o Feitelijk samenwonenden

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

VOORBEELD

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

Voor u beiden geldt dat voor de toepassing van de belastingvermindering de werkelijk gedane uitgaven begrensd worden tot het basisbedrag van 1.520 euro, vermeerderd met de verhoging van 760 euro. Vermits u 3 kinderen ten laste had op 1 januari 2016, geldt een extra verhoging van 80 euro. Het totaal van de uitgaven wordt per partner verdeeld a rato van het eigendomspercentage.

U mag 6.000 euro (60% van 10.000 euro) inbrengen, met een maximum van 2.360 euro, zijnde het basisbedrag (1.520 euro) en de voor u toepasselijke verhogingen (760 en 80 euro). Uw partner mag 4.000 euro (40% van 10.000 euro) inbrengen, met een maximum van 2.280 euro, zijnde het basisbedrag (1.520 euro) en de op hem of haar van toepassing zijnde verhoging (760 euro).

6. SAMENLOOP VAN LENINGEN VOOR DE ENIGE EIGEN WONING, AANGEGAAN VÓÓR 1 JANUARI 2015 EN IN 2015

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

Voor de basisbedragen komt dit neer op het volgende:

Uitgaven oude lening aangegaan vóór 1 januari 2015 die in aanmerking komen voor de belastingvermindering	Lening gesloten in 2015
Minstens 2.280 euro	0 euro
Minstens 760 euro en minder dan 2.280 euro	2.280 euro verminderd met het bedrag van de werkelijke uitgaven van de oude lening
Minder dan 760 euro	1.520 euro

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

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

Situatie A. Oude korf wordt gedeeltelijk opgevuld ten belope van het basisbedrag

VOORBEELD 1

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

a) Uitgaven voor uw oude hypothecaire lening:

Voor deze lening kan u vanaf aanslagjaar 2006 (inkomsten 2005) uw werkelijke uitgaven volledig in rekening brengen (2.000 euro) omdat het maximum van het basisbedrag van 2.280 euro niet overschreden is.

b) Uitgaven voor uw nieuwe hypothecaire lening:

Voor deze lening heeft u vanaf aanslagjaar 2016 (inkomsten 2015) recht op inbreng van uw werkelijke uitgaven voor maximaal het basisbedrag van 1.520 euro. Dit basisbedrag wordt evenwel verminderd tot 280 euro, aangezien u voor de oude lening reeds een bedrag van 2.000 euro heeft kunnen inbrengen en het plafond van het daarvoor geldende basisbedrag van 2.280 euro niet mag worden overschreden.

U mag voor deze nieuwe lening bijkomend uw werkelijke uitgaven aangeven voor maximaal de som van de verhoging van 760 euro en de verhoging van 80 euro. Aangezien u voor de oude lening geen recht meer had op een verhoging vanaf aanslagjaar 2016 (inkomsten 2015), mag u voor de toepassing van de belastingvermindering voor de nieuwe lening de werkelijk gedane uitgaven inbrengen die evenwel begrensd worden tot deze verhogingen.

De belastingvermindering bedraagt vanaf aanslagjaar 2016 (inkomsten 2015):

- voor de oude lening: 900 euro, zijnde 2.000 euro vermenigvuldigd met het marginaal tarief van 45% (het exacte marginaal tarief is afhankelijk van uw persoonlijke situatie);
- voor de nieuwe lening: 448 euro, zijnde 1.120 euro (280 + 760 + 80) vermenigvuldigd met 40% (vast percentage).

VOORBEELD 2

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

a) Uitgaven voor uw oude hypothecaire lening:

Voor deze lening kan u vanaf aanslagjaar 2006 (inkomsten 2005) uw werkelijke uitgaven (500 euro) volledig in rekening brengen omdat het maximum van het basisbedrag van 2.280 euro niet is overschreden.

b) Uitgaven voor uw nieuwe hypothecaire lening:

Voor deze lening heeft u vanaf aanslagjaar 2016 (inkomsten 2015) recht op inbreng van uw werkelijke uitgaven voor maximaal het basisbedrag van 1.520 euro, te vermeerderen met de verhoging van 760 euro en de verhoging van 80 euro.

De belastingvermindering bedraagt vanaf aanslagjaar 2016 (inkomsten 2015):

- voor de oude lening: 225 euro, zijnde 500 euro vermenigvuldigd met het marginaal tarief van 45% (het exacte marginaal tarief is afhankelijk van uw persoonlijke situatie);
- voor de nieuwe lening: 944 euro, zijnde 2.360 euro (1.520 + 760 + 80) vermenigvuldigd met 40% (vast percentage).

