

INVESTEREN IN EEN TWEEDE WONING

Dit dossier behandelt de voordelen van een investering in een tweede woning, gefinancierd met eigen middelen of gefinancierd met een hypothecair krediet. Het betreft:

- de intrestaftrek
- de recuperatie van de onroerende voorheffing
- de belastingvermindering voor de kapitaalaflossing
- de belastingvermindering voor de premies schuldsaldoverzekerings.

1 INLEIDING

U bent eigenaar van een woning die u samen met gezinsleden bewoont. Daarnaast koestert u plannen om een appartement of een gezinswoning te kopen (of eventueel zelf te bouwen). Het is de bedoeling om de woongelegenheden te verhuren hetzij tijdelijk (tijdens de verlofperiodes) of voor langere termijn aan dezelfde huurder.

U bezit voldoende middelen om deze investering met eigen middelen te betalen. U overweegt echter bij voldoende (fiscale) voordelen om een woningkrediet af te sluiten.

We zetten voor u de belangrijkste fiscale aspecten ter zake op een rij.

2 SITUATIE

Jan en Mia zijn beide eigenaars van de woning waarin ze samen met hun twee kinderen wonen. Deze woning is 22 jaar geleden aangekocht en de lening is ondertussen afbetaald. Het kadastraal inkomen (K.I.) van deze woning bedraagt: 1250 €. Jan heeft een netto belastbaar inkomen (d.i. het bruto belastbaar inkomen verminderd met de beroepskosten) van 32.500 €. Zijn echtgenote heeft een netto belastbaar inkomen van 25.000 €.

Ze besluiten een appartement aan zee te kopen voor 200.000 €. Het appartement heeft een K.I. van 1000 €. Ondanks het feit dat ze over voldoende financiële middelen bezitten willen ze toch weten of een lening interessant is.

Ze denken er aan om hun appartement ook af en toe eens te verhuren. Dat zal dan wel gemeubeld verhuurd worden, aangezien ze er zelf zullen verblijven.

3 HET GEZIN BESLUIT GEEN WONINGKREDIET AAN TE GAAN

De fiscale gevolgen hiervan zijn:

3.1 DE EIGEN WONING:

Aangezien de lening op de eigen woning reeds terugbetaald is, moet sinds aanslagjaar 2006 het KI van de eigen woning niet meer aangegeven worden. Enkel indien er nog interesten betaald worden op een lening eigen woning van voor 01/01/2005 is het KI belastbaar. Het KI zal dan verminderd worden met de betaalde interesten. Is het bedrag aan interesten lager dan het KI, dan zal op het saldo van het KI de woningaftrek (*) toegepast worden. Op die manier wordt het KI herleid tot nul. Voor 12.50% van de afgetrokken interesten zal er een terugbetaling zijn van de onroerende voorheffing. (let op: interesten van voor 01/01/2005)

3.2 DE TWEEDE WONING:

Het belastbaar onroerend inkomen voor een tweede woning wordt, net als voor de eigen woning, ook berekend op basis van het kadastraal inkomen van deze tweede woning. Eerst wordt de indexatie toegepast en daarna een bijkomende verhoging van 40 %.

Concreet:

$1.000 * 1,5461$ (indexatiecoëfficiënt aanslagjaar 2010) = 1.546 € (na afronding)

$1.546 * 1,40$ (bijkomende verhoging vanaf de tweede woning) = 2.164,40 €.

Dit bedrag kan niet verminderd worden; de reden hiervan is dat er geen interesten betaald worden. De woningaftrek kan nooit toegepast worden voor woningen die niet de eigen woning zijn.

Het belastbaar onroerend inkomen, in dit geval 2.164,40 €, wordt toegevoegd aan de andere belastbare inkomsten. Het wordt belast tegen de marginale aanslagvoet. Voor het aanslagjaar 2010 is de marginale aanslagvoet 45% voor de inkomsten tussen 18.730 en 34.330; boven de 34.330 is de marginale aanslagvoet 50%

Concreet wordt het belastbaar onroerend inkomen (2.164,40 €) belast tegen 45% verhoogd met de gemeentebelasting. Als beiden voor de helft eigenaar zijn, zoals in ons voorbeeld, dan komt dit neer op een belasting van om en bij de 1.061,64 € per jaar.

Door het afsluiten van een lening kan die extra 1.061,64 € vermieden worden. Bovendien kan een lening nog bijkomende voordelen opleveren.

