

De fiscale gevolgen van een tweede woning in het Vlaams Gewest

Van aankoop tot verkoop

Bachelorproef aangeboden door
Kevin Debremaeker
tot het behalen van de graad van bachelor
Accountancy-Fiscaliteit

Interne bachelorproefbegeleider: Kristien Bouchaert
Externe bachelorproefmentor: Wannes Grosemans

Academiejaar 2017-2018

Voorwoord

Deze uitgave moet u vertrouwd maken met de complexe woonfiscaliteit bij een tweede woning. Het onderzoek is enkel van toepassing op een belastingplichtige gevestigd in het Vlaamse Gewest. Daarnaast behandelt het voornamelijk aanslagjaar 2018 (inkomstenjaar 2017), maar er wordt ook vooruit gekeken naar de toekomst.

De verhandeling is opgebouwd uit vier deelvragen, die een overkoepeld antwoord bieden op de hoofdvraag: wat zijn de fiscale gevolgen van een tweede woning? Na de literatuurstudie is er een praktijkvoorbeeld aanwezig. Op het einde van deze uitgaven zou de belastingplichtige in staat moeten zijn om zelf zijn fiscale gevolgen van een tweede woning in te schatten.

Graag wil ik ook mevrouw Bouchaert en meneer Grosemans bedanken, ze fungeerden als klankbord tijdens het hele proces en tilden het eindwerk naar een hoger niveau. Ze reikten mij allerlei relevante bronnen en praktijkvoorbeelden aan vanuit het werkveld.

Indien u vragen of opmerkingen heeft in verband met dit onderzoek, kan u steeds contact opnemen via het volgende e-mailadres: Kevin.debremaeker@telenet.be

Kevin Debremaeker

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	3
1 Inleiding	13
2 Literatuurstudie	15
2.1 Aankoopkosten	15
2.1.1 Registratierechten of btw	15
2.1.2 Tussenkoms notaris.....	15
2.1.3 Andere kosten	17
2.1.4 Besluit.....	17
2.2 Belasting op het tweede verblijf	17
2.2.1 Belasten in de personenbelasting	17
2.2.2 Onroerende voorheffing	20
2.2.3 Taks tweede verblijf.....	22
2.3 Fiscale voordelen.....	23
2.3.1 Langetermijnsparen	23
2.4 Verkoop van tweede woning	27
2.4.1 Meerwaarde	27
3 onderzoeksvraag en deelvragen.....	29
4 onderzoeksmethode.....	31
5 Onderzoeksresultaten	33
5.1 Inleiding	33
5.2 Onroerend goed	33
5.3 Aankoop van onroerend goed	34
5.3.1 Koper	34
5.3.2 Aankoopkosten	34
5.4 Belasting in de personenbelasting	37
5.4.1 Huurders	37
5.4.2 Belasting op de huurinkomsten.....	38
5.4.3 Onroerende voorheffing	41
5.4.4 Taks tweede verblijf.....	42
5.5 Fiscale voordelen.....	43
5.5.1 Kapitaal.....	43
5.5.2 Intresten	44

5.6	Verkoop van onroerend goed	45
6	Conclusie	47
7	Output.....	49
8	Aanbevelingen	51
9	Bijlagen	53
10	Bronnenlijst	105

Inhoudsopgave tabellen

Tabel 1: Ereloon notaris	16
Tabel 2: Inschrijving in het hypotheekregister	16
Tabel 3: Indexatie kadastraal inkomen	17
Tabel 4: Belasting op onroerende goederen	19
Tabel 5: Berekening onroerende voorheffing.....	21
Tabel 6: onroerende voorheffing vermindering kinderlast.....	21
Tabel 7: Samenloop leningen	24
Tabel 8: belastingaangifte gehuwden.....	25
Tabel 9: Belastingaangifte ongehuwde	26
Tabel 10: Meerwaarde	27

VOLMACHT EN ABSTRACT BACHELORPROEF

Opleiding:	Accountancy-Fiscaliteit	
	Voornaam	Naam
Student:	Kevin	Debremaeker
Woonplaats:	Biezeweide 98 1500 Halle	
Interne bachelorproefbegeleider :	Kristien	Bouchaert
Externe bachelorproefmentor:	Wannes	Grosemans
Titel bachelorproef	De fiscale gevolgen van een tweede woning in het Vlaams gewest.	
Ik verleen aan hogeschool Odisee een gratis recht tot gedeeltelijk of volledig gebruik van de bachelorproef voor doeleinden van onderwijs en wetenschappelijk onderzoek voor de hele beschermingsduur van de bachelorproef. Ik geef tevens de toestemming dat mijn digitale bachelorproef gratis online ter beschikking wordt gesteld: ☒ via bibliotheekcatalogus binnen LIMO (Odisee) ☒ internetbreed(open archive) ☐ bachelorproef moet vertrouwelijk blijven op vraag van de externe mentor voor jaar Datum: 24 / 05 / 2018 Handtekening:		

Kern- / trefwoorden bachelorproef:

Tweede verblijf
Aankoopkosten woning
Belasting onroerend goed
Fiscale voordelen kredieten
Meerwaarde onroerend goed

Onderzoeksvraag:

Wat zijn de fiscale gevolgen van een tweede woning in het Vlaams gewest?

Korte samenvatting bachelorproef:

Een tweede verblijf aankopen brengt vele fiscale verplichtingen met zich mee. Iemand die geen kennis heeft binnen het vakgebied onderschat vaak de gevolgen van een tweede woning. Dit onderzoek begeleidt de belastingplichtige tijdens het hele proces van aankoop tot een eventuele verkoop in het Vlaamse Gewest.

Wanneer een belastingplichtige een onroerend goed aankoopt zal hij beroep moeten doen op een notaris. Deze regelt de overdracht van de oude eigenaar naar de nieuwe eigenaar. De grootste bijkomende aankoopkosten zijn de registratierechten, deze bedragen 10% van de aankoopprijs. Indien het gebouw nieuw is, dan zijn geen registratierechten verschuldigd, maar 21% btw op de aankoopprijs. Daarnaast zijn er ook andere bijkomende kosten: het ereloon van de notaris, kosten voor opzoeking en de kosten voor de registratie in het hypotheekregister.

Indien u ook een krediet afsluit, brengt dit extra kosten met zich mee. De aard van het afgesloten krediet bepaalt de bijkomende kosten. Indien u een hypothecair krediet afsluit zijn de kosten voor de registratie van het krediet aanzienlijk hoger dan bij een mandaat. Anderzijds geniet de belastingplichtige bij een hypothecaire inschrijving meer fiscale voordelen.

De belasting op het tweede verblijf bestaat uit drie componenten: de personenbelasting, de onroerende voorheffing en de taks op het tweede verblijf. De taxatie in de personenbelasting hangt af van wie de eventuele huurder is, natuurlijk persoon of rechtspersoon. Daarnaast moet u ook rekening houden met het doel van het onroerend goed, privé- of beroepsgebruik. Een belangrijk gegeven is dat het tweede verblijf steeds belast zal worden, ook al verhuurt u het onroerend goed niet. De onroerende voorheffing is elk jaar verschuldigd door de eigenaar van het onroerende goed op 1 januari van het aanslagjaar. De eigenaar kan wel verminderingen genieten ingeval van kinderlasten. De taks tweede verblijf is bepaald door de gemeente waarin het onroerende goed gelegen is.

Indien de belastingplichtige een lening is aangegaan voor het verwerven van de tweede woning, dan kan hij genieten van fiscale voordelen. De intresten komen in aanmerking voor de gewone intrestaftrek, dit houdt in dat u de betaalde intresten kan aftrekken van uw onroerende inkomsten. Dit is een besparing aan het marginaal tarief, dus minstens 25%, maar in de meeste gevallen 50%. Voor het afgeloste kapitaal kan u genieten van het langetermijnsparen, indien de kapitaalaflossingen betrekking hebben op een krediet dat hypothecair is ingeschreven. Indien u al andere leningen heeft lopen voor uw eigen woning, dan zal u in de meeste gevallen geen fiscaal voordeel meer genieten. Indien u vanaf 1 januari 2016 een lening afsluit voor u eigen woning, kan u de geïntegreerde woonbonus combineren met het langetermijnsparen.

Indien u toch niet tevreden bent met de aankoop van het onroerend goed, kan u het terug verkopen. Belangrijk hierbij is dat een eventuele meerwaarde binnen 5 jaar na aankoop, belast wordt aan 16,5%.

Een tweede verblijf heeft dus vele gevolgen tijdens het hele traject, ook na de aankoop van het onroerend goed. Het is essentieel om goed voorbereid te zijn en om over voldoende financiële middelen te beschikken. Indien u voldoet aan deze voorwaarde, kan een tweede woning wel een goede investering zijn.

Referentielijst:

DE MEYER, J., Belastinggids 2017, Kalmthout, Kluwer, 2017, 831 P.

Hoe wordt de onroerende voorheffing berekend?, <https://belastingen.vlaanderen.be/hoe-wordt-de-onroerende-voorheffing-berekend> (consultatie 6 februari 2018)

HUGELIER, S., Praktisch Personenbelastingen, Berchem, 2015, 703 P.

VANDENBERGHE, F., Handboek Personenbelastingen 2017, Antwerpen, 2017, 1498 P.

X, Kosten bij de verkoop uit de hand, <https://www.notaris.be/verkopen-kopen-huren-lenen/kopen-en-verkopen-1/kosten-bij-verkoop-uit-de-hand-1> (consultatie 6 februari 2018)

E-mailadres:

Kevin.debremaeker@telenet.be

1 Inleiding

De lage rente op het spaarboekje zorgt ervoor dat particulieren op een andere manieren gaan beleggen. Eén van de populaire manieren om geld te beleggen in Vlaanderen is vastgoed, de investeerders kopen een tweede pand aan en verhuren dit. Zo geniet de belastingplichtige van extra huuropbrengsten en kan hij tevens ook nog genieten van een bijkomend belastingvoordeel voor de intresten en/of kapitaal (bij een hypothecaire lening).

De woonfiscaliteit is nog complexer geworden na de zesde staatshervorming. Vroeger was elke woning een federale aangelegenheid, maar vanaf aanslagjaar 2015 is dit anders. Vanaf dan zijn de gewesten bevoegd voor de eigen woning en de federale overheid voor de niet-eigen woning.¹ De niet-eigen woning is een woning dat niet door het gezin betrokken wordt. Iemand zonder voorkennis rond personenbelastingen kan de aangifte niet meer zelfstandig invullen en moet dus beroep doen op een expert.

Het doel van deze bachelorproef is dat elke inwoner van het Vlaams Gewest zijn aangifte personenbelasting zelf kan invullen aan de hand van een website. Daarnaast is het ook de bedoeling om een overzicht te geven van al de bijkomende kosten bij de aankoop van een tweede woning, deze wordt vaak onderschat.

¹F. VANDENBERGHE, *Handboek Personenbelastingen 2017*, Antwerpen, 2017, 164-165

2 Literatuurstudie

2.1 Aankoopkosten

2.1.1 Registratierechten of btw

De grootste kost bij de aankoop van een woning, zijn de registratierechten. Het is een belasting die de Belgische overheid heft bij de registratie van een geschrift. Wanneer u een woning koopt bent u de nieuwe eigenaar en dit moet natuurlijk geregistreerd worden, op deze registratie betaalt u dan belastingen. Het verschuldigde bedrag hangt af van de kostprijs van het onroerende goed. Op de kostprijs bent u 10% registratierechten verschuldigd in het Vlaamse gewest.²

Indien u echter de woning binnen de drie jaar na aankoop verhuurt aan een erkend sociaal verhuurkantoor bent u slechts 7 % registratierechten verschuldigd. De termijn van de huurovereenkomst moet wel minstens negen jaar bedragen. De eigenaar kan meteen genieten van het voordeeltarief van 7%. Indien blijkt dat de voorwaarden niet zijn nageleefd, is de belastingplichtige een extra belasting verschuldigd.³

Er is echter een grote uitzondering bij de aankoop van een nieuwe woning. Een woning wordt als nieuwbouw beschouwd tot 31 december van het tweede jaar dat volgt op het jaar van de eerste ingebruikname of eerste inbezitneming. Indien u een woning voor het eerst in gebruik wordt genomen op 18 maart 2018, dan wordt deze tot 31 december 2020 als een nieuwe woning beschouwd.⁴ Bij nieuwe woningen heeft de verkoper de keuze om te verkopen onder het stelsel van registratierechten of met btw. Stel dat de verkoper een beroepsbeoefenaar is, dan heeft hij de keuze niet en moet er verplicht met btw verkocht worden.⁵

2.1.2 Tussenkost notaris

Zoals reeds vermeld moet de verkoop van een onroerend goed geregistreerd worden. Een belangrijke schakel hierbij is de notaris. Hij fungeert als tussenpersoon tussen de aankoper en de fiscus. Zijn ereloon wordt berekend in functie van de aankoopprijs van het onroerend goed, zoals opgenomen in de aankoopakte. Het ereloon is progressief en is op de volgende manier opgebouwd:⁶

² X, *Kosten bij de verkoop uit de hand*, <https://www.notaris.be/verkop-kopen-huren-lenen/kopen-en-verkop-1/kosten-bij-verkoop-uit-de-hand-1> (consultatie 6 februari 2018)

³ Ontwerp van decreet tot wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de hervorming van het verkooprecht en vereenvoudigingen in de registratiebelasting, Parl. St. VI. Par. 2017-18, nr. 1553/3.

⁴ E. DEBRUYNE, *Fiscaal Compendium Btw*, Mechelen, Kluwer, 2017, 133-135

⁵ X, *Verkopen met btw*, https://financien.belgium.be/nl/particulieren/woning/kopen_-_verkop/verkop_met_btw#q7 (consultatie 18 april 2018)

⁶ KB 16 december 1950 betreffende Tarief van de honoraria der notarissen

Tabel 1: Ereloon notaris

Schijf van aankoop prijs	Toe te passen % per aankoop schijf
0,00 – 7.500,00	4,56%
7.500,00 – 17.500,00	2,85%
17.500,00 – 30.000,00	2,28%
30.000,00 – 45.495,00	1,71%
45.495,00 – 64.095,00	1,14%
64.095,00 – 250.095,00	0,57%
> 250.095,00	0,057%

2.1.2.1 Hypothecaire inschrijving of mandaat?

Om de woning te kunnen financieren zal er vaak een lening worden aangegaan. Ook hier zijn kosten aan verbonden. De lening moet ingeschreven worden in een hypotheekregister, dit houdt in dat bij wanbetaling de bank het huis kan verkopen. De notaris zal het krediet laten registreren op het kantoor van de hypotheekbewaarder. Het registratierecht bedraagt 1% van het ontleende kapitaal tegen 110%. Voor de inschrijving in het hypotheekregister is er ook 0,3% verschuldigd berekend op het ontleende kapitaal tegen 110%. Naast deze kost is ook het ereloon van de hypotheekbewaarder verschuldigd. Dit wordt als volgt berekend:⁷

Tabel 2: Inschrijving in het hypotheekregister

Ontleend kapitaal	Verschuldigd
25.000,00 euro	50 euro
>25.000,00 euro	50 euro + 17,50 per (on)volledige schijf van 25.000 euro (Vb. 149.000 euro -> 50,00 + (17,50 * 5))

U kan echter genieten van een voordelige manier om een lening af te sluiten, namelijk via het hypothecaire mandaat. Dit wordt niet ingeschreven in het hypotheekkantoor, dus een grote kost wordt vermeden. U geeft de bank wel de toestemming, ingeval van wanbetaling of andere problemen, het hypothecair mandaat om te zetten in hypothecaire inschrijving. Dit brengt natuurlijk wel de nodige kosten met zich mee, maar indien u op tijd betaalt, zal het niet gebeuren. Het is aan te raden om de lening op te splitsen: een deel laten inschrijven in het hypotheekregister en een ander deel onderbrengen als hypothecair mandaat. Let op bij een hypothecair mandaat kan u niet genieten van de verschillende fiscale voordelen. Het hangt dus volledig af of u al dan niet leningen heeft lopen die al in aanmerking komen voor fiscale voordelen.⁸

⁷J. DE MEYER, *Belastinggids 2018*, Kalmthout, Kluwer, 2017, 706

⁸F. VANDENBERGHE, *Handboek Personenbelastingen 2017*, Antwerpen, 2017, 727-730

2.1.3 Andere kosten

Daarnaast zijn er ook enkele algemene kosten afhankelijk per case. De notaris zal nagaan of u geen achterstallige schulden heeft bij de overheid. Hij zal ook stedenbouwkundige opzoekingen doen, controleren of er geen hypotheek rust op het onroerend goed dat verkocht wordt. Voor deze bijkomende kosten moet u een bedrag voorzien tussen de 550,00 en 1.000,00 euro.

2.1.4 Besluit

Wanneer u een woning aankoopt, komen er dus vaak meer kosten bij kijken, dan verwacht. Om onaangename situaties te voorkomen, moet u over voldoende financiële middelen beschikken. Dit vormt voor vele financiële instellingen de basisvoorwaarde om een lening toe te staan.

2.2 Belasting op het tweede verblijf

De belastingplichtige wordt op zijn tweede woning getaxeerd in de personenbelasting. Het tarief dat van toepassing is voor de taxatie is afhankelijk van de gebruiker en zijn doel.

2.2.1 Belasten in de personenbelasting

Het kadastraal inkomen ligt aan de basis om de belastbaarheid van het onroerend goed te bepalen. Het is het gemiddeld normaal netto-inkomen van een onroerend goed gedurende één jaar. Dit wordt vastgelegd voor alle in België gelegen onroerende gebouwde goederen alsook voor materiaal dat van natura of door bestemming onroerend is. (Bijvoorbeeld bakkersinstallatie die vast aan het onroerend goed is gemaakt) Het is de huurwaarde van 1 januari 1975. Vanaf aanslagjaar 1992 wordt dit elk jaar geïndexeerd op basis van het indexatiecijfer dat u kan terugvinden op de site van de Federale overheid.

Tabel 3: Indexatie kadastraal inkomen

Aanslagjaar	Indexatiecoëfficiënt
2017	1,7491 ⁹
2018	1,7863 ¹⁰

Het kadastraal inkomen van de eigen woning is vrijgesteld in de personenbelasting.¹¹ Bij de aankoop van een tweede woning kan het zijn dat de nieuwe woning de eigen woning wordt en de oude woning de niet-eigen woning. Daarom is het belangrijk om een goed begrip te hebben van de eigen woning. De eigenwoning wordt gedefinieerd als de woning die de belastingplichtige zelf met zijn gezin betreft. Indien hij een deel voor zijn beroep gebruikt dan wordt het deel beschouwd als niet eigen woning.