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

VOORBEELD

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

a) Uitgaven voor uw oude hypothecaire lening:

Voor deze lening heeft u vanaf aanslagjaar 2010 (inkomsten 2009) recht op inbreng van uw werkelijke uitgaven voor maximaal het basisbedrag van 2.280 euro, te vermeerderen met de verhoging van 760 euro tijdens de eerste tien jaar en de bijkomende verhoging van 80 euro voor minstens 3 kinderen ten laste. Vanaf aanslagjaar 2020 (inkomsten 2019) gelden de verhogingen niet meer, aangezien de eerste tien jaar verstreken zijn.

b) Uitgaven voor uw nieuwe hypothecaire lening:

Voor de nieuwe lening kan u vanaf aanslagjaar 2016 (inkomsten 2015) geen uitgaven meer inbrengen aangezien u al de maximum plafonds bereikt heeft met uw uitgaven van de oude lening.

De belastingvermindering bedraagt voor bv. aanslagjaar 2019 (inkomsten 2018):

1.404 euro, zijnde 3.120 euro (2.280+760+80) vermenigvuldigd met het marginaal tarief van 45% (het exacte marginaal tarief is afhankelijk van uw persoonlijke situatie).

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

VOORBEELD

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

a) Uitgaven voor uw oude hypothecaire lening:

Voor deze lening heeft u recht op inbreng van uw werkelijke uitgaven voor maximaal het basisbedrag van 2.280 euro, te vermeerderen met de verhoging van 760 euro tijdens de eerste tien jaar alsook de bijkomende verhoging van 80 euro voor minstens 3 kinderen ten laste (samen 840 euro). Aangezien de werkelijk gedane uitgaven voor uw oude lening slechts 2.500 euro bedragen en u hiervan al 2.280 euro hebt aangegeven voor het basisbedrag, kunt u slechts 220 euro aan uitgaven inbrengen voor de verhogingen.

b) Uitgaven voor uw nieuwe hypothecaire lening:

Voor de nieuwe lening kan u vanaf aanslagjaar 2016 (inkomsten 2015) niets inbrengen ten belope van het basisbedrag aangezien u voor de oude lening al het plafond van 2.280 euro heeft bereikt.

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

De belastingvermindering bedraagt voor bv. aanslagjaar 2016 (inkomsten 2015):

- Voor de oude lening: 1.125 euro, zijnde 2.500 euro vermenigvuldigd met het marginaal tarief van 45% (het exacte marginaal tarief is afhankelijk van uw persoonlijke situatie);*
- Voor de nieuwe lening: 248 euro, zijnde 620 euro vermenigvuldigd met 40% (vast percentage).*

D.**SPECIFIEKE GEVALLEN****1. HYPOTHEEKOVERDRACHT ('PANDWISSEL')**

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

VOORBEELD

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

U kan na een hypotheekoverdracht verder **blijven genieten van de Vlaamse woonbonus** als de volgende **voorwaarden** vervuld zijn:

1° De woning waarvoor de hypothecaire lening aanvankelijk werd aangegaan, is vervreemd om een andere woning te verwerven of te behouden.

Dit is bijvoorbeeld het geval als u uw eerste woning verkoopt om een andere woning aan te kopen of te verbouwen. In dat geval houdt u de stukken van de verkoop en de gedane uitgaven ter beschikking van de FOD Financiën. Wat onder 'verwerven of behouden' van een woning wordt begrepen, werd toegelicht onder punt 2 van titel A ('Wat zijn de voorwaarden voor de Vlaamse woonbonus?').

2° De eerste woning is vervreemd bij authentieke akte verleden vanaf 1 januari 2016

De eerste woning moet **vervreemd zijn vanaf 1 januari 2016**. Als de hypotheekoverdracht voor die datum werd doorgevoerd, konden de uitgaven eventueel nog in aanmerking komen voor een federale belastingvermindering. Tijdens de periode dat u al in de andere woning woont, maar de eerste woning nog niet vervreemd is, kan u geen beroep doen op de Vlaamse woonbonus. De woning waarvoor u de lening bent aangegaan, is immers niet langer uw eigen woning. Zodra de eerste woning vervreemd is, kan u opnieuw beroep doen op de Vlaamse woonbonus.

VOORBEELD

U woont in uw eigen woning, waarvoor u voor de aankoop ervan in 2009 een hypothecaire lening bent aangegaan. U geniet van de Vlaamse woonbonus. Op 6 februari 2017 koopt u een appartement aan en maakt u voor de financiering hiervan gebruik van een hypotheekoverdracht. U stelt de woning te koop vanaf 6 februari 2017. U verhuist op 1 maart 2017 naar uw appartement. De woning wordt verkocht op 16 juni 2017.