De stelling dat de huurinkomsten deze kostprijs compenseren klopt gedeeltelijk. De huuropbrengsten moeten niet aangegeven worden wanneer de tweede woning niet verhuurd wordt of enkel voor privé doeleinden verhuurd wordt. Bijgevolg wordt de ontvangen huur niet belast.

In ons voorbeeld stellen we wel dat de woning gekocht wordt met eigen spaargeld. daardoor kan dit spaargeld geen opbrengsten meer opleveren. Die inkomsten vallen dus weg, en ook daar willen we rekening mee houden.

Bij verhuring van een gemeubelde woning (appartement, woonhuis) moet de ontvangen huur opgesplitst worden. Aan de ene kant is er de huur die betrekking heeft op het onroerend gedeelte en aan de andere kant de huur die betrekking heeft op het roerend gedeelte (de inhoud). Enkel de huur die betrekking heeft op het onroerend gedeelte moet niet aangegeven worden (in geval van verhuur voor privé-doeleinden). De roerende inkomsten moeten aangegeven worden.

Conclusie:

Bij een investering in een tweede woning zonder een lening moet er op gelet worden dat de opbrengsten bij het verhuren van de woning niet naar de fiscus vloeien. Een kosten-baten analyse is hier zeker op zijn plaats.

4 HET GEZIN BESLUIT EEN WONINGKREDIET AF TE SLUITEN

4.1 ER WORDT EEN HYPOTHECAIR KREDIET AFGESLOTEN VAN 100.000 € VOOR EEN PERIODE VAN 20 JAAR

De betaalde intresten zijn: 3.677,29 €
De betaalde kapitaalaflossing bedraagt: 3.428,39 €
Berekend aan een rente van 3.80%, formule mensualiteiten

4.1.1 FISCALE VOORDELEN OP VLAAK VAN DE INTRESTEN

De betaalde intresten worden in mindering gebracht van alle belastbare onroerende inkomsten, ook deze waar de lening geen betrekking op heeft. OPM sinds aj 2006 is het KI van de eigen woning geen belastbaar onroerend inkomen meer. (zie ook rubriek 3.1)

Voor de gewone intrestaftrek is het doel van de lening de enige voorwaarde. De Intresten zijn aftrekbaar indien de lening werd aangegaan om onroerende goederen te verwerven of te behouden. (behouden is vlg de fiscus= verbouwen, verbeteren, herstellen, maar ook betaling van successierechten bv) De lening moet dus niet noodzakelijk hypothecair te zijn.

Concreet:

Het belastbaar onroerend inkomen van de eigen woning: nihil
Het belastbaar onroerend inkomen van de tweede woning: 2.164,40 €
Betaalde intresten 3.677,29 €

De administratie behandelt deze situatie als volgt:

Belastbaar onroerend inkomen tweede woning: 2.164,40 €
Verminderd met betaalde intresten: 2.164,40 €
Saldo: 0 €

Belastbaar Onroerend inkomen toegevoegd aan de andere inkomsten: 0 €

De vermeden belasting door deze intresten bedrag 45% op het belastbare KI van de tweede woning plus de gemeente belastingen of
45% van 2.164,40 plus bv 9% = 1.061,64 €

4.1.2 VOORDELEN OP VLAKE VAN RECUPERATIE VAN DE ONROERENDE VOORHEFFING

Indien voor de eigen woning intresten kunnen afgetrokken worden van het belastbaar geïndexeerd kadastraal inkomen, kan men via de personenbelasting een deel van de betaalde onroerende voorheffing recupereren. Het gaat over 12,50% van de interesten, met als maximum het geïndexeerde KI.

Concreet:

indien de interest een lening betreft van voor 01-01-2005 dan kan er op het KI eigen woning 1.932,62 € aan interest in mindering gebracht worden. 12,50% van dit bedrag is de som van de te recupereren onroerende voorheffing.

Dit voordeel geniet men niet als er geen krediet afgesloten werd.

4.1.3 DE VOORDELEN OP VLAKE VAN DE KAPITAALAFLOSSINGEN

De gedane kapitaalaflossingen leveren fiscaal voordeel op als aan de voorwaarden(**) voldaan is. De voordelen voor de niet-enige woning worden anders berekend dan voor de enige woning.

De voordelen voor de niet-enige woning worden berekend aan het tarief van de verbeterde gemiddelde aanslagvoet in plaats van aan het tarief van de marginale aanslagvoet. Het aanvangsbedrag van het krediet dat in aanmerking kan genomen worden voor fiscale voordelen bedraagt voor een krediet afgesloten in aj 2009: 69.220 €.

Dit bedrag wordt nooit verhoogd in functie van de kinderlast.

