

Inhoud

DEEL 1: 55 VOLLEDIG UITGEWERKTE PRAKTIJKCASES	15
1 Mats en Ella - lening van 2020 (deels hypothecaire inschrijving) en gewone levensverzekeringspremie	15
1.1 Basissituatie.....	15
1.2 Attesten.....	16
1.3 Hypothese Vlaanderen.....	19
1.4 Hypothese Brussel.....	28
1.5 Hypothese Wallonië.....	37
1.6 Hypothese Federaal (tweede verblijf België).....	48
1.7 Hypothese lening in 2020 afgesloten voor tweede verblijf buiten België maar binnen de EER.	53
1.8 Hypothese lening in 2020 afgesloten voor tweede verblijf buiten de EER.....	54
2 Echtpaar lening einde 2019 (hyp. en niet-hyp deel) m.b.t. eigen woning in 2020	54
2.1 Basissituatie.....	54
2.2 Attesten.....	55
2.3 Hypothese wonen op 01-01-2021 in Vlaanderen	56
2.4 Hypothese wonen op 01-01-2021 in Brussel	58
2.5 Hypothese wonen op 01-01-2021 in Wallonië	59
3 Hypothecaire lening 2020 voor aankoop tweede verblijf, terwijl er nog een lening loopt op de eigen woning	60
3.1 Situatie	60
3.2 Hypothese 1: Lening m.b.t. woning Schilde dateert van 2002 (tussen 1993 en 2004)	60
3.3 Hypothese 2: Lening m.b.t. woning Schilde dateert van 2006 (tussen 2005 en 2010)	63
3.4 Hypothese 3: Lening m.b.t. woning Schilde dateert van 2013 (tussen 2011 en 2014)	65
3.5 Hypothese 4: Lening m.b.t. woning Schilde dateert van 2015	67
3.6 Hypothese 5: Lening m.b.t. woning Schilde dateert van 2016 (tussen 2016 en 2019)	69
4 Dieter en Ine - leningen van 2019 voor aankoop grond en bouw woning terwijl zij al woning bezitten	71
4.1 Situatie	71
4.2 Inkomstenjaar 2020	72
4.3 Inkomstenjaar 2021	75
4.4 Inkomstenjaar 2022	76
5 Romina met 2 woningen kocht in 2019 3^{de} woning waarnaar ze verhuist in 2020, op elke woning drukt een lening.....	77
5.1 Situatie	77
5.2 Invullen aangifte hypothese Vlaanderen	77
5.3 Invullen aangifte hypothese Brussel	85
5.4 Invullen aangifte hypothese Wallonië	90

6	Eigen woning 1 (lening 2017) verkocht in 2020 en andere eigen woning aangekocht in 2020.	95
6.1	Situatie	95
6.2	Attesten	96
6.3	Invullen aangifte Cesar	98
6.4	Invullen aangifte Lou	101
7	Lening van 2020 met deels hypothecaire inschrijving, ter financiering van eigen beroepsmatig gebruik en eigen privé-bewoning.	101
7.1	Situatie	101
7.2	Invullen aangifte AJ 2021	102
7.3	Belastingberekening aanslagjaar 2021	103
8	Eigen woning 1 (woonbonuslening 2014) wordt in 2020 verhuurd na verhuis naar eigen woning 2 dat aangekocht is met eigen middelen en hypotheekoverdracht van W1 naar W2.	104
8.1	Situatie	104
8.2	Attest	105
8.3	Invullen aangifte	106
9	Gesplitste aankoop tweede eigendom door ouders: aankoop vruchtgebruik door ouders (waarvoor ze lenen) en blote eigendom door de kinderen	110
9.1	Situatie	110
9.2	Attest	111
9.3	Invullen aangifte ouders	111
9.4	Gevolgen voor aangifte kinderen	112
10	Niet-hypothecaire interesten m.b.t. eigen woning en m.b.t. andere onroerende goederen	113
10.1	Situatie	113
10.2	Attesten	114
10.3	Invullen aangifte	115
11	Herfinancieringslening van 2019 van lening van 2009	118
11.1	Situatie	118
11.2	Attest	119
11.3	Invullen aangifte	121
11.4	Nog eens herfinanciering na 01-01-2020	122
12	Lening met deels hypothecaire inschrijving geherfinancierd in 2020 met volledige hypothecaire inschrijving	123
12.1	Situatie	123
12.2	Attesten	124
12.3	Invullen aangifte	126
13	Lening met volledige hypothecaire inschrijving geherfinancierd in 2020 met lening deels hypothecaire inschrijving	133
13.1	Situatie	133
13.2	Attesten	134

