

Inhoud

DEEL 1: 50 VOLLEDIG UITGEWERKTE PRAKTIJKCASES	14
1 Milan en Ella - lening van 2019 (deels hypothecaire inschrijving) en gewone levensverzekeringspremie	14
1.1 Basissituatie.....	14
1.2 Attesten.....	15
1.3 Hypothese Vlaanderen.....	18
1.4 Hypothese Brussel.....	24
1.5 Hypothese Wallonië.....	28
1.6 Hypothese Federaal (tweede verblijf België).....	33
1.7 Hypothese lening in 2019 afgesloten voor tweede verblijf buiten België maar binnen de EER.	38
1.8 Hypothese lening in 2019 afgesloten voor tweede verblijf buiten de EER.....	38
1.9 Hypothese lening in 2020 afgesloten voor tweede verblijf België	39
2 Echtpaar lening 2019 en SSV die hyp. en niet-hyp deel waarborgt mbt eigen woning	39
2.1 Basissituatie.....	39
2.2 Attesten.....	40
2.3 Hypothese wonen op 01-01-2020 in Vlaanderen	43
2.4 Hypothese wonen op 01-01-2020 in Brussel	45
2.5 Hypothese wonen op 01-01-2020 in Wallonië	45
3 Hypothecaire lening 2019 voor aankoop tweede verblijf, terwijl er nog een lening loopt op de eigen woning	46
3.1 Situatie	46
3.2 Hypothese 1: Lening m.b.t. woning Schilde dateert van 2002	46
3.3 Hypothese 2: Lening m.b.t. woning Schilde dateert van 2006	49
3.4 Hypothese 3: Lening m.b.t. woning Schilde dateert van 2013	51
3.5 Hypothese 4: Lening m.b.t. woning Schilde dateert van 2015	53
3.6 Hypothese 5: Lening m.b.t. woning Schilde dateert van 2016	55
4 Een koppel dat geen woning bezit, leende in 2017 en gaat verhuizen naar hun nieuw te bouwen woning	57
4.1 Situatie	57
4.2 Inkomstenjaar 2019 en huurwoning ligt in het Vlaamse gewest.....	57
4.3 Inkomstenjaar 2019 en huurwoning ligt in het Brusselse gewest	58
4.4 Inkomstenjaar 2019 en huurwoning ligt in het Waalse gewest.....	59
4.5 Inkomstenjaar 2020 en wonen op 01-01-2021 in nieuwbouwwoning gelegen in het Vlaamse gewest.....	60
4.6 Inkomstenjaar 2020 en wonen op 01-01-2021 in nieuwbouwwoning gelegen in het Brussels gewest	62
4.7 Inkomstenjaar 2020 en wonen op 01-01-2021 in nieuwbouwwoning gelegen in het Waalse gewest	63
5 Dieter en Ine - hypothecaire lening van 2018 voor bouw woning terwijl zij al woning bezitten	64

5.1	Situatie.....	64
5.2	Inkomstenjaar 2019.....	65
5.3	Inkomstenjaar 2020.....	69
5.4	Inkomstenjaar 2021.....	70
6	Romina met 2 woningen kocht in 2018 3^{de} woning waarnaar ze verhuist in 2019, op elke woning drukt een lening	71
6.1	Situatie.....	71
6.2	Invullen aangifte hypothese Vlaanderen	71
6.3	Invullen aangifte hypothese Brussel	79
6.4	Invullen aangifte hypothese Wallonië.....	84
7	Eigen woning 1 (lening 2016) verkocht in 2019 en andere eigen woning aangekocht in 2019.	89
7.1	Situatie.....	89
7.2	Attesten	90
7.3	Invullen aangifte Cesar	92
7.4	Invullen aangifte Lou	95
8	Gesplitste aankoop tweede eigendom door ouders: aankoop vruchtgebruik door ouders (waarvoor ze lenen) en blote eigendom door de kinderen	96
8.1	Situatie.....	96
8.2	Attest	97
8.3	Invullen aangifte ouders.....	98
8.4	Gevolgen voor aangifte kinderen	99
9	Niet-hypothecaire interesten m.b.t. eigen woning en m.b.t. andere onroerende goederen	99
9.1	Situatie.....	99
9.2	Attesten	100
9.3	Invullen aangifte	101
10	Herfinanciering in 2019 van lening van 2008	103
10.1	Situatie.....	103
10.2	Attest	104
10.3	Invullen aangifte	106
10.4	Nog eens herfinanciering na 01-01-2020	107
11	Lening met deels hypothecaire inschrijving geherfinancierd in 2019 met volledige hypothecaire inschrijving	108
11.1	Situatie.....	108
11.2	Attesten	109
11.3	Invullen aangifte	111
12	Lening met volledige hypothecaire inschrijving geherfinancierd in 2019 met lening deels hypothecaire inschrijving	117
12.1	Situatie.....	117
12.2	Attesten	118
12.3	Invullen aangifte	120

