

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Mededeling aan de Vlaamse Regering

Betreft: Uitdoving geïntegreerde woonbonus en verlaging verkooprecht vanaf 2020

1. Inleiding

Het Vlaams Regeerakkoord 2019-2024 voorziet binnen de woonfiscaliteit in een tax shift van het fiscaal voordeel van het hebben van een woning naar het verwerven ervan. Vanaf 1 januari 2020 dooft de woonbonus uit en worden de verkooprechten op de aankoop van een enige, eigen woning verlaagd van 7% naar 6% (en van 6% naar 5% bij een ingrijpende energetische renovatie).

Via diverse kanalen bereiken ons berichten van bezorgde burgers en notarissen over die uitdoving. Vooral het ogenblik waarop die maatregel zou ingaan, wekt onzekerheid. Om de tax shift uitvoerbaar en werkbaar te houden, wordt steeds de datum van de authentieke leningsakte als aanknopingspunt genomen.

Bij de toelichting van deze maatregel hierna vertrekken we vanuit de situatie waarin er al dan niet al een lening loopt.

2. Situatie vanaf 1 januari 2020 voor de lopende leningen

Voor wie al een hypothecaire lening heeft en al van een belastingvermindering voor de eigen woning (o.a. geïntegreerde of Vlaamse woonbonus, bouwsparen,...) geniet, **wijzigt er niets**. Wie nu al van de woonbonus geniet, kan na het invoeren van de maatregel hiervan blijven genieten.

Ook voor wie enkel het openstaand saldo van zijn lening **herfinanciert**, wijzigen we niets en blijven de voorwaarden om van een belastingvermindering te kunnen genieten, gelden. Wie daarentegen zijn lening herfinanciert, en daarbij een deel bijkomende leent boven het openstaand saldo, ligt de situatie anders. Voor het bijkomende geleende deel is de geïntegreerde woonbonus enkel nog mogelijk als de authentieke hypothecaire leningsakte nog wordt verleden in 2019.

Bij een **heropname** van reeds afgelost kapitaal, blijft het geldende regime ongewijzigd ten aanzien van het openstaand saldo. Ongeachte de beoordeling van het heropgenomen bedrag, zal de burger voor het openstaande deel kunnen blijven genieten van een Vlaamse belastingvermindering.

Fiscale optimalisaties (waaronder het verlengen van de duurtijd) na 1 januari 2020 sluiten we uitdrukkelijk uit.

Voor de **hypotheekoverdracht** (ook wel 'pandwissel' of 'hypotheekruil' genoemd) verandert er vanaf 1 januari 2020 niets. De burger zal vanaf 1/01/2020 voor een lopende lening waarvan hij de hypotheek overdraagt naar een nieuw goed, kunnen blijven genieten van de Vlaamse of geïntegreerde woonbonus waarbij de voorwaarden van geen verhoging ten aanzien van het resterend kapitaal en van geen termijnverlenging van kracht blijven. Wordt de authentieke

koopakte verleden vanaf 1 januari 2020, dan geldt bij de aankoop van de enige gezinswoning hiervoor het **verlaagde verkooprecht van 6%** (5% bij een ingrijpende energetische renovatie).

3. Situatie voor burgers die een nieuwe hypothecaire lening afsluiten

a. Authentieke lenings- en koopakte verleden vóór 1 januari 2020

Het **blijft mogelijk** om de **geïntegreerde woonbonus** te genieten voor de eigen woning als de authentieke leningsakte is verleden uiterlijk op 31 december 2019. Als er geen authentieke akte verleden wordt (hetgeen bv. mogelijk is bij een heropname), zal de datum van aanvaarding van het kredietaanbod als datum van de lening in aanmerking worden genomen. De woning moet eigen zijn op het moment van de uitgaven. Het is evenwel niet vereist dat u de woning op 31 december 2019 zelf betreft om nog voor de geïntegreerde woonbonus in aanmerking te komen.

Een heropname (het opnieuw ontlenen van reeds afgelost kapitaal van een bestaande lening) en een bijkomend ontleend bedrag bij een herfinanciering worden ook als een nieuwe hypothecaire lening beschouwd en kunnen dus ook nog een recht op de geïntegreerde woonbonus creëren als de leningsakte of (bij gebreke daaraan) de datum van aanvaarding van het kredietaanbod van vóór 01/01/2020 dateren.