⁹ Bericht in verband met de automatische indexering inzake inkomstenbelastingen - Aanslagjaar 2018, BS 23 januari 2017

¹⁰ Bericht in verband met de automatische indexering inzake inkomstenbelastingen Aanslagjaar 2019, BS 26 januari 2018

¹¹ Art. 11 WIB 1992

Er zijn echter wel uitzonderingen op de definitie van de eigen woning. Ook de woning die hij niet zelf kan betrekken noch door zijn gezin wegens volgende redenen worden als eigen woning beschouwd:

- Wettelijke of contractuele belemmeringen (Voorbeeld: verhuring van de aangekochte woning waarbij een opzeg van de huurtermijn dient gerespecteerd te worden)
- Stand van bouw of verbouwingswerkzaamheden
- Sociale redenen (Voorbeeld: te kleine woning gelet op aantal kinderen)
- Beroepsredenen (Voorbeeld: dicht bij werk gaan wonen)

Indien de belastingplichtige meer dan één woning waarvan hij eigenaar is zelf betreft, dan dient de woning waar zijn fiscale woonplaats gevestigd is, als eigen woning te worden beschouwd. De belastingplichtige bezit een woning die hij niet kan betrekken omwille van bovenstaande redenen en bezit tevens een andere woning die hij wel betreft. Dan is er geen keuze, het huis dat hij bezit wordt aanzien als de fiscale woonplaats. Indien hij verschillende woningen bezit die hij niet kan betrekken wegens boven vermelde redenen, dan wel vrije keuze welke woning de eigen woning is.

Wanneer een belastingplichtige een nieuwe woning aankoopt valt dit niet altijd op 1 januari van het inkomstenjaar. In de loop van het jaar dat het onroerend goed wordt verkregen of vervreemd, dient een deel van het kadastraal inkomen dat verband houdt met de periode van eigendom aangegeven te worden. Het KI dient omgezet te worden in functie van het aantal dagen dat het onroerend goed in bezit is.

2.2.1.1 *Bestemming van het tweede verblijf*

Voor welke gegevens moet u vak III invullen?¹²

- Onroerende goederen die door de eigenaar voor zijn beroep worden gebruikt
- Gebouwen die niet verhuurd worden en niet voor beroep gebruikt worden
- Gebouwen die worden verhuurd aan natuurlijke personen die ze niet voor hun beroep gebruiken
- Gebouwen die worden verhuurd aan rechtspersoon/vennootschappen om ze te laten ter beschikking stellen van natuurlijk persoon als privéwoning
- Gedeelte van de eigen woning dat wordt bewoond door personen die geen deel uitmaken van gezin belastingplichtige.
- Beroepsmatige verhuur

¹²F. VANDENBERGHE, *Handboek Personenbelastingen 2017*, Antwerpen, 2017, 189-195

2.2.1.2 Wie is eigenaar?

Daarnaast moet ook gekeken worden wie de eigenaar is van het onroerend goed: ¹³

- De volle eigenaar (juridisch)
- De bezitter: houder van goed, maar juridisch geen eigenaar
- Vruchtgebruiker: heeft een tijdelijk zakelijk recht op het onroerend goed, maar is er geen eigenaar van. Hij dient de verkregen zaak in stand te houden zoals een goed huisvader maar mag de bestemming niet wijzigen.
- Opstalhouder
- Erfpachter
- Onverdeelde eigenaar: in functie van het eigendomsaandeel
- Blote eigendom: geen belastbaarheid (niet opnemen in aangifte)

2.2.1.3 Tarief

Hoe wordt de belastbaarheid bepaald van het onroerend goed? ¹⁴

Tabel 4: Belasting op onroerende goederen

Aangifte	Belastbare grondslag
Onroerende goederen Betrokken door het gezin zelf en niet voor beroep gebruikt (niet in aangifte) Beroepsgebruik code [1105/2105]	Vrijgesteld
Niet verhuurde onroerende goederen - Gebouw [1106/2106] - Grond [1107/2107]	- Geïndexeerd KI +40% - Geïndexeerd KI
Verhuurde onroerende goederen: <u>Privégebruik</u> - Gebouw [1106/2106] - Grond [1107/2107] <u>Beroepsgebruik of aan rechtspersoon</u> - Gebouw [1109/2109] en [1110/2110] - Grond [1112/2112] en [1113/2113]	- Geïndexeerd KI +40% - Geïndexeerd KI - Geïndexeerd KI +40% + Huurexcedent** - Geïndexeerd KI + Huurexcedent ***

** bruto huurinkomsten – 40% (beperkt tot $\frac{2}{3} \times \text{KI} \times 4,39$) – (geïndexeerd KI +40%)

*** bruto huurinkomsten -10% - geïndexeerd KI

¹³S. HUGELIER, *Praktisch Personenbelastingen*, Berchem, 2015, 81

¹⁴J. DE MEYER, S. CORIAMONT, P. DEBBAUT, H. DE CNIJF, J. RUYSEVELDT, E. SMETS, M. RIMBAUT, V. MICHIELS, N. DIJLTJENS, K. GIJSEN, C. ENGLEBERT, D. WEIAND, S. BONNARENS, N. DE MEYER (eds.), *De belastinggids 2018*, Kalmthout, Pelckmans, 2018, 83 p.

Een onroerend goed kan gemeubeld verhuurd worden, hier is een onderscheid tussen onroerende en roerende goederen. Het inkomen verkregen voor de huur van meubels en andere inboedel moet worden opgenomen in vak VII van de aangifte. U moet niet de volledige vergoeding opnemen. De verkregen vergoeding wordt verminderd met een kostenforfait van 50%. Om te bepalen welk deel van de vergoeding betrekking heeft op het roerend of onroerend inkomen moet u kijken naar het huurcontract. Indien er geen uitsplitsing is in het huurcontract wordt de 60/40 regel toegepast. 60% van de verkregen vergoeding zal dan slaan op het gebouw en 40% op de inboedel.¹⁵

2.2.2 Onroerende voorheffing

Naast de personenbelasting is de belastingplichtige ook nog een andere jaarlijkse belasting verschuldigd, de onroerende voorheffing. Dit is een jaarlijkse gewestelijke belasting op het onroerend inkomen. De onroerende voorheffing wordt berekend als een percentage op het geïndexeerd kadastraal inkomen. Het percentage is afhankelijk van de ligging van het onroerend goed.

2.2.2.1 Tarief

De onroerende voorheffing bestaat uit volgende drie delen:¹⁶

1. De basisheffing is bestemd voor de Vlaamse overheid;
2. Opcentiemen voor de provincies (op de basisheffing);
3. Opcentiemen voor de gemeenten (op de basisheffing).

Er is een onderscheid tussen aanslagjaar 2017 en 2018. In 2017 bedraagt het basistarief 2,5%. In 2018 stijgt dit getal naar 3,97%, omdat de opcentiemen voor de provincies fors dalen. Hierdoor blijft de totale belasting quasi in evenwicht. De gemeentelijke en provinciale opcentiemen zijn afhankelijk van de plaats waar het onroerend goed gelegen is.

Naast het basistarief van 2,5 %, bestaat er ook een gunstarief van 1,6% voor sociale woningen. In 2018 bedraagt het tarief 2,54%. Het voordelig tarief is van toepassing bij de verhuur aan sociaal verhuurkantoor, die het op hun beurt doorverhuren. De belastingplichtige moet dit zelf melden bij de Administratie en dit voor 31 maart van het aanslagjaar.

Ook voor materiaal en outillage geldt er een speciale regel. Indien het gaat over nieuw materiaal en outillage is er geen onroerende voorheffing verschuldigd. Bij oud materiaal en outillage geldt de volgende formule: Geïndexeerd KI x 1,73 % voor aanslagjaar 2017. Voor het aanslagjaar 2018 moet u het geïndexeerd KI vermenigvuldigen met 2,69 %.

¹⁵ P. DE ROUCK, *Belastinggids 2018*, Brussel, 2018, 82

¹⁶Hoe wordt de onroerende voorheffing berekend?, <https://belastingen.vlaanderen.be/hoe-wordt-de-onroerende-voorheffing-berekend> (consultatie 6 februari 2018)

Schematische voorstelling berekening onroerende voorheffing aanslagjaar 2018: ¹⁷

Tabel 5: Berekening onroerende voorheffing

1) Het kadastraal inkomen van het onroerend goed indexeren
$KI \times 1,7863 = \text{Geïndexeerd KI}$
2) Basisheffing Vlaams Gewest
$\text{Geïndexeerd KI} \times 3,97\% = A$
3) Opcentiemen voor de provincie toepassen
$A * \text{provinciale opcentiemen} = B$
4) Gemeentelijke opcentiemen toepassen
$A * \text{Gemeentelijke opcentiemen} = C$
5) Totaal bedrag kadastraal inkomen zonder verminderingen
$A+B+C = \text{totaal onroerende voorheffing}$

De belastingplichtige kan ook genieten van een vermindering indien hij minstens 2 kinderen heeft en de kinderen genieten van kinderbijslag. Hoeveel de vermindering precies bedraagt hangt dus af van het aantal kinderen zoals u in onderstaande tabel ziet. Een gehandicapt kind telt voor twee kinderen bij de berekening van de vermindering. ¹⁸

Tabel 6: onroerende voorheffing vermindering kinderlast

Aantal kinderen voor wie er kinderbijslag genoten worden	Bedrag vermindering aanslagjaar 2017	Bedrag vermindering Aanslagjaar 2018
2	7,81 euro	12,68 euro
3	12,37 euro	20,07 euro
4	17,32 euro	28,10 euro
5	22,70 euro	36,83 euro
6	28,48 euro	46,19 euro
7	34,69 euro	56,26 euro
8	41,33 euro	67,03 euro
9	48,37 euro	78,44 euro
10	55,86 euro	90,61 euro
10 + (Per extra kind)	7,81 euro	12,68 euro

¹⁷ D. BAETENS, I. BEELEN, J. CAERTS, J. CONINX, E. CUYCKENS, P. DAEMEN, C. GEENS, M. GOVERS, H. MATTHIJSSENS, K. NIJS, I. NIJS, G. PAUWELS, F. VANDEN HEEDÉ, R; VAN ESPEN (eds.), *De ondernemingsgids, indicator*, 2018, 1060 p.

¹⁸ X, *Vermindering voor kinderbijslag gerechtigde kinderen*, www.belastingen.vlaanderen.be/vermindering-voor-kinderbijslaggerechtigde-kinderen (consultatie 27 mei 2018)

Daarnaast kan de belastingplichtige ook een vermindering krijgen voor de zogenaamde bescheiden woning. De vermindering kan alleen verkregen worden indien het kadastraal inkomen van alle onroerend goederen in het Vlaams Gewest niet groter is dan 745,00 euro en de woning zelf betreft.¹⁹

2.2.3 Taks tweede verblijf

Vervolgens bestaat er ook nog een taks op een tweede verblijf. De belasting hangt af van de plaats waar het onroerend goed is gelegen. Dit is een vast bedrag en verschilt per gemeente. In de kustgemeente schommelt dit bedrag tussen de 420,00 euro en 1.000,00 euro. Het juiste bedrag per gemeente kan u raadplegen in de bijlagen.²⁰

¹⁹ X, *Vermindering voor bescheiden woning*, www.belastingen.vlaanderen.be/vermindering-voor-bescheiden-woning (consultatie 14 mei 2018)

https://financien.belgium.be/nl/particulieren/woning/onroerende_voorheffing/verminderingen/waals_gewest/vermindering_voor_bescheiden_woning_#q1

²⁰ KCL, *Een tweede verblijf aan de kust: wat kost dat?*, <https://www.zimmo.be/blog/2018/04/03/een-tweede-verblijf-aan-de-kust-wat-kost-dat> (consultatie 10 april 2018)

2.3 Fiscale voordelen

De zesde Staatshervorming heeft de woonfiscaliteit helemaal door elkaar geschud, de gewesten zijn vanaf nu bevoegd voor de “eigen” woning. Dit is de woning waar de belastingplichtige samen met zijn gezin leeft. Soms kan ook een andere woning de eigen woning zijn, zoals reeds hierboven besproken. De gewesten werkten elk een systeem uit om de aankoop van een eigen woning te stimuleren. In het Vlaamse Gewest heet dit systeem de geïntegreerde woonbonus. De Federale overheid blijft bevoegd voor al de niet-eigen woningen. Sluit u een hypothecaire lening af voor de aankoop van een tweede verblijf, dan zullen de kapitaalaflossingen in aanmerking komen voor het langetermijnsparen. De intresten komen in aanmerking voor de federale gewone intrestaftrek.

2.3.1 Langetermijnsparen

2.3.1.1 Voorwaarde LTS

Om te kunnen genieten van het langetermijnsparen moeten dus een aantal voorwaarden worden gerespecteerd. De looptijd van de lening moet minimaal 10 jaar bedragen. De lening moet aangegaan zijn om een onroerend goed te verwerven, verbouwen of te behouden en moet gelegen zijn in de EER. De lening moet daarnaast hypothecair ingeschreven zijn in het hypotheekregister, de kapitaalaflossingen van een hypothecair mandaat leveren geen fiscaal voordeel op.²¹

2.3.1.2 Belastingvermindering

Naast de kapitaalaflossingen komen ook de premies van de afgesloten schuldsaldo verzekering in aanmerking. Het voordeel bedraagt 30%²² van maximaal 2.310,00 euro. Netto levert dit de belastingplichtige een voordeel op van 693,00 euro. ($2.310,00 \times 30\%$). U kan niet het volledige afgeloste kapitaal in rekening brengen. De berekening hangt af van de inkomsten van de belastingplichtige en van het bedrag van de lening. U kan genieten van een fiscaal voordeel voor een lening tot 76.860,00 euro. Voor het bedrag dat u leent boven deze grens kan u niet genieten van enig fiscaal voordeel. Dit is belangrijk om te weten, zo kan het bijvoorbeeld interessant zijn om u lening op te splitsen. Een deel hypothecair inschrijven (maximaal bedrag dat in aanmerking komt voor fiscaal voordeel) en het andere deel als hypothecair mandaat nemen. Zo geniet u optimaal van de fiscale voordelen en bespaart u extra kosten bij de overeenkomst van de lening.

2.3.1.3 Samenloop andere leningen

Als u een tweede woning koopt, kan u niet altijd genieten van de fiscale voordelen. De kapitaalaflossingen en premies voor schuldsaldoverzekeringen van alle woningen komen terecht in een grote korf. Indien u al leent om de eigen woning te financieren, zal de korf in de meeste gevallen al volledig opgevuld zijn. In dat geval gaat het fiscaal voordeel voor de kapitaalaflossingen van de tweede woning verloren.

²¹ art. 145/1 WIB 1992

²² art. 145/2 WIB 1992

In het Vlaamse Gewest kan u echter wel genieten van een gunstige maatregel. Als u in 2016 een lening afgesloten heeft voor het verwerven of behouden van een eigen woning en nu een tweede verblijf aankoopt, dan kan u genieten van het langetermijnsparen (= voor tweede verblijf) en de woonbonus. (= voor de eigen woning)

Schema combinaties van leningen

Dit schema geeft de situatie weer waar bij de belastingplichtige reeds 1 woning bezit en waarvoor er eventueel nog een lening loopt. Aan de hand van dit schema kan u raadplegen wat de fiscale voordelen zijn bij een eventuele tweede woning, waarvoor ook een hypothecaire lening is afgesloten.²³

Tabel 7: Samenloop leningen

Lening voor de eigen woning (oude lening)	Opbouw korf
Geen lening	Volledige korft langetermijnsparen met een maximum van 2.310,00 euro
Lening afgesloten voor 2005	Langetermijnsparen (maximum 2.310,00 euro) <u>- Bouwsparen</u> = ruimte voor uitgaven LTS
Lening afgesloten tussen 2005 en 2014	Langetermijnsparen (maximum 2.310,00 euro) <u>- Opgevulde korf woonbonus</u> = ruimte voor uitgaven LTS
Lening afgesloten in 2015	Langetermijnsparen (maximum 2.310,00 euro) <u>- Opgevulde korf woonbonus (max. 1.520,00 €)</u> = ruimte voor uitgaven LTS
Leningen afgesloten vanaf 2016	Combinatie van beide mogelijk ²⁴ (zowel de geïntegreerde Vlaamse woonbonus voor de eigen woning en het langetermijnsparen voor het tweede verblijf). Aangezien artikel 145 van wetboek inkomstenbelasting niet vermeldt dat de Vlaamse woonbonus in aftrek moet genomen worden.

²³ P. DE ROUCK, *Belastinggids 2018*, Brussel, 2018, 56-57 p.

²⁴ Parl. Vr., nr. 1106, 8 juli 2016, Wouters

De fiscale korf zal eerst worden opgevuld met de leningen die in aanmerking komen voor de gewestelijke woonbonus. Indien er nog ruimte vrij is, wordt de resterende ruimte gebruikt voor het langetermijnsparen. Enkel voor leningen aangegaan in 2016 is er een hiaat in de wetgeving, de belastingplichtige kan zowel opteren voor de geïntegreerde woonbonus als het langetermijnsparen. De minister van financiën heeft tijdens een parlementaire vraag het dubbel voordeel erkend. De minister zal echter de formule voor het langetermijnsparen evalueren en de nodige wijzigingen doorvoeren, maar voorlopig kan de belastingplichtige nog genieten van het dubbel voordeel.²⁵

2.3.1.4 Belastingaangifte: wie heeft recht op belastingvermindering?

In de meeste gevallen zijn er twee ontlener die een kredietovereenkomst ondertekenen. Niet elke ontlener staat borg voor een even groot deel, zo kan het zijn dat de man 40% onderschrijft en de vrouw 60%. Dit heeft soms gevolgen als de belastingplichtige jaarlijks zijn belastingaangifte invult. De belastingadministratie heeft hiervoor duidelijke regels opgelegd:²⁶

Schema voor gehuwden:

Tabel 8: belastingaangifte gehuwden

Eigenaar van woning	Ontlener	Aan te geven	Voorbeeld
Man	Man	Man	Man betaalt 1.500,00: Man: 1.500,00 Vrouw: 0,00
Vrouw	Vrouw	Vrouw	Man: 0,00 Vrouw: 1.500,00
Beide partners	Man	Man	Man: 1.500,00
Beide partners	Elk een afzonderlijke overeenkomst	Elke partner de aflossingen van zijn kredietovereenkomst	Man betaalt 1.000,00 en vrouw 500,00 Man: 1.000,00 Vrouw: 500,00
Beide partners	Één gezamenlijke lening	Vrije verdeling	Afbetaalt 1.500 Vrije opsplitsing tussen man en vrouw

²⁵ X, Is lenen voor een tweede verblijf fiscaal gezien een goed idee?, www.practicali.be/blog/fiscaal-voordeel-lening-tweede-verblijf/ (consultatie 5 mei 2018)

²⁶ J. DE MEYER, *Belastinggids 2018*, Kalmthout, Kluwer, 2018, 734 P.