Concreet:

Het bedrag aan kapitaalaflossingen bedroeg: 3.428,99 € voor een lening van 100.000 € op 20 jaar met mensualiteiten aan 3,80%

Dit betekent dat de, in de personenbelasting, aan te geven kapitaalaflossing als volgt beperkt dient te worden:

$$3.428,99 * 69.220 / 100.000 = 2373.55 \text{ €}$$

in de veronderstelling dat het krediet afgesloten is in 2009.

De aftrekbare kapitaalaflossingen worden bijkomend beperkt in functie van het netto beroepsinkomen (155.70 € + 6% van het netto beroepsinkomen in aanslagjaar 2010), en alleszins beperkt tot maximum 2.080 € per persoon. De belastingvermindering die de belastingplichtige geniet wordt vervolgens berekend tegen het tarief van de verbeterde gemiddelde aanslagvoet (of anders uitgedrukt tegen het tarief van "het langetermijnsparen").

Concreet:

De verbeterde gemiddelde aanslagvoet bedraagt Jan: 37%.

De verbeterde gemiddelde aanslagvoet bedraagt Mia: 35%.

(we gebruiken benaderende %)

De maximum beschikbare korf voor aftrek van kapitaalaflossing wordt als volgt berekend:

De korf voor Jan bedraagt: 155,70 € + 6% van 32.500 € = 2.105.70 €, max 2.080 €

De korf voor Mia bedraagt: 155,70 € + 6% van 25.000 € = 1655.70 €

Het fiscaal voordeel op de aflossingen ziet er als volgt uit:

Jan: 1.186,77 * 37% = 439 €

Mia: 1.186,77 * 35% = 415 €

Dus op vlak van de kapitaalaflossingen genieten Jan en Mia een belastingvermindering van ruim 854 €.

4.1.4 VOORDELEN OP VLAAK VAN DE SCHULDSALDOVERZEKERING

De betaalde premies schuldsaldoverzekering zullen leiden tot belastingvermindering indien aan de voorwaarden(***) voldaan is. De belastingvermindering toegestaan voor een niet-enige woning wordt steeds berekend tegen de verbeterde gemiddelde aanslagvoet (of anders uitgedrukt tegen het langetermijnsparen).

De premies schuldsaldoverzekering vallen onder dezelfde beperking van maximale beschikbare korf (155.70 € + 6% van het netto belastbaar inkomen, maar beperkt tot 2.080 € aanslagjaar 2010) waartoe ook de kapitaalaflossingen behoren.

Concreet:

De man betaalt in het eerste jaar een premie schuldsaldoverzekering (voor een 100% dekking) van 380 € (hij is geboren in 1968). De betaalde premie geniet een belastingvermindering van $380€ * 37\% = 141 €$

De vrouw betaalt het eerste jaar een premie schuldsaldoverzekering (voor een 100% dekking) van 220 € (zij is geboren in 1969). De betaalde premie geniet een belastingvermindering van $220€ * 35\% = 77 €$

Dit betekent dat het koppel op de betaalde premies schuldsaldoverzekering een belastingvermindering geniet van bijna 218€.

Let wel de schuldsaldoverzekering is geen verplichte voorwaarde voor de aftrekbaarheid van de lening. Ze kan wel een nuttige waarborg bieden bij overlijden.

4.1.5 RENDEMENTBEREKENING

Om de kostprijs van ons krediet te berekenen plaatsen we onze kosten van het krediet tegenover de fiscale voordelen, hier toegepast voor het eerste jaar:

4.1.5.1 Kosten van het krediet:

- Betaalde intresten: 3.677,29 €
- Betaalde premies schuldsaldoverzekering: 600 €

Totale kostprijs van het krediet: 4.277,29€

4.1.5.2 Fiscale voordelen van het krediet

Op het vlak van:

- intrestaftrek: 1.061,64 €
- de kapitaalaflossingen 854 €
- de premies schuldsaldoverzekering: 218 €

Fiscale voordelen gedurende het eerste jaar: 2.133,64 €

Bij vergelijking tussen bovenstaande kosten en voordelen kunnen we de netto-kostprijs van het krediet in het eerste jaar berekenen

- 600€ premie schuldsaldo
- 3.677,29€ rente
- 2.133,64€ belastingsvoordeel
- = 2.143,65 € netto-kostprijs

We bezitten de 100.000€ nog die we niet gebruikt hebben in de tweede woning, want we hebben dit bedrag geleend ipv het te gebruiken om de tweede woning te kopen. Als we deze 100.000€ kunnen beleggen met een minimum rente van 2.14% dan winnen we iedere cent boven deze 2.14. Stel dat onze belegging 4% per jaar kan opbrengen dan winnen we 1.860 euro per jaar door onze lening van 100.000€.