13.3	Invullen aangifte.....	136
14	Gehuwd koppel Cedric en Joke – lening aangeaan in 2016 door Joke en haar ouders.....	138
14.1	Situatie	138
14.2	Attesten.....	139
14.3	Hypothese Vlaanderen.....	140
14.4	Hypothese Brussel.....	142
14.5	Hypothese Wallonië.....	144
15	Raf en Mona – gezamenlijke verbouwingslening van 2019 voor de woning van echtgenoot (gehuwd wettelijk stelsel)	146
15.1	Situatie	146
15.2	Attesten.....	147
15.3	Hypothese Vlaanderen.....	149
15.4	Hypothese Brussel.....	153
15.5	Hypothese Wallonië.....	155
16	Filip en Lieve – diverse samen aangeane (groene) verbouwingsleningen voor de woning van echtgenote Lieve	156
16.1	Situatie	156
16.2	Attesten.....	157
16.3	Invullen aangifte – wettelijk stelsel.....	160
16.4	Invullen aangifte – scheiding van goederen.....	165
17	Joris en Lies – woonbonuslening 2014 waarbij echtgenote in 2020 mede-kredietnemer wordt en ook mede-eigenaar	170
17.1	Situatie	170
17.2	Attesten.....	171
17.3	Invullen aangiften.....	173
17.4	Andere hypothese: gehuwd met scheiding van goederen of wettelijk samenwonend ...	176
18	Lenny en Jolien – geïntegreerde woonbonuslening 2017 waarbij echtgenote in 2020 mede-kredietnemer wordt en ook mede-eigenaar	179
18.1	Situatie	179
18.2	Attesten.....	180
18.3	Invullen aangiften.....	182
18.4	Andere hypothese: gehuwd met scheiding van goederen of wettelijk samenwonend ...	185
19	Wettelijk samenwonend koppel – Eric woonbonuslening generatie 1 en Leen lening in 2018 voor aankoop te verhuren woning dat ze in 2020 nu toch zelf bewonen	188
19.1	Situatie	188
19.2	Attesten.....	189
19.3	Hypothese Vlaanderen.....	191
19.4	Hypothese Brussel.....	197
19.5	Hypothese Wallonië.....	202
20	Koppel (beroepsactief) woont in firmawoning en geleend voor aankoop buitenlands onroerend goed (Spanje).....	207
20.1	Situatie	207

20.2	Attesten	208
20.3	Aangifte aanslagjaar 2021 (lening van 2015)	209
20.4	Aangifte aanslagjaar 2021 (lening afgesloten tussen 2016 en 2019).....	210
20.5	Lening afgesloten vanaf 2020.....	211
21	Gepensioneerd koppel bezit alleen een woning in Frankrijk die ze 3 maanden per jaar zelf betrekken	212
21.1	Situatie.....	212
21.2	Attesten	213
21.3	Aangifte aanslagjaar 2021	214
22	Lening (2014) met verbouwingsleningen (2018 en 2020) waarbij in 2020 deel van de woning wordt verhuurd aan eigen vennootschap	216
22.1	Situatie.....	216
22.2	Attesten	217
22.3	Invullen aangifte Hypothese 1 : in verleden geen Vlaamse geïntegreerde woonbonus gevraagd	219
22.4	Invullen aangifte Hypothese 2: in verleden wel Vlaamse geïntegreerde woonbonus gevraagd	225
23	Jonas en Esther: lening 2011 en wederopname in 2018 voor verbouwing m.b.t. zelfde eigen woning	226
23.1	Situatie.....	226
23.2	Attesten	227
23.3	Invullen aangifte Jonas-Esther ingeval voor aanslagjaar 2019 en voor aanslagjaar 2020 Vlaamse geïntegreerde woonbonus niet werd gevraagd	229
23.4	Invullen aangifte Jonas-Esther ingeval voor aanslagjaar 2019 of voor aanslagjaar 2020 Vlaamse geïntegreerde woonbonus werd gevraagd.....	230
24	Jules en Simonne – lening vóór 2016 en wederopname in 2019 op dezelfde woning	232
24.1	Situatie.....	232
24.2	Attest	233
24.3	Hypothese Vlaanderen	234
24.4	Hypothese Brussel	235
24.5	Hypothese Wallonië	236
25	Maike verhuis van woning 1 naar in 2020 aangekochte woning 2.....	236
25.1	Situatie.....	236
25.2	Attesten	237
25.3	Hypothese Vlaanderen	239
25.4	Hypothese Brussel	242
25.5	Hypothese Wallonië	247
26	Gezamenlijk belast koppel Pieter en Cindy – verhuis van woning 1 eigendom Pieter met lening van 2012 naar in 2019 gezamenlijk aangekochte nog verbouwde woning 2	250
26.1	Attesten	251
26.2	Hypothese Vlaanderen	253
26.3	Hypothese Brussel	259
26.4	Hypothese Wallonië	263