Schema voor ongehuwde:

Tabel 9: Belastingaangifte ongehuwde

Eigenaar van woning	Ontlener	Aan te geven
In onverdeeldheid	Afzonderlijke of 1 gemeenschappelijke lening	In functie van eigendomstitel

Voorbeeld:

Broer bezit 80% van de woning en de zus 20%. Ze sluiten een gemeenschappelijke lening af van 250.000,00 euro. In 2017 betalen ze 1.800,00 euro aan kapitaal af. De lening komt in aanmerking voor het federaal langetermijnsparen.

Aan te geven:

Broer: $1.800,00 \times (76.860,00 / 250.000,00) \times 80\% = 442,71$ euro

Zus: $1.800,00 \times (76.860,00 / 250.000,00) \times 20\% = 110,68$ euro

2.3.1.5 Intresten

Ook het fiscale voordeel voor de intresten is een federale bevoegdheid, alle intresten die betaald worden voor het verwerven of behouden van een woning genieten van een fiscaal voordeel. Dit voordeel noemt de federale intrestaftrek, de som van alle betaalde intresten zijn aftrekbaar van het totaal onroerend inkomen. Uw onroerend inkomen wordt tegen het marginale tarief belast (maximaal 50% + gemeentebelastingen) Stel dat u voor 200 euro intresten hebt betaald in 2017 en u heeft genoten van een totaal onroerend inkomen van 1.000,00 euro. Het fiscale voordeel in 2017 kan dan oplopen tot 100 euro plus gemeentebelastingen ($200 \times 50\%$), afhankelijk van de andere inkomsten van de belastingplichtige. De lening hoeft niet hypothecair ingeschreven zijn om te genieten van de federale intrest aftrek. Dus ook de intresten betaald voor een hypothecair mandaat komen in aanmerking. Ook wanneer u een deel van de woning gebruikt voor uw beroep, kan u genieten van de federale intrestaftrek. ²⁷

2.3.1.6 Lenen of eigen middelen?

Voor een woonlening van 250.000 euro op 20 jaar betaalt u een intrest percentage dat tussen de 1.5% en 1.7% procent liggen.²⁸ Stel dat u over voldoende andere onroerende goederen beschikt en deze belast worden aan een marginaal tarief van 50%. Dan zal de effectieve kost van de lening slechts tussen de 0,75% en de 0,85% liggen. Indien U geld belegt, zal het rendement hoger zijn.²⁹ U kunt dus beter uw eigen middelen beleggen en een lening afsluiten voor uw tweede woning.

²⁷ art. 14, eerste lid, 1° WIB 1992

²⁸ X, Woonlening of hypothecaire leningen vergelijken, <https://www.spaargids.be/sparen/vergelijk/hypothecaire-leningen.html> (consultatie 27 mei 2018)

²⁹ X, Gemiddelde rente OLO 20 jaar, www.tijd.be/markten-live/beurzen/gemiddelde-rente-olo-20-jaar.510138591.html (consultatie 27 mei 2018)

2.4 Verkoop van tweede woning

Tot slot moet u het onroerend goed ook een vaste termijn in bezit houden. Indien je het onroerend goed terug zou verkopen binnen een bepaalde termijn, dan zal de eventuele meerwaarde belast worden in de aangifte.³⁰

2.4.1 Meerwaarde

Indien u een meerwaarde realiseert, dan wordt deze belast als een divers inkomen in de personenbelastingen. De meerwaarde wordt berekend als volgt: de netto verkoopwaarde – de verhoogde aankoopprijs. De netto verkoopwaarde is de verkoopprijs van het onroerend goed verminderd met de kosten om het onroerend goed te kunnen verkopen. Onder deze kosten wordt bijvoorbeeld verstaan makelaarskosten en kosten voor reclame om het onroerend goed te promoten. De verhoogde aankoopprijs is de prijs waartegen het goed werd aangekocht, verhoogd met 25%. Ieder jaar komt er nog eens 5% bij voor elk vol jaar tussen aankoop en verkoop. Ook verbouwwerken verricht door een aannemer worden bijgeteld bij de aankoopprijs. Het positieve verschil is de meerwaarde die belast zal worden in hoofde van de belastingplichtige. De berekening van de meerwaarde moet in een extra opgave mee ingediend worden met de aangifte.³¹

Schematische voorstelling:

Tabel 10: Meerwaarde

1) Bepalen verhoogde aankoopprijs

Aankoopprijs
+kosten Werkelijke kosten (ereloon notaris, registratierechten,...) Forfaitaire kosten (Aankoopprijs *25%)
= Werkelijke aankoopprijs
+ 5% x (aantal volle jaren tussen aan- en verkoopdatum) x werkelijke aankoopprijs
+Kosten van aannemer
=Verhoogde aankoopprijs

³⁰ art. 90, 10° WIB 1992

³¹ D. BAETENS, I. BELEN, J. CAERTS, J. CONINX, E. CUYCKENS, P. DAEMEN, C. GEENS, M. GOVERS, H. MATTHIJSENS, K. NIJS, I. NIJS, G. PAUWELS, F. VANDEN HEDE, R; VAN ESPEN (eds.), *De ondernemingsgids*, indicator, 2018, 587 p.

2) Bepalen Netto verkoopprijs

Verkoopprijs
- makelaarsloon
=Netto verkoopprijs

3) Meerwaarde

Netto verkoopprijs
-verhoogde aankoopprijs
= Meerwaarde

2.4.1.1 Tarief

Indien u een gebouwd onroerend goed verkoopt binnen 5 jaar, dan wordt de meerwaarde belast aan 16,5%. Na 5 jaar is de meerwaarde volledig vrijgesteld en dient men dus geen belasting te betalen op de meerwaarde. Voor gronden geldt er een andere regeling, indien de vervreemding binnen de eerste 5 jaar gebeurt, dan belast aan 33%. Tussen vijf jaar en acht jaar dan bent u 16,5% belastingen verschuldigd. Na acht jaar, dan is de meerwaarde volledig vrijgesteld.³²

2.4.1.2 Uitzonderingen

Er zijn echter een paar uitzonderingen waarbij de meerwaarde steeds vrijgesteld is. In de volgende situaties dient u de meerwaarde niet op te nemen in de aangifte:

1. De eigen woning: Indien je deze minstens zes maanden hebt bewoond, voor de 12^{de} maand van de verkoop.³³
2. Onroerende goederen verkregen via erfenis
3. Onteigening van onroerende goederen³⁴
4. Minderjarigen: onder bewind staan³⁵

Het kan dus aangeraden zijn om de woning een paar maanden langer in het bezit te houden om een extra meerwaarde belasting te vermijden.

³² F. VANDEN HEEDE e.a. (eds.), *De ondernemingsgids*, Indicator, 2018, 588-592

³³ art. 93bis, 1° WIB 1992

³⁴ art. 93bis, 3° WIB 1992

³⁵ art. 93bis, 2° WIB 1992

3 onderzoeksvraag en deelvragen

De onderzoeksvraag van mijn bachelorproef is : 'Wat zijn de fiscale gevolgen van een tweede woning in het Vlaamse Gewest?'. Het antwoord op deze vraag is nodig om de praktijkcase op te lossen, die opgenomen is in de bijlage. De woning van de case is gelegen in Halle en is een opbrengsteneigendom die verhuurd zal worden. Om een concreet antwoord te geven, heb ik na een literatuurstudie verschillende deelvragen opgesteld. In het onderzoek is rekening gehouden met alle mogelijke fiscale gevolgen van de aankoop tot de eventuele verkoop.

De eerste deelvraag is: 'Wat zijn de bijkomende aankoopkosten bij een tweede woning?'. Een woning aankopen brengt veel formaliteiten en kosten met zich mee, deze worden vaak onderschat. De notaris zal een belangrijke rol spelen bij de aankoop van de woning, hij zal ook de fiscale verplichtingen regelen. Na mijn onderzoek moet de belastingplichtige zelf kunnen bepalen hoeveel de kosten bedragen bij de aankoop van een tweede woning.

Na de aankoop wordt het onroerend goed ook belast. Welke belastingen de eigenaar verschuldigd is en hoeveel deze bedragen wordt besproken in mijn tweede deelvraag: 'Hoe wordt het onroerend goed belast?'.

Niet iedereen beschikt over voldoende eigen middelen om een tweede woning te kopen. De koper zal in de meeste gevallen een lening aangaan. In mijn literatuurstudie blijkt dat dit soms fiscaal interessant kan zijn. Dit brengt mij bij de derde deelvraag: 'Welke fiscale voordelen kan de belastingplichtige genieten bij de aankoop van een tweede woning?'

Stel dat het onroerend goed vroeg of laat terug verkocht wordt brengt dit soms fiscale verplichtingen met zich mee. Of u al dan niet belastingen verschuldigd bent zal afhangen hoe het onroerend goed verworven werd en binnen welke termijn de woning verkocht wordt. Dit wordt besproken in de laatste deelvraag: 'Wat zijn de fiscale gevolgen bij de verkoop van het onroerend goed?'.

Al deze deelvragen geven dus een overkoepelend antwoord op de hoofdvraag. De belastingplichtige weet na mijn onderzoek alle fiscale gevolgen van een tweede woning. Er worden ook fiscale optimalisaties aangereikt in de onderzoeksresultaten.

4 onderzoeksmethode

De doelgroep van mijn onderzoek zijn belastingplichtigen gevestigd in het Vlaams Gewest. Die naast hun eigen woning ook nog een tweede woning willen aankopen in Vlaanderen. Dit brengt vele fiscale gevolgen met zich mee, maar de wetgeving is complex voor iemand zonder voorkennis. Mijn bachelorproef dient daarom als een handleiding voor elke Vlaming die een tweede woning aankoopt. Om dit te kunnen realiseren is een beschrijvend onderzoek nodig. Het eindwerk bevat elke stap die de belastingplichtige kan tegenkomen indien hij een tweede verblijf bezit.

Mijn onderzoeksmethodiek ziet er voor al mijn deelvragen hetzelfde uit, ik ga namelijk eerst opzoek naar verschillende betrouwbare bronnen. Op deze manier worden de pijnpunten in de fiscaliteit duidelijk. De belastingplichtige weet dan waar hij rekening mee moet houden.

Na een grondige analyse van de bronnen, ga ik ook naar concrete cases kijken. Hierdoor krijgt u een beter beeld hoe de theorie wordt omgezet in de praktijk. Deze cases worden mij aangereikt door mijn stagebedrijf. Deze cases zijn reeds opgelost door het fiscale team binnen mijn stagebedrijf.

Als ik een goed beeld heb over de materie en de mogelijke valkuilen ga ik zelf een case uitwerken van een klant. Op deze manier kan ik ook zelf de theorie aan de praktijk koppelen. Ik ga steeds per deelvraag te werk, wanneer ik mijn case getoetst heb met een deelvraag laat ik het nakijken door mijn begeleider.

5 Onderzoekresultaten

5.1 Inleiding

Na deze theoretische uiteenzetting, volgt nu een voorbeeld vanuit de praktijk. De vier deelvragen van de bachelorproef worden getoetst in deze case. Eerst kopen we een woning aan, waarbij er wordt nagegaan hoeveel de bijkomende aankoopkosten bedragen. Daarnaast dient er ook een onderscheid gemaakt te worden tussen hypothecair krediet en mandaat. Vervolgens wordt het onroerend goed belast en wordt er aandacht besteed aan de eventuele verkoop met meerwaarde.

5.2 Onroerend goed

Het onroerend goed met bouwjaar 1981 bestaat uit drie delen en is gelegen te Halle. Het eerste deel is de slagerij, hiertoe behoren het gelijkvloers en de kelder. Op het gelijkvloers is de winkel en in de kelder staan de machines. Op de eerste verdieping is een appartement, dit bevat een ruime living met een open ingerichte keuken, wasplaats, 2 slaapkamers, badkamer met douche en groot terras aan de achterzijde. Ook op de tweede verdieping is een appartement, deze is wel groter dan het appartement op de eerste verdieping. Deze bevat een inkomhal, living, eetplaats met ingerichte keuken, wasplaats, 2 slaapkamers, nachthal, wc en berging. Daarnaast behoort tot deze verdieping ook een zolder van 51 m².

De kostprijs van het volledige gebouw bedraagt 795.000,00 euro en het kadastraal inkomen is 2.702,00 euro. Er werd in het schattingsverslag geen opsplitsing gemaakt van het kadastraal inkomen per verdieping. Voor de slagerij ben ik opzoek gegaan naar een gelijkaardig voorbeeld, het kadastraal inkomen van het voorbeeld bedraagt 1.500,00 euro. Het gelijkaardig voorbeeld had ongeveer dezelfde oppervlakte en lag in de nabije omgeving. Het kadastraal inkomen van de appartementen wordt berekend op basis van het aantal vierkante meters.

	oppervlakte in m ²
Appartement 1	108,80
Appartement 2	160,30
	269,10

Kadastraal inkomen

Appartement 1	$1202,00 \times (108,80/269,10) =$	485,98
Appartement 2	$1202,00 \times (160,30/269,10) =$	716,02
		1 202,00

5.3 Aankoop van onroerend goed

5.3.1 Koper

Jan Peeters is gehuwd sinds 2002 met Sophie Mertens, ze hebben drie kinderen ten laste. Het gezin woont in Gent, ze bezitten de woning in volle eigendom. Er loopt geen lening voor de eigen woning. Op 20 april 2018 zien ze een woning te koop staan in Halle en beslissen ze de woning aan te kopen voor een bedrag van 795.000,00 euro. Het gezin brengt 150.000,00 euro zelf in en betaalt ook de bijkomende aankoopkosten met eigen middelen, de rest wordt geleend bij hun financiële instelling. Meneer Peeters heeft een goede band met zijn bank en kan dus genieten van een gespreide lening, d.w.z. een deel hypothecaire inschrijving en een deel als hypothecair mandaat. De aankoopakte wordt verleden op 21 mei 2018 te Halle. Aangezien het onroerend goed niet een volledig jaar in het bezit is, moet het kadastraal inkomen geprorateerd worden. Dit gebeurt in dagen, de belastingplichtige zal enkel belast worden vanaf de dag dat het onroerend goed in zijn bezit is. Het onroerend goed is in 2018, 225 dagen in het bezit van de belastingplichtige.

5.3.2 Aankoopkosten

Er wordt een lening afgesloten voor 645.000,00 euro, namelijk de aankoopprijs min de eigen bijdragen. Gezien de goede band tussen het gezin en de financiële instelling kan de lening geoptimaliseerd worden. Dit wil zeggen dat 76.860,00 euro van de lening hypothecair wordt ingeschreven, dit is het maximale bedrag waarop de belastingplichtige kan genieten van een fiscaal voordeel. Het andere deel van de lening, namelijk 568.140,00 euro, wordt ondergebracht in een hypothecair mandaat.

5.3.2.1 Registratierechten of btw

Op de aankoop van dit onroerend goed moet geen btw betaald worden, wel registratierechten. Het gebouw werd voor het eerst in gebruik genomen in 1981, het is dus ouder dan 3 jaar. Daarom is het gezin registratierechten verschuldigd, namelijk 10% op de aankoopprijs van de woning. De woning kost 795.000,00 euro, dus de registratierechten bedragen 79.500,00 euro. ($795.000,00 \times 10\% = 79.500,00$ euro)

Veronderstelling

Stel dat het gebouw voor het eerst in gebruik werd genomen op 20 april 2016, dan is er wel btw verschuldigd. Aangezien het gaat over een nieuw gebouw, het gebouw wordt als nieuwe woning beschouwd tot en met 31 december 2018. In dit geval zou de belastingplichtige 166.950,00 euro btw betalen, namelijk $795.000,00 \times 21\%$. Dus indien het gebouw voor het eerst in gebruik werd genomen vóór 1 januari 2016, dan zijn er registratierechten verschuldigd. Vanaf 1 januari 2016 is de belastingplichtige btw verschuldigd.

5.3.2.2 Ereloon notaris

Het ereloon voor de registratie van het onroerend goed wordt berekend op 795.000,00 euro, namelijk de aankoop prijs van de woning.

Schijf van aankoop prijs	Toe te passen % per aankoop schijf	Verschuldigde ereloon
0,00 – 7.500,00	4,56%	$7.500 * 4,56\% = 342,00$
7.500,00 – 17.500,00	2,85%	$10.000,00 * 2,85\% = 285,00$
17.500,00 – 30.000,00	2,28%	$12.500,00 * 2,28\% = 285,00$
30.000,00 – 45.495,00	1,71%	$15.495,00 * 1,71\% = 264,97$
45.495,00 - 64.095,00	1,14%	$18.600,00 * 1,14\% = 212,04$
64.095,00 – 250.095,00	0,57%	$186.000,00 * 0,57\% = 1.060,20$
> 250.095,00	0,057%	$544.905,00 * 0,057\% = 310,60$
	Ereloon	2.759,81 euro
	Btw (21%)	579,56 euro
	Ereloon inclusief btw	3.339,37 euro

Naast deze variabele kosten die afhankelijk zijn van de aankoop prijs van de woning, zijn er ook vaste kosten. Deze kosten bedragen tussen 800 en 1.100,00 euro.

5.3.2.3 Kosten krediet

Naast de eigen inbreng van 150.000,00 euro, wordt er 645.000,00 euro geleend. Om te kunnen genieten van de fiscale voordelen moet het krediet hypothecair ingeschreven zijn. Aangezien het gaat over de tweede woning kan u voor het kapitaal enkel genieten van het federale langetermijnsparen. Ook dit is begrensd voor een lening met kapitaal tot maximaal 75.270,00 euro. Omdat we kiezen voor de meest optimale lening, gaan we slechts 75.270,00 euro hypothecair inschrijven, het saldo wordt ondergebracht in een hypothecair mandaat.