Conclusie:

Het afsluiten van een krediet voor een tweede woning biedt aantrekkelijke fiscale voordelen. In ons voorbeeld gaat het over bijna 2135 € het eerste jaar. Daarnaast mogen we niet uit het oog verliezen dat de financiële middelen behouden blijven. Ze kunnen jaarlijks rente opbrengen. En dan komen er daar bovenop nog de belastingvrije huuropbrengsten als we privé verhuizen.

4.2 ER WORDT EEN HYPOTHECAIR KREDIET AFGESLOTEN TER WAARDE VAN 69.200 EUR VOOR EEN PERIODE VAN 15 JAAR

Betaalde intresten: 2.525,41 €
Betaalde kapitaalaflossing: 3507,59€
Lening mensualiteiten aan 3.80%

69.200 € is het maximum bedrag dat in aanmerking komt voor een lening voor een tweede woning afgesloten in 2010.

Concreet:

De voordelen zijn de volgende:

- intrestaftrek: belastbaar ki $2.164,40 \times 45\% + 9\%$ gemeentebelasting = 1.062€
- vermindering kapitaalaflossing: $3.507,59 \times 36\% + 9\%$ gemeentebelasting 1.376 €
(max aftrekbare korf voor Jan en Mia is $2.080 + 1.655,70 = 3.735,70$)
- vermindering schuldsaldoverzekering: 600 € premie, beperkt tot $3.735,70 - 3.507,59 = 228,11$ *
 $35\% + 9\%$ gemeentebelasting = 87 €
(PS berekening gemiddeld 36%, man 37%, vrouw 35%)

Het fiscaal voordeel is in totaal 2.525 €. Dit is iets meer dan in ons vorige voorbeeld. Bij deze lening op 15 jaar is de korf reeds volledig gevuld in het eerste jaar. Bovendien stellen we hier vast dat de fiscale voordelen bijna even hoog zijn als de betaalde rente van het eerste jaar.

En de som van 69.200 kan beschikbaar blijven voor een belegging.
En de opbrengst uit privéverhuur is belastingvrij.

We berekenen opnieuw de kostprijs:
600€ premie schuldsaldo
2.525,41€ rente
– 2.478.02€ belastingsvoordeel
= 647.39 €

Wanneer onze belegging van 69.200€ iets meer van 647.39€ opbrengt het eerste jaar dan is iedere cent meer zuivere winst!

4.3 ER WORDT EEN HYPOTHECAIR KREDIET AFGESLOTEN TER WAARDE VAN 69.200 € VOOR EEN PERIODE VAN 10 JAAR

Betaalde intresten: 2.486,13 €
Betaalde kapitaalaflossing: 5.817,39 €
Lening mensualiteiten aan 3.80%

Voor deze periode is het voordeel van het hypothecair krediet op fiscaal vlak niet groter dan ons vorig voorbeeld. De reden is eenvoudig: in ons vorig voorbeeld was voor dit koppel het maximum aan aftrekbare bedragen reeds verworven. Er was zelfs in het eerste jaar meer aflossing en premie schuldsaldo dan wat het maximum in de korf toeliet.

Op deze manier kan ieder in functie van zijn eigen belastbaar inkomen berekenen wat de maximum korf is. De formule voor aanslagjaar 2010 is:
155,70€ + 6% van het netto belastbaar beroepsinkomen, met maximum 2.080 €

Concreet:

Na een gelijkaardige berekening als bij de vorige lening kunnen we stellen dat het belastingsvoordeel ervoor zorgt dat een kleine rente op het belegde kapitaal reeds een belangrijke jaarlijkse winst kan opleveren. Wanneer de belegging immers meer dan 1% opbrengt is iedere cent erboven zuivere winst.

En daarboven komt nog de belastingvrije inkomsten uit privéverhuring.
Een lening op 10 jaar levert wel slechts 10 jaar aan belastingsvoordeel op

5 CONCLUSIE

Uit voorgaande studie blijkt dat het investeren in een tweede woning een rendabele investering is. Het rendement is nog hoger wanneer er kan verhuurd worden voor privédoeleinden. Uit bovenstaande blijkt dat het afsluiten van een krediet zeker zijn voordelen heeft. Zeker en vast wanneer u voldoende eigen middelen bezit om de investering zonder krediet te financieren. Het is aan te raden een krediet te nemen dat beperkt blijft tot het maximum aftrekbaar bedrag. Voor aanslagjaar 2010 is het maximum van 69.200 €.