Op 1 maart 2017 is de woning waarvoor u initieel van de Vlaamse woonbonus genoot niet langer uw eigen woning. U woont vanaf dan immers in het appartement, dat vanaf dat ogenblik uw eigen woning zal zijn. Pas vanaf de vervreemding van de woning, meer bepaald op 16 juni 2017, kan u voor het appartement een beroep doen op de Vlaamse woonbonus. De Vlaamse woonbonus is dus niet meer van toepassing voor de uitgaven voor de (oude) hypothecaire lening (voor de woning) tussen 1 maart 2017 en 16 juni 2017.

Voor de uitgaven vanaf de verkoop van de woning op 16 juni 2017 kan u wel opnieuw voor de Vlaamse woonbonus in aanmerking komen, nu voor uw uitgaven voor de aankoop van het appartement.



3° De hypothecaire inschrijving wordt overgedragen naar een ander onroerend goed en de akte van hypotheekoverdracht wordt ter beschikking gehouden van de FOD Financiën

De hypothecaire inschrijving moet via de techniek van de hypotheekoverdracht worden overgebracht **naar een ander onroerend goed**. Dit onroerend goed zal in de meeste gevallen de andere, nieuwe woning zijn, maar dit is niet noodzakelijk het geval. Het bewijs van de hypotheekoverdracht wordt geleverd door middel van de notariële akte van hypotheekoverdracht. De FOD Financiën kan die akte bij u opvragen, bijvoorbeeld bij een controle.

4° De hypothecaire lening wordt behouden en kwam aanvankelijk in aanmerking voor de Vlaamse woonbonus

Enkel als u de **hypothecaire lening behoudt** en deze vóór de hypotheekoverdracht in aanmerking kwam voor de Vlaamse woonbonus, kan u van de Vlaamse woonbonus blijven genieten voor uw nieuwe woning. Het feit dat u voor de uitgaven van die lening tijdelijk van een ander stelsel (bijvoorbeeld federale belastingverminderingen) genoot, vormt geen belemmering. Het is wel essentieel dat u de lening aanhoudt. U moet immers steeds uitgaven blijven maken om de belastingvermindering op te kunnen toepassen.

5° De eerste woning was de eigen woning alvorens de andere woning de eigen woning werd

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

ALS VOLDAAN IS AAN DEZE VIJF VOORWAARDEN, WORDT DE OORSPRONKELIJKE HYPOTHECAIRE LENING GEACHT VERDER TE LOPEN NA DE HYPOTHEEKOVERDRACHT. DIT BETEKENT DAT DE TIENJARIGE PERIODE VAN DE VERHOGING(EN), VOOR ZOVER DIE VAN TOEPASSING ZOU(DEN) ZIJN, NIET OPNIEUW BEGINT TE LOPEN.

In sommige gevallen komen dezelfde uitgaven zowel in aanmerking voor de Vlaamse woonbonus als voor bepaalde federale belastingvoordelen voor de niet-eigen woning (bijvoorbeeld de federale belastingvermindering voor het lange termijnsparen). In dat geval zal u een keuze moeten maken. Als u voor de uitgaven kiest voor een federaal belastingvoordeel, zal u voor diezelfde uitgaven dus niet van de Vlaamse woonbonus kunnen genieten. Eens u gekozen heeft voor het federale stelsel, is uw keuze definitief. Dit betekent dat u nadien niet opnieuw kan kiezen voor de Vlaamse woonbonus.

In geval van een gemeenschappelijke aanslag, moeten beide partners dezelfde keuze maken.

2. HEROPNAME

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

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

Als de heropname gebeurt vanaf 1 januari 2016 en vóór 1 januari 2020, kan op die tranche de geïntegreerde woonbonus van toepassing zijn. U kan een uitgebreide toelichting van de geïntegreerde woonbonus terugvinden onder hoofdstuk 3. Ook hierbij is de keuzeregeling van belang in geval van samenloop van diverse leningen (zie hoofdstuk 3, punt D, 7).

3. HERFINANCIERING

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

1° Loutere herfinanciering

Voor de loutere herfinanciering van een bestaande hypothecaire lening, waarbij het openstaande kapitaal niet wijzigt, zal de datum van die oorspronkelijke lening in aanmerking genomen worden. Voor de herfinanciering van een lening die reeds vóór 1 januari 2015 werd aangegaan, wordt de belastingvermindering dus verder bepaald rekening houdend met de begrenzingen en het tarief dat geldt voor leningen aangegaan vóór 1 januari 2015. Aangezien bij een herfinanciering gekeken wordt naar de **datum** waarop de **oorspronkelijke lening** werd aangegaan, begint de tienjarige periode van de verhoging(en), voor zover die van toepassing zou(den) zijn, niet opnieuw te lopen. De herfinanciering mag gebeuren bij om het even welke instelling gevestigd binnen de Europese Economische Ruimte. Wel moet die 'overnemende bank' zich, met het oog op het door haar uit te reiken fiscaal attest, informeren over het krediet dat zij herfinanciert. Zij mag immers slechts een fiscaal attest uitreiken, nadat ze heeft vastgesteld dat het geherfinancierde krediet voldeed aan bepaalde fiscale voorwaarden zoals bv. het doel van de lening, de looptijd van de lening, ...