Hypothecair mandaat/inschrijving

1.Kosten akte Hypothecaire inschrijving voor 76.860,00 euro

Registratierechten ($76.860,00 * 110\% * 1\%$)	845,46
Inschrijvingsrechten ($76.860,00 * 110\% * 0,30\%$)	253,64
Ereloon hypotheekbewaarder	142,00
Ereloon notaris(+ 21% btw)	1.421,91
Aktekosten (+ 21%btw)	1.210,00
Totale kost hypothecaire inschrijving	3.873,01

Toelichting ereloon notaris

Schijf van krediet	Toe te passen % per aankoopsschijf	Verschuldigde ereloon
0,00 – 7.500,00	1,71%	$7.500,00 * 1,71\% = 128,25$ euro
7.500,00 – 17.500,00	1,368%	$10.000,00 * 1,368\% = 136,80$ euro
17.500,00 – 30.000,00	0,921%	$12.500,00 * 0,921\% = 115,13$ euro
30.000,00 – 45.495,00	0,684%	$15.495,00 * 0,684\% = 105,99$ euro
45.495,00 - 64.095,00	0,456%	$18.600,00 * 0,456\% = 84,82$ euro
64.095,00 – 250.095,00	0,228%	$186.000 * 0,228\% = 424,08$ euro
> 250.095,00	0,0456%	$394.905,00 * 0,0456\% = 180,08$ euro
	Subtotaal	1.175,13 euro
	Btw	246,78 euro
	Totaal	1.421,91 euro

2.Kosten akte Hypothecaire mandaat voor 569.730,00 euro

Registratierecht	50,00
Ereloon notaris (+21% btw)	345,00
Aktekosten (+21% btw)	726,00
Totale kost hypothecaire inschrijving	1.121,00

3.Totale kost Mandaat + inschrijving

$3.873,01 + 1.121,00 = 4994,01$

4.Besparing met hypothecair mandaat

Registratierechten ($645.000,00 * 110\% * 1\%$)	7.095,00
Inschrijvingsrecht ($645.000,00 * 110\% * 0,30\%$)	2.128,50
Ereloon Hypotheekbewaarder	749,00
Ereloon notaris (+21%)	1.421,00
Aktekosten	1.210,00
Totale kost indien volledig hypothecaire inschrijving	12.603,50
Gespreide lening	4.994,01
Totale besparing	7.609,49

5.3.2.4 Overzicht bijkomende aankoopkosten

Registratierechten	79.500,00 euro
Ereloon	2.759,81 euro
Administratieve Kosten	800,00 euro
Btw ereloon + btw administratieve kosten	747,56 euro
Kosten hypothecair mandaat	1.121,00 euro
Kosten hypothecaire inschrijvingen	3.873,01 euro
Totaal bijkomende aankoopkosten	88.801,38 euro

Naast het aankoopbedrag van 795.000,00 moet de koper ook 88.801,38 euro voorzien voor de bijkomende aankoopkosten.

5.4 Belasting in de personenbelasting

Enkel de eigen woning is vrijgesteld, aangezien we de drie delen van het pas aangekochte goed gaan verhuren, zal hierop een belasting betaald moeten worden. De belasting hierop hangt af van wie het goed huurt en wat zijn doel is met het onroerende goed. De opgesomde huurprijzen zijn vergelijkbaar met de huurprijzen op Immoweb.

5.4.1 Huurders

5.4.1.1 Slagerij

De slagerij met de kelder, waar de machines staan, wordt verhuurd aan een buur. De buurman gaat de buurt voorzien van vleeswaren. De huurprijs bedraagt 2.500,00 euro per maand, in deze prijs zijn ook de machines inbegrepen.

5.4.1.2 Appartement 1

Het eerste appartement met een oppervlakte van 108,8 m² wordt verhuurd aan een jong gezin. Het appartement wordt volledig privé gebruikt en de maandelijkse huurprijs bedraagt 900,00 euro. Het gezin heeft voor dit appartement gekozen, omdat het volledig gemeubeld is.

5.4.1.3 Appartement 2

Het tweede appartement met een grotere oppervlakte wordt verhuurd aan een architect en zijn gezin. 50m² van het appartement zal gebruikt worden als tekenkamer voor de architect. De resterende oppervlakte is ingenomen door het gezin zelf. De huurprijs van het onroerend goed bedraagt 1.000,00 euro. Aangezien het onroerend goed een dubbel gebruik heeft, zowel privé als beroeps, is het belangrijk om de huurprijs ook op te splitsen.

Opsplitsing huurprijs : privé en beroepsgebruik

$$\text{Privé: } 1.000,00 * \frac{110,3}{160,3} = \mathbf{688,08 \text{ Euro}}$$

$$\text{Beroeps: } 1.000,00 * \frac{50}{160,3} = \mathbf{311,92 \text{ Euro}}$$

De onroerende goederen worden allemaal betrokken op 1 juli 2018.

5.4.2 Belasting op de huurinkomsten

5.4.2.1 Geen huurinkomsten

Zodra u een tweede woning bezit zal u belast worden in de personenbelasting, ongeacht u huurinkomsten verwerft of niet. Hoe het onroerend inkomen belast wordt hangt af van een aantal factoren. (Wie het onroerend goed huurt en/of het onroerend goed deels gebruikt wordt voor een beroepsactiviteiten.) Indien u het onroerend goed niet verhuurt, wordt het geïndexeerd kadastraal inkomen verhoogd met 40%.

1. Periode

21 mei tot en met 30 juni = 41 dagen

2. Omrekening niet-geïndexeerd KI

$$2.702,00 \quad \times \quad \frac{41}{365} = 303,51$$

3. Belastbare grondslag

$$303,51 \times 1,7863 = 542,16$$

$$542,00 * 1,40 = \mathbf{758,80}$$

4. Aangifte

$$[1106] \quad 151,76$$

$$[2106] \quad 151,76$$

5.4.2.2 Slagerij

BELASTBAAR:

1. bepalen bruto inkomsten

Brutohuur 2018= $2.500,00 \times 6 = 15.000,00$

2. Aftrek kosten

De aftrekbare kosten bedragen maximaal 40% van de brutohuur.

Deze kosten dienen beperkt te worden tot het niet-geïndexeerd KI * 2/3 * 4,39

Kosten: $15.000,00 \times 40\% = 6.000,00$

Maximum $1.500,00 \times \frac{2}{3} \times 4,39 \times \frac{184}{365} = 2.213,04$

3. Netto opbrengsten

Brutohuur 15.000,00

Kosten 2.213,04

Nettohuur **12.786,96**

AANGIFTE:

[1109-55] 378,08 [2109-25] 378,08

[1110-54] 7.500,00 [2110-24] 7.500,00

5.4.2.3 Appartement 1

Het appartement wordt volledig privé gebruikt, maar het is wel bemeubeld. De huur slaat dus een deel op roerende goederen en deel op onroerende goederen. In de opgave werd er geen opsplitsing gemaakt, de belastingadministratie heeft hier een regel voor geschreven in de wetgeving. Indien er geen opsplitsing is gemaakt in het huurcontract, dan zal 60% slaan op het gebouw en 40% op de inboedel.

Gebouw: $900,00 \times 60\% = 540,00$

Totaal 2018: $540,00 \times 6 = 3.240,00$

Meubels: $900,00 \times 40\% = 360,00$

Totaal 2018: $360,00 \times 6 = 2.160,00$

BELASTBAAR:

Meubels:

Bruto huur 2018:	2.160,00
kostenforfait 50%	1.080,00
Belastbaar	1.080,00

Gebouw:

Geïndexeerd KI * 1,4	
485,98 * (184/365) * 1,7863 =	437,64
438 * 1,40 =	613,20

AANGIFTE:

[1106-58]	122,50	[2106-28]	122,50
[1156-08]	540,00	[2156-75]	540,00

5.4.2.4 Appartement 2

BELASTBAAR

Privégebruik

KI= 716,02 x (110,30/160,30) =	492,68
492,68 * (184/365) * 1,7863=	443,66
444,00 * 1,4 =	621,60

Beroepsgebruik

1. bepalen bruto inkomsten

Brutohuur 2018=	311,92 x	6 =	1.871,52
-----------------	----------	-----	----------

2. Aftrek kosten

De aftrekbare kosten bedragen maximaal 40% van de brutohuur.

Deze kosten dienen beperkt te worden tot het niet-geïndexeerd KI * 2/3 * 4,39

Kosten:	1.871,52 x	40%	= 748,61
Maximum	112,59 * 2/3 * 4,39	=	329,51

3. Netto opbrengsten

Brutohuur	1.871,52
Kosten	329,51
Nettohuur	1.542,01

AANGIFTE:

[1106-58]	124,18	[2106-28]	124,18
[1109-56]	56,30	[2109-25]	56,30
[1110-54]	935,76	[2110-24]	935,76

5.4.3 Onroerende voorheffing

De basis om de onroerende voorheffing te berekenen is het niet geïndexeerd kadastraal inkomen, het kadastraal inkomen van de woning bedraagt 2.702,00 euro. Het onroerend goed is gelegen in de provincie Vlaams-Brabant, meer bepaald in de stad Halle. Let op het onroerend goed werd gekocht in de loop van 2018, de eigenaar zal dus geen onroerende voorheffing moeten betalen. Het is namelijk degene die op 1 januari 2018 het onroerende goed bezit, die de onroerende voorheffing moet betalen. Een verkoop gedurende 2018 heeft geen effect op berekening. De verkoper kan wel overeenkomen met koper om deel van onroerende voorheffing ten laste te nemen bij de verkoop van het onroerende goed. Gezien het kadastraal inkomen niet werd uitgesplitst over het gebouw en het onroerend materiaal, gaan we ervan uit dat het ki volledig slaat op het gebouw.

5.4.3.1 Berekening

1) Het kadastraal inkomen te indexeren

$$2.702,00 * 1,7863 = 4.826,58 \text{ euro}$$
$$\text{Afgerond:} \quad 4.827,00 \text{ euro}$$

2) Basisheffing door Vlaams Gewest

$$4.827,00 * 3,97\% = 191,63$$

3) Opcentiemen voor de provincie toepassen

$$191,63 * 171,75/100 = 329,1245$$

4) Aandeel gemeente

$$191,63 * 976/100 = 1870,309$$

5) Totaal bedrag zonder verminderingen

$$191,63 + 329,12 + 1870,30 = 2.391,07$$

Stel dat de oude eigenaar 2 kinderen ten laste heeft en waarvan 1 kind met een handicap. Dan heeft hij recht op volgende verminderingen:

Een gehandicapte persoon telt voor 2 plus plus het andere kind, dan heeft de belastingplichtige . recht op een basisbedrag van 20,07 euro

Basisvermindering	20,07 euro	
Opcentiemen provincie:	$20,07 \times 171,75/100=$	34,47
Opcentiemen gemeente:	$20,07 \times 976/100=$	195,88
Totale vermindering =		250,42

Te betalen

$$2.391,07 - 250,42 = 2140,65$$

5.4.4 Taks tweede verblijf

In Halle betaalt u voor een tweede verblijf 1.000,00 euro. De eigenaar van het tweede verblijf heeft de meldingsplicht bij de gemeente, waarin het onroerend goed gelegen is.

5.5 Fiscale voordelen

Naast de eigen inbreng ging het gezin twee leningen aan, een hypothecair mandaat van 568.140,00 euro en hypothecaire inschrijving van 76.860,00 euro. In 2018 zijn volgende bedragen afgelost:

	Hypothecair mandaat	Hypothecaire inschrijving
Intrest	6.501,15 euro	879,50 euro
Kapitaal	13.583,65 euro	1.837,64 euro

5.5.1 Kapitaal

Enkel de kapitaalaflossingen van de lening die gewaarborgd is door hypothecaire inschrijving komt in aanmerking voor een fiscaal voordeel. Aangezien deze lening wordt aangegaan voor de niet-eigenwoning, heeft de belastingplichtige enkel recht op het federaal langetermijnsparen. Het netto belastbaar inkomen van de man bedraagt 40.000,00 euro, de vrouw verdient 30.000,00 euro.

Hoeveel bedraagt de maximale korf van de man en vrouw:

Formule: Belastbaar inkomen x 6% + 172,80 (maximaal 2.310,00 euro)

Berekening:

Man $40.000,00 \times 6\% + 172,80 = 2572,80$ euro
 Begrensd tot maximaal 2.310,00 euro

Vrouw $30.000,00 \times 6\% + 172,80 = 1972,80$ Euro

Naast de begrenzing van de fiscale korven, moet u ook kijken naar de afgesloten lening. De belastingplichtige heeft enkel recht op een belastingsvoordeel voor leningen tot 76.860,00 euro. Aangezien het gezin een hypothecaire inschrijving gedaan heeft voor 76.860,00 euro moet deze begrenzing niet meer gebeuren. Ze kunnen het kapitaal volledig in de aangifte opnemen. Ze kunnen dit bedrag vrij verdelen onder de man en vrouw, aangezien de man een hoger inkomen heeft, noteren we het volledige bedrag onder code 1358-97. Het belastingsvoordeel bedraagt 551,29 euro, namelijk $1.837,64 \times 30\%$.

Aangifte:

[1358-97]	1.837,64 euro
-----------	---------------

Veronderstel

Stel dat ik 100.000,00 euro hypothecair zou inschrijven en dit tegen dezelfde rente van 2%, dan ga ik hier geen voordeel uit halen. Meer nog de aankoopkosten gaan meer bedragen, terwijl de fiscale voordelen gelijk blijven.

$$2.390,90 \times \frac{76.860,00}{100.000,00} = 1837,65$$

Het kapitaal dat de belastingplichtige in zijn aangifte kan opnemen bedraagt evenveel als voor de lening van 76.860,00 euro.

5.5.2 Intresten

Voor de intresten kan de belastingplichtige genieten van de gewone intrestaftrek, dit wil zeggen dat de betaalde intresten van de onroerende inkomsten worden afgetrokken. De familie Peeters verwerft in 2018 volgende onroerende inkomsten:

Onroerend inkomen	
Niet verhuur (periode 21 mei tot 1 juli 2018)	758,80 euro
Slagerij	12.786,96 euro
Appartement 1	613,20 euro
Appartement 2	2.163,61 euro
	(621,60 voor privégebruik + 1542,01 euro voor beroepsgebruik)
Totaal	16.322,57 euro

In 2018 betaalde het gezin voor 7.380,65 euro aan intresten. Zowel de intresten van het hypothecair mandaat, als de intresten van het hypothecair krediet, komen in aanmerking voor het fiscaal voordeel. Deze worden afgetrokken van de 16.322,57 euro onroerend inkomen.

Onroerend inkomen	16.322,57 euro
Voordeel gewone intrest aftrek	7.380,65 euro
Resterend roerend inkomen	8.941,92 euro

De belastingplichtige geniet een fiscaal voordeel aan het marginaal tarief, aangezien het hoge inkomen van het gezin, bedraagt het marginaal tarief 50%. De besparing aan belasting voor de familie Peeters bedraagt dus:

Voordeel gewone intrest aftrek	7380,65
Marginaal tarief 50%	3690,33
Besparing aan belasting	3690,33

5.6 Verkoop van onroerend goed

Het gezin besluit om hun geluk te gaan opzoeken in het buitenland. Ze verkopen het gebouw op 26 juni 2020 voor een prijs van 1.200.000,00 euro. Bij de verkoop schakelde ze een makelaar in, zijn commissieloon bedraagt 1% van de verkoopprijs.

In 2019 werd het gebouw grondig gerenoveerd dit door een erkend aannemer, de kostprijs bedraagt 30.000,00. Daarnaast werkte de eigenaar zelf aan het gebouw, aangekochte materialen 20.000,00. Enkel werken uitgevoerd door erkende aannemers kunnen de aankoopprijs verhogen, indien er een factuur aanwezig is.

Aankoopprijs van het onroerende goed	795.000,00
Kosten (forfait 25%)	198.750,00
	993.750,00
5% per vol jaar tussen datum aan en verkoop	
5% x 2 = 10%	99.375,00
Facturen geregistreere aannemer	30.000,00
	1.123.125,00
Verkoopprijs	1.200.000,00
Comissie op verkoop (12.000,00)	12.000,00
Nettoverkoopprijs	1.188.000,00

Nettoverkoopprijs	1.188.000,00
verhoogde aankoopprijs	1.123.125,00
Meerwaarde	64.875,00

Aangezien er een grond + gebouw vervreemd wordt binnen de 5 jaar, wordt de meerwaarde belast aan 16,5% in de personenbelasting.

De effectieve belasting bedraagt dus : $64.875,00 \times 16,5\% = 10.704,38$ euro. Dit bedrag moet in vak XVI Diverse inkomsten worden aangegeven, onder code 1206 en 2206.

6 Conclusie

Een tweede verblijf aankopen brengt vele fiscale verplichtingen met zich mee. Iemand die geen kennis heeft binnen het vakgebied onderschat vaak de gevolgen van een tweede woning. Dit onderzoek begeleidt de belastingplichtige tijdens het hele proces van aankoop tot een eventuele verkoop in het Vlaamse Gewest.

Wanneer een belastingplichtige een onroerend goed aankoopt zal hij beroep moeten doen op een notaris. Deze regelt de overdracht van de oude eigenaar naar de nieuwe eigenaar. De grootste bijkomende aankoopkosten zijn de registratierechten, deze bedragen 10% van de aankoopprijs. Indien het gebouw nieuw is, dan zijn geen registratierechten verschuldigd, maar 21% btw op de aankoopprijs. Daarnaast zijn er ook andere bijkomende kosten: het ereloon van de notaris, kosten voor opzoeking en de kosten voor de registratie in het hypotheekregister.

Indien u ook een krediet afsluit, brengt dit extra kosten mee. De aard van het afgesloten krediet bepaalt de bijkomende kosten. Indien u een hypothecair krediet afsluit zijn de kosten voor de registratie van het krediet aanzienlijk hoger dan bij een mandaat. Anderzijds geniet de belastingplichtige bij een hypothecaire inschrijving meer fiscale voordelen.

De belasting op het tweede verblijf bestaat uit drie componenten: de personenbelasting, de onroerende voorheffing en de taks op het tweede verblijf. De taxatie in de personenbelasting hangt af van wie de eventuele huurder is, natuurlijk persoon of rechtspersoon. Daarnaast moet u ook rekening houden met het doel van het onroerend goed, privé- of beroepsgebruik. Een belangrijk gegeven is dat het tweede verblijf steeds belast zal worden, ook al verhuurt u het onroerend goed niet. De onroerende voorheffing is elk jaar verschuldigd door de eigenaar van het onroerende goed op 1 januari van het aanslagjaar. De eigenaar kan wel verminderingen genieten ingeval van kinderlasten. De taks tweede verblijf is bepaald door de gemeente waarin het onroerende goed gelegen is.

Indien de belastingplichtige een lening is aangegaan voor het verwerven van de tweede woning, dan kan hij genieten van fiscale voordelen. De intresten komen in aanmerking voor de gewone intrestaftrek, dit houdt in dat u de betaalde intresten kan aftrekken van uw onroerende inkomsten. Dit is een besparing aan het marginaal tarief, dus minstens 25%, maar in de meeste gevallen 50%. Voor het afgeloste kapitaal kan u genieten van het langetermijnsparen, indien de kapitaalaflossingen betrekking hebben op een krediet dat hypothecair is ingeschreven. Indien u al andere leningen heeft lopen voor uw eigen woning, dan zal u in de meeste gevallen geen fiscaal voordeel meer genieten. Indien u vanaf 1 januari 2016 een lening afsluit voor u eigen woning, kan u de geïntegreerde woonbonus combineren met het langetermijnsparen.

