

## Welk belastingvoordeel in welke regio?

Wie een hypothecaire lening afsluit om een woning te kopen of bouwen, kan vaak genieten van bepaalde belastingvoordelen gekoppeld aan die lening. Het belastingvoordeel hangt af van gewest tot gewest en van het moment waarop de hypothecaire lening werd afgesloten.

Om na te gaan aan welke voorwaarden je moet voldoen, in welke specifieke situatie je je misschien bevindt en op welke bedragen of fiscale voordelen je recht hebt raden we je aan om je bank of kredietverstrekker te contacteren.

Hier <sup>[1]</sup> vind je meer informatie over de voorwaarden waaraan je moet voldoen.

## Hoeveel bedraagt dit belastingvoordeel?

### Voor leningen afgesloten vóór 1 januari 2015 en na 1 januari 2005 (federale regels)

Voor wie een hypotheeklening heeft afgesloten **vóór 1 januari 2015** wordt het belastingvoordeel als volgt berekend:

- een basisbedrag (voor het aanslagjaar 2019) voor
  - het Vlaams Gewest van 2.280 euro
  - het Waals Gewest van 2.290 euro
  - het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 2.400 euro
- plus een bijkomend bedrag van 760 euro in Vlaanderen en Wallonië en 770 euro in Brussel tijdens de eerste 10 jaar waarin je jouw hypotheeklening terugbetaalt;
- plus een bijkomend bedrag van 80 euro als je ten minste 3 kinderen ten laste hebt op 1 januari na het jaar waarin je jouw lening bent aangegaan.
- de belastingvermindering wordt dan berekend op basis van de marginale aanslagvoet waaraan je belast wordt (minimaal 30 % en maximaal 50 % verhoogd met de gemeentelijke opcentiemen).

In totaal is dit dus maximum 3.120 euro per persoon in Vlaanderen (of 6.240 euro voor een gehuwd of wettelijk samenwonend koppel). Het voordeel is afhankelijk van het hoogste belastingpercentage dat je betaalt op jouw inkomsten. Dat is tussen 30 % en 50 %. Als je in de belastingschijf zit van ca. 50 % (gemeentelijke opcentiemen inbegrepen) bedraagt het belastingvoordeel 1.560 euro per jaar (of 3.120 euro voor een koppel).

### Voor leningen afgesloten in 2015

Voor een hypotheeklening afgesloten in 2015, hangt de omvang van het voordeel af van het

gewest waar je woont (of waar de woning zich bevindt waarvoor je een hypotheeklening bent aangegaan).

Voor alle gewesten gaat het vanaf 1 januari 2015 niet langer over een belastingaftrek, maar over een vermindering op het totale bedrag aan belastingen dat je betaalt (een belastingvermindering).

*Voor het Vlaamse Gewest:*

Het belastingvoordeel bestaat uit een belastingvermindering van 40 % (verhoogd met de gemeentelijke opcentiemen) van:

- een basisbedrag van 1.520 euro;
- plus een bijkomend bedrag van 760 euro tijdens de eerste 10 jaar waarin je jouw hypotheeklening terugbetaalt;
- plus een bijkomend bedrag van 80 euro als je minstens 3 kinderen ten laste hebt op 1 januari na het jaar waarin je jouw lening bent aangegaan.

*Voor het Waalse Gewest:*

Het belastingvoordeel bestaat uit een belastingvermindering van 40 % van:

- een basisbedrag van 2.290 euro;
- plus een bijkomend bedrag van 760 euro tijdens de eerste 10 jaar waarin je jouw hypotheeklening terugbetaalt;
- plus een bijkomend bedrag van 80 euro als je minstens 3 kinderen ten laste hebt op 1 januari na het jaar waarin je jouw lening bent aangegaan.

De bedragen van de belastingvermindering worden nog verhoogd met de gemeentelijke opcentiemen.

*Voor het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest:*

Het belastingvoordeel bestaat uit een belastingvermindering van 40 % van:

- een basisbedrag van 2.350 euro;
- plus een bijkomend bedrag van 780 euro tijdens de eerste 10 jaar waarin je jouw hypotheeklening terugbetaalt;
- plus een bijkomend bedrag van 80 euro als je minstens 3 kinderen ten laste hebt op 1 januari na het jaar waarin je jouw lening bent aangegaan.

De bedragen van de belastingvermindering worden nog verhoogd met de gemeentelijke opcentiemen.

### **Voor leningen afgesloten vanaf 1 januari 2016**

*Voor het Vlaamse Gewest:*

Voor leningen die zijn afgesloten **vanaf 1 januari 2016 tot en met 31 december 2019** geldt

er in het **Vlaamse Gewest** een 'geïntegreerde woonbonus'. Dat wil zeggen dat je niet enkel een woonbonus krijgt voor jouw 'enige' woning maar ook voor een tweede, derde, ... woning. De voorwaarde van de 'enige én eigen' woning is dus weggevallen.