2° Herfinanciering met bijkomende lening (overschrijding van het nog openstaande kapitaal van uw initiële lening)

Als u naast de herfinanciering nog bijkomend een bedrag leent (bijvoorbeeld voor renovatiewerken), wordt die bijkomende lening **als een nieuwe lening beschouwd**. Als die lening wordt aangegaan vanaf 1 januari 2016 en vóór 1 januari 2020, valt ze onder het stelsel van de geïntegreerde woonbonus.

U kan een uitgebreide toelichting van de geïntegreerde woonbonus terugvinden onder hoofdstuk 3. De keuzeregeling in geval van samenloop van diverse leningen is hierbij van belang (zie hiervoor hoofdstuk 3, punt D, 7).

4. LOOPTIJDVERLENGING

Looptijdwijzigingen vanaf 1 januari 2020 worden geneutraliseerd om te vermijden dat de looptijd van hypothecaire leningen vanuit louter fiscale overwegingen wordt verlengd. De resterende looptijd van de hypothecaire lening zoals die geldt op 31 december 2019 wordt als het ware bevroren. Betalingen buiten de looptijd zoals die geldt op 31 december 2019 komen niet meer in aanmerking voor de Vlaamse woonbonus.

5. HYPOTHECAIRE VOLMACHT

Bij een hypothecaire volmacht (ook hypothecair mandaat genoemd) geeft u als ontlener volmacht aan de bank om een hypothecaire inschrijving te nemen op een onroerend goed wanneer de bank dit nodig acht.

Een lening die slechts door een hypothecaire volmacht wordt gewaarborgd, wordt niet als een hypothecaire lening beschouwd voor de toepassing van de Vlaamse woonbonus. Enkel interesten en aflossingen die betrekking hebben op het gedeelte van de lening dat door een hypothecaire inschrijving is gewaarborgd, geven recht op de Vlaamse woonbonus. Interesten die betrekking hebben op het gedeelte van de lening dat wordt gewaarborgd door een hypothecaire volmacht kunnen wel in aanmerking komen voor de Vlaamse belastingvermindering voor gewone interesten.

VOORBEELD

U bent in 2015 een lening aangegaan voor de aankoop van uw enige eigen woning. Voor de helft van deze lening werd een hypotheek ingeschreven, voor de andere helft werd een hypothecaire volmacht verleend.

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

OPGELET: ENKEL DE BIJDRAGEN VAN EEN INDIVIDUEEL GESLOTEN LEVENSVERZEKERINGS-CONTRACT DAT UITSLUITEND DIENST OM EEN HIERVOOR VERMELDE HYPOTHECAIRE LENING TE DEKKEN, KOMEN IN AANMERKING VOOR DE VLAAMSE WOONBONUS.

6. BIJKOMEND LENEN VOOR KOSTEN NOTARIS, WEDERBELEGGINGSVERGOEDING ,...

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

7. SAMENLOOP VLAAMSE BELASTINGVERMINDERING BOUWSPAREN EN VLAAMSE WOONBONUS

Voor leningen aangegaan vanaf 1 januari 2014 bestaat geen keuzemogelijkheid meer tussen het fiscale voordeel zoals het bestond voor leningscontracten aangegaan vóór 1 januari 2005 en het fiscale voordeel zoals het bestaat voor leningscontracten aangegaan vanaf 1 januari 2014.

Dit betekent dat als u nog een lening was aangegaan onder het systeem van het vroegere bouwsparen (lening van vóór 1 januari 2005), en u daarnaast een nieuwe, bijkomende lening bent aangegaan voor dezelfde woning vanaf 1 januari 2014, u dus niet langer de keuzemogelijkheid had om:

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

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

8. VERVROEGDE TERUGBETALING VAN DE HYPOTHECAIRE LENING

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

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

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

**VOORBEELD**

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

5. ANDERE BELASTINGVERMINDERINGEN VOOR DE NIET ENIGE, EIGEN WONING (VOOR HYPOTHECAIRE LENINGEN AANGEGAAN VÓÓR 1 JANUARI 2016)

A.