Voor het **verkooprecht** blijven de **huidige tarieven** gelden. Immers zowel de verkoopovereenkomst ('compromis') als de authentieke koopakte dateren van vóór 01/01/2020. Voor de aankoop van de enige gezinswoning is dus het verlaagd verkooprecht van **7%** verschuldigd (of 6% bij een ingrijpende energetische renovatie) en voor andere woningen en bouwgronden geldt een verkooprecht van 10%.

b. Authentieke leningsakte verleden vanaf 1 januari 2020 en verkoopovereenkomst (compromis) of authentieke koopakte in 2020

De burger kan **geen** aanspraak meer maken op de **geïntegreerde woonbonus** voor de eigen woning als de authentieke leningsakte is verleden na 31 december 2019.

Voor het **verkooprecht** voor de enige gezinswoning geldt evenwel het **verder verlaagde tarief van 6%** (of 5% bij een ingrijpende energetische renovatie) als het compromis of de authentieke koopakte afgesloten zijn in 2020. Wie van de verlaagde tarieven van het verkooprecht wil genieten, moet voldoen aan de domicilieverplichting. Die werd niet aangepast. Voor andere woningen en bouwgronden blijft het bestaande verkooprecht van 10% gelden.

Als het compromis afgesloten is in 2019 en de authentieke akte wordt verleden in 2020, dan geldt voor het verkooprecht voor de enige gezinswoning dus eveneens het verder verlaagd tarief van 6% (of 5% bij een ingrijpende energetische renovatie).

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting,

Matthias Diependaele



BIJLAGE: WIJZIGINGEN VLAAMSE WOONFISCALITEIT

Veel gestelde vragen

INHOUD

1	Algemeen voorbehoud	3
2	Uitdoving geïntegreerde woonbonus.....	4
2.1	Kan de overheid het systeem van de woonbonus zonder meer wijzigen?	4
2.2	Verandert er iets voor mijn huidige woonbonus?	4
2.3	Komt mijn nieuwe hypothecaire lening nog in aanmerking voor de geïntegreerde woonbonus?	4
2.4	Wat gebeurt er als mijn lening tijdig is afgesloten, maar ik de woning niet zelf kan betrekken vóór 2020?	4
2.5	Wat als ik meerdere leningen heb lopen?	5
2.6	Wat is de impact bij wederopname?	5
2.7	De looptijd van mijn lening wordt langer. Wat is de impact?	5
2.8	Wat is de impact van een herfinanciering?	6
2.9	Wat is de impact van een hypotheekoverdracht (pandwissel)?	6
2.10	Ik heb verdere vragen over de woonbonus	6
3	Verlaging verkooprecht	7
3.1	Vanaf wanneer kan ik genieten van het verlaagd tarief in het verkooprecht voor de aankoop van mijn enige gezinswoning?	7
3.2	Ben ik verplicht mij binnen een bepaalde termijn in de woning te domiciliëren?	7
3.3	Ik heb verdere vragen over het verkooprecht	7

1 ALGEMEEN VOORBEHOUD

Voor de concrete draagwijdte van de uitdoving moet een **voorbehoud** gemaakt worden wat betreft het **Vlaams Parlement**, dat nog eigen klemtonen kan leggen bij het aannemen van de betrokken regelgeving.



2 UITDOVING GEÏNTEGREERDE WOONBONUS

2.1 KAN DE OVERHEID HET SYSTEEM VAN DE WOONBONUS ZONDER MEER WIJZIGEN?

Het is een misvatting dat het systeem van de woonbonus (o.a. Vlaams bouwsparen, Vlaamse of geïntegreerde woonbonus, ...) voor bestaande contracten wordt gewijzigd. Er wordt dus **geen afbreuk** gedaan **aan de verwachtingen van burgers** die al een hypothecaire lening aangegaan hebben vóór 2020.

2.2 VERANDERT ER IETS VOOR MIJN HUIDIGE WOONBONUS?

De voorgestelde uitdoving van de woonbonus heeft **geen impact voor lopende hypothecaire leningen**. De geldende Vlaamse belastingvermindering (o.a. Vlaams bouwsparen, Vlaamse of geïntegreerde woonbonus, ...) blijven onverminderd van toepassing. Er wordt echter geen geïntegreerde woonbonus meer toegekend voor nieuwe hypothecaire leningsaktes die worden verleden na 31 december 2019.

