



Fiscale aspecten m.b.t. de enige en eigen woning in België

Mr. Jonathan Himpe



UHASSELT

KNOWLEDGE IN ACTION

Law, Tax & Business Unit

21 maart 2019

Overzicht

- Woonfiscaliteit in het federale België
- Inkomsten van de enige eigen woning
- Fiscale *stimuli* m.b.t. woonkredieten
- Fiscale *stimuli* via het verkooprecht
- Fiscale *stimuli* via de erfbelasting

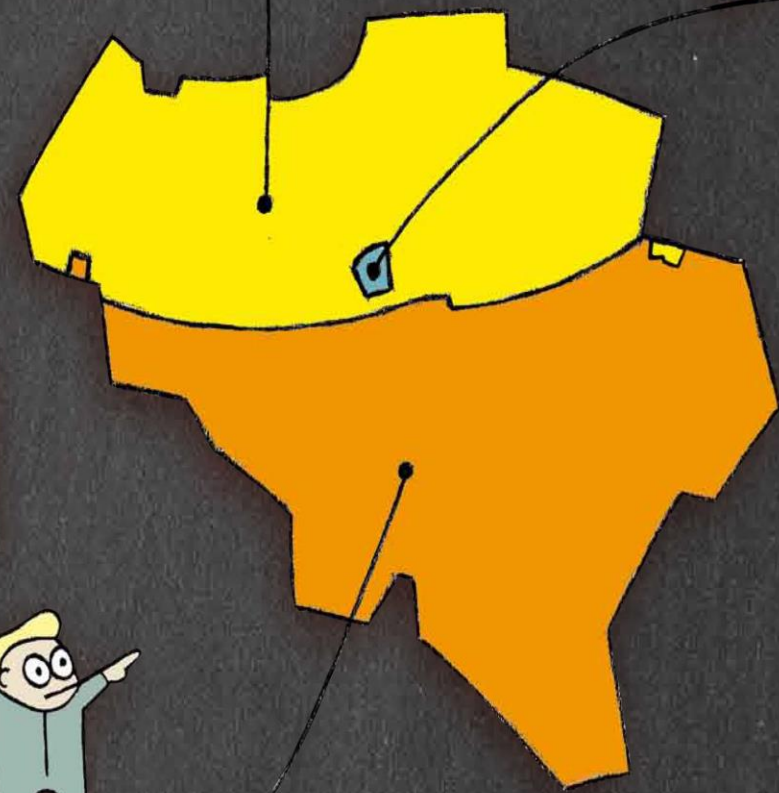


3 gewesten

Ik woon in
Vlaanderen



Ik woon in
Brussel



Ik woon in
Wallonië



Zesde staatshervorming (2014)

- Uitbreiding v/d gewestelijke fiscale autonomie
- Gewesten exclusief bevoegd voor belastingverminderingen en -kredieten m.b.t. uitgaven voor het verwerven of behouden van de **eigen woning** (*cf. infra*)
- Beperkingen
 - Principe van de progressiviteit
 - Niet raken aan de belastbare basis
 - Dienst van de belasting
- Bevoegde overheid?
 - Eigen woning vs. niet-eigen woning (dag op dag)
 - Fiscale woonplaats van de BP (op 01/01 van het AJ)
 - BNI: lokalisatie o.b.v. beroepsinkomen
 - Niet: ligging ("*situs*") van het onroerend goed



“Eigen woning” (*def.*)

- Verwijzingsbepaling in de fiscale wetgeving (art. 2 §1, 15° WIB92)
- **Eigen woning** = de woning die de BP als eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker tijdens het BT:
 1. ofwel zelf betreft;
 2. ofwel niet zelf betreft omwille van:
 - a) beroepsredenen;
 - b) redenen van sociale aard;
 - c) wettelijke of contractuele belemmeringen; of
 - d) de stand van de bouwwerkzaamheden of van de verbouwingswerkzaamheden.

(art. 5/5 §4, lid 2 BFW)



“Eigen woning” (*def.*)

- Niet:
 - beroepsmatig deel (BP / inwonende gezinsleden)
 - deel betrokken door derden (niet-gezinsleden)
- Meerdere eigen woningen:
 - BP betreft meer dan één woning (cat. 1)
 - BP bezit zowel een woning cat. 1 als cat. 2
 - BP bezit enkel woningen cat. 2
- Gehuwden / wettelijk samenwonenden
- Bestemmingswijzigingen tijdens BT



