

De aangifte in de personenbelasting inkomsten 2008

Het aangifteformulier heeft een nieuw uitzicht dit jaar. De belastingplichtige die nog gebruikt maakt van het papieren formulier, zal alle codes, die voortaan bestaan uit vier cijfers en twee controlecijfers, zelf moeten noteren. Nog een nieuwigheid is dat vanaf dit aanslagjaar geen bijlagen meer meegestuurd moeten worden. De belastingplichtige moet deze wel bewaren tot het zevende jaar dat volgt op het belastbaar tijdperk. Voegt hij toch bijlagen toe, dan moet het begeleidend (groene) blad dat men samen met de aangifte heeft ontvangen, meegestuurd worden.

ENKELE PRINCIPES

Op de aangiftebrief dient steeds het **niet-geïndexeerde Kadastraal inkomen (K.I.)** te worden vermeld.

De onroerende inkomsten van echtgenoten en wettelijk samenwonenden worden volledig afzonderlijk vastgesteld en elke partner wordt belast op zijn eigen onroerende inkomsten (**decumul**). De desbetreffende rubrieken zijn uitgesplitst in 2 kolommen. Het belastbaar onroerend inkomen is afhankelijk van de vermogensrechtelijke situatie van de echtgenoten of wettelijk samenwonenden.

Zijn de echtgenoten gehuwd onder het stelsel van **scheiding van goederen**, dan moet iedere echtgenoot de inkomsten van de onroerende goederen die hem eigen zijn, aangeven. Voor onroerende goederen die zij in onverdeeldheid bezitten, zal onroerend inkomen moeten aangegeven worden volgens de eigendomsverhouding.

Zijn de echtgenoten gehuwd onder het **wettelijk huwelijksvermogensstelsel** (dit is automatisch van toepassing wanneer ze geen huwelijkscontract sluiten), dan maken de inkomsten van zowel de eigen als de gemeenschappelijke onroerende goederen deel uit van het gemeenschappelijk vermogen. Het onroerend inkomen zal door elk van hen voor de helft moeten aangegeven worden.

We geven hierna een overzicht van de meest courante onroerende inkomsten, rekening houdend met de vakken en de codes opgenomen in het voorbereidingsformulier.

A. Belgische inkomsten

1. Eigen woning

Het K.I. van de eigen woning is vrijgesteld in de personenbelasting. Men moet dat **K.I. enkel nog aangeven in code 1100-64/2100-34 als men in de aangifte intresten vermeldt** van leningen die zijn gesloten om de eigen woning te verwerven of te behouden én die niet onder de 'nieuwe regeling' (zie onderaan dit artikel) vallen.

Ook indien de belastingplichtige zijn eigen woning niet zelf bewoont omwille van sociale- of beroepsredenen, maar ze verhuurt, mag hij het K.I. ervan, wanneer het niet vrijgesteld is conform de hierboven uiteengezette regels, in deze code vermelden.

2. Onroerende goederen gebruikt voor het beroep

Naast **code 1105-59/2105-29** moet het niet-geïndexeerd K.I. van de onroerende goederen die gebruikt worden voor de uitoefening van de beroepsactiviteit worden vermeld. Dit K.I. is niet belastbaar. Het is inbegrepen in het beroepsresultaat.

Gehuwden en wettelijk samenwonenden die samen worden belast geven het K.I. van het pand dat door één van hen voor het beroep wordt gebruikt, volledig bij die partner aan.

3. Gebouwde onroerende goederen die niet verhuurd worden of die niet beroepsmatig verhuurd worden

Code **1106-58/2106-28** is bestemd voor gebouwde onroerende goederen die niet worden verhuurd (bv. tweede verblijf) of die worden verhuurd aan natuurlijke personen die ze niet voor hun beroep gebruiken.

Onder deze codes vallen ook verhuringen aan een rechtspersoon die geen vennootschap is, met het oog op de ter beschikkingstelling ervan aan de particulieren die ze als woning gebruiken. Bedoel worden o.a. de sociale immobiliënegenschappen, VZW's, OCMW's die het goed ter beschikking stellen aan kansarmen of gehandicapten.

Ook hier wordt het niet-geïndexeerd K.I. aangegeven. De belastingadministratie past zelf de indexatie toe (voor inkomstenjaar 2008 bedraagt het indexatiecoëfficiënt 47,96 %), evenals de verhoging met 40 %.

4. Ongebouwde onroerende goederen die niet verhuurd worden of die niet beroepsmatig verhuurd worden

Naast **code 1107-57/2107-27** dient het niet-geïndexeerd K.I. aangegeven te worden van de ongebouwde onroerende goederen, nl. de gronden.

De belastbare grondslag is in dit geval het geïndexeerd K.I., zonder de verhoging met 40 %.