HET VLAAMSE LANGE TERMIJNSPAREN

OPGELET: DEZE BELASTINGVERMINDERING IS AFGESCHAFT VOOR UITGAVEN VAN HYPOTHECAIRE LENINGEN AANGEGAAN VANAF 1 JANUARI 2016. DIT BETEKENT DAT UITGAVEN VOOR DIE LENINGEN NIET LANGER VOOR DEZE BELASTINGVERMINDERING IN AANMERKING KOMEN. ALS VOLDAAN IS AAN ALLE VOORWAARDEN, KOMEN DE UITGAVEN EVENTUEEL WEL IN AANMERKING VOOR DE GEÏNTEGREERDE WOONBONUS (ZIE HOOFDSTUK 3).

OPGELET: LOOPTIJDWIJZIGINGEN VANAF 1 JANUARI 2020 WORDEN GENEUTRALISEERD. DE RESTERENDE LOOPTIJD VAN DE HYPOTHECAIRE LENING ZOALS DIE GELDT OP 31 DECEMBER 2019 WORDT ALS HET WARE BEVROREN. BETALINGEN BUITEN DE LOOPTIJD ZOALS DIE GELDT OP 31 DECEMBER 2019 KOMEN NIET MEER IN AANMERKING VOOR DEZE BELASTINGVERMINDERING.

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

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

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

De Vlaamse belastingvermindering voor het lange termijnsparen kan dus niet worden genoten voor uitgaven die betrekking hebben op interesten van een hypothecaire lening. Hiervoor kunt u eventueel wel een beroep doen op de Vlaamse belastingvermindering voor de gewone interesten (zie punt B).

2. WAT ZIJN DE TOEPASSINGSVOORWAARDEN?

De algemene voorwaarden tot het bekomen van deze belastingvermindering zijn:

Voor kapitaalaflossingen van een hypothecaire lening:

- de lening is gewaarborgd door een hypothecaire inschrijving;
- de lening is aangegaan bij een instelling die gevestigd is in de Europese Economische Ruimte;
- de lening is aangegaan voor een looptijd van minstens tien jaar;
- de lening dient voor het verwerven of behouden van een in de Europese Economische Ruimte gelegen woning die op het moment van de betaling van de kapitaalaflossingen uw eigen woning is;
- de lening komt niet in aanmerking voor de Vlaamse woonbonus.

Voor de individuele levensverzekering:

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

Voor het begrip 'eigen woning' kan worden verwezen naar de inleiding van deze brochure.

3. HOEVEEL BEDRAAGT UW BELASTINGVOORDEEL?

De kapitaalaflossingen (eventueel beperkt zoals hieronder) en de bijdragen van de individuele levensverzekering kunnen in aanmerking worden genomen voor de som van het vaste bedrag van 171 euro en een variabel gedeelte van 6% van uw netto gezamenlijk belastbaar beroepsinkomen, met een maximum van 2.280 euro. Op dat bedrag van de in aanmerking te nemen werkelijk gedane uitgaven wordt vervolgens een belastingvermindering van 30% (vast percentage) toegepast.

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

De schijf die in aanmerking komt voor de belastingvermindering wordt vastgelegd in het jaar van het aangaan van de lening. Voor de vanaf 2014 aangegane leningen wordt dit bedrag vastgekleit op 76.110 euro.

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

VOORBEELD

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

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

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

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

De belastingvermindering bedraagt dus 30% van 2.280 euro (als maximale bedrag voor in aanmerking komende uitgaven), zijnde 684 euro. Dit uiteraard in de veronderstelling dat de kapitaalaflossingen die betrekking hebben op de eerste schijf van 76.110 euro effectief 2.280 euro bedragen. Als uw uitgaven lager waren, kan u maximaal de werkelijk gedane uitgaven in rekening brengen voor deze belastingvermindering.

B.

DE VLAAMSE BELASTINGVERMINDERING VOOR GEWONE INTERESTEN (VOORHEEN 'GEWONE INTERESTAFTREK')

OPGELET: DEZE BELASTINGVERMINDERING IS AFGESCHAFT VOOR UITGAVEN VAN LENINGEN AANGEGAAN VANAF 1 JANUARI 2016. DIT BETEKENT DAT UITGAVEN VOOR DIE LENINGEN NIET LANGER VOOR DEZE BELASTINGVERMINDERING IN AANMERKING KOMEN. ALS VOLDAAN IS AAN ALLE VOORWAARDEN, KOMEN DE UITGAVEN EVENTUEEL WEL IN AANMERKING VOOR DE GEÏNTEGREERDE WOONBONUS (ZIE HOOFDSTUK 3).

OPGELET: LOOPTIJDWIJZIGINGEN VANAF 1 JANUARI 2020 WORDEN GENEUTRALISEERD. DE RESTERENDE LOOPTIJD VAN DE HYPOTHECAIRE LENING ZOALS DIE GELDT OP 31 DECEMBER 2019 WORDT ALS HET WARE BEVROREN. BETALINGEN BUITEN DE LOOPTIJD ZOALS DIE GELDT OP 31 DECEMBER 2019 KOMEN NIET MEER IN AANMERKING VOOR DEZE BELASTINGVERMINDERING.