Indien u toch niet tevreden bent met de aankoop van het onroerend goed, kan u het terug verkopen. Belangrijk hierbij is dat een eventuele meerwaarde binnen 5 jaar na aankoop, belast wordt aan 16,5%.

Een tweede verblijf heeft dus vele gevolgen tijdens het hele traject, ook na de aankoop van het onroerend goed. Het is essentieel om goed voorbereid te zijn en om over voldoende financiële middelen te beschikken. Indien u voldoet aan deze voorwaarde, kan een tweede woning wel een goede investering zijn.

7 Output

De output van deze bachelorproef is een website met verschillende rekentools. Aan de hand van de rekentools weet de belastingplichtige welke kosten, belastingen en fiscale voordelen hij kan genieten. Het doel van deze bachelorproef is om de complexe woonfiscaliteit begrijpbaar te maken voor iedereen. Aan de hand van eenvoudige vragen moet de belastingplichtige in staat zijn om een beter overzicht te hebben op de fiscale gevolgen van een tweede woning. De website is terug te vinden op volgende domeinnaam: www.tributo.be.

8 Aanbevelingen

Door de beperkte omvang van de opdracht komen enkel de fiscale gevolgen van een tweede woning in het Vlaams Gewest aanbod. Om dit onderzoek compleet te maken, moeten ook de fiscale gevolgen in het Waals en Brussels Hoofdstedelijk Gewest onderzocht worden. Op deze manier kan de belastingplichtige een vergelijking maken tussen de verschillende gewesten.

Daarnaast kan het ook interessant zijn om te kijken naar andere manieren, voor het verwerven van onroerende goederen. In de bachelorproef werd enkel rekening gehouden met een klassieke aankoop, maar er zijn nog veel meer mogelijkheden. Wat zijn de gevolgen indien u een eigendom verwerft via erfpacht, recht van opstal, lijfrente of vruchtgebruik?

9 Bijlagen

Bijlage 1 : Case onderzoeksresultaten

Bijlage 2: Aflossingstabel hypothecaire inschrijving

Bijlage 3: Aflossingstabel hypothecaire mandaat

Bijlage 4: Rendement case na 20 jaar

Bijlage 5: Opcentiemen berekening onroerende voorheffing

Bijlage 6: Taks tweede verblijf

Bijlage 1 : Case onderzoeksresultaten

AARD EN LIGGING VAN HET TE SCHATTEN GOED:

Aard	: handelspand (commercieel gelijkvloers met garage en tuin + woonst)
Grondoppervlakte	: 10a 86ca
Gekadastraerd	: sectie A nummer 122/V/6 P0000
Kadastraal inkomen (niet geïndexeerd):	€2.702,00
Bouwjaar	: oorspronkelijk volgens kadaster 1919 >< 1930
Verbouwingen	: <u>Volgende vergunningen werden afgeleverd:</u> → Vergunning van 06/04/2006 voor het regulariseren van verbouwen/uitbreiding, uitbreiding van bakkersatelier, uitbreiding verdiepingen en aanpassing voorgevel 2^{de} verdieping (BB/2005/006); → Vergunning van 13/06/2003 voor het verbouwen van voorgevel en uitbreiden van dienstlokalen op gelijkvloers (BB/2003/050); → Vergunning van 19/09/2003 voor het uitbreiden verdiepingen, aanpassen van voorgevel 2^{de} verdieping (BB/2003/144); <u>Volgend bouw misdrijf werd opgenomen in het register:</u> → Vaststelling van 30/04/2003 voor het uitvoeren van uitbreidingswerken zonder voorafgaande vergunning. Deels vergund via dossier BH/2003/050 en BH/2003/144. Voorschreven stedenbouwkundige bepalingen zijn gesteund op een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de stad Halle op datum van <u>15/09/2017</u>.

AFMETINGEN:

Vloeroppervlakte:	<u>Kelder:</u>	= 100m ²
	<u>Gelijkvloers:</u>	= 225m ²
	<u>Eerste verdieping:</u>	= 108,80m ²
	<u>Tweede verdieping:</u>	= 108,80m ²
	<u>Derde verdieping (zolder):</u>	= 51,50m ²
	<u>TOTAAL:</u>	= 594,10m²
Voorgevelbreedte:	10,00m	
Diepte gelijkvloers:	22,50m	
Diepte verdiepingen:	10,88m	

NADERE BESCHRIJVING VAN HET GOED:

Kelderniveau	: verschillende kelders waaronder ook een koelkelder
Gelijkvloers	: winkelruimte, garage, koel- en diepvriescellen, ovens, keuken, wasplaats, aparte wc's, terras, tuin met tuinhuis, aparte ingang om naar de verdieping te gaan. + tellers
Eerste verdieping	: living/eetplaats met open ingerichte keuken, wasplaats, 2 slaapkamers waarvan 1 met dressing, badkamer met douche/lavabo/wc en groot terras aan de achterzijde.
Tweede verdieping	: inkomhal, living/eetplaats met ingerichte keuken, wasplaats, 2 slaapkamers, nachthal, aparte wc en berging
Derde verdieping	: zolderruimte (toegankelijk via valtrap inkomhal 2 ^{de} verdieping)

BESCHRIJVING VAN DE GEBRUIKTE BOUWMATERIALEN:

Metselwerk	: isolerende crepie gevelsteen
Schrijnwerk	: alu + pvc
Isolatie	: dubbele beglazing
Bevloering	: betonvloer met tegels als vloerbekleding
Afwerking	: vernieuwde staat/goede afwerking

BESCHRIJVING VAN NUTSVOORZIENINGEN EN HET COMFORT:

Nutsvoorzieningen	: elektriciteit, telefonie, teledistributie, stadswater, rioleringsaansluiting.
Verwarmingssysteem	: centrale verwarming op gas + radiatoren + thermostaat
Ovens bakkerij	: op stookolie
Warm water	: boiler
Comfort	: goed comfort/heel ruim/modern/veel lichtinval

BIJZONDERE ELEMENTEN NOPENS HET TE SCHATTEN GOED:

Bouwjaar	: 1919 >< 1930
Verbouwjaar	: 2005
Staat van onderhoud	: goed, niets op aan te merken
Tuin/terras	: tuin in goede staat van onderhoud, volledig omheind. Terras bankirai, niet afgesloten met balustrade
Erfdienstbaarheden	: geen
Bouwtrant	: modern
Energieprestatiecertificaten	
- eerste verdieping	: unieke code ongekend. Score: 238 kWh/m ²
- tweede verdieping	: unieke code 20170911-0001991529-1. Score: 307 kWh/m ²
Elektriciteitskeuringen	: eerste en tweede verdieping = conform A.R.E.I. Opgemaakt op 24/10/2006 door vzw BTV, te 2000 Antwerpen. (25 jaar geldig)
Bouwplannen	: er zijn bouwplannen aanwezig (in bezit van eigenaar)

BIJZONDERE ELEMENTEN VAN WAARDEVERMINDERING:

- bakkerij is bijna 1 jaar niet meer functioneel/actief.
- Momenteel is de woonst opgedeeld in 2 appartementen, maar werd niet vergund.
- Geen terras op de tweede verdieping indien regularisatie wordt aangevraagd.
- Weinig parkeergelegenheid

BEREKENING

Plateau gelijkvloers (bruto):	225,00	m ²
Plateau verdieping (bruto):	108,80	m ²
Plateau kelder (bruto):	100,00	m ²
Voorgevelbreedte:	10,00	m
Perceelsbreedte :	10,00	m

(1) GROND : 1086,00 m²

(10,00 x 30)	300,00	m ²	x	300	€ / m ²	=	90 000,00	€
	300,00	m ²	x	300/2	€ / m ²	=	45 000,00	€
	486,00	m ²	x	300/3	€ / m ²	=	48 600,00	€
						x 0,8	146 880,00	€

(2) CONSTRUCTIE :

-1	100,00	m ²	x	1000	€ / m ²	x 0,2	=	20 000,00	€
=	225,00	m ²	x	1300	€ / m ²	x 1	=	292 500,00	€
1	108,80	m ²	x	1800	€ / m ²	x 1	=	195 840,00	€
2	108,80	m ²	x	1800	€ / m ²	x 0,9	=	176 256,00	€
3	51,50	m ²	x	1300	€ / m ²	x 0,3	=	20 085,00	€
								704 681,00	€

(1) + (2) = 851 561,00 €

- 7,00% vetustiteit (ouderdom/slijtage/gebruik) 59 609,27 €

CONCLUSIE :

Mathematische waarde = 791 951,73 €

VENALE WAARDE IN VRIJE VERKOOP: €795.000,00

WAARDE IN GEDWONGEN VERKOOP: €635.000,00

DATUM VAN PLAATSBEZOEK: 20/04/2017

Opgemaakt te Halle, op 19/02/2018.

Bijlage 2: Aflossingstabel hypothecaire inschrijving

Aantal maanden 240 Maandelijks i 0,17%

Geleend bedrag 76.860,00 Mensualiteit 388,16

Jaarlijkse i 2,00%

Datum	maand	Uitstaand	Aflossing	Intrest	Totaal aflossen	Nieuw bedrag
	Begin	76.860,00				76.860,00
01-06-18	1	76.860,00	261,22	126,94	388,16	76.598,78
01-07-18	2	76.598,78	261,65	126,51	388,16	76.337,12
01-08-18	3	76.337,12	262,09	126,08	388,16	76.075,04
01-09-18	4	76.075,04	262,52	125,64	388,16	75.812,52
01-10-18	5	75.812,52	262,95	125,21	388,16	75.549,56
01-11-18	6	75.549,56	263,39	124,78	388,16	75.286,18
01-12-18	7	75.286,18	263,82	124,34	388,16	75.022,36
Totaal 2018			1.837,64	879,50	2.717,14	
01-01-19	8	75.022,36	264,26	123,91	388,16	74.758,10
01-02-19	9	74.758,10	264,69	123,47	388,16	74.493,40
01-03-19	10	74.493,40	265,13	123,03	388,16	74.228,27
01-04-19	11	74.228,27	265,57	122,59	388,16	73.962,70
01-05-19	12	73.962,70	266,01	122,16	388,16	73.696,69
01-06-19	13	73.696,69	266,45	121,72	388,16	73.430,25
01-07-19	14	73.430,25	266,89	121,28	388,16	73.163,36
01-08-19	15	73.163,36	267,33	120,84	388,16	72.896,03
01-09-19	16	72.896,03	267,77	120,39	388,16	72.628,26
01-10-19	17	72.628,26	268,21	119,95	388,16	72.360,05
01-11-19	18	72.360,05	268,65	119,51	388,16	72.091,40
01-12-19	19	72.091,40	269,10	119,06	388,16	71.822,30
Totaal 2019			3.200,06	1.457,90	4.657,96	
01-01-20	20	71.822,30	269,54	118,62	388,16	71.552,75
01-02-20	21	71.552,75	269,99	118,18	388,16	71.282,77
01-03-20	22	71.282,77	270,43	117,73	388,16	71.012,33
01-04-20	23	71.012,33	270,88	117,28	388,16	70.741,45
01-05-20	24	70.741,45	271,33	116,84	388,16	70.470,12
01-06-20	25	70.470,12	271,78	116,39	388,16	70.198,35
01-07-20	26	70.198,35	272,23	115,94	388,16	69.926,12
01-08-20	27	69.926,12	272,67	115,49	388,16	69.653,45
01-09-20	28	69.653,45	273,13	115,04	388,16	69.380,32
01-10-20	29	69.380,32	273,58	114,59	388,16	69.106,75
01-11-20	30	69.106,75	274,03	114,14	388,16	68.832,72
01-12-20	31	68.832,72	274,48	113,68	388,16	68.558,24
01-01-21	32	68.558,24	274,93	113,23	388,16	68.283,30
01-02-21	33	68.283,30	275,39	112,78	388,16	68.007,92
01-03-21	34	68.007,92	275,84	112,32	388,16	67.732,07
01-04-21	35	67.732,07	276,30	111,87	388,16	67.455,77
01-05-21	36	67.455,77	276,75	111,41	388,16	67.179,02
01-06-21	37	67.179,02	277,21	110,95	388,16	66.901,81
01-07-21	38	66.901,81	277,67	110,49	388,16	66.624,14
01-08-21	39	66.624,14	278,13	110,04	388,16	66.346,01
01-09-21	40	66.346,01	278,59	109,58	388,16	66.067,42
01-10-21	41	66.067,42	279,05	109,12	388,16	65.788,38
01-11-21	42	65.788,38	279,51	108,65	388,16	65.508,87
01-12-21	43	65.508,87	279,97	108,19	388,16	65.228,90
01-01-22	44	65.228,90	280,43	107,73	388,16	64.948,46

01-02-22	45	64.948,46	280,90	107,27	388,16	64.667,57
01-03-22	46	64.667,57	281,36	106,80	388,16	64.386,21
01-04-22	47	64.386,21	281,82	106,34	388,16	64.104,39
01-05-22	48	64.104,39	282,29	105,87	388,16	63.822,10
01-06-22	49	63.822,10	282,76	105,41	388,16	63.539,34
01-07-22	50	63.539,34	283,22	104,94	388,16	63.256,12
01-08-22	51	63.256,12	283,69	104,47	388,16	62.972,43
01-09-22	52	62.972,43	284,16	104,00	388,16	62.688,27
01-10-22	53	62.688,27	284,63	103,53	388,16	62.403,64
01-11-22	54	62.403,64	285,10	103,06	388,16	62.118,54
01-12-22	55	62.118,54	285,57	102,59	388,16	61.832,97
01-01-23	56	61.832,97	286,04	102,12	388,16	61.546,93
01-02-23	57	61.546,93	286,51	101,65	388,16	61.260,41
01-03-23	58	61.260,41	286,99	101,18	388,16	60.973,43
01-04-23	59	60.973,43	287,46	100,70	388,16	60.685,97
01-05-23	60	60.685,97	287,94	100,23	388,16	60.398,03
01-06-23	61	60.398,03	288,41	99,75	388,16	60.109,62
01-07-23	62	60.109,62	288,89	99,28	388,16	59.820,73
01-08-23	63	59.820,73	289,36	98,80	388,16	59.531,37
01-09-23	64	59.531,37	289,84	98,32	388,16	59.241,53
01-10-23	65	59.241,53	290,32	97,84	388,16	58.951,21
01-11-23	66	58.951,21	290,80	97,36	388,16	58.660,40
01-12-23	67	58.660,40	291,28	96,88	388,16	58.369,12
01-01-24	68	58.369,12	291,76	96,40	388,16	58.077,36
01-02-24	69	58.077,36	292,24	95,92	388,16	57.785,12
01-03-24	70	57.785,12	292,73	95,44	388,16	57.492,39
01-04-24	71	57.492,39	293,21	94,95	388,16	57.199,18
01-05-24	72	57.199,18	293,69	94,47	388,16	56.905,49
01-06-24	73	56.905,49	294,18	93,98	388,16	56.611,31
01-07-24	74	56.611,31	294,67	93,50	388,16	56.316,64
01-08-24	75	56.316,64	295,15	93,01	388,16	56.021,49
01-09-24	76	56.021,49	295,64	92,52	388,16	55.725,85
01-10-24	77	55.725,85	296,13	92,04	388,16	55.429,72
01-11-24	78	55.429,72	296,62	91,55	388,16	55.133,11
01-12-24	79	55.133,11	297,11	91,06	388,16	54.836,00
01-01-25	80	54.836,00	297,60	90,57	388,16	54.538,40
01-02-25	81	54.538,40	298,09	90,07	388,16	54.240,31
01-03-25	82	54.240,31	298,58	89,58	388,16	53.941,73
01-04-25	83	53.941,73	299,07	89,09	388,16	53.642,66
01-05-25	84	53.642,66	299,57	88,60	388,16	53.343,09
01-06-25	85	53.343,09	300,06	88,10	388,16	53.043,03
01-07-25	86	53.043,03	300,56	87,60	388,16	52.742,47
01-08-25	87	52.742,47	301,05	87,11	388,16	52.441,42
01-09-25	88	52.441,42	301,55	86,61	388,16	52.139,86
01-10-25	89	52.139,86	302,05	86,11	388,16	51.837,81
01-11-25	90	51.837,81	302,55	85,61	388,16	51.535,26
01-12-25	91	51.535,26	303,05	85,11	388,16	51.232,22
01-01-26	92	51.232,22	303,55	84,61	388,16	50.928,67
01-02-26	93	50.928,67	304,05	84,11	388,16	50.624,62
01-03-26	94	50.624,62	304,55	83,61	388,16	50.320,06
01-04-26	95	50.320,06	305,06	83,11	388,16	50.015,01
01-05-26	96	50.015,01	305,56	82,60	388,16	49.709,45
01-06-26	97	49.709,45	306,06	82,10	388,16	49.403,38
01-07-26	98	49.403,38	306,57	81,59	388,16	49.096,81
01-08-26	99	49.096,81	307,08	81,09	388,16	48.789,74
01-09-26	100	48.789,74	307,58	80,58	388,16	48.482,16
01-10-26	101	48.482,16	308,09	80,07	388,16	48.174,06
01-11-26	102	48.174,06	308,60	79,56	388,16	47.865,46

