

De 'woonbonus' klinkt velen onder u waarschijnlijk niet onbekend in de oren. Het woordje 'bonus' laat alvast het beste verhoppen. Maar wanneer hebt u er recht op, en hoe kunt u er optimaal gebruik van maken? Hieronder leggen we dit uit. Bovendien valt deze fiscale aftrek perfect te combineren met de voordelen voor zonnepanelen. Zo komen we tot de begeerde 'dubbel dip'.



Niko Keters: "Indien de woonbonus al opgevuld is met intresten en kapitaal van uw krediet, wint u er fiscaal niets bij om een schuldsaldoverzekering in te brengen."

De woonbonus en de kers op de taart

Iedereen die sedert 2005 een hypothecair krediet is aangegaan voor de enige eigen woning, heeft recht op de woonbonus. Met 'enige eigen woning' wordt bedoeld dat u privé slechts één woning mag bezitten én dat u er zelf moet in wonen. Dit betekent ondermeer dat het bezitten van (bouw)gronden en aandelen van vennootschappen met onroerend goed, geen afbreuk doet aan het begrip 'enige eigen woning'.

Wanneer u al vóór 2005 een krediet bent aangegaan voor uw enige eigen woning en u verbouwt vandaag (bijv. een nieuwe keuken, nieuwe badkamer, aanleg zwembad, zonnepanelen,...), dan kunt u kiezen. Ofwel brengt u dit nieuw krediet in volgens uw oud fiscaal systeem ofwel (enkel) het nieuwe krediet in de woonbonus. Meestal is dit laatste voordeliger.

Voor dit jaar (inkomsten 2009, aanslagjaar 2010) hebt u via de woonbonus recht op 2.770 euro fiscale aftrek per belastingplichtige. Na tien jaar zakt dit bedrag tot 2.080 euro. Weet dat deze bedragen jaarlijks geïndexeerd én verhoogd worden met 70 euro indien u drie of meer kinderen heeft. Deze aftrek geldt op uw hoogste belastingplicht. In dit bedrag van aftrek zitten zowel intresten als kapitaal van uw krediet. Het is ook mogelijk om de som aan te vullen met uw schuldsaldoverzekering.

Schuldsaldoverzekering

Indien u een enige eigen woning verwerft of bouwt, dan kunt u dus in de meeste gevallen $2.770 \times 2 = 5.540$ euro

aftrekken van uw inkomsten. Berekend op basis van het 50% marginaal tarief dan kom je als koppel aan een belastingvermindering per jaar van 2.770 euro. Bijv. bij een woonkrediet op 20 jaar benut u al bij 75.000 euro de maximaal mogelijke aftrek. In de praktijk betekent dit enerzijds dat u slechts ten belope van dit bedrag een hypothecaire inschrijving hoeft te nemen, de rest kan in mandaat. Anderzijds geeft uw schuldsaldoverzekering dan fiscaal eigenlijk geen voordeel meer.

Het is dus belangrijk, zowel bij verwerving als bij verbouwing, om na te kijken hoe groot de hypothecaire inschrijving moet zijn en of het nuttig is om de schuldsaldoverzekering op uw belastingbrief in te vullen. Een hypothecair mandaat is namelijk stukken goedkoper dan een inschrijving. Zo kunt u op een krediet van 200.000 euro al vlug 1.000 euro besparen bij uw notarisbezoek zonder fiscaal beboet te worden. Daarnaast is bij de woonbonus het inbrengen van uw schuldsaldoverzekering in uw belastingen bijna steeds fiscaal oninteressant. Immers, zodra u één premie fiscaal hebt aangegeven, is een eventuele uitkering van de verzekering onderworpen aan belastingen. Aangezien de woonbonus al opgevuld is met intresten en kapitaal wint u er fiscaal niets bij om deze in te brengen.

Zonnepanelen

Hoe zit dat nu met verbouwen en met die zonnepanelen? Hier worden de grootste voordelen genoten; niet alleen kunt u met een veel kleiner krediet evenveel inbrengen,

maar u kunt ook de zonnepanelen apart inbrengen in uw belastingen. Zo bekomt u een dubbele aftrek, één voor het krediet en één voor uw groene investering.

Het voordeel van een verbouwkrediet is dat u uw waarborg, hypothecaire inschrijving/mandaat, kan hergebruiken indien u krediet neemt bij dezelfde bank. Dit bespaart meteen al heel wat notariskosten. Meestal wordt een looptijd van tien jaar genomen. Bij 45.000 euro op tien jaar benut u als koppel al het maximum van uw korf. Het niet aangaan van een schuldsaldoverzekering wordt hier in minder gevallen bestraft door de bank.

Een realistisch voorbeeldje legt al vlug de voordelen bloot: nieuwe keuken ad 25.000 euro + zonnepanelen ad 15.000 euro. De investering kost u bruto 40.000 euro + 10.920 euro intresten = 50.920 euro. U krijgt echter het volgende terug:

- 1) Woonbonus:
424 euro x 12 x (max.)50% x 10 jaar = 25.440 euro
- 2) Federale belastingvermindering:
3.600 euro x 40% x 4 jaar = 5.760 euro
- 3) Vlaamse groenestroomcertificaten:
450 euro x 3 x 20 jaar = 27.000 euro
- 4) Eenmalige subsidie gemeente: 0 tot 1.000 euro
- 5) Eigen factuur energieleverancier die vermindert:
190 euro x 3 x 25 jaar = 14.250 euro

In totaal krijgt u dus over een periode van 25 jaar zo'n 72.000 euro terug. Dit betekent zelfs na actualisering van uw toekomstige opbrengsten dat uw nieuwe keuken in feite gratis is.

Niko Keters