13	Gehuwd koppel Cedric en Joke – lening aangegaan in 2016 door Joke en haar ouders.....	122
13.1	Situatie	122
13.2	Attesten.....	123
13.3	Hypothese Vlaanderen.....	124
13.4	Hypothese Brussel.....	126
13.5	Hypothese Wallonië.....	128
14	Raf en Mona – gezamenlijke verbouwingslening van 2019 voor de woning van echtgenoot ...	130
14.1	Situatie	130
14.2	Attesten.....	131
14.3	Hypothese Vlaanderen.....	133
14.4	Hypothese Brussel.....	137
14.5	Hypothese Wallonië.....	138
15	Filip en Lieve – diverse samen aangepane (groene) verbouwingsleningen voor de woning van echtgenote Lieve	140
15.1	Situatie	140
15.2	Attesten.....	141
15.3	Invullen aangifte – wettelijk stelsel.....	144
15.4	Invullen aangifte – scheiding van goederen.....	149
16	Joris en Lies – woonbonuslening 2013 waarbij toekomstige echtgenoot in 2019 mede-kredietnemer wordt en ook mede-eigenaar	154
16.1	Situatie	154
16.2	Attesten.....	155
16.3	Invullen aangiften.....	157
16.4	Andere hypothese: gehuwd met scheiding van goederen of wettelijk samenwonend ...	160
17	Lenny en Jolien – geïntegreerde woonbonuslening 2016 waarbij toekomstige echtgenote in 2019 mede-kredietnemer wordt en ook mede-eigenaar	163
17.1	Situatie	163
17.2	Attesten.....	164
17.3	Invullen aangiften.....	166
17.4	Andere hypothese: gehuwd met scheiding van goederen of wettelijk samenwonend ...	169
18	Wettelijk samenwonend koppel – Eric woonbonuslening generatie 1 en Leen lening in 2018 voor aankoop appartement dat ze verhuurt	172
18.1	Situatie	172
18.2	Attesten.....	173
18.3	Hypothese Vlaanderen.....	175
18.4	Hypothese Brussel.....	179
18.5	Hypothese Wallonië.....	180
19	Jelle en Kyra – gemeenschappelijk belast – elk een woning met aparte herfinancieringslening, wonen in woning man en daarnaast nog gemeenschappelijke woning met alleen lening vrouw	181
19.1	Situatie	181
19.2	Attesten.....	182