De Vlaamse belastingvermindering voor gewone interesten (ook wel de gewone interestaftrek genoemd) is een belastingvermindering voor:

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

Op het ogenblik dat de interesten worden betaald, moet de woning uw eigen woning zijn, waarvan het inkomen begrepen is in uw belastbare onroerende inkomsten voor toepassing van de vrijstelling voor de eigen woning. Voor het begrip 'eigen woning' kan worden verwezen naar de inleiding van deze brochure. De interesten en vergoedingen komen slechts voor deze belastingvermindering in aanmerking in de mate dat ze niet meer bedragen dan het netto-inkomen van uw onroerende goederen.

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

Voor overeenkomsten aangegaan vóór 1 januari 2015 wordt de belastingvermindering berekend aan het marginaal tarief (afhankelijk van uw persoonlijke situatie) met een minimum van 30%. Voor overeenkomsten aangegaan in 2015 is de belastingvermindering gelijk aan het vaste percentage van 40% van de in aanmerking te nemen uitgaven.

6. ANDERE BELASTINGVERMINDERINGEN VAN TOEPASSING IN HET VLAAMSE GEWEST

Dit hoofdstuk bundelt een aantal Vlaamse belastingverminderingen voor vastgoed die niet noodzakelijk betrekking hebben op de eigen woning. Deze belastingverminderingen kunnen eventueel ook worden genoten voor woningen die u bv. verhuurt.

A.

DE VLAAMSE BELASTINGVERMINDERING VOOR UITGAVEN VOOR BESCHERMDE GOEDEREN

Vanaf aanslagjaar 2019 (inkomsten 2018) werd de Vlaamse belastingvermindering voor beschermde goederen hervormd. De nieuwe regeling wordt hieronder besproken.

Uitgaven gedaan voor beheersmaatregelen, werkzaamheden of diensten voor het behoud of de herwaardering van beschermde goederen (bv. het onderhoud en de restauratie van monumenten en landschappen) kunnen in aanmerking komen voor een Vlaamse belastingvermindering in de personenbelasting.

Hiervoor moet voldaan zijn aan de volgende **voorwaarden**:

- u bent volle eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachthouder of opstalhouder van het beschermde goed;
- het onroerend goed is beschermd overeenkomstig het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 of andere wetgeving die de bescherming van het Vlaams onroerend erfgoed tot doel heeft;
- u heeft de uitgaven uitsluitend gedaan voor werkelijk uitgevoerde beheersmaatregelen, werkzaamheden of diensten voor het behoud of de herwaardering van erfgoedkenmerken en erfgoedelementen van onroerend erfgoed of delen daarvan;
- het betreft uitgaven die u in het belastbaar tijdperk werkelijk betaald heeft;
- het betreft uitgaven die voldoen aan de door de Vlaamse Regering gestelde voorwaarden.

Vooraleer u van de belastingvermindering kan genieten, moet u **een attest** voor de belastingvermindering aanvragen bij en ontvangen van het agentschap onroerend erfgoed.

Het bedrag aan uitgaven waarvoor de belastingvermindering wordt verleend, is gelijk aan de tijdens het belastbare tijdperk **werkelijk betaalde uitgaven**, exclusief btw, en wordt per belastbaar tijdperk **begrensd tot 25.000 euro per onroerend goed**.

De **belastingvermindering bedraagt 40%** van het in aanmerking te nemen bedrag en wordt enkel verleend voor de werkelijk betaalde uitgaven in dat belastbaar tijdperk die niet gefinancierd werden met subsidies of premies. U moet met andere woorden een keuze maken of u voor bepaalde uitgaven gebruik maakt van een premie of subsidie, dan wel van de belastingvermindering in de personenbelasting. Als een bepaalde uitgave gefinancierd werd met een premie of subsidie, kan die uitgave nadien dus niet ook nog ingebracht worden in de personenbelasting om van de belastingvermindering te genieten.

U houdt het vereiste attest van het agentschap onroerend erfgoed ter beschikking van de FOD Financiën.

De belastingvermindering is **niet van toepassing op de volgende uitgaven:**

- die in aanmerking genomen zijn als werkelijke beroepskosten;
- die recht geven op investeringsaftrek;
- waarvoor een erfgoedpremie, een onderzoekspremie of een subsidie is toegekend met toepassing van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013;
- voor beheersmaatregelen, werkzaamheden of diensten die op de datum van de uitgaven nog niet zijn uitgevoerd (bv. voorschotfacturen);
- die in aanmerking komen voor de belastingvermindering voor vernieuwing van woningen gelegen in een zone voor positief grootstedelijk beleid;
- die in aanmerking komen voor de belastingvermindering voor vernieuwing van een woning die verhuurd wordt via een sociaal verhuurkantoor (SVK).

