



## Verbouwers kiezen beter voor een hypotheeklening

Wie zijn woning wil verbouwen, heeft voor de financiering van dit project de keuze tussen een lening op afbetaling (LOA) en een hypothecair krediet. Met een hypotheeklening of wederopname is uw klant financieel en fiscaal beter af.

Wie zijn woning wil verbouwen, heeft voor de financiering van dit project de keuze tussen een lening op afbetaling (LOA) en een hypothecair krediet. Een lening op afbetaling heeft als belangrijkste voordeel dat de aanvraag makkelijk en snel verloopt. Er is geen sprake van notaris-kosten of registratierechten, zoals die wel van toepassing zijn bij een hypothecair krediet. Beide hangen immers samen met de hypothecaire inschrijving.

Een belangrijk nadeel van de lening op afbetaling is dan weer dat je een hogere intrestvoet moet ophoesten dan bij een hypotheeklening. Daarbij komt nog dat verbouwers die kiezen voor een lening op afbetaling een mogelijk niet te versmaden belastingvoordeel aan hun neus zien voorbijgaan. Een lening op afbetaling laat immers geen belastingvoordeel toe in het kader van de aftrek voor enige en eigen woning, waar een woonkrediet dat wel doet. En dat scheelt vaak een serieuze slok op de fiscale en financiële borrel.

Conclusie: als het om een verbouwing gaat, kies dan voor een hypotheeklening!

### De ene aangifte is de andere niet

Let wel, het komt er ook op aan om de verbouwening zo fiscaal interessant mogelijk in te brengen.

Stel, je hebt sinds 1997 een hypotheeklening lopen voor de aankoop van een woning en geniet fiscale voordelen onder het regime van het bouwsparen. Nu heb je verbouwingen gepland en is de vraag af hoe je dit tweede hypothecaire krediet fiscaal moet optimaliseren.

Sinds de reparatiewetgeving van de voorbije jaarwisseling zijn er 2 mogelijkheden:

a) Je kiest, net zoals bij je bestaande hypothecaire lening, voor een aftrek in het kader van het bouwsparen, gecombineerd met de gewone intrestaftrek. In dat geval zal de verbouwening een (relatief kleine) fiscale extra opleveren naast de belastingvoordelen van de reeds bestaande lening.

b) Je kiest voor de aftrek van de verbouwening via de aftrek voor enige en eigen woning. In dat geval levert het bestaande woonkrediet geen enkel fiscaal voordeel meer op, maar dat hoeft geen drama te zijn. De fiscale bonus die je geniet voor de verbouwening ligt vaak hoger dan het totale fiscale voordeel van scenario a. Wanneer je voor dit scenario kiest, dan moet je expliciet in de belastingaangifte vermelden dat je voor de verbouwening kiest voor de aftrek enige en eigen woning. Deze keuze is definitief en onherroepelijk.

Het komt er dus op aan om goed uit te kijken hoe je je verbouweningslening fiscaal aangeeft.

### Niet voor alle verbouweningswerken

Opgelet: het type van verbouweningswerken bepaalt of je verbouweningslening al dan niet in aanmerking komt voor de aftrek enige en eigen woning. De verbouweningswerken moeten onder het BTW-tarief van 6 procent vallen (conform KB nr. 20 van 20.07.1970, tabel A, rubriek XXXI). Dat betekent dat tuinaanleg, afsluitingen, zwembaden, sauna's, tennisbanen, ... uitgesloten zijn van toepassing van de aftrek voor enige en eigen woning.

De andere toekenningsvoorwaarden voor het BTW-tarief van 6% moeten echter niet vervuld zijn. Zo is het bijvoorbeeld niet noodzakelijk om een beroep te doen op een geregistreerde aannemer opdat je verbouweningslening fiscale voordelen kan opleveren in het kader van de aftrek voor enige en eigen woning.