27	Herfinanciering leningen van 2015 in 2020 en bijkomende lening in 2020	266
27.1	Situatie	266
27.2	Attesten.....	268
27.3	Aangifte	272
28	Herfinanciering met wederopname (verbouwing) in 2019 van de aankooplening 2011	275
28.1	Situatie	275
28.2	Attesten.....	276
28.3	Hypothese Vlaanderen.....	279
28.4	Hypothese Brussel.....	282
28.5	Hypothese Wallonië	283
29	Herfinanciering met wederopname (verbouwing) in 2020 van de aankooplening 2012	285
29.1	Situatie	285
29.2	Attesten.....	286
29.3	Hypothese Vlaanderen.....	288
29.4	Hypothese Brussel.....	289
29.5	Hypothese Wallonië	290
30	Beëindiging wettelijke samenwoning en uitkoop partner	292
30.1	Situatie	292
30.2	Attesten.....	293
30.3	Invullen aangiftes	295
31	Overname lening van 2014 na echtscheiding en aangaan nieuwe lening in 2019 voor andere woning met nieuwe vriend	298
31.1	Attesten.....	299
31.2	Hypothese 1 (woont in appartement in Nevele) Invullen aangifte Linde.....	301
31.3	Hypothese 2 (woont in woning in Brugge) Invullen aangifte Linde	303
32	Woonbonuslening generatie 1 en bijkomende lening aangeaan in 2019 voor uitkoop ex-partner	305
32.1	Situatie	305
32.2	Attesten.....	306
32.3	Invullen aangifte.....	308
33	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 vanaf 01-01-2016)	310
33.1	Situatie	310
33.2	Hypothese Vlaanderen.....	310
33.3	Hypothese Brussel.....	313
33.4	Hypothese Wallonië	316
34	Bulletkrediet	319
34.1	Situatie	319
34.2	Attesten.....	320
34.3	Invullen aangifte.....	321