Inkomsten van de eigen woning

- Vrijstelling van het KI als onroerend inkomen (art. 12 §3 WIB92)
- Onroerende voorheffing (art. 2.1.1.0.1. e.v. VCF / 251 e.v. WIB92)
 - Gewestelijke belasting met provinciale en gemeentelijke opcentiemen
 - Vermindering van 25% voor bescheiden eigen woning (KI<745)
 - Verhoogde vermindering tot 50% voor nieuwbouw eerste 5 jaar
- Meerwaarden verwezenlijkt bij de verkoop van de eigen woning zijn vrijgesteld als divers inkomen (art. 93bis WIB92)
 - Voorwaarde: eigen woning voor onderbroken periode van min. 12 maanden voorafgaand aan de verkoop (onderbreking van max. 6 maanden toegestaan vóór de verkoop)



Fiscale *stimuli* m.b.t. woonkredieten

- Overgangsregeling oude leningen (vóór 2005)
 - Bouwsparen
 - Bijkomende interestaftrek
- *Stimuli* recente leningen m.b.t. (enige) eigen woning (vanaf 2005)
 - Gewestelijke woonbonus (oud en nieuw)
 - Vlaamse “geïntegreerde” woonbonus (vanaf 01/01/2016)
 - Waalse wooncheque (vanaf 01/01/2016)
- *Stimuli* niet-kwalificerende leningen (= opvangnet)
 - Belastingvermindering langetermijnsparen
 - Belastingvermindering gewone interestaftrek
- Federale *stimuli* m.b.t. niet-eigen woning



Gewestelijke woonbonus

- Belastingvermindering voor de enige en eigen woning (AJ 2015)
 - Per kredietnemer (BP)
- Toepassingsvoorwaarden
 - Lening ná 31/12/2004 en vóór 01/01/2016 (VI./W.) of 01/01/2017 (BHG)
 - Gewaarborgd door hypothecaire inschrijving
 - Minimale looptijd van 10 jaar
 - Financiële instelling gevestigd binnen EER
 - Voor 'verwerven' of 'behouden' van de enige en eigen woning
 - Woning gelegen binnen de EER
- Korf: basisbedrag + verhoging (10j.) + bijk. verhoging (3 KTL)
 - Werkelijk betaalde termijnen, interesten en premies
 - Fiscaal attest van de kredietverstrekker
 - Indexatiestop en/of -terugsprong



Gewestelijke woonbonus (leningen vóór 2015)

- Overzicht van de belastingverminderingen (AJ 2019)

	Vlaamse Gewest	Waals Gewest	BHG
Basisbedrag	€2.280	€2.290	€2.400
Verhoging 10 jaar	+€760	+€760	+€800
Bijkomende verhoging (3 KTL)	+€80	+€80	+€80
Indexatie	NIET MEER (AJ 2015)	NIET MEER (AJ 2016)	JA
Tarief vermindering	Marginaal tarief (30%-50%)		
Maximaal voordeel	€1.560	€1.565	€1.640



Vlaamse Gewest

- **Verlaagde woonbonus voor leningen gesloten in 2015**
 - Belastingvermindering aan 40% (i.p.v. marginaal tarief)
 - Daling basisbedrag fiscale korf tot €1.520 (i.p.v. €2.280)
- **“Geïntegreerde” woonbonus voor leningen vanaf 01/01/2016**
 - Integratie woonbonus, langetermijnsparen en gewone interesten
 - Voor ‘verwerven’ of ‘behouden’ (incl. renoveren) van de eigen woning (op ogenblik van de leningsuitgave)
 - Eigen woning ná 31/12 leningsjaar: voordeel niet definitief verloren
 - Meerdere woningen op 31/12: geen verhoging basisbedrag voor BT
 - Gegronde redenen onbeperkt in tijd (niet-betrokken woning)
 - Levensverzekeringspremies niet-hypothecaire lening (*pro rata*)



Vlaamse Gewest

- Overzicht van de belastingverminderingen (AJ 2019)

	Leningen vóór 01/01/2015	Leningen in 2015	Leningen vanaf 01/01/2016 (incl. <u>niet-enige</u> eigen woning)
Basisbedrag	€2.280	€1.520	€1.520
Verhoging 10 jaar	+€760	+€760	(+€760)
Bijkomende verhoging (3 KTL)	+€80	+€80	(+€80)
Indexatie	NIET MEER (niveau AJ 2015)	NEEN	NEEN
Tarief vermindering	Marginaal tarief (30%-50%)	40%	40%
Maximaal voordeel	€1.560	€944	€944



Waals Gewest

- **Waalse woonbonus voor leningen gesloten in 2015**
 - Belastingvermindering aan 40% (i.p.v. marginaal tarief)
 - Grensbedragen fiscale korf niet verlaagd (i.t.t. Vlaamse Gewest)
- **“Wooncheque” voor leningen vanaf 01/01/2016**
 - Inkomstenafhankelijk basisbedrag (max. €1.520) + vaste verhoging €125 voor KTL (te verdelen onder BP)
 - Halvering vermindering vanaf 11^e belastbaar tijdperk
 - Maximaal voor 20 rechthebbende belastbare tijdperken
 - Belastingvermindering omzetbaar in belastingkrediet
 - Voor ‘verwerven’ of ‘behouden’ (adm. tolerantie: aankoop + renovatie) van de enige en eigen woning (op 31/12 van het leningsjaar)
 - Latere verhuis: geen voordeel zo lang de woning niet eigen woning is
 - Latere aankoop 2^e woning: halvering v/d vermindering (t.e.m. 10^e BT)



