



## Een lening vóór 2005 en een aanvullende lening na 2005: welke fiscale regels gelden er?

In bepaalde gevallen was het mogelijk om de oude en nieuwe vastgoedfiscaliteit te combineren. De wetgever had deze optie niet voorzien. Daarom wijzigt de wetgeving binnenkort en moet de kredietnemer kiezen tussen de oude en de nieuwe fiscale regelgeving.

De invoering van de nieuwe vastgoedfiscaliteit begin 2005 legde duidelijk vast welke hypotheekleningen onder het nieuwe regime vielen en welke nog onder het oude regime ressorteerden. Concreet zouden alle leningen gesloten vanaf 2005 onder de nieuwe vastgoedfiscaliteit vallen, tenzij:

- de herfinancieringen van leningen die onderschreven werden vóór 2005
- aanvullende leningen voor een woning, waarvoor al een lening liep 'waarvoor de aftrek van intresten was gevraagd'

Voor de aanvullende leningen leverde dit eigenaardige situaties op. Zo waren er steevast twee scenario's mogelijk:

a) de kredietnemer vraagt de intrestaftrek voor de oude lening. In dat geval valt ook de aanvullende lening onder het oude fiscale regime.

b) de kredietnemer vraagt niet langer de intrestaftrek voor de oude lening. In dit geval komt de aanvullende lening in aanmerking voor de aftrek enige woning in het kader van de nieuwe vastgoedfiscaliteit. Maar, aangezien de wet het enkel over intresten heeft, blijven de kapitaalaflossingen van de oude lening vallen onder de (oude) fiscaliteit van het bouwsparen. Je kan dus de twee systemen (oude en nieuwe vastgoedfiscaliteit) combineren. Dit had de wetgever zeker niet bedoeld.

Daarom wordt de wettekst binnenkort gewijzigd. De nieuwe regeling houdt in dat het oude fiscale regime geldt voor aanvullende leningen voor een woning waarvoor al een lening gesloten werd die "in aanmerking komt voor de intrestaftrek of het bouwsparen". Als de kredietnemer uitdrukkelijk opteert voor de nieuwe vastgoedfiscaliteit (aftrek enige woning) voor de aanvullende lening, dan gelden de oude fiscale voordelen (intrestaftrek en bouwsparen) sowieso niet meer voor de aanvullende en voor de oude lening. Die keuze moet de kredietnemer maken in de belastingaangifte voor het jaar waarin de aanvullende lening gesloten wordt. De keuze kan overigens niet herroepen worden. Ook dan zijn er dus twee mogelijkheden:

a) de kredietnemer kiest niet uitdrukkelijk voor de aftrek enige woning: dan blijft het oude fiscale regime van kracht voor de oude en voor de aanvullende lening.

b) de kredietnemer kiest uitdrukkelijk voor de aftrek enige woning: in dit geval komt de aanvullende lening in aanmerking voor de nieuwe vastgoedfiscaliteit. Voor de oude lening verliest de kredietnemer elk fiscaal voordeel.

(Bron: Trends/Cash)