Als uw uitgaven ook in aanmerking komen voor (een) andere belastingvermindering(en), kunt u vrij kiezen voor welke belastingvermindering u kiest:

- de belastingvermindering voor de uitgaven voor onderhoud en restauratie van beschermde goederen;
- de belastingvermindering voor de uitgaven die in aanmerking komen voor de toepassing van de vernieuwing van een woning die verhuurd wordt via een sociaal verhuurkantoor.

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

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

OPGELET: DEZE BELASTINGVERMINDERING IS OPGEHEVEN VOOR UITGAVEN VANAF 1 JANUARI 2019. UITGAVEN GEDAAN VANAF 1 JANUARI 2019 KOMEN NIET MEER IN AANMERKING VOOR DE BELASTINGVERMINDERING.

Om te kunnen genieten van deze belastingvermindering moet u aan de volgende **voorwaarden** voldoen:

- de woning:
 - is op het ogenblik van de aanvang van de werken minstens 15 jaar in gebruik genomen;
 - is gelegen in België;
 - wordt uiterlijk op 31 december 2018 in huur gegeven via een sociaal verhuurkantoor.
- u bent eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder, of vruchtgebruiker van de woning;
- de uitgaven
 - hebben betrekking op werken die worden verstrekt en gefactureerd aan de belastingplichtige;
 - zijn in het belastbaar tijdperk en uiterlijk op 31 december 2018 werkelijk betaald;
 - en hebben een totale kostprijs (inclusief btw) van minstens 7.500 euro (basisbedrag¹). Als u, voor werken die worden uitgevoerd in 2018, een voorschot betaald heeft in 2017, mag u met dit voorschot rekening houden om te bepalen of het minimumbedrag van de kostprijs van de werken in 2018 werd bereikt.

De belastingvermindering wordt toegekend voor een periode van maximaal 9 opeenvolgende jaren. Zolang de woning onder de vereiste voorwaarden in huur wordt gegeven en maximaal gedurende 9 opeenvolgende jaren, wordt jaarlijks een belastingvermindering toegekend van 5% van de werkelijk gedane uitgaven voor elk van de belastbare tijdperken met een jaarlijks maximum van 750 euro (basisbedrag²).

1. Ter informatie: het geïndexeerde bedrag bedraagt voor aanslagjaar 2019 (inkomsten 2018) 11.990 euro.

2. Ter informatie: het geïndexeerde bedrag bedroeg voor de aanslagjaar 2019 (inkomsten 2018) 1.200 euro.

De belastingvermindering is niet van toepassing op de uitgaven die:

- in aanmerking genomen zijn als werkelijke beroepskosten;
- recht geven op investeringsaftrek;
- in aanmerking komen voor de belastingvermindering voor vernieuwing van woningen gelegen in een zone voor positief grootstedelijk beleid;
- in aanmerking komen voor de belastingvermindering voor uitgaven voor beschermde goederen.

Als uw uitgaven ook in aanmerking komen voor (een) andere belastingvermindering(en), kunt u vrij kiezen voor welke belastingvermindering u kiest:

- de belastingvermindering voor de uitgaven voor onderhoud en restauratie van beschermde goederen;
- de belastingvermindering voor de uitgaven die in aanmerking komen voor de toepassing van de vernieuwing van een woning die verhuurd wordt via een sociaal verhuurkantoor.

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

C.

DE VLAAMSE BELASTINGVERMINDERING VOOR UITGAVEN VOOR DAKISOLATIE

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

7. DE BEVOEGDHEIDSVERDELING IN EEN NOTENDOP

A.

ALGEMEEN

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

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

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

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

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

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

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

B.

WELK GEWEST IS BEVOEGD?

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

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

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

VOORBEELD

Jan verhuist op 12 maart 2018 van Gent naar Luik. Vermits hij op 1 januari 2019 in Luik woont, zal hij voor het aanslagjaar 2019 (inkomsten 2018) gelokaliseerd worden in het Waalse Gewest. Aangezien een aanslagjaar betrekking heeft op de inkomsten van het jaar voordien, is de Waalse personenbelasting in dit voorbeeld van toepassing op de inkomsten van het volledige jaar 2018.

C.**WAT IS DE BEVOEGDHEID VAN DE FOD FINANCIËN EN BIJ WIE KUNT U TERECHT?**

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

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

VERKLARENDE WOORDENLIJST

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Geïntegreerde woonbonus: Vlaamse belastingvermindering voor de uitgaven voor een hypothecaire lening aangegaan vanaf 1 januari 2016 en vóór 1 januari 2020 voor de eigen woning van de belastingplichtige.