35	Peter en Elke – lening vóór 2005 en verbouwingslening van 2014/2015/2019 m.b.t. zelfde eigen woning	322
35.1	Situatie.....	322
35.2	Attesten	323
35.3	Hypothese Vlaanderen	325
35.4	Hypothese Brussel	328
35.5	Hypothese Wallonië	331
35.6	Verbouwingslening van 2015 (in plaats van 2014).....	334
35.7	Verbouwingslening van 2019 (in plaats van 2014).....	343
36	Tom en Saskia - twee hypothecaire leningen in 2010 (gewone en groene) op dezelfde woning	348
36.1	Situatie.....	348
36.2	Attesten	349
36.3	Tweede woning “te koop” in 2010 en verkocht in 2011	351
36.4	Tweede woning “te koop” in 2010 maar verkocht na 2011.....	352
37	Peter – woonbonuslening (2005-2013), op 31.12.leningsjaar 100% zelf bewoond, en nadien deel verhuurd aan de eigen vennootschap	355
37.1	Situatie.....	355
37.2	Attesten	356
37.3	Invullen van de aangifte	357
37.4	Belastingberekening AJ 2021.....	361
38	Hein en An – woonbonuslening (2005-2013) op eigen woning, sinds leningsjaar deel van de woning verhuurd aan de vennootschap van An	363
38.1	Situatie.....	363
38.2	Attesten	365
38.3	Invullen van de aangifte	366
38.4	Belastingberekening	370
39	Steven - woonbonuslening deels hypothecair afgesloten in 2014, waarvan deel wordt verhuurd aan eigen vennootschap	373
39.1	Situatie.....	373
39.2	Attesten	374
39.3	Invullen van de aangifte AJ 2021.....	375
39.4	Belastingberekening	378
40	Steven - woonbonuslening deels hypothecair afgesloten in 2015, waarvan deel wordt verhuurd aan eigen vennootschap	380
40.1	Situatie.....	380
40.2	Invullen van de aangifte AJ 2021.....	381
41	Thomas en Jasmien - Lening in 2017 (tussen 2016 en 2019), waarvan een deel van de woning verhuurd wordt aan eigen vennootschap van de man	387
41.1	Situatie.....	387
41.2	Attesten	388
41.3	Invullen van de aangifte AJ 2021.....	389
41.4	Belastingberekeningen aanslagjaar 2021.....	392

42	Maarten en Patsy - Lening in 2020, waarvan een deel van de woning verhuurd wordt aan eigen vennootschap van de man.....	395
42.1	Situatie	395
42.2	Attesten.....	396
42.3	Invullen van de aangiftes AJ 2021	397
42.4	Belastingberekeningen aanslagjaar 2021 - Patsy.....	401
43	David en Stefanie – Lening van vóór 2005, waarvan in 2020 een deel van de woning verhuurd wordt aan eigen vennootschap van de man	404
43.1	Situatie	404
43.2	Attesten.....	406
43.3	Invullen van de aangifte AJ 2021.....	407
43.4	Belastingberekening aanslagjaar 2021.....	411
44	Woning deels zelf bewoond en deels zelf beroepsmatig gebruikt	414
44.1	Situatie	414
44.2	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.....	414
44.3	Hypothese 2: De lening werd afgesloten in 2007 (tussen 2005 en 2010) 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.....	417
44.4	Hypothese 3: De lening werd afgesloten in 2011 (tussen 2011 en 2013) voor de aankoop van die bestaande woning. Op 31-12-2011 was dat voor beiden hun enige woning. Ze betrokken vanaf aankoop die woning 100% zelf.....	420
44.5	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.	422
44.6	Hypothese 5: De lening werd afgesloten in 2016/2017/2018/2019 voor de aankoop van die bestaande woning. Gans het jaar 2020 betrekken ze die woning zelf (75% privé en 25% voor de beroepswerkzaamheid van Peter). Op 31-12-2016/2017/2018/2019 was dat voor beiden hun enige woning.	425
44.7	Hypothese 6: De lening werd afgesloten op 01-03-2020 voor de aankoop van die bestaande woning. Sinds aankoop betrekken ze die woning zelf (75% privé en 25% voor de beroepswerkzaamheid van Peter). Op 31-12-2020 was dat voor beiden hun enige woning.	427
45	Feitelijk koppel woning deels zelf bewoond en deels zelf beroepsmatig gebruikt: gewestelijke verschillen	428
45.1	Situatie	428
45.2	Hypothese Vlaanderen.....	429
45.3	Hypothese Brussel.....	432
45.4	Hypothese Wallonië.....	434
46	Pandwissel (met herfinanciering bij andere bank en verlenging looptijd lening)	438
46.1	Situatie	438
46.2	Attesten.....	439
46.3	Invullen van de aangifte AJ 2021.....	441