Voor dat kredietbedrag zal de verhouding kostprijs van het krediet ten opzichte van de opbrengst van het belegde eigen vermogen het best zijn.

Het is heel sterk aan te raden de duur van het krediet ook vanuit het fiscaal standpunt te benaderen. Het is echter niet mogelijk om één bepaalde termijn voor te stellen voor iedereen zonder bestudering van de concrete situatie.

Volledigheidshalve moet er wel op gewezen worden dat de berekening er wel totaal anders zou uitzien voor die mensen die hun enige woning nog niet volledig afbetaald hebben. Hier spelen zeer veel andere elementen een rol. Vooral het verschil in de kredieten van voor en na 01/01/2005.

Verklaring gebruikte termen:

(*): woningaftrek:

dit is een forfaitaire aftrek voor de eigen woning die door de administratie automatisch wordt toegepast indien er geen intresten betaald worden. Het bedrag van de woningaftrek is gelimiteerd tot 3000 € (A.J. 2010: 4.638 €) verhoogd met 250 € (A.J. 2010: 387 €) voor de echtgenote en per kind dat men ooit in die woning maximaal ten laste gehad heeft.

Sinds aanslagjaar 2006 is het KI van de eigen woning niet meer belastbaar. Wanneer er geen intresten van een lening eigen woning van voor 01/01/2005 worden betaald heeft het geen zin het KI van de eigen woning aan te geven.

(**): voorwaarden waaraan het krediet tweede woning moet voldoen om in aanmerking te komen voor fiscale voordelen:

- een hypothecaire lening van minimum 10 jaar op een onroerend goed (eventueel zelfs een ander goed dan de 2° woning)
- enkel de volle eigenaar van de woning komt in aanmerking (! Verschil met lening enige/eigen woning na 01/01/2005)
- doel: het verwerven, bouwen of verbouwen van een woning in de Europese Economische Ruimte
- sedert aanslagjaar 2001 is een schuldsaldo verzekering geen verplichte voorwaarde meer

(***): voorwaarden waaraan de schuldsaldoverzekering moet voldoen om in aanmerking te komen voor fiscale voordelen:

- Looptijd minimum 10 jaar
- Verzekeringnemer is verzekerde
- Begunstigde bij overlijden: de personen die ingevolge het overlijden van de verzekerde de volle eigendom of het vruchtgebruik verwerven van de woning waarop de lening en de verzekering betrekking hebben.

Bijzondere gemiddelde aanslagvoet

gemiddeld belastingspercentage zonder rekening te houden met de belastingsvermindering voor personen ten laste, of vermindering op vervangingsinkomsten. Dit percentage is gelijk voor iemand met of zonder kinderen ten laste. Het percentage is minstens 30% en max 40%. Voor berekening van de belastingsbesparing mag je het resultaat verhogen met de gemeentebelasting die ook wordt uitgespaard. Indien het netto-belastbaar inkomen lager is dan 28.625€ dan is het percentage 30%, wanneer het inkomen hoger is dan 59.220€ dan is het percentage 40%. Daar boven komt dan de uitgespaarde gemeentebelasting. Deze belastingsvermindering wordt afgetrokken van de te betalen belasting. Als er echter geen te betalen belastingen zijn wordt deze vermindering niet terug betaald.

Gebruikte afkortingen

aj: aanslagjaar, dit is het jaar waarin de inkomsten aangegeven worden, en dus waarin de aanslag gevestigd wordt (al heeft de fiscus tijd tot 30 06 van het jaar na het jaar van de aangifte om de aanslag te vestigen) het jaar dat komt voor het aanslagjaar werden de inkomsten verdiend.

max: maximum bedragen; bij belastingsvoorwaarden wordt zeer vaak met maximum bedragen gewerkt, dit ter beperking van de fiscale voordelen. Een jaarlijkse publicatie van deze maximum bedragen is terug te vinden op onze website www.dvl.be, met dank aan Lieven Van Belleghem die voor het jaarlijks overzicht zorgt.

ki: kadastraal inkomen; dit is het door de fiscus geschat gemiddeld normaal inkomen van 1 jaar huur. Het gaat om netto huurinkomsten en het referentie tijdstip is 01 01 1975. Op latere data wordt het geïndexeerd kadastraal inkomen gebruikt.

Verzekeringen Devlamynck Luc
Otegemstraat 59
8550 Zwevegem
tel 056 75 83 37
fax 056 75 92 76
E mail: kantoor@dvl.be
www.dvl.be