De uitgaven voor jouw hypothecaire lening kunnen in rekening gebracht worden voor 1.520 euro. Dat bedrag wordt de eerste 10 jaar verhoogd met 760 euro als het de enige eigen woning betreft. Wie minstens drie kinderen ten laste heeft, geniet een bijkomende verhoging van 80 euro. Op dit totale bedrag (maximaal 1.520 euro + 760 euro + 80 euro) zal dan een tarief van 40 % worden toegepast om de concrete belastingvermindering te kunnen berekenen (1.520 euro + 760 euro + 80 euro] x 40 % = 944 euro).

Vanaf 1 januari 2020 wordt de woonbonus afgeschaft en wordt de registratiebelasting - meer specifiek het verkooprecht – verlaagd. Als je vanaf deze datum in het Vlaams Gewest een woning koopt, moet je dan maar 6 in plaats van 7 procent registratiebelasting betalen indien de aankoop je enige, eigen woning betreft. Als je energiebesparende werken uitvoert, betaal je 5 procent registratiebelasting in plaats van 6 procent.

[Hier](#) <sup>[2]</sup> vind je meer informatie over het uitdoven van de woonbonus vanaf 2020

*Voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*

Voor het **Brusselse Hoofdstedelijke Gewest** blijft de regeling van de woonbonus voor 2015 en 2016 gelden maar voor leningen die zijn aangegaan vanaf 1 januari 2017 is de woonbonus dus afgeschaft.

*Voor het Waals Gewest*

Voor leningen die vanaf 1 januari 2016 zijn afgesloten voor een woning in het **Waalse Gewest**, geldt de regeling van de 'Chèque Habitat'.

Wat moet je weten over deze 'Chèque Habitat':

- Het is een individueel belastingvoordeel voor een maximumduur van 20 jaar.
- Dit belastingvoordeel bestaat uit twee delen:
  - een eerste variabel gedeelte: hoeveel dit voordeel bedraagt, hangt af van het inkomen. Het maximale variabele bedrag is 1.520 euro. Dat wordt toegekend voor een netto belastbaar inkomen tot 21.000 euro (niet geïndexeerd). Voor inkomens boven dit bedrag, wordt het bedrag boven 21.000 euro vermenigvuldigd met een coëfficiënt (1,275 %) en afgetrokken van het maximale variabele bedrag.
  - een forfaitair deel 'kinderen': als je kinderen hebt, krijg je 125 euro per kind. Dat bedrag wordt eenmaal toegekend voor de beide ouders.

Netto belastbare inkomens boven 81.000 euro (niet geïndexeerd) krijgen geen belastingvoordeel.

- De eerste 10 keer wordt het belastingvoordeel toegekend zoals hierboven beschreven. De laatste 10 keer wordt het met 50 % verminderd. Het bedrag van het voordeel wordt beperkt tot de som van de aflossingen van rente en kapitaal die tijdens het relevante

jaar zijn betaald en de individuele premie voor levensverzekeringen gelinkt aan de hypothecaire lening.

Ga op jouw aanslagbiljet na hoeveel jouw netto belastbaar inkomen bedraagt en als je de hypotheeklening samen met andere personen bent aangegaan, ga dan ook na hoeveel hun netto belastbaar inkomen bedraagt.

Meer informatie over de chèque habitat <sup>[3]</sup>.

## Herfinanciering of herziening van een bestaande hypotheeklening

Zowel bij een herfinanciering als bij een herziening van de rentevoet van jouw hypotheeklening, bij jouw huidige bank of bij een andere bank, behoud je de voordelen die gekoppeld zijn aan jouw oorspronkelijke lening.

Het is namelijk de datum van de authentieke akte van jouw oorspronkelijke hypotheeklening die geldt om te bepalen op welk fiscaal voordeel je recht hebt.

---

**Bron-URL:** <https://www.wikifin.be/nl/themas/lenen/hypothecaire-krediet/hoe-best-kiezen/fiscale-voordelen>

### Links

[1] <https://www.wikifin.be/nl/levensmomenten/wonen/een-woning-kopen>

[2] <https://fin.vlaanderen.be/veelgestelde-vragen-over-het-uitdoven-van-de-woonbonus-vanaf-2020>

[3] [http://spw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/logement/views/documents/aides/fiches/FR/chequehabitat\\_201605191117](http://spw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/logement/views/documents/aides/fiches/FR/chequehabitat_201605191117)