47	Pandwissel in 2020 n.a.v. verkoop woning A met nog bijkomende lening voor aankoop woning B.....	444
47.1	Situatie.....	444
47.2	Attesten	445
47.3	Invullen van de aangifte AJ 2021.....	447
48	Pandwissel m.b.t. geïntegreerde woonbonuslening	449
48.1	Situatie.....	449
48.2	Attesten	450
48.3	Invullen van de aangifte Liam.....	451
49	Verkoop woning A en aankoop woning B op zelfde dag in 2020 maar (ten onrechte) geen pandwissel doorgevoerd.....	454
49.1	Situatie.....	454
49.2	Attesten	455
49.3	Invullen aangifte	457
50	Verkoop woning A en aankoop woning B in 2020 maar geen pandwissel doorgevoerd	458
50.1	Situatie.....	458
50.2	Attesten	460
50.3	Invullen aangifte AJ 2021	463
51	Verkoop woning A en bouw woning B in 2011 met pandwissel (en wederverkoop woning B en aankoop woning C in 2021 met opnieuw pandwissel n.a.v. verkoop woning B).....	467
51.1	Situatie.....	467
51.2	Attesten	468
51.3	Aangifte	470
52	Aankoop woning B in 2020, verkoop woning A met behoud lening en hypotheekoverdracht naar woning B	474
52.1	Situatie.....	474
52.2	Attesten	475
52.3	Aangifte	477
53	Pandwissel van woning 1 (alleen van man) naar woning 2 (gezamenlijk aangekocht) en echtgenote toegevoegd als kredietnemer van de lening zonder dat echtgenote mede-eigenaar is geworden van woning 1	479
53.1	Situatie.....	479
53.2	Attesten	480
53.3	Invullen aangiften	481
54	Pandwissel van woning 1 naar woning 2 (gezamenlijk aangekocht) en echtgenote toegevoegd als kredietnemer van de lening en mede-eigenaar ook geworden van woning 1 vóór pandwissel.....	484
54.1	Situatie.....	484
54.2	Attesten	485
54.3	Invullen aangiften	487
55	Herfinanciering met wederopname, met pandwissel van woning 1 naar woning 2.....	491

55.1	Situatie	491
55.2	Attesten.....	492
55.3	Invullen aangifte AJ 2021	494
DEEL 2: TOPICS		496
1	Hypotheekoverdracht of een pandwissel	496
1.1	Wat is een hypotheekoverdracht of pandwissel?.....	496
1.2	Fiscale gevolgen van een hypotheekoverdracht of pandwissel.....	496
1.3	Vlaamse wettelijke fictie bij hypotheekoverdracht vanaf 1 januari 2016 m.b.t. (gewone en geïntegreerde) woonbonusleningen.....	498
1.4	Voorbeelden.....	508
2	Overbruggingskrediet.....	514
2.1	Kenmerken van een overbruggingskrediet.....	515
2.2	Fiscaal stelsel van een overbruggingskrediet.....	515
DEEL 3: PRAKTIJKSCHEMA'S.....		517
1	Op het ogenblik van de betaling de eigen woning of niet?.....	518
2	Begrip enige woning: 8 keer een andere betekenis.....	519
3	Lenen in 2020 – inwoner van Vlaanderen op 01-01-2021	521
4	Lenen in 2020 – inwoner van Brussel op 01-01-2021.....	522
5	Lenen in 2020 – inwoner van Wallonië op 01-01-2021	523
6	Kapitaalaflossingen – niet-eigen woning (Federaal)	524
7	Interesten – niet-eigen woning (Federaal)	525
8	Kapitaalaflossingen – eigen woning (Vlaams)	526
9	Interesten – eigen woning (Vlaams)	527
10	Kapitaalaflossingen – eigen woning (Waals)	528
11	Interesten – eigen woning (Waals)	529
12	Kapitaalaflossingen – eigen woning (Brussel)	530
13	Interesten – eigen woning (Brussel)	531
14	Premies levensverzekeringen - LTS (federaal)	532
15	Premies levensverzekeringen - BS (federaal)	533
16	Kapitaalaflossingen - LTS (federaal)	535
17	Kapitaalaflossingen - BS (federaal)	536
18	Premies levensverzekeringen - LTS (gewestelijk)	538
19	Premies levensverzekeringen - BS (gewestelijk).....	539
20	Kapitaalaflossingen – LTS (gewestelijk).....	541
21	Kapitaalaflossingen – BS (gewestelijk).....	542

22	Overzicht vrije verdeling	544
23	Vragenlijst voor de praktijk.....	546