5. Onroerende goederen verhuurd overeenkomstig de pachtwetgeving

In **code 1108-56/2108-26** dient het niet-geïndexeerd K.I. te worden aangegeven van onroerende goederen (gebouwde en ongebouwde) die worden gebruikt voor land- of tuinbouwdoeleinden en verhuurd overeenkomstig de pachtwetgeving.

De belastbare grondslag vormt hier eveneens het geïndexeerd K.I.

Het K.I. van goederen die verhuurd zijn in het kader van een loopbaanpacht, is vrijgesteld in de Pb en moet men dus niet aangeven. Deze vrijstelling geldt eveneens voor onroerende inkomsten uit pachtovereenkomsten met betrekking tot gronden die opgesteld zijn bij authentieke akte voor een minimale duurtijd van 18 jaar.

6. Onroerende goederen die beroepsmatig verhuurd worden

Codes **1109-55/2109-25 tot 1113-51/2113-21** zijn bestemd voor onroerende goederen verhuurd aan een natuurlijk persoon die ze geheel of gedeeltelijk gebruikt voor de uitoefening van een beroepswerkzaamheid; aan een rechtspersoon (zoals een vennootschap, gemeente, provincie, openbare instelling, VZW, ambassade,...) of een vereniging of groepering zonder rechtspersoonlijkheid (sportvereniging, vakbond, ...), ongeacht het gebruik.

In **codes 1109-55/2109-25** (gebouwen, materieel en outillering) en **1112-52/2112-22** (gronden) moet de eigenaar het niet-geïndexeerd K.I. vermelden.

In **codes 1110-54/2110-24 en 1113-51/2113-21** wordt het bedrag van de ontvangen brutohuur vermeld. Dit laatste is gelijk aan de huurprijs en de huurvoordelen, zoals de onroerende voorheffing die ten laste van de huurder wordt gelegd of kosten van herstellings- of verbeteringswerken die normaal voor de verhuurder zijn maar door de huurder betaald worden.

De lasten die door de verhuurder betaald zijn voor rekening van de huurder (zoals waterverbruik, elektriciteitskosten), mogen van de huurprijs afgetrokken om de brutohuur te bepalen.

Voor de vaststelling van de belastbare basis, trekt de fiscus van voorvermelde brutohuur een kostenforfait af. Dit laatste is gelijk aan het laagste van de 2 volgende bedragen: ofwel 40 % van de brutohuur, ofwel 2/3de van het gevaloriseerd K.I. (het revalorisatiecoëfficiënt voor het aanslagjaar 2009 bedraagt 3,75).

De minimum belastbare grondslag bij beroepsmatige verhuring is het geïndexeerd K.I. verhoogd met 40 %.

Indien de huurder, natuurlijk persoon, het goed gedeeltelijk privé en gedeeltelijk beroepsmatig huurt, geniet de eigenaar van het gunstigste belastingregime als hij een huurcontract opmaakt waarin de huurprijs en de huurvoordelen afzonderlijk wordt vermeld voor het privé- en het beroepsgedeelte en dit contract laat registreren. In dit geval zullen beide gedeelten getaxeerd worden ieder volgens hun eigen regime.

7. Bedragen verkregen bij vestiging of overdracht van een recht van erfpacht of opstal

In **code 1114-50/2114-20** vermeldt de eigenaar de bedragen die hij heeft verkregen bij de vestiging of de overdracht van een recht van erfpacht, opstal of een gelijkaardig onroerend recht.

B. Buitenlandse inkomsten

Een Belgisch rijksinwoner is belastbaar op zijn wereldwijd inkomen. Derhalve zijn ook de inkomsten uit in het buitenland gelegen onroerende goederen in België belastbaar.

Er wordt een onderscheid gemaakt naargelang het goed gelegen is in een land waarmee België wel (**codes 1130-34/2130-04 tot 1134-30/2133-01**) of niet (**codes 1121-43/2121-13 tot 1125-39/2125-09**) een overeenkomst ter voorkoming van dubbele belasting heeft afgesloten.

Naar gelang het goed al dan niet verhuurd is, moet de eigenaar de brutohuur (vastgesteld zoals voor in België gelegen onroerende goederen) of de brutohuurwaarde (zijnde de gemiddelde jaarlijkse huurprijs die men zou kunnen krijgen indien men het zou verhuren gedurende het belastbaar tijdperk) aangeven. In beide gevallen mag het brutobedrag worden verminderd met de buitenlandse belasting op het onroerend goed.

De huurwaarde van de 'eigen' woning gelegen in de Europese Economische Ruimte moet niet meer in de aangifte worden vermeld. Het regime loopt nu gelijk met datgene voor de in België gelegen eigen woning (zie A 1). Ook hier dient men de huurwaarde enkel nog aan te geven indien men intresten vermeldt.