19.3	Invullen aangifte	185
20	Koppel woont in firmawoning en geleend voor aankoop buitenlands onroerend goed	190
20.1	Situatie.....	190
20.2	Attesten	191
20.3	Aangifte aanslagjaar 2020 (lening van 2015)	192
20.4	Aangifte aanslagjaar 2020 (lening afgesloten vanaf 2016)	193
20.5	Lening afgesloten vanaf 2020.....	194
21	Lening (2014) met verbouwingslening (2017) waarbij 25% van de woning wordt verhuurd aan eigen vennootschap	195
21.1	Situatie.....	195
21.2	Attesten	196
21.3	Invullen aangifte Hypothese 1 : in verleden geen Vlaamse geïntegreerde woonbonus gevraagd	198
21.4	Invullen aangifte Hypothese 2: in verleden wel Vlaamse geïntegreerde woonbonus gevraagd	208
22	Jonas en Esther: lening 2010 en wederopname in 2017 voor verbouwing m.b.t. zelfde eigen woning	209
22.1	Situatie.....	209
22.2	Attesten	210
22.3	Invullen aangifte Jonas-Esther ingeval voor aanslagjaar 2018 en voor aanslagjaar 2019 Vlaamse geïntegreerde woonbonus niet werd gevraagd	212
22.4	Invullen aangifte Jonas-Esther ingeval voor aanslagjaar 2018 of voor aanslagjaar 2019 Vlaamse geïntegreerde woonbonus werd gevraagd.....	213
23	Jules en Simonne – lening vóór 2005 en wederopname van 2019 op dezelfde woning, die geen enkele dag overlappen	215
23.1	Situatie.....	215
23.2	Attesten	216
23.3	Hypothese Vlaanderen	218
23.4	Hypothese Brussel	221
23.5	Hypothese Wallonië	223
24	Maike verhuis van woning 1 naar in 2019 aangekochte woning 2.....	226
24.1	Situatie.....	226
24.2	Attesten	227
24.3	Hypothese Vlaanderen	229
24.4	Hypothese Brussel	234
24.5	Hypothese Wallonië	239
25	Gezamenlijk belast koppel Pieter en Cindy – verhuis van woning 1 eigendom Pieter met lening van 2011 naar in 2018 gezamenlijk aangekochte nog verbouwde woning 2	242
25.1	Attesten	243
25.2	Hypothese Vlaanderen	245
25.3	Hypothese Brussel	253
25.4	Hypothese Wallonië	258

26	Gezamenlijk belast koppel Milou en Heikki – verhuis van woning 1 eigendom Milou met lening van 2016 naar in 2019 gezamenlijk aangekochte woning W2	263
26.1	Situatie	263
26.2	Attesten	264
26.3	Hypothese Vlaanderen	266
26.4	Hypothese Brussel	272
26.5	Hypothese Wallonië	279
27	David en Cath – verhuis van gezamenlijke woning 1 naar in 2019 gezamenlijk aangekochte woning W2	285
27.1	Situatie	285
27.2	Attesten	286
27.3	Invullen aangifte	288
28	Brecht-Griet – herfinanciering met wederopname (verbouwing) in 2019 van de aankooplening 2009	297
28.1	Situatie	297
28.2	Attesten	298
28.3	Hypothese Vlaanderen	300
28.4	Hypothese Brussel	303
28.5	Hypothese Wallonië	304
29	Beëindiging wettelijke samenwoning en uitkoop partner	307
29.1	Situatie	307
29.2	Attesten	308
29.3	Invullen aangiftes	310
30	Overname lening van 2014 na echtscheiding en aangaan nieuwe lening voor andere woning met nieuwe vriend	313
30.1	Attesten	314
30.2	Hypothese 1 (woont in appartement in Nevele) Invullen aangifte Linde	316
30.3	Hypothese 2 (woont in woning in Brugge) Invullen aangifte Linde	318
31	Woonbonuslening generatie 1 en bijkomende lening aangegaan in 2019 voor uitkoop ex-partner	320
31.1	Situatie	320
31.2	Attesten	321
31.3	Invullen aangifte	323
32	Combi aankooplening woonbonus (generatie 1) (lening van vóór 2010) met verbouwingslening woonbonus generatie 1 (lening afgesloten tussen 2010 - 2014)	325
32.1	Situatie	325
32.2	Hypothese Vlaanderen	325
32.3	Hypothese Brussel	327
32.4	Hypothese Wallonië	328
33	Combi aankooplening woonbonus (generatie 1) met verbouwingslening 2015 woonbonus (generatie 2)	329
33.1	Situatie	329