01-12-26	103	47.865,46	309,11	79,05	388,16	47.556,35
01-01-27	104	47.556,35	309,62	78,54	388,16	47.246,73
01-02-27	105	47.246,73	310,13	78,03	388,16	46.936,60
01-03-27	106	46.936,60	310,64	77,52	388,16	46.625,96
01-04-27	107	46.625,96	311,16	77,01	388,16	46.314,80
01-05-27	108	46.314,80	311,67	76,49	388,16	46.003,13
01-06-27	109	46.003,13	312,19	75,98	388,16	45.690,95
01-07-27	110	45.690,95	312,70	75,46	388,16	45.378,25
01-08-27	111	45.378,25	313,22	74,95	388,16	45.065,03
01-09-27	112	45.065,03	313,73	74,43	388,16	44.751,29
01-10-27	113	44.751,29	314,25	73,91	388,16	44.437,04
01-11-27	114	44.437,04	314,77	73,39	388,16	44.122,27
01-12-27	115	44.122,27	315,29	72,87	388,16	43.806,98
01-01-28	116	43.806,98	315,81	72,35	388,16	43.491,16
01-02-28	117	43.491,16	316,33	71,83	388,16	43.174,83
01-03-28	118	43.174,83	316,86	71,31	388,16	42.857,97
01-04-28	119	42.857,97	317,38	70,78	388,16	42.540,59
01-05-28	120	42.540,59	317,90	70,26	388,16	42.222,69
01-06-28	121	42.222,69	318,43	69,73	388,16	41.904,26
01-07-28	122	41.904,26	318,96	69,21	388,16	41.585,30
01-08-28	123	41.585,30	319,48	68,68	388,16	41.265,82
01-09-28	124	41.265,82	320,01	68,15	388,16	40.945,81
01-10-28	125	40.945,81	320,54	67,63	388,16	40.625,28
01-11-28	126	40.625,28	321,07	67,10	388,16	40.304,21
01-12-28	127	40.304,21	321,60	66,57	388,16	39.982,61
01-01-29	128	39.982,61	322,13	66,03	388,16	39.660,48
01-02-29	129	39.660,48	322,66	65,50	388,16	39.337,82
01-03-29	130	39.337,82	323,19	64,97	388,16	39.014,63
01-04-29	131	39.014,63	323,73	64,44	388,16	38.690,90
01-05-29	132	38.690,90	324,26	63,90	388,16	38.366,64
01-06-29	133	38.366,64	324,80	63,37	388,16	38.041,84
01-07-29	134	38.041,84	325,33	62,83	388,16	37.716,51
01-08-29	135	37.716,51	325,87	62,29	388,16	37.390,63
01-09-29	136	37.390,63	326,41	61,75	388,16	37.064,22
01-10-29	137	37.064,22	326,95	61,21	388,16	36.737,28
01-11-29	138	36.737,28	327,49	60,67	388,16	36.409,79
01-12-29	139	36.409,79	328,03	60,13	388,16	36.081,76
01-01-30	140	36.081,76	328,57	59,59	388,16	35.753,19
01-02-30	141	35.753,19	329,11	59,05	388,16	35.424,07
01-03-30	142	35.424,07	329,66	58,51	388,16	35.094,41
01-04-30	143	35.094,41	330,20	57,96	388,16	34.764,21
01-05-30	144	34.764,21	330,75	57,42	388,16	34.433,46
01-06-30	145	34.433,46	331,29	56,87	388,16	34.102,17
01-07-30	146	34.102,17	331,84	56,32	388,16	33.770,33
01-08-30	147	33.770,33	332,39	55,77	388,16	33.437,94
01-09-30	148	33.437,94	332,94	55,23	388,16	33.105,00
01-10-30	149	33.105,00	333,49	54,68	388,16	32.771,52
01-11-30	150	32.771,52	334,04	54,12	388,16	32.437,48
01-12-30	151	32.437,48	334,59	53,57	388,16	32.102,89
01-01-31	152	32.102,89	335,14	53,02	388,16	31.767,74
01-02-31	153	31.767,74	335,70	52,47	388,16	31.432,05
01-03-31	154	31.432,05	336,25	51,91	388,16	31.095,80
01-04-31	155	31.095,80	336,81	51,36	388,16	30.758,99
01-05-31	156	30.758,99	337,36	50,80	388,16	30.421,63
01-06-31	157	30.421,63	337,92	50,24	388,16	30.083,71
01-07-31	158	30.083,71	338,48	49,69	388,16	29.745,23
01-08-31	159	29.745,23	339,04	49,13	388,16	29.406,19
01-09-31	160	29.406,19	339,60	48,57	388,16	29.066,60

01-10-31	161	29.066,60	340,16	48,01	388,16	28.726,44
01-11-31	162	28.726,44	340,72	47,44	388,16	28.385,72
01-12-31	163	28.385,72	341,28	46,88	388,16	28.044,44
01-01-32	164	28.044,44	341,85	46,32	388,16	27.702,59
01-02-32	165	27.702,59	342,41	45,75	388,16	27.360,18
01-03-32	166	27.360,18	342,98	45,19	388,16	27.017,21
01-04-32	167	27.017,21	343,54	44,62	388,16	26.673,67
01-05-32	168	26.673,67	344,11	44,05	388,16	26.329,56
01-06-32	169	26.329,56	344,68	43,49	388,16	25.984,88
01-07-32	170	25.984,88	345,25	42,92	388,16	25.639,63
01-08-32	171	25.639,63	345,82	42,35	388,16	25.293,81
01-09-32	172	25.293,81	346,39	41,77	388,16	24.947,42
01-10-32	173	24.947,42	346,96	41,20	388,16	24.600,46
01-11-32	174	24.600,46	347,53	40,63	388,16	24.252,93
01-12-32	175	24.252,93	348,11	40,06	388,16	23.904,82
01-01-33	176	23.904,82	348,68	39,48	388,16	23.556,14
01-02-33	177	23.556,14	349,26	38,90	388,16	23.206,88
01-03-33	178	23.206,88	349,84	38,33	388,16	22.857,05
01-04-33	179	22.857,05	350,41	37,75	388,16	22.506,63
01-05-33	180	22.506,63	350,99	37,17	388,16	22.155,64
01-06-33	181	22.155,64	351,57	36,59	388,16	21.804,07
01-07-33	182	21.804,07	352,15	36,01	388,16	21.451,92
01-08-33	183	21.451,92	352,73	35,43	388,16	21.099,18
01-09-33	184	21.099,18	353,32	34,85	388,16	20.745,87
01-10-33	185	20.745,87	353,90	34,26	388,16	20.391,97
01-11-33	186	20.391,97	354,48	33,68	388,16	20.037,48
01-12-33	187	20.037,48	355,07	33,09	388,16	19.682,41
01-01-34	188	19.682,41	355,66	32,51	388,16	19.326,76
01-02-34	189	19.326,76	356,24	31,92	388,16	18.970,51
01-03-34	190	18.970,51	356,83	31,33	388,16	18.613,68
01-04-34	191	18.613,68	357,42	30,74	388,16	18.256,26
01-05-34	192	18.256,26	358,01	30,15	388,16	17.898,25
01-06-34	193	17.898,25	358,60	29,56	388,16	17.539,65
01-07-34	194	17.539,65	359,20	28,97	388,16	17.180,45
01-08-34	195	17.180,45	359,79	28,37	388,16	16.820,66
01-09-34	196	16.820,66	360,38	27,78	388,16	16.460,28
01-10-34	197	16.460,28	360,98	27,19	388,16	16.099,30
01-11-34	198	16.099,30	361,57	26,59	388,16	15.737,73
01-12-34	199	15.737,73	362,17	25,99	388,16	15.375,56
01-01-35	200	15.375,56	362,77	25,39	388,16	15.012,79
01-02-35	201	15.012,79	363,37	24,79	388,16	14.649,42
01-03-35	202	14.649,42	363,97	24,19	388,16	14.285,45
01-04-35	203	14.285,45	364,57	23,59	388,16	13.920,88
01-05-35	204	13.920,88	365,17	22,99	388,16	13.555,71
01-06-35	205	13.555,71	365,77	22,39	388,16	13.189,93
01-07-35	206	13.189,93	366,38	21,78	388,16	12.823,55
01-08-35	207	12.823,55	366,98	21,18	388,16	12.456,57
01-09-35	208	12.456,57	367,59	20,57	388,16	12.088,98
01-10-35	209	12.088,98	368,20	19,97	388,16	11.720,78
01-11-35	210	11.720,78	368,81	19,36	388,16	11.351,98
01-12-35	211	11.351,98	369,41	18,75	388,16	10.982,56
01-01-36	212	10.982,56	370,02	18,14	388,16	10.612,54
01-02-36	213	10.612,54	370,64	17,53	388,16	10.241,90
01-03-36	214	10.241,90	371,25	16,92	388,16	9.870,65
01-04-36	215	9.870,65	371,86	16,30	388,16	9.498,79
01-05-36	216	9.498,79	372,48	15,69	388,16	9.126,32
01-06-36	217	9.126,32	373,09	15,07	388,16	8.753,23
01-07-36	218	8.753,23	373,71	14,46	388,16	8.379,52

01-08-36	219	8.379,52	374,32	13,84	388,16	8.005,20
01-09-36	220	8.005,20	374,94	13,22	388,16	7.630,25
01-10-36	221	7.630,25	375,56	12,60	388,16	7.254,69
01-11-36	222	7.254,69	376,18	11,98	388,16	6.878,51
01-12-36	223	6.878,51	376,80	11,36	388,16	6.501,71
01-01-37	224	6.501,71	377,43	10,74	388,16	6.124,28
01-02-37	225	6.124,28	378,05	10,11	388,16	5.746,23
01-03-37	226	5.746,23	378,67	9,49	388,16	5.367,56
01-04-37	227	5.367,56	379,30	8,86	388,16	4.988,26
01-05-37	228	4.988,26	379,92	8,24	388,16	4.608,34
01-06-37	229	4.608,34	380,55	7,61	388,16	4.227,79
01-07-37	230	4.227,79	381,18	6,98	388,16	3.846,61
01-08-37	231	3.846,61	381,81	6,35	388,16	3.464,80
01-09-37	232	3.464,80	382,44	5,72	388,16	3.082,35
01-10-37	233	3.082,35	383,07	5,09	388,16	2.699,28
01-11-37	234	2.699,28	383,71	4,46	388,16	2.315,58
01-12-37	235	2.315,58	384,34	3,82	388,16	1.931,24
01-01-38	236	1.931,24	384,97	3,19	388,16	1.546,26
01-02-38	237	1.546,26	385,61	2,55	388,16	1.160,65
01-03-38	238	1.160,65	386,25	1,92	388,16	774,41
01-04-38	239	774,41	386,88	1,28	388,16	387,52
01-05-38	240	387,52	387,52	0,64	388,16	0,00-

Bijlage 3: Aflossingstabel hypothecaire mandaat

Aantal maanden	240	Maandelijkse i	0,17%
Geleend bedrag	568.140,00	Mensualiteit	2.869,26
Jaarlijkse i	2,00%		

Datum	maand	Uitstaand	Aflossing	Intrest	Totaal aflossen	Nieuw bedrag
	Begin	568.140,00				568.140,00
01-06-18	1	568.140,00	1930,93	938,33	2869,26	566.209,07
01-07-18	2	566.209,07	1934,12	935,14	2869,26	564.274,96
01-08-18	3	564.274,96	1937,31	931,95	2869,26	562.337,64
01-09-18	4	562.337,64	1940,51	928,75	2869,26	560.397,13
01-10-18	5	560.397,13	1943,72	925,54	2869,26	558.453,42
01-11-18	6	558.453,42	1946,93	922,33	2869,26	556.506,49
01-12-18	7	556.506,49	1950,14	919,12	2869,26	554.556,35
Totaal 2018			13.583,65	6.501,15	20.084,80	
01-01-19	8	554.556,35	1953,36	915,89	2869,26	552.602,99
01-02-19	9	552.602,99	1956,59	912,67	2869,26	550.646,40
01-03-19	10	550.646,40	1959,82	909,44	2869,26	548.686,58
01-04-19	11	548.686,58	1963,06	906,20	2869,26	546.723,52
01-05-19	12	546.723,52	1966,30	902,96	2869,26	544.757,22
01-06-19	13	544.757,22	1969,55	899,71	2869,26	542.787,68
01-07-19	14	542.787,68	1972,80	896,46	2869,26	540.814,88
01-08-19	15	540.814,88	1976,06	893,20	2869,26	538.838,82
01-09-19	16	538.838,82	1979,32	889,94	2869,26	536.859,50
01-10-19	17	536.859,50	1982,59	886,67	2869,26	534.876,91
01-11-19	18	534.876,91	1985,86	883,39	2869,26	532.891,04
01-12-19	19	532.891,04	1989,14	880,11	2869,26	530.901,90
Totaal 2019			23.654,45	10.776,64	34.431,09	
01-01-20	20	530.901,90	1992,43	876,83	2869,26	528.909,47
01-02-20	21	528.909,47	1995,72	873,54	2869,26	526.913,75
01-03-20	22	526.913,75	1999,02	870,24	2869,26	524.914,73
01-04-20	23	524.914,73	2002,32	866,94	2869,26	522.912,41
01-05-20	24	522.912,41	2005,62	863,63	2869,26	520.906,79
01-06-20	25	520.906,79	2008,94	860,32	2869,26	518.897,85
01-07-20	26	518.897,85	2012,26	857,00	2869,26	516.885,60
01-08-20	27	516.885,60	2015,58	853,68	2869,26	514.870,02
01-09-20	28	514.870,02	2018,91	850,35	2869,26	512.851,11
01-10-20	29	512.851,11	2022,24	847,02	2869,26	510.828,87
01-11-20	30	510.828,87	2025,58	843,68	2869,26	508.803,29
01-12-20	31	508.803,29	2028,93	840,33	2869,26	506.774,36
01-01-21	32	506.774,36	2032,28	836,98	2869,26	504.742,08
01-02-21	33	504.742,08	2035,63	833,62	2869,26	502.706,45
01-03-21	34	502.706,45	2039,00	830,26	2869,26	500.667,45
01-04-21	35	500.667,45	2042,36	826,89	2869,26	498.625,08
01-05-21	36	498.625,08	2045,74	823,52	2869,26	496.579,35
01-06-21	37	496.579,35	2049,12	820,14	2869,26	494.530,23
01-07-21	38	494.530,23	2052,50	816,76	2869,26	492.477,73

01-08-21	39	492.477,73	2055,89	813,37	2869,26	490.421,84
01-09-21	40	490.421,84	2059,29	809,97	2869,26	488.362,55
01-10-21	41	488.362,55	2062,69	806,57	2869,26	486.299,87
01-11-21	42	486.299,87	2066,09	803,16	2869,26	484.233,77
01-12-21	43	484.233,77	2069,51	799,75	2869,26	482.164,27
01-01-22	44	482.164,27	2072,92	796,33	2869,26	480.091,34
01-02-22	45	480.091,34	2076,35	792,91	2869,26	478.015,00
01-03-22	46	478.015,00	2079,78	789,48	2869,26	475.935,22
01-04-22	47	475.935,22	2083,21	786,05	2869,26	473.852,01
01-05-22	48	473.852,01	2086,65	782,61	2869,26	471.765,36
01-06-22	49	471.765,36	2090,10	779,16	2869,26	469.675,26
01-07-22	50	469.675,26	2093,55	775,71	2869,26	467.581,71
01-08-22	51	467.581,71	2097,01	772,25	2869,26	465.484,70
01-09-22	52	465.484,70	2100,47	768,79	2869,26	463.384,23
01-10-22	53	463.384,23	2103,94	765,32	2869,26	461.280,29
01-11-22	54	461.280,29	2107,42	761,84	2869,26	459.172,87
01-12-22	55	459.172,87	2110,90	758,36	2869,26	457.061,98
01-01-23	56	457.061,98	2114,38	754,88	2869,26	454.947,59
01-02-23	57	454.947,59	2117,87	751,38	2869,26	452.829,72
01-03-23	58	452.829,72	2121,37	747,89	2869,26	450.708,35
01-04-23	59	450.708,35	2124,88	744,38	2869,26	448.583,47
01-05-23	60	448.583,47	2128,39	740,87	2869,26	446.455,09
01-06-23	61	446.455,09	2131,90	737,36	2869,26	444.323,18
01-07-23	62	444.323,18	2135,42	733,84	2869,26	442.187,76
01-08-23	63	442.187,76	2138,95	730,31	2869,26	440.048,81
01-09-23	64	440.048,81	2142,48	726,78	2869,26	437.906,33
01-10-23	65	437.906,33	2146,02	723,24	2869,26	435.760,31
01-11-23	66	435.760,31	2149,56	719,69	2869,26	433.610,75
01-12-23	67	433.610,75	2153,11	716,14	2869,26	431.457,64
01-01-24	68	431.457,64	2156,67	712,59	2869,26	429.300,97
01-02-24	69	429.300,97	2160,23	709,03	2869,26	427.140,73
01-03-24	70	427.140,73	2163,80	705,46	2869,26	424.976,94
01-04-24	71	424.976,94	2167,37	701,88	2869,26	422.809,56
01-05-24	72	422.809,56	2170,95	698,30	2869,26	420.638,61
01-06-24	73	420.638,61	2174,54	694,72	2869,26	418.464,07
01-07-24	74	418.464,07	2178,13	691,13	2869,26	416.285,94
01-08-24	75	416.285,94	2181,73	687,53	2869,26	414.104,21
01-09-24	76	414.104,21	2185,33	683,93	2869,26	411.918,88
01-10-24	77	411.918,88	2188,94	680,32	2869,26	409.729,94
01-11-24	78	409.729,94	2192,56	676,70	2869,26	407.537,39
01-12-24	79	407.537,39	2196,18	673,08	2869,26	405.341,21
01-01-25	80	405.341,21	2199,80	669,45	2869,26	403.141,41
01-02-25	81	403.141,41	2203,44	665,82	2869,26	400.937,97
01-03-25	82	400.937,97	2207,08	662,18	2869,26	398.730,90
01-04-25	83	398.730,90	2210,72	658,54	2869,26	396.520,18
01-05-25	84	396.520,18	2214,37	654,89	2869,26	394.305,80
01-06-25	85	394.305,80	2218,03	651,23	2869,26	392.087,77
01-07-25	86	392.087,77	2221,69	647,56	2869,26	389.866,08
01-08-25	87	389.866,08	2225,36	643,90	2869,26	387.640,72
01-09-25	88	387.640,72	2229,04	640,22	2869,26	385.411,68
01-10-25	89	385.411,68	2232,72	636,54	2869,26	383.178,96
01-11-25	90	383.178,96	2236,41	632,85	2869,26	380.942,56
01-12-25	91	380.942,56	2240,10	629,16	2869,26	378.702,46