C. Betaalde intresten

De in aanmerking komende intresten zijn deze die in 2008 werden betaald op leningen die specifiek zijn aangegaan voor het bouwen, verbouwen, verbeteren of kopen van een onroerend goed. Deze moeten in **vak VIII** vermeld worden.

Iedere echtgenoot of wettelijk samenwonende mag de intresten aftrekken van zijn belastbaar inkomen.

Wettelijk samenwonenden en echtgenoten gehuwd onder het stelsel van **scheiding van goederen**, die persoonlijk een schuld hebben aangegaan, trekken de betaalde intresten af van het eigen onroerend inkomen. Werd de schuld gezamenlijk aangegaan, dan mag iedere partner de intresten aftrekken na ze te hebben opgesplitst volgens de eigendomsverhouding.

In het **wettelijk stelsel** en het stelsel van de **algehele gemeenschap**, behoren alle schulden tot de gemeenschappelijke lasten van de echtgenoten. Elke partner geeft de helft van de intresten aan. Dus ook intresten van een lening voor een "eigen goed", moeten worden verdeeld onder de echtgenoten. Dit houdt in dat de intrestaftrek kan worden toegestaan aan de echtgenoot die noch eigenaar, noch kredietnemer is.

De aftrekbare intresten van een echtgenoot of wettelijk samenwonende die meer bedragen dan zijn belastbaar onroerend inkomen, worden **overgedragen** naar de andere partner en afgetrokken van diens onroerend inkomen.

Optimalisatie gewone intrestaftrek : Echtgenoten gehuwd in het wettelijk stelsel of de algehele gemeenschap kunnen intresten van een gezamenlijk aangegane lening altijd vrij omdelen. Voor echtgenoten gehuwd onder het stelsel van scheiding van goederen en wettelijk samenwonenden is bovendien vereist dat de woning aan beide partners in onverdeeldheid toebehoort.

Voor leningen aangegaan sedert 1 januari 2005 voor het verwerven of het behouden van de enige eigen woning, geldt een nieuwe regeling inzake fiscale aftrekbaarheid.

In **Rubriek A**, naast de codes **1370-85/2370-55** worden de **intresten en kapitaalaflossingen** vermeld van leningen die onder de 'nieuwe regeling' (zie onderaan dit artikel) vallen.

In **Rubriek C** vermeldt men de intresten van leningen die niet in aanmerking komen voor de in rubriek A bedoelde aftrek voor de enige eigen woning. Naast codes **1138-26/2138-93 tot 1145-19/2145-86** neemt men de intresten op van hypothecaire leningen met een minimumduur van 10 jaar, gesloten na 30 april 1986, om de in België gelegen enige woning, die nieuw gebouwd of in nieuwe staat gekocht is, te financieren. Hieronder vallen ook leningen voor renovatiewerken uitgevoerd door een geregistreerd aannemer aan een woning die minstens 20 jaar (voor leningen afgesloten vanaf 01.11.1995 slechts 15 jaar) in gebruik zijn genomen, als die werken een bepaald minimumbedrag (vastgesteld volgens het jaar van de lening) hebben gekost.

Voorvermelde leningen genieten van de **bijkomende interestaftrek**. Dit houdt in dat de aftrek van de intresten niet beperkt is tot het bedrag van de onroerende inkomsten, maar dat het saldo (beperkt) kan afgetrokken worden van het totaal van de andere netto-inkomsten.

De belastingplichtige moet nog bijkomende informatie verstrekken over de lening, de kinderlast, ingebruikname van de woning of voltooiing van de werken en de eigendomsverhouding (codes **1148-16/2148-83 tot 1137-27**)

Optimalisatie bijkomende intrestaftrek : Als de lening door één van beide of beide samen belaste echtgenoten of wettelijk samenwonenden is aangegaan voor hun gemeenschappelijke enige woning, mogen de intresten onder hen beiden worden verdeeld volgens de door hen vrij gekozen wijze van omdeling.

Codes 1146-18/2146-85 zijn voor de intresten van leningen die niet onder codes 1138-26/2138-39 tot 1145-19/2145-86 vallen.

Hieronder vallen dus ook leningen voor het aankopen van gronden of van in het buitenland gelegen onroerende goederen; leningen aangegaan voor het uitvoeren van

herstellingswerken aan gebouwen of voor het betalen van successierechten op onroerende goederen.

De aftrek van deze intresten is beperkt tot de som van de netto belastbare onroerende inkomsten. De intresten kunnen slechts in mindering worden gebracht als de belastingplichtige beschikt over een bewijs van betaling ervan in 2008.