2.3 KOMT MIJN NIEUWE HYPOTHECAIRE LENING NOG IN AANMERKING VOOR DE GEÏNTEGREERDE WOONBONUS?

De geïntegreerde woonbonus wordt niet langer toegekend voor nieuwe hypothecaire leningen die zijn aangegaan na 31 december 2019. De datum van de koopovereenkomst (compromis) is hierbij niet relevant.

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 hypothecaire leningsakte verleden wordt (hetgeen bv. mogelijk is bij een wederopname), geldt de datum van aanvaarding van het kredietaanbod als datum van de lening.

2.4 WAT GEBEURT ER ALS MIJN LENING TIJDIG IS AFGESLOTEN, MAAR IK DE WONING NIET ZELF KAN BETREKKEN VÓÓR 2020?

Om voor de **geïntegreerde woonbonus** in aanmerking te komen, is het **niet vereist dat u de woning zelf betreft** uiterlijk op 31 december van het jaar van het aangaan van de lening. U kan evenwel pas uitgaven in uw korf opnemen zodra u voldoet aan de voorwaarde van “**eigen woning**”. De **eigen woning** 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, maar creëert wel een weerlegbaar vermoeden. U moet enkel kunnen aantonen dat u de woning zelf bewoont (met bv. facturen van gas, elektriciteit, water, internet- of telefoonaansluiting, enz.).

Op de voorwaarde dat u de woning zelf moet betrekken, bestaan een aantal **uitzonderingen**, met name wanneer u de betreffende woning niet zelf bewoont omwille van:

- a) beroepsredenen;
- b) redenen van sociale aard;
- c) wettelijke of contractuele belemmeringen;
- d) de stand van de bouwwerkzaamheden of van de verbouwwerkzaamheden die het u niet toelaten de woning daadwerkelijk te betrekken.

Valt u onder een van deze uitzonderingen, dan wordt de woning toch als eigen woning beschouwd, ook al betreft u de woning niet. De beoordeling van de voorwaarde van het eigen karakter van de woning en de uitzonderingen hierop, gebeurt door de FOD Financiën op basis van de feitelijke omstandigheden.

2.5 WAT ALS IK MEERDERE LENINGEN HEB LOPEN?

De uitdoving van de geïntegreerde woonbonus verandert niets aan de huidige regeling voor de bestaande leningen.

Als u meerdere leningen hebt die onder een verschillend fiscaal stelsel (Vlaamse woonbonus en geïntegreerde woonbonus) vallen, is er sprake van **samenloop**. In dit geval zal u een **keuze** moeten maken, want u kan niet gelijktijdig van meerdere stelsels genieten.

Als u gekozen heeft voor de Vlaamse woonbonus, dan geeft u enkel de uitgaven aan van de lening die onder dat stelsel valt. Zodra u kiest voor de geïntegreerde woonbonus, is uw keuze **definitief**. Eens de keuze voor de geïntegreerde woonbonus is gevallen, kan er dus niet teruggekeerd worden naar de Vlaamse woonbonus.

2.6 WAT IS DE IMPACT BIJ WEDEROPNAME?

Een **wederopname** waarbij u een deel van het afgeloste kapitaal opnieuw ontleent, wordt (in tegenstelling tot een herfinanciering) **altijd als een nieuwe, bijkomende lening beschouwd**. Wanneer u een wederopname doet, zal op het deel van de lening dat u wederopneemt, het systeem van de geïntegreerde woonbonus van toepassing zijn op voorwaarde dat die bijkomende lening is aangegaan vóór 1 januari 2020. Bij een wederopname met authentieke (bij de notaris getekende) hypothecaire leningsakte is die datum bepalend. Als geen authentieke hypothecaire leningsakte verleden wordt (wat meestal voorkomt), geldt de datum van aanvaarding van het kredietaanbod als datum van de lening.

Voor uw initiële lening verandert in principe niets. Zie hiervoor het antwoord op vraag 2.2..

2.7 DE LOOPTIJD VAN MIJN LENING WORDT LANGER. WAT IS DE IMPACT?

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



de belastingverminderingen (o.a. Vlaams bouwsparen, Vlaamse of geïntegreerde woonbonus, ...).

2.8 WAT IS DE IMPACT VAN EEN HERFINANCIERING?

Bij een **loutere herfinanciering** van een bestaande hypothecaire lening geldt in principe de **datum van de oorspronkelijke lening**. De herfinancieringslening (ook al gebeurt die bij een andere bank) wordt niet als een nieuwe lening beschouwd, maar wel als een verderzetting van de oorspronkelijke lening. Dit heeft tot gevolg dat als een Vlaamse belastingvermindering (bv. Vlaams bouwsparen, Vlaamse of geïntegreerde woonbonus, ...) van toepassing was op de oorspronkelijke lening, dezelfde belastingvermindering ook van toepassing blijft na de herfinanciering.