01-01-26	92	378.702,46	2243,80	625,46	2869,26	376.458,66
01-02-26	93	376.458,66	2247,51	621,75	2869,26	374.211,15
01-03-26	94	374.211,15	2251,22	618,04	2869,26	371.959,94
01-04-26	95	371.959,94	2254,94	614,32	2869,26	369.705,00
01-05-26	96	369.705,00	2258,66	610,60	2869,26	367.446,34
01-06-26	97	367.446,34	2262,39	606,87	2869,26	365.183,95
01-07-26	98	365.183,95	2266,13	603,13	2869,26	362.917,83
01-08-26	99	362.917,83	2269,87	599,39	2869,26	360.647,96
01-09-26	100	360.647,96	2273,62	595,64	2869,26	358.374,34
01-10-26	101	358.374,34	2277,37	591,88	2869,26	356.096,97
01-11-26	102	356.096,97	2281,13	588,12	2869,26	353.815,83
01-12-26	103	353.815,83	2284,90	584,36	2869,26	351.530,93
01-01-27	104	351.530,93	2288,68	580,58	2869,26	349.242,25
01-02-27	105	349.242,25	2292,46	576,80	2869,26	346.949,80
01-03-27	106	346.949,80	2296,24	573,02	2869,26	344.653,56
01-04-27	107	344.653,56	2300,03	569,22	2869,26	342.353,52
01-05-27	108	342.353,52	2303,83	565,42	2869,26	340.049,69
01-06-27	109	340.049,69	2307,64	561,62	2869,26	337.742,05
01-07-27	110	337.742,05	2311,45	557,81	2869,26	335.430,60
01-08-27	111	335.430,60	2315,27	553,99	2869,26	333.115,34
01-09-27	112	333.115,34	2319,09	550,17	2869,26	330.796,25
01-10-27	113	330.796,25	2322,92	546,34	2869,26	328.473,33
01-11-27	114	328.473,33	2326,76	542,50	2869,26	326.146,57
01-12-27	115	326.146,57	2330,60	538,66	2869,26	323.815,97
01-01-28	116	323.815,97	2334,45	534,81	2869,26	321.481,52
01-02-28	117	321.481,52	2338,30	530,95	2869,26	319.143,22
01-03-28	118	319.143,22	2342,17	527,09	2869,26	316.801,05
01-04-28	119	316.801,05	2346,03	523,22	2869,26	314.455,02
01-05-28	120	314.455,02	2349,91	519,35	2869,26	312.105,11
01-06-28	121	312.105,11	2353,79	515,47	2869,26	309.751,32
01-07-28	122	309.751,32	2357,68	511,58	2869,26	307.393,64
01-08-28	123	307.393,64	2361,57	507,69	2869,26	305.032,07
01-09-28	124	305.032,07	2365,47	503,79	2869,26	302.666,59
01-10-28	125	302.666,59	2369,38	499,88	2869,26	300.297,22
01-11-28	126	300.297,22	2373,29	495,97	2869,26	297.923,92
01-12-28	127	297.923,92	2377,21	492,05	2869,26	295.546,71
01-01-29	128	295.546,71	2381,14	488,12	2869,26	293.165,57
01-02-29	129	293.165,57	2385,07	484,19	2869,26	290.780,50
01-03-29	130	290.780,50	2389,01	480,25	2869,26	288.391,49
01-04-29	131	288.391,49	2392,96	476,30	2869,26	285.998,54
01-05-29	132	285.998,54	2396,91	472,35	2869,26	283.601,63
01-06-29	133	283.601,63	2400,87	468,39	2869,26	281.200,76
01-07-29	134	281.200,76	2404,83	464,43	2869,26	278.795,93
01-08-29	135	278.795,93	2408,80	460,45	2869,26	276.387,13
01-09-29	136	276.387,13	2412,78	456,48	2869,26	273.974,35
01-10-29	137	273.974,35	2416,77	452,49	2869,26	271.557,58
01-11-29	138	271.557,58	2420,76	448,50	2869,26	269.136,82
01-12-29	139	269.136,82	2424,76	444,50	2869,26	266.712,07
01-01-30	140	266.712,07	2428,76	440,50	2869,26	264.283,31
01-02-30	141	264.283,31	2432,77	436,49	2869,26	261.850,54
01-03-30	142	261.850,54	2436,79	432,47	2869,26	259.413,75
01-04-30	143	259.413,75	2440,81	428,44	2869,26	256.972,93
01-05-30	144	256.972,93	2444,85	424,41	2869,26	254.528,09

01-06-30	145	254.528,09	2448,88	420,37	2869,26	252.079,20
01-07-30	146	252.079,20	2452,93	416,33	2869,26	249.626,27
01-08-30	147	249.626,27	2456,98	412,28	2869,26	247.169,29
01-09-30	148	247.169,29	2461,04	408,22	2869,26	244.708,26
01-10-30	149	244.708,26	2465,10	404,16	2869,26	242.243,16
01-11-30	150	242.243,16	2469,17	400,08	2869,26	239.773,98
01-12-30	151	239.773,98	2473,25	396,01	2869,26	237.300,73
01-01-31	152	237.300,73	2477,34	391,92	2869,26	234.823,40
01-02-31	153	234.823,40	2481,43	387,83	2869,26	232.341,97
01-03-31	154	232.341,97	2485,53	383,73	2869,26	229.856,44
01-04-31	155	229.856,44	2489,63	379,63	2869,26	227.366,81
01-05-31	156	227.366,81	2493,74	375,51	2869,26	224.873,07
01-06-31	157	224.873,07	2497,86	371,40	2869,26	222.375,21
01-07-31	158	222.375,21	2501,99	367,27	2869,26	219.873,22
01-08-31	159	219.873,22	2506,12	363,14	2869,26	217.367,10
01-09-31	160	217.367,10	2510,26	359,00	2869,26	214.856,84
01-10-31	161	214.856,84	2514,40	354,85	2869,26	212.342,44
01-11-31	162	212.342,44	2518,56	350,70	2869,26	209.823,88
01-12-31	163	209.823,88	2522,72	346,54	2869,26	207.301,17
01-01-32	164	207.301,17	2526,88	342,37	2869,26	204.774,29
01-02-32	165	204.774,29	2531,06	338,20	2869,26	202.243,23
01-03-32	166	202.243,23	2535,24	334,02	2869,26	199.707,99
01-04-32	167	199.707,99	2539,42	329,83	2869,26	197.168,57
01-05-32	168	197.168,57	2543,62	325,64	2869,26	194.624,95
01-06-32	169	194.624,95	2547,82	321,44	2869,26	192.077,13
01-07-32	170	192.077,13	2552,03	317,23	2869,26	189.525,11
01-08-32	171	189.525,11	2556,24	313,02	2869,26	186.968,87
01-09-32	172	186.968,87	2560,46	308,79	2869,26	184.408,40
01-10-32	173	184.408,40	2564,69	304,57	2869,26	181.843,71
01-11-32	174	181.843,71	2568,93	300,33	2869,26	179.274,78
01-12-32	175	179.274,78	2573,17	296,09	2869,26	176.701,61
01-01-33	176	176.701,61	2577,42	291,84	2869,26	174.124,19
01-02-33	177	174.124,19	2581,68	287,58	2869,26	171.542,52
01-03-33	178	171.542,52	2585,94	283,32	2869,26	168.956,58
01-04-33	179	168.956,58	2590,21	279,05	2869,26	166.366,36
01-05-33	180	166.366,36	2594,49	274,77	2869,26	163.771,87
01-06-33	181	163.771,87	2598,77	270,48	2869,26	161.173,10
01-07-33	182	161.173,10	2603,07	266,19	2869,26	158.570,03
01-08-33	183	158.570,03	2607,37	261,89	2869,26	155.962,67
01-09-33	184	155.962,67	2611,67	257,59	2869,26	153.350,99
01-10-33	185	153.350,99	2615,99	253,27	2869,26	150.735,01
01-11-33	186	150.735,01	2620,31	248,95	2869,26	148.114,70
01-12-33	187	148.114,70	2624,63	244,62	2869,26	145.490,07
01-01-34	188	145.490,07	2628,97	240,29	2869,26	142.861,10
01-02-34	189	142.861,10	2633,31	235,95	2869,26	140.227,79
01-03-34	190	140.227,79	2637,66	231,60	2869,26	137.590,13
01-04-34	191	137.590,13	2642,02	227,24	2869,26	134.948,11
01-05-34	192	134.948,11	2646,38	222,88	2869,26	132.301,73
01-06-34	193	132.301,73	2650,75	218,51	2869,26	129.650,98
01-07-34	194	129.650,98	2655,13	214,13	2869,26	126.995,86
01-08-34	195	126.995,86	2659,51	209,74	2869,26	124.336,34
01-09-34	196	124.336,34	2663,91	205,35	2869,26	121.672,44
01-10-34	197	121.672,44	2668,31	200,95	2869,26	119.004,13

01-11-34	198	119.004,13	2672,71	196,54	2869,26	116.331,42
01-12-34	199	116.331,42	2677,13	192,13	2869,26	113.654,29
01-01-35	200	113.654,29	2681,55	187,71	2869,26	110.972,74
01-02-35	201	110.972,74	2685,98	183,28	2869,26	108.286,77
01-03-35	202	108.286,77	2690,41	178,84	2869,26	105.596,35
01-04-35	203	105.596,35	2694,86	174,40	2869,26	102.901,50
01-05-35	204	102.901,50	2699,31	169,95	2869,26	100.202,19
01-06-35	205	100.202,19	2703,77	165,49	2869,26	97.498,43
01-07-35	206	97.498,43	2708,23	161,03	2869,26	94.790,19
01-08-35	207	94.790,19	2712,70	156,55	2869,26	92.077,49
01-09-35	208	92.077,49	2717,18	152,07	2869,26	89.360,31
01-10-35	209	89.360,31	2721,67	147,59	2869,26	86.638,64
01-11-35	210	86.638,64	2726,17	143,09	2869,26	83.912,47
01-12-35	211	83.912,47	2730,67	138,59	2869,26	81.181,80
01-01-36	212	81.181,80	2735,18	134,08	2869,26	78.446,62
01-02-36	213	78.446,62	2739,70	129,56	2869,26	75.706,92
01-03-36	214	75.706,92	2744,22	125,04	2869,26	72.962,70
01-04-36	215	72.962,70	2748,75	120,50	2869,26	70.213,95
01-05-36	216	70.213,95	2753,29	115,96	2869,26	67.460,66
01-06-36	217	67.460,66	2757,84	111,42	2869,26	64.702,82
01-07-36	218	64.702,82	2762,40	106,86	2869,26	61.940,42
01-08-36	219	61.940,42	2766,96	102,30	2869,26	59.173,46
01-09-36	220	59.173,46	2771,53	97,73	2869,26	56.401,94
01-10-36	221	56.401,94	2776,10	93,15	2869,26	53.625,83
01-11-36	222	53.625,83	2780,69	88,57	2869,26	50.845,14
01-12-36	223	50.845,14	2785,28	83,97	2869,26	48.059,86
01-01-37	224	48.059,86	2789,88	79,37	2869,26	45.269,98
01-02-37	225	45.269,98	2794,49	74,77	2869,26	42.475,49
01-03-37	226	42.475,49	2799,11	70,15	2869,26	39.676,38
01-04-37	227	39.676,38	2803,73	65,53	2869,26	36.872,65
01-06-37	229	34.064,29	2813,00	56,26	2869,26	31.251,29
01-07-37	230	31.251,29	2817,64	51,61	2869,26	28.433,65
01-08-37	231	28.433,65	2822,30	46,96	2869,26	25.611,35
01-09-37	232	25.611,35	2826,96	42,30	2869,26	22.784,40
01-10-37	233	22.784,40	2831,63	37,63	2869,26	19.952,77
01-11-37	234	19.952,77	2836,30	32,95	2869,26	17.116,47
01-12-37	235	17.116,47	2840,99	28,27	2869,26	14.275,48
01-01-38	236	14.275,48	2845,68	23,58	2869,26	11.429,80
01-02-38	237	11.429,80	2850,38	18,88	2869,26	8.579,42
01-03-38	238	8.579,42	2855,09	14,17	2869,26	5.724,33
01-04-38	239	5.724,33	2859,80	9,45	2869,26	2.864,53
01-05-38	240	2.864,53	2864,53	4,73	2869,26	0,00-

Bijlage 4: Rendement case na 20 jaar

Indien u geld belegt in een OLO belegging is het bruto rendement 1,38%. Hierop moet u roerende voorheffing betalen van 30%. Het netto rendement bedraagt dus 0,97% voor een belegging op 20 jaar.

U kan ook beleggen in vastgoed. Stel dat de belegger een woning aankoopt voor 795.000,00 euro. Hij gaat hiervoor 645.000,00 euro lenen en brengt zelf 150.000,00 euro aan eigen middelen in. Na 20 jaar is hij van plan om de belegging ten gelde te maken.

Hoeveel bedraagt het rendement in dit geval?

Huuropbrengsten

Brutohuuropbrengsten

Slagerij	2.500,00 x	12	=	30.000,00
Appartement 1	900,00 x	12	=	10.800,00
Appartement 2	1.000,00 x	12	=	12.000,00
Totaal per jaar				52.800,00
Looptijd 20 jaar				20
Totaal brutohuur				1.056.000,00

Aflossing

Intresten

Kapitaal

Leningen

Hypothecair mandaat	120.481,76	568.140,00
Hypothecaire inschrijving	16.299,20	76.860,00
Eigen middelen		150.000,00
Totaal	136.780,96	795.000,00

Belasting

Handelsspan

Brutohuur	2500 x	12 =	30.000,00
kosten	1.500 x 2/3 x 4,39=		4.390,00
Totaal belastbaar per jaar			25.610,00
Looptijd 20 jaar			20
Totaal onroerend inkomen			512.200,00

Appartement 1

Divers inkomen (inboedel)

Brutohuur 360 x 12 = 4.320,00
- kosten 50% 50%

Totaal belastbaar 2.160,00

Looptijd 20 jaar 20

Totaal belastbaar divers inkomen 43.200,00

Onroerend inkomen

Geïndexeerd KI x 1,40

485,98 x 1,7863 x 1,40 = 1.215,20

Looptijd 20 jaar 20 jaar

Totaal belastbaar 24.304,00

Appartement 2

Privé gebruik

Geïndexeerd KI x 1,40

492,68 x 1,7863 x 1,40 = 1.232,00

Looptijd 20 jaar 20 jaar

Totaal belastbaar 24.640,00

Beroepsgebruik

311,92 x 12 = 3743,04

-maximale kosten 653,63

Totaal per jaar 3.089,41

Looptijd 20 jaar 20 jaar

Totaal belastbaar 61.788,20

Totaal belastbaar inkomen van verhuring

onroerend inkomen - federale gewone intrestaftrek

Onroerend inkomen 622.932,20 -136780,96 = 486.151,24

Divers inkomen 43.200,00

Stel dat beide echtgenoten in de hoogste inkomstenschijf belast worden

Effectieve belasting:

Onroerend inkomen 486.151,24 x 50% = 243.075,62

Divers inkomen 43.200,00 x 30% = 12.960,00

-Belastingvermindering

76.860,00 x 30% = 23.058,00

Totale belasting in de personenbelasting 232.977,62

Gemeente belasting 7,60% 17.706,30

Totaal 250.683,92

Onroerende voorheffing

Bedrag	2.140,65
Looptermijn 20 jaar	20 jaar
Totale belasting	42.813,00

Andere kosten	
Bedrag	5.000,00
Looptermijn 20 jaar	20 jaar
Totale belasting	100.000,00

Aankoopprijs en kosten

Aankoopprijs woning	795.000,00
Intresten lening	136.780,96
Belasting in PB	250.683,92
Onroerende voorheffing	42.813,00
Andere kosten	100.000,00
Aankoopkosten (notaris)	88.801,38
Totale kosten	1.414.079,26

Rendement

Verkoop na 20 jaar: prijs woningen -5%

Verkoopprijs woning	755.250,00
Huuropbrengsten	1.056.000,00
-Aankoopprijs en kosten	1.414.079,26
Totale opbrengst	397.170,74

Verkoop na 20 jaar: prijs woningen +5%

Verkoopprijs woning	834.750,00
Huuropbrengsten	1.056.000,00
-Aankoopprijs en kosten	1.414.079,26
Totale opbrengst	476.670,74

Verkoop na 20 jaar: prijs woningen stagnatie

Verkoopprijs woning	795.000,00
Huuropbrengsten	1.056.000,00
-Aankoopprijs en kosten	1.414.079,26
Totale opbrengst	436.920,74

Tijdens de lening is het rendement van de tweede woning eerder beperkt. Pas wanneer de lening volledig afbetaald is en u de woning verkoopt is er een groot rendement. Afhankelijk van de huizenmarkt realiseert de belastingplichtige een winst van rond de 430.000,00 euro. Dit is een rendement van ongeveer 40 %, wat aanzienlijk hoger ligt dan een OLO belegging.

In de berekening is wel geen rekening gehouden met de jaarlijkse indexatie, omdat deze nu nog niet gekend is. Dit kan opgelost worden door de huurprijs mee te indexeren, waardoor het verschil geneutraliseerd wordt. Ook de rente op andere belegging zoals op een spaarboekje kan in de toekomst terug stijgen, met deze onzekere factor kan geen rekening worden gehouden.

Bijlage 5: Opcentiemen berekening onroerende voorheffing

<i>Gemeente</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>
<i>AALST</i>	<i>1500</i>	<i>944</i>
<i>AALTER</i>	<i>1400</i>	<i>882</i>
<i>AARSCHOT</i>	<i>1500</i>	<i>944,58</i>
<i>AARTSELAAR</i>	<i>800</i>	<i>504</i>
<i>AFFLIGEM</i>	<i>1250</i>	<i>785</i>
<i>ALKEN</i>	<i>1350</i>	<i>850</i>
<i>ALVERINGEM</i>	<i>2250</i>	<i>1417</i>
<i>ANTWERPEN</i>	<i>1350</i>	<i>850</i>
<i>ANZEGEM</i>	<i>1750</i>	<i>1102</i>
<i>ARDOOIE</i>	<i>950</i>	<i>598</i>
<i>ARENDONK</i>	<i>1400</i>	<i>882</i>
<i>AS</i>	<i>1000</i>	<i>630</i>
<i>ASSE</i>	<i>950</i>	<i>598</i>
<i>ASSENEDE</i>	<i>1300</i>	<i>818</i>
<i>AVELGEM</i>	<i>2000</i>	<i>1259</i>
<i>BAARLE-HERTOG</i>	<i>1397</i>	<i>879,72</i>
<i>BALEN</i>	<i>1400</i>	<i>880,67</i>
<i>BEERNEM</i>	<i>1500</i>	<i>945</i>
<i>BEERSE</i>	<i>1390</i>	<i>875</i>
<i>BEERSEL</i>	<i>1100</i>	<i>680</i>
<i>BEGIJNENDIJK</i>	<i>1200</i>	<i>755,67</i>
<i>BEKKEVOORT</i>	<i>1400</i>	<i>882</i>
<i>BERINGEN</i>	<i>1450</i>	<i>913</i>
<i>BERLAAR</i>	<i>1850</i>	<i>1165</i>
<i>BERLARE</i>	<i>1100</i>	<i>690</i>
<i>BERTEM</i>	<i>1050</i>	<i>661</i>
<i>BEVER</i>	<i>1700</i>	<i>1071</i>
<i>BEVEREN</i>	<i>1400</i>	<i>882</i>
<i>BIERBEEK</i>	<i>1100</i>	<i>690</i>
<i>BILZEN</i>	<i>1450</i>	<i>913,1</i>
<i>BLANKENBERGE</i>	<i>1745</i>	<i>1099</i>
<i>BOCHOLT</i>	<i>1550</i>	<i>976,07</i>
<i>BOECHOUT</i>	<i>1230</i>	<i>775</i>