Kapitaalaflossingen

De kapitaalaflossingen van hypothecaire leningen aangaande voor het verwerven of (ver)bouwen van een in België gelegen woning, moeten worden aangegeven in **vak VIII** en geven recht op een belastingvermindering.

Ook hier wordt onderscheid gemaakt tussen de leningen die vallen onder de 'nieuwe regeling' (rubriek A) en deze die daar niet onder vallen (rubriek D).

Zijn de echtgenoten gehuwd onder het **wettelijk stelsel**, dan behoren de schulden die één van hen heeft aangegaan uitsluitend in het belang van zijn eigen vermogen, tot de lasten van dat eigen vermogen. De kapitaalaflossingen van een hypothecaire lening die de echtgenoot **persoonlijk** aangaat voor een eigen onroerend goed, geven alleen bij hem recht op een belastingvermindering. Schulden die echtgenoten **gezamenlijk** aangaan (zoals een lening om werken uit te voeren aan een woning die het persoonlijke bezit is van één van de partners) zijn lasten van het gemeenschappelijk vermogen. Toch zal alleen de echtgenoot die eigenaar is van de woning de kapitaalaflossingen van deze lening in rekening kunnen brengen. Willen beide echtgenoten de kapitaalaflossingen in rekening brengen, dan moeten zij allebei geleend hebben, maar ook samen eigenaar zijn.

Echtgenoten gehuwd met **scheiding van goederen** en **wettelijk samenwonenden** kunnen kapitaalaflossingen van **persoonlijk** aangegane hypothecaire leningen aangaande hun eigen vermogen natuurlijk in mindering brengen. Kapitaalaflossingen van **gezamenlijk** gesloten hypothecaire leningen kunnen zij slechts in rekening brengen op voorwaarde dat ze beiden eigenaar zijn van het onroerend goed.

Optimalisatie kapitaalaflossingen : Gehuwden en wettelijk samenwonenden hebben het recht om de kapitaalaflossingen van een hoofdelijk en onverdeeld afgesloten hypothecaire lening aangaande een onroerend goed waarvan ze beiden eigenaar zijn, optimaal onder elkaar te verdelen.

D. Enkele bijzonderheden

De gemeubelde verhuring

Een eigenaar die een onroerend goed gemeubeld verhuurt, moet een **deel 2 van de aangifte** aanvragen. In **vak XIV** rubriek B moet hij de nettohuur die betrekking heeft op het meubilair vermelden.

Behoudens andersluidende beding in een (geregistreerd !) huurcontract wordt de brutohuur van de meubelen forfaitair bepaald op 40 % van de totale huur. Deze brutohuur wordt verminderd met de kosten die forfaitair mogen geraamd worden op 50 %. Het aldus bekomen nettobedrag wordt aangegeven naast **code 1156-08/2156-75 of code 1157-07/2157-74** al naar gelang het betrekking heeft op een contract gesloten vóór of vanaf 1 maart 1990.

Energiebesparende uitgaven voor woningen

De eigenaar die energiebesparende werken uitvoert aan zijn woningen (niet beperkt tot de eigen woning, dus **ook** voor **verhuurde panden**), geniet een belastingvermindering van **40 %**. Ook de huurder die werken laat uitvoeren aan de gehuurde woning heeft recht op de vermindering.

Voor gehuwden of wettelijk samenwonenden wordt de belastingvermindering evenredig omgedeeld in functie van het aandeel van elk der echtgenoten of wettelijk samenwonenden in het K.I. van de woning waarin de werken zijn uitgevoerd.

De belastingplichtige moet de belastingvermindering zelf berekenen en vermelden **codes 1363-92/2363-62** van **vak IX**, rubriek E. Het **maximumbedrag** dat voor aanslagjaar 2009 voor aftrek in aanmerking komt, bedraagt **2.650 €**. Voor de uitgaven voor de installatie van een systeem van waterverwarming door middel van zonne-energie en voor de plaatsing van zonnecelpanelen voor het omzetten van zonne-energie in elektrische energie, bedraagt het maximumbedrag **3.440 €**.

Dit bedrag geldt **per woning** en niet per belastingplichtige. Als men eigenaar is van verschillende woningen, kan men per belastbaar tijdperk dus even zoveel keer de vermindering van 2.650 € en 3.440 € genieten.

Leningen aangegaan vanaf 1 januari 2005

Voor deze leningen aangegaan voor het verwerven of behouden van de in België gelegen enige eigen woning, gelden nieuwe regels inzake fiscale aftrekbaarheid. Per belastingplichtige bedraagt het maximum aftrekbaar bedrag van de intresten, kapitaalaflossingen en premies voor levensverzekeringen 1.990 € voor het inkomstenjaar 2008, bedrag dat gedurende de eerste 10 belastbare tijdperken nog verhoogd wordt met 660 €.