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

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

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

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

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

Onverdeeldheid: wanneer het eigendomsrecht op een onroerend goed verdeeld is tussen verschillende personen.

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

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

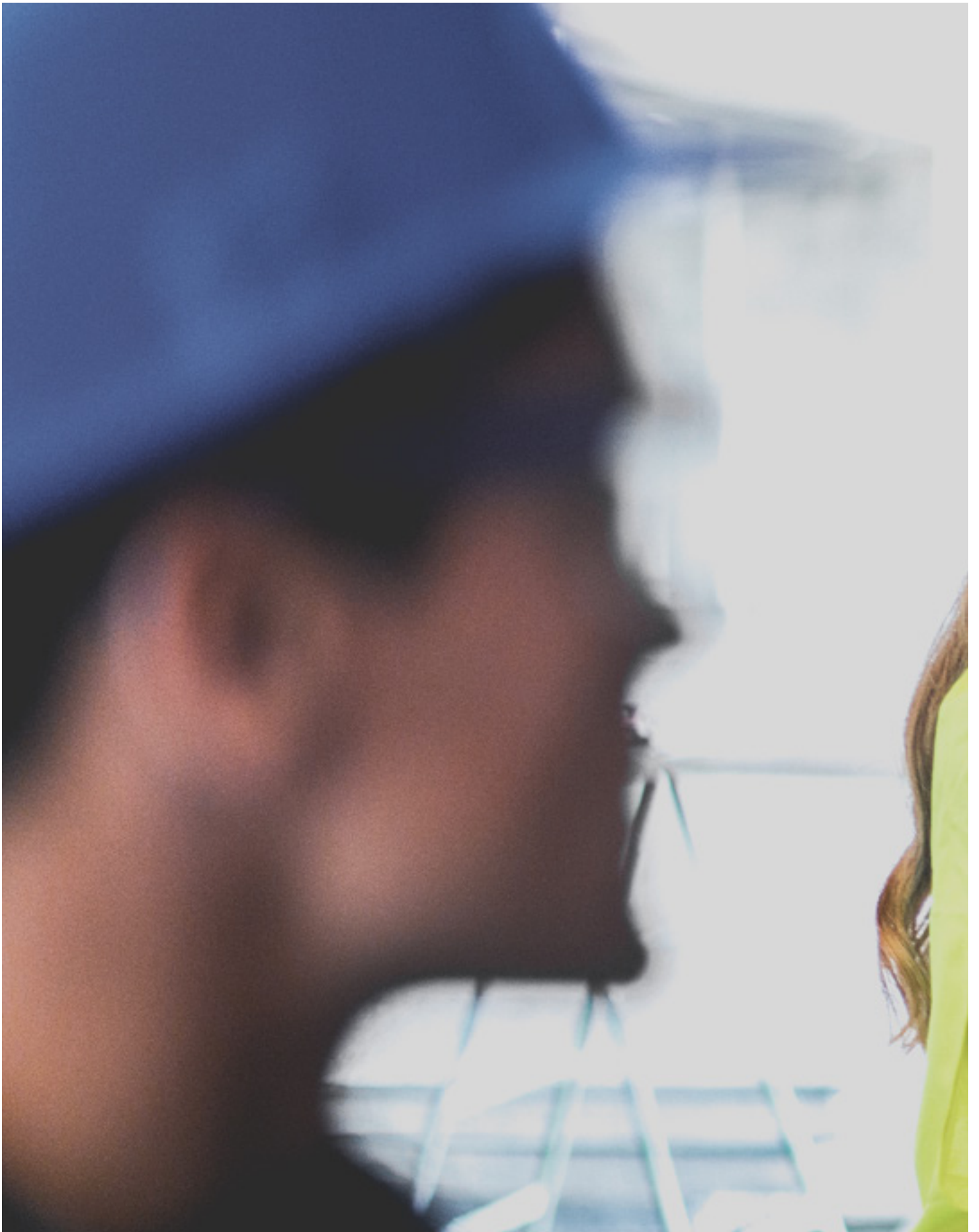
Wedersamenstelling van een hypothecaire lening: via een inpandgeving met wedersamenstelling is het mogelijk een onroerend goed te financieren met het aanvullend pensioen. Dit betekent dat u uw pensioenplan in pand geeft om een hypothecaire lening opnieuw samen te stellen. U zal gedurende de looptijd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

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

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

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

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



Departement Financiën & Begroting
Koning Albert II-laan 35, bus 61
1030 Brussel

fin.vlaanderen.be