33.2	Hypothese Vlaanderen	329
33.3	<i>Hypothese Brussel</i>	333
33.4	Hypothese Wallonië	335
34	Case op niet-hypothecaire interesten m.b.t. eigen woning (niet-hypothecair deel lening tussen 2005 en 2014, en niet-hyp. lening van 2015 en 2019)	338
34.1	Situatie.....	338
34.2	Hypothese Vlaanderen	338
34.3	Hypothese Brussel	341
34.4	Hypothese Wallonië	344
35	Bulletkrediet.....	347
35.1	Situatie.....	347
35.2	Attesten	348
35.3	Invullen aangifte	349
36	Peter en Elke – lening vóór 2005 en verbouwingslening van 2014/2015/2019 m.b.t. zelfde eigen woning	352
36.1	Situatie.....	352
36.2	Attesten	353
36.3	Hypothese Vlaanderen	355
36.4	Hypothese Brussel	358
36.5	Hypothese Wallonië	361
36.6	Verbouwingslening van 2015 (in plaats van 2014).....	364
36.7	Verbouwingslening van 2019 (in plaats van 2014).....	373
37	Tom en Saskia - twee hypothecaire leningen in 2010 (gewone en groene) op dezelfde woning	379
37.1	Situatie.....	379
37.2	Attesten	380
37.3	Tweede woning “te koop” in 2010 en verkocht in 2011	382
37.4	Tweede woning “te koop” in 2010 maar verkocht na 2011.....	384
38	Peter – woonbonuslening (2005-2013), op 31.12.leningsjaar 100% zelf bewoond, en nadien deel verhuurd aan de eigen vennootschap	386
38.1	Situatie.....	386
38.2	Attesten	387
38.3	Invullen van de aangifte	389
38.4	Belastingberekening AJ 2020.....	393
39	Hein en An – woonbonuslening (2005-2013) op eigen woning, sinds leningsjaar deel van de woning verhuurd aan de vennootschap van An	396
39.1	Situatie.....	396
39.2	Attesten	397
39.3	Invullen van de aangifte	398
39.4	Belastingberekening	402
40	Steven - woonbonuslening deels hypothecair afgesloten in 2014, waarvan deel wordt verhuurd aan eigen vennootschap	405

40.1	Situatie	405
40.2	Attesten.....	406
40.3	Invullen van de aangifte AJ 2020.....	407
40.4	Belastingberekening.....	410
41	Steven - woonbonuslening deels hypothecair afgesloten in 2015, waarvan deel wordt verhuurd aan eigen vennootschap	412
41.1	Situatie	412
41.2	Invullen van de aangifte AJ 2020.....	413
42	Thomas en Jasmien - Lening in 2016, waarvan een deel van de woning verhuurd wordt aan eigen vennootschap van de man.....	419
42.1	Situatie	419
42.2	Attesten.....	420
42.3	Invullen van de aangifte AJ 2020.....	421
42.4	Belastingberekeningen aanslagjaar 2020	424
43	Maarten en Patsy - Lening in 2019, waarvan een deel van de woning verhuurd wordt aan eigen vennootschap van de man.....	427
43.1	Situatie	427
43.2	Attesten.....	428
43.3	Invullen van de aangiftes AJ 2020.....	429
43.4	Belastingberekeningen aanslagjaar 2020	434
44	David en Stefanie – Lening van vóór 2005, waarvan in 2019 een deel van de woning verhuurd wordt aan eigen vennootschap van de man	438
44.1	Situatie	438
44.2	Attesten.....	439
44.3	Invullen van de aangifte AJ 2020.....	440
44.4	Belastingberekening aanslagjaar 2020.....	444
45	Woning deels zelf bewoond en deels zelf beroepsmatig gebruikt	447
45.1	Situatie	447
45.2	Hypothese 1: De lening werd afgesloten in 2004 voor de aankoop van die bestaande woning. Op datum aangaan van de lening was dit voor beiden hun enige woning.....	447
45.3	Hypothese 2: De lening werd afgesloten in 2007 (tussen 2005 en 2009) voor de aankoop van die bestaande woning. Op 31-12-2007 was dat voor beiden hun enige woning. Ze betrokken vanaf aankoop die woning 100% zelf.....	450
45.4	Hypothese 3: De lening werd afgesloten in 2010 (tussen 2010 en 2013) voor de aankoop van die bestaande woning. Op 31-12-2010 was dat voor beiden hun enige woning. Ze betrokken vanaf aankoop die woning 100% zelf.....	453
45.5	Hypothese 4: De lening werd afgesloten op 01-03-2015 voor de aankoop van die bestaande woning. Sinds aankoop betrekken ze die woning zelf (75% privé en 25% voor de beroepswerkzaamheid van Peter). Op 31-12-2015 was dat voor beiden hun enige woning.	455
45.6	Hypothese 5: De lening werd afgesloten in 2016/2017/2018 voor de aankoop van die bestaande woning. Gans het jaar 2019 betrekken ze die woning zelf (75% privé en 25% voor de beroepswerkzaamheid van Peter). Op 31-12-2016/2017/2018 was dat voor beiden hun enige woning.	458