Als het ontleende bedrag van de herfinancieringslening hoger is dan het openstaande saldo van de oorspronkelijke (geherfinancierde) lening, wordt enkel het deel dat dient voor het aflossen van het openstaande saldo van de eerder gesloten lening geacht de oorspronkelijke lening verder te zetten.

Een eventueel **bijkomend ontleend bedrag** wordt beschouwd **als een nieuwe lening**.

Voor uw oorspronkelijke (geherfinancierde) lening verandert in principe niets (zie het antwoord op vraag 2.2). Als u evenwel de looptijd van uw lening verandert, geldt de regeling zoals uiteengezet bij het antwoord op vraag 2.7.

2.9 WAT IS DE IMPACT VAN EEN HYPOTHEEKOVERDRACHT (PANDWISSEL)?

Voor mensen die reeds van de Vlaamse of geïntegreerde woonbonus genieten en een hypotheekoverdracht (ook wel 'pandwissel' of 'hypotheekruil' genoemd) doorvoeren, **verandert er niets**. De hypotheekoverdracht is een techniek waarbij de woning, waarvoor een hypothecaire lening werd aangegaan, wordt vervreemd (vb. verkocht) en de lening verder blijft bestaan. De oorspronkelijke hypothecaire inschrijving op het verkochte onroerend goed wordt daarbij normaal gezien overgebracht naar een ander onroerend goed (vb. de nieuwe gezinswoning).

We verwijzen naar bovenstaande antwoorden als u de hypotheekoverdracht combineert met een wederopname, herfinanciering of looptijdwijziging.

2.10 IK HEB VERDERE VRAGEN OVER DE WOONBONUS

U kan hiervoor terecht op <https://www.vlaanderen.be/geintegreerde-woonbonus> en op de webpagina van het Departement Financiën en Begroting: [verlaging-registratiebelasting-en-uitdoving-woonbonus-inwerking-treding-op-1-januari-2020](#).

U kan telefonisch ook terecht bij de Vlaamse infolijn op het gratis nummer 1700.



3 VERLAGING VERKOOPRECHT

3.1 VANAF WANNEER KAN IK GENIETEN VAN HET VERLAAGD TARIEF IN HET VERKOOPRECHT VOOR DE AANKOOP VAN MIJN ENIGE GEZINSWONING?

Vanaf 1 januari 2020 kan u bij de aankoop van de enige gezinswoning genieten van een verlaagd tarief van 6% binnen het verkooprecht (of 5% bij een ingrijpende energetische renovatie).

De datum van de authentieke koopakte wordt aanvaard om te genieten van het verlaagde tarief in die situaties waarbij de koopovereenkomst ('compromis') al dateert van vóór 1 januari 2020, maar de authentieke koopakte pas na die datum verleden kan worden. Daar wordt een specifieke bepaling in de regelgeving voor voorzien. Het is dus niet nodig om zelf regelingen te treffen, zoals werken met een aankoop-verkoopbelofte.

Voor koopovereenkomsten die afgesloten worden na 1 januari 2020 zijn sowieso de nieuwe verlaagde tarieven voor de enige gezinswoning van toepassing.

3.2 BEN IK VERPLICHT MIJ BINNEN EEN BEPAALDE TERMIJN IN DE WONING TE DOMICILIËREN?

Wie van de verlaagde tarieven van het verkooprecht wil genieten, moet voldoen aan de domicilieverplichting. Die werd niet aangepast. Zo zal u bij de toepassing van het 6%-tarief nog steeds binnen de twee jaar na het verlijden van de notariële aankoopakte op het adres van de gekochte woning in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister moeten ingeschreven zijn. Als u de toepassing vraagt van het 5%-tarief, moet dit binnen de vijf jaar na het verlijden van de aankoopakte.

3.3 IK HEB VERDERE VRAGEN OVER HET VERKOOPRECHT

U kan hiervoor terecht op volgende webpagina van de Vlaamse Belastingdienst:
<https://www.belastingen.vlaanderen.be/registratiebelasting>.

U kan telefonisch ook terecht bij de Vlaamse infolijn op het gratis nummer 1700.