Waals Gewest

- Overzicht van de belastingverminderingen (AJ 2019)

	Leningen vóór 01/01/2015	Leningen in 2015	Leningen vanaf 01/01/2016
Basisbedrag	€2.290	€2.290	Wooncheque <i>("Chèque Habitat")</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Max. 20 jaar</i> • <i>Halvering niet-enige woning</i> • <i>Halvering 11^e jaar</i> • <i>Geen indexatie van de verminderingen (wel van de inkomensgrenzen)</i>
Verhoging 10 jaar	+€760	+€760	
Bijkomende verhoging (3 KTL)	+€80	+€80	
Indexatie	NIET MEER <i>(niveau AJ 2016)</i>		
Tarief vermindering	Marginaal tarief (30%-50%)	40%	
Maximaal voordeel	€1.565	€1.252	



Brussels Hoofdstedelijk Gewest

- **Brusselse woonbonus voor leningen gesloten in 2015-2016**
 - Belastingvermindering aan 45% (i.p.v. marginaal tarief)
 - Geen cumul met verhoogd abbattement (voor leningen in 2016)
- **Afschaffing van alle fiscale *stimuli* voor woonkredieten m.b.t. de eigen woning voor leningen vanaf 01/01/2017 (!)**
- **Overige fiscale hervormingen in BHG**
 - Verhoging abbattement verkooprecht
 - Tariefwijzing schenkingsrecht
 - Verhoging onroerende voorheffing
 - Opnulzetting agglomeratiebelasting
 - Verlaging gewestelijke opcentiemen



Brussels Hoofdstedelijk Gewest

- Overzicht van de belastingverminderingen (AJ 2019)

	Leningen vóór 01/01/2015	Leningen in 2015-2016	Leningen vanaf 01/01/2017
Basisbedrag	€2.400	€2.400	Woonbonus afgeschaft verhoogd abbattement verkooprecht
Verhoging 10 jaar	+€800	+€800	
Bijkomende verhoging (3 KTL)	+€80	+€80	
Indexatie	JA	JA	
Tarief vermindering	Marginaal tarief (30%-50%)	45%	
Maximaal voordeel	€1.640	€1.476	



Aandachtspunten

- Welk gewest bevoegd?
- Beoordelingsmoment enige en eigen woning?
- Ogenblik van het aangaan de lening?
- Duurtijd van de lening?
- Herfinanciering van / aanvulling op oude lening?
- Aantal kredietnemers?
- Omvang van de fiscale korf?
- Indexatie?
- Tarief van de vermindering?
- Invulling begrip 'verwerven' of 'behouden'?
- Gegronde redenen niet-bewoning beperkt in de tijd?
- Enz.



Tendensen / bedenkingen

- Woonfiscaliteit als *instrumentum* voor gewestelijk beleid
- Kostenplaatje van de fiscale stimuli
- 'Verworven rechten' voor bestaande leningen
- Vereenvoudiging
- Discrepanties tussen federale en gewestelijke stimuli



Verkooprecht

- Vlaamse Gewest [basistarief: 10%]
 - Verlaagde tarieven
 - 7% (enige eigen woning / verhuur SVK)
 - 6% (ingrijpende energetische renovatie)
 - 1% (enige eigen woning monument)
 - Bijkomende rechtenvermindering *ad* €5,6K
 - Meeneembaarheid van betaalde rechten
- Brussels Hoofdstedelijk Gewest [basistarief: 12,5%]
 - Verhoging abbatement van €60K tot €175K voor enige eigen woning (niet-cumuleerbaar met woonbonus)
- Waals Gewest [basistarief: 12,5%]
 - Verlaagd tarief 6% bij klein beschrijf
 - Abbatement *ad* €20K



Erfbelasting / successierecht

- Vlaamse Gewest
 - Vrijstelling voor langstlevende partner
 - Vrijstelling in rechte lijn voor kinderen <21j. die beide ouders verloren hebben
- Brussels Hoofdstedelijk Gewest
 - Vrijstelling voor langstlevende echtgenoot / wettelijk samenwonende (uitz. bloedverwanten)
 - Verlaagd tarief in rechte lijn / overige wettelijk samenwonenden
- Waals Gewest
 - Vrijstelling voor langstlevende echtgenoot / wettelijk samenwonende
 - Verlaagd tarief in rechte lijn



Bedankt voor uw aandacht !



jonathan.himpe@uhasselt.be

UHASSELT

KNOWLEDGE IN ACTION

**FACULTEIT
RECHTEN**