45.7	Hypothese 6: De lening werd afgesloten op 01-03-2019 voor de aankoop van die bestaande woning. Sinds aankoop betrekken ze die woning zelf (75% privé en 25% voor de beroepswerkzaamheid van Peter). Op 31-12-2019 was dat voor beiden hun enige woning	460
46	Feitelijk koppel woning deels zelf bewoond en deels zelf beroepsmatig gebruikt: gewestelijke verschillen	462
46.1	Situatie.....	462
46.2	Hypothese Vlaanderen	462
46.3	Hypothese Brussel	466
46.4	Hypothese Wallonië	469
47	Lening met deels hypothecaire inschrijving, ter financiering van eigen beroepsmatig gebruik en eigen privé-bewoning	472
47.1	Situatie.....	472
47.2	Hypothese 1: hypothecaire inschrijving < lening privé deel	473
47.3	Hypothese 2: hypothecaire inschrijving > lening privé deel	477
48	Pandwissel (met herfinanciering bij andere bank).....	482
48.1	Situatie.....	482
48.2	Attesten	483
48.3	Invullen van de aangifte	485
49	Pandwissel met nog bijkomende lening	488
49.1	Situatie.....	488
49.2	Aangifte	488
50	Pandwissel m.b.t. geïntegreerde woonbonuslening	491
50.1	Situatie.....	491
50.2	Attesten	492
50.3	Invullen van de aangifte Liam.....	493
DEEL 2: TOPICS		497
1	Hypotheekoverdracht of een pandwissel	497
1.1	Wat is een hypotheekoverdracht of pandwissel?	497
1.2	Fiscale gevolgen van een hypotheekoverdracht of pandwissel	497
1.3	Vlaamse wettelijke fictie bij hypotheekoverdracht vanaf 1 januari 2016 m.b.t. (gewone en geïntegreerde) woonbonusleningen	500
1.4	Voorbeelden	510
2	Overbruggingskrediet	517
2.1	Kenmerken van een overbruggingskrediet	518
2.2	Fiscaal stelsel van een overbruggingskrediet	518
DEEL 3: PRAKTIJKSCHEMA'S		519
1	Op het ogenblik van de betaling de eigen woning of niet?	520
2	Begrip enige woning: 8 keer een andere betekenis	521

3	Lenen in 2018 – inwoner van Vlaanderen op 01-01-2019	523
4	Lenen in 2018 – inwoner van Brussel op 01-01-2019.....	523
5	Lenen in 2018 – inwoner van Wallonië op 01-01-2019	523
6	Kapitaalaflossingen – niet-eigen woning (Federaal)	523
7	Interesten – niet-eigen woning (Federaal)	524
8	Kapitaalaflossingen – eigen woning (Vlaams)	524
9	Interesten – eigen woning (Vlaams)	525
10	Kapitaalaflossingen – eigen woning (Waals)	526
11	Interesten – eigen woning (Waals)	527
12	Kapitaalaflossingen – eigen woning (Brussel)	527
13	Interesten – eigen woning (Brussel)	527
14	Premies levensverzekeringen - LTS (federaal)	527
15	Premies levensverzekeringen - BS (federaal)	528
16	Kapitaalaflossingen - LTS (federaal)	530
17	Kapitaalaflossingen - BS (federaal)	531
18	Premies levensverzekeringen - LTS (gewestelijk)	533
19	Premies levensverzekeringen - BS (gewestelijk).....	534
20	Kapitaalaflossingen – LTS (gewestelijk).....	536
21	Kapitaalaflossingen – BS (gewestelijk)	537
22	Overzicht vrije verdeling.....	539
23	Vragenlijst voor de praktijk	541