<i>Gemeente</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>
<i>BONHEIDEN</i>	<i>1150</i>	<i>724,18</i>
<i>BOOM</i>	<i>1550</i>	<i>976</i>
<i>BOORTMEERBEEK</i>	<i>1150</i>	<i>725</i>
<i>BORGLOON</i>	<i>1650</i>	<i>1039</i>
<i>BORNEM</i>	<i>1475</i>	<i>929</i>
<i>BORSBEEK</i>	<i>1250</i>	<i>787</i>
<i>BOUTERSEM</i>	<i>1290</i>	<i>812,34</i>
<i>BRAKEL</i>	<i>1300</i>	<i>818,64</i>
<i>BRASSCHAAT</i>	<i>900</i>	<i>566,75</i>
<i>BRECHT</i>	<i>995</i>	<i>627</i>
<i>BREDENE</i>	<i>1775</i>	<i>1118</i>
<i>BREE</i>	<i>1550</i>	<i>944</i>
<i>BRUGGE</i>	<i>1600</i>	<i>1007,6</i>
<i>BUGGENHOUT</i>	<i>1300</i>	<i>819</i>
<i>DAMME</i>	<i>1800</i>	<i>1134</i>
<i>DE HAAN</i>	<i>1400</i>	<i>881,61</i>
<i>DE PANNE</i>	<i>1950</i>	<i>1228</i>
<i>DE PINTE</i>	<i>950</i>	<i>598</i>
<i>DEERLIJK</i>	<i>1700</i>	<i>1071</i>
<i>DEINZE</i>	<i>1100</i>	<i>693</i>
<i>DENDERLEEUV</i>	<i>1300</i>	<i>818,64</i>
<i>DENDERMONDE</i>	<i>1400</i>	<i>881,61</i>
<i>DENTERGEM</i>	<i>1475</i>	<i>929</i>
<i>DESSEL</i>	<i>900</i>	<i>567</i>
<i>DESTELBERGEN</i>	<i>1200</i>	<i>750</i>
<i>DIEPENBEEK</i>	<i>1390</i>	<i>875,31</i>
<i>DIEST</i>	<i>1560</i>	<i>982</i>
<i>DIKSMUIDE</i>	<i>2150</i>	<i>1354</i>
<i>DILBEEK</i>	<i>1175</i>	<i>740</i>
<i>DILSEN-STOKKEM</i>	<i>1300</i>	<i>810</i>
<i>DROGENBOS</i>	<i>1150</i>	<i>724</i>
<i>DUFFEL</i>	<i>1150</i>	<i>724,18</i>
<i>EDEGEM</i>	<i>995</i>	<i>627</i>
<i>EEKLO</i>	<i>1300</i>	<i>818,64</i>
<i>ERPE-MERE</i>	<i>1200</i>	<i>755,67</i>
<i>ESSEN</i>	<i>1250</i>	<i>787</i>

<i>Gemeente</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>
<i>EVERGEM</i>	<i>1300</i>	<i>819</i>
<i>GALMAARDEN</i>	<i>1500</i>	<i>944</i>
<i>GAVERE</i>	<i>1300</i>	<i>818</i>
<i>GEEL</i>	<i>1250</i>	<i>787,15</i>
<i>GEETBETS</i>	<i>1500</i>	<i>945</i>
<i>GENK</i>	<i>1350</i>	<i>850,13</i>
<i>GENT</i>	<i>1450</i>	<i>913,1</i>
<i>GERAARDSBERGEN</i>	<i>1400</i>	<i>881,62</i>
<i>GINGELOM</i>	<i>1650</i>	<i>1039</i>
<i>GISTEL</i>	<i>1500</i>	<i>945</i>
<i>GLABBEEK-ZUURBEMDE</i>	<i>1200</i>	<i>756</i>
<i>GOOIK</i>	<i>1250</i>	<i>787</i>
<i>GRIMBERGEN</i>	<i>900</i>	<i>567</i>
<i>GROBBENDONK</i>	<i>1350</i>	<i>850</i>
<i>HAACHT</i>	<i>1200</i>	<i>756</i>
<i>HAALTERT</i>	<i>1250</i>	<i>787,15</i>
<i>HALEN</i>	<i>1500</i>	<i>945</i>
<i>HALLE</i>	<i>1560</i>	<i>976</i>
<i>HAM</i>	<i>1300</i>	<i>819</i>
<i>HAMME</i>	<i>1650</i>	<i>1039</i>
<i>HAMONT-ACHEL</i>	<i>995</i>	<i>627</i>
<i>HARELBEKE</i>	<i>1800</i>	<i>1134</i>
<i>HASSELT</i>	<i>1495</i>	<i>941,44</i>
<i>HECHTEL-EKSEL</i>	<i>1100</i>	<i>693</i>
<i>HEERS</i>	<i>1600</i>	<i>1007,6</i>
<i>HEIST-OP-DEN-BERG</i>	<i>1450</i>	<i>913</i>
<i>HEMIKSEM</i>	<i>1550</i>	<i>976</i>
<i>HERENT</i>	<i>1400</i>	<i>882</i>
<i>HERENTALS</i>	<i>1400</i>	<i>882</i>
<i>HERENTHOUT</i>	<i>1500</i>	<i>944</i>
<i>HERK-DE-STAD</i>	<i>1200</i>	<i>756</i>
<i>HERNE</i>	<i>1450</i>	<i>913</i>
<i>HERSELT</i>	<i>1350</i>	<i>850</i>
<i>HERSTAPPE</i>	<i>1150</i>	<i>723</i>
<i>HERZELE</i>	<i>1600</i>	<i>1007,6</i>
<i>HEUSDEN-ZOLDER</i>	<i>1400</i>	<i>882</i>

<i>Gemeente</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>
HEUVELLAND	1850	1164
HOEGAARDEN	1250	787
HOEILAART	1100	693
HOESEL	1450	913
HOLSBEK	1300	818,64
HOOGLEDE	1800	1133
HOOGSTRATEN	1400	881,61
HOREBEKE	1200	755
HOUTHALEN-HELCHTERE	1475	929
HOUTHULST	1975	1244
HOVE	1395	878
HULDENBERG	1000	630
HULSHOUT	1300	818,64
ICHTEGEM	1700	1070
IEPER	1500	945
INGELMUNSTER	1950	1228
IZEGEM	1800	1132,3
JABBEKE	1550	976
KALMTHOUT	1100	690
KAMPENHOUT	1350	850
KAPellen	875	551
KAPELLE-OP-DEN-BOS	1300	818
KAPRIJKE	1200	756
KASTERLEE	975	614
KEERBERGEN	1150	577,46
KINROOI	1350	890
KLUISBERGEN	1350	850
KNESSELARE	1650	1039
KNOKKE-HEIST	1900	1196
KOEKELARE	1700	1071
KOKSIJDE	1950	1220
KONTICH	1095	690
KORTEMARK	1850	1165
KORTENAKEN	1475	929
KORTENBERG	950	598
KORTESSEM	1600	1008

<i>Gemeente</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>
<i>KORTRIJK</i>	<i>1750</i>	<i>1102</i>
<i>KRAAINEM</i>	<i>950</i>	<i>598</i>
<i>KRUIBEKE</i>	<i>1950</i>	<i>1228</i>
<i>KRUISHOUTEM</i>	<i>1100</i>	<i>693</i>
<i>KUURNE</i>	<i>1800</i>	<i>1134</i>
<i>LAAKDAL</i>	<i>1100</i>	<i>693</i>
<i>LAARNE</i>	<i>1250</i>	<i>787</i>
<i>LANAKEN</i>	<i>1200</i>	<i>756</i>
<i>LANDEN</i>	<i>1500</i>	<i>945</i>
<i>LANGEMARK-POELKAPELLE</i>	<i>1900</i>	<i>1196</i>
<i>LEBBEKE</i>	<i>1450</i>	<i>900</i>
<i>LEDE</i>	<i>1500</i>	<i>945</i>
<i>LEDEGEM</i>	<i>1600</i>	<i>1007,6</i>
<i>LENDELEDE</i>	<i>1875</i>	<i>1180</i>
<i>LENNIK</i>	<i>1125</i>	<i>708</i>
<i>LEOPOLDSBURG</i>	<i>1350</i>	<i>850</i>
<i>LEUVEN</i>	<i>1400</i>	<i>880</i>
<i>LICHTERVELDE</i>	<i>1600</i>	<i>1008</i>
<i>LIEDEKERKE</i>	<i>1650</i>	<i>1038</i>
<i>LIER</i>	<i>1250</i>	<i>787</i>
<i>LIERDE</i>	<i>1350</i>	<i>850</i>
<i>LILLE</i>	<i>1200</i>	<i>756</i>
<i>LINKEBEEK</i>	<i>1400</i>	<i>882</i>
<i>LINT</i>	<i>1400</i>	<i>882</i>
<i>LINTER</i>	<i>1200</i>	<i>756</i>
<i>LOCHRISTI</i>	<i>1000</i>	<i>630</i>
<i>LOKEREN</i>	<i>1250</i>	<i>787</i>
<i>LOMMEL</i>	<i>1300</i>	<i>819</i>
<i>LONDERZEEL</i>	<i>1550</i>	<i>976,07</i>
<i>LO-RENINGE</i>	<i>1700</i>	<i>1070</i>
<i>LOVENDEGEM</i>	<i>1325</i>	<i>834</i>
<i>LUBBEEK</i>	<i>975</i>	<i>614</i>
<i>LUMMEN</i>	<i>1325</i>	<i>834,38</i>
<i>MAARKEDAL</i>	<i>1300</i>	<i>819</i>
<i>MAASEIK</i>	<i>1650</i>	<i>1039</i>
<i>MAASMECHELEN</i>	<i>1650</i>	<i>1039</i>

<i>Gemeente</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>
<i>MACHELEN</i>	<i>1100</i>	<i>692</i>
<i>MALDEGEM</i>	<i>1650</i>	<i>1039</i>
<i>MALLE</i>	<i>975</i>	<i>614</i>
<i>MECHELEN</i>	<i>1490</i>	<i>938</i>
<i>MEERHOUT</i>	<i>1450</i>	<i>913</i>
<i>MEEUWEN-GRUITRODE</i>	<i>1150</i>	<i>838</i>
<i>MEISE</i>	<i>1200</i>	<i>755,67</i>
<i>MELLE</i>	<i>1500</i>	<i>945</i>
<i>MENEN</i>	<i>1800</i>	<i>1134</i>
<i>MERCHTEM</i>	<i>1350</i>	<i>850</i>
<i>MERELBEKE</i>	<i>1450</i>	<i>910</i>
<i>MERKSPLAS</i>	<i>1100</i>	<i>692</i>
<i>MESEN</i>	<i>1900</i>	<i>1196</i>
<i>MEULEBEKE</i>	<i>1650</i>	<i>1039</i>
<i>MIDDELKERKE</i>	<i>1750</i>	<i>1102</i>
<i>MOERBEKE</i>	<i>1860</i>	<i>1170</i>
<i>MOL</i>	<i>1200</i>	<i>756</i>
<i>MOORSLEDE</i>	<i>1800</i>	<i>1134</i>
<i>MORTSEL</i>	<i>1125</i>	<i>708</i>
<i>NAZARETH</i>	<i>1250</i>	<i>787</i>
<i>NEERPELT</i>	<i>1250</i>	<i>787</i>
<i>NEVELE</i>	<i>1575</i>	<i>992</i>
<i>NIEL</i>	<i>1550</i>	<i>976</i>
<i>NIEUWERKERKEN</i>	<i>1500</i>	<i>945</i>
<i>NIEUWPOORT</i>	<i>1700</i>	<i>1071</i>
<i>NIJLEN</i>	<i>1300</i>	<i>819</i>
<i>NINOVE</i>	<i>1375</i>	<i>866</i>
<i>OLEN</i>	<i>1000</i>	<i>630</i>
<i>OOSTENDE</i>	<i>2000</i>	<i>1259,5</i>
<i>OOSTERZELE</i>	<i>1200</i>	<i>756</i>
<i>OOSTKAMP</i>	<i>1500</i>	<i>945</i>
<i>OOSTROZEBEKE</i>	<i>1300</i>	<i>820</i>
<i>OPGLABBEEK</i>	<i>1330</i>	<i>838</i>
<i>OPWIJK</i>	<i>1350</i>	<i>850,13</i>
<i>OUDENAARDE</i>	<i>1200</i>	<i>756</i>
<i>OUDENBURG</i>	<i>1900</i>	<i>1196</i>

<i>Gemeente</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>
<i>OULD-HEVERLEE</i>	<i>1100</i>	<i>693</i>
<i>OULD-TURNHOUT</i>	<i>1200</i>	<i>756</i>
<i>OVERIJSE</i>	<i>850</i>	<i>535</i>
<i>OVERPELT</i>	<i>1176</i>	<i>741</i>
<i>PEER</i>	<i>1550</i>	<i>975</i>
<i>PEPINGEN</i>	<i>1350</i>	<i>850</i>
<i>PITTEM</i>	<i>1625</i>	<i>1022</i>
<i>POPERINGE</i>	<i>1950</i>	<i>1215</i>
<i>PUTTE</i>	<i>1350</i>	<i>840</i>
<i>PUURS</i>	<i>1495</i>	<i>941</i>
<i>RANST</i>	<i>1120</i>	<i>705</i>
<i>RAVELS</i>	<i>1250</i>	<i>787,15</i>
<i>RETIE</i>	<i>1275</i>	<i>803</i>
<i>RIEMST</i>	<i>1400</i>	<i>882</i>
<i>RIJKEVORSEL</i>	<i>1330</i>	<i>837,53</i>
<i>ROESELARE</i>	<i>1810</i>	<i>1140</i>
<i>RONSE</i>	<i>1500</i>	<i>944</i>
<i>ROOSDAAL</i>	<i>1050</i>	<i>661,21</i>
<i>ROTSELAAR</i>	<i>1450</i>	<i>913,1</i>
<i>RUMST</i>	<i>1250</i>	<i>787</i>
<i>RUISELEDE</i>	<i>1500</i>	<i>945</i>
<i>SCHELLE</i>	<i>1350</i>	<i>849</i>
<i>SCHERPENHEUVEL-ZICH</i>	<i>1600</i>	<i>1008</i>
<i>SCHILDE</i>	<i>875</i>	<i>551</i>
<i>SCHOTEN</i>	<i>1150</i>	<i>724,18</i>
<i>SINT-AMANDS</i>	<i>1500</i>	<i>945</i>
<i>SINT-GENESIUS-RODE</i>	<i>1035</i>	<i>652</i>
<i>SINT-GILLIS-WAAS</i>	<i>1400</i>	<i>882</i>
<i>SINT-KATELIJNE-WAVE</i>	<i>1400</i>	<i>880</i>
<i>SINT-LAUREINS</i>	<i>1400</i>	<i>881,6</i>
<i>SINT-LIEVENS-HOUTEM</i>	<i>1495</i>	<i>941</i>
<i>SINT-MARTENS-LATEM</i>	<i>750</i>	<i>472</i>
<i>SINT-NIKLAAS</i>	<i>1325</i>	<i>834,38</i>
<i>SINT-PIETERS-LEEUV</i>	<i>900</i>	<i>566,75</i>
<i>SINT-TRUIDEN</i>	<i>1500</i>	<i>944,58</i>
<i>SPIERE-HELKIJN</i>	<i>2200</i>	<i>1400</i>

<i>Gemeente</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>
STABROEK	1200	755
STADEN	1700	1071
STEENOKKERZEEL	1050	661,21
STEKENE	1550	976
TEMSE	1500	944,58
TERNAT	1275	802,9
TERVUREN	975	614
TESSENDERLO	1350	850,13
TIELT	1400	882
TIELT-WINGE	1350	850,13
TIENEN	1400	882
TONGEREN	1250	787,15
TORHOUT	1750	1102
TREMELO	900	567
TURNHOUT	1450	913
VEURNE	1920	1209
VILVOORDE	1525	960
VLETEREN	2000	1259,5
VOEREN	1500	945
VORSELAAR	1200	756
VOSSELAAR	1000	630
WAARSCHOOT	1450	913
WAASMUNSTER	1450	913,1
WACHTEBEKE	1500	945
WAREGEM	1600	1006
WELLEN	1350	850
WEMMEL	1100	693
WERVIK	2000	1259
WESTERLO	1100	692
WETTEREN	1550	976
WEVELGEM	1800	1133,5
WEZEMBEEK-OPPEM	850	535
WICHELEN	1400	881,61
WIELSBEKE	1600	1007,6
WIJNEGEM	1350	850
WILLEBROEK	1575	992

<i>Gemeente</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>
<i>WINGENE</i>	<i>1600</i>	<i>1008</i>
<i>WOMMELGEM</i>	<i>1000</i>	<i>630</i>
<i>WORTEGEM-PETEGEM</i>	<i>1400</i>	<i>882</i>
<i>WUUSTWEZEL</i>	<i>1175</i>	<i>740</i>
<i>ZANDHOVEN</i>	<i>975</i>	<i>614</i>
<i>ZAVENTEM</i>	<i>750</i>	<i>472</i>
<i>ZEDELGEM</i>	<i>1500</i>	<i>945</i>
<i>ZELE</i>	<i>1400</i>	<i>870</i>
<i>ZELZATE</i>	<i>1450</i>	<i>913,1</i>
<i>ZEMST</i>	<i>1100</i>	<i>693</i>
<i>ZINGEM</i>	<i>1425</i>	<i>693</i>
<i>ZOERSEL</i>	<i>935</i>	<i>589</i>
<i>ZOMERGEM</i>	<i>1675</i>	<i>866</i>
<i>ZONHOVEN</i>	<i>1350</i>	<i>850</i>
<i>ZONNEBEKE</i>	<i>1900</i>	<i>1196</i>
<i>ZOTTEGEM</i>	<i>1700</i>	<i>1070</i>
<i>ZOUTLEEUW</i>	<i>1500</i>	<i>945</i>
<i>ZUIENKERKE</i>	<i>1800</i>	<i>1133,5</i>
<i>ZULTE</i>	<i>1000</i>	<i>629,72</i>
<i>ZUTENDAAL</i>	<i>1250</i>	<i>788</i>
<i>ZWALM</i>	<i>1300</i>	<i>819</i>
<i>ZWEVEGEM</i>	<i>1950</i>	<i>1228</i>
<i>ZWIJNDRECHT</i>	<i>1450</i>	<i>913</i>
<i>Provincie</i>	<i>2017</i>	<i>2018,00</i>
<i>Provincie Antwerpen</i>	<i>290</i>	<i>145,33</i>
<i>Provincie Limburg</i>	<i>400</i>	<i>214,52</i>
<i>Provincie Oost-Vlaanderen</i>	<i>295</i>	<i>148,47</i>
<i>Provincie Vlaams-Brabant</i>	<i>332</i>	<i>171,75</i>
<i>Provincie West-Vlaanderen</i>	<i>355</i>	<i>186,22</i>

Bijlage 6: Taks tweede verblijf

<u>Gemeente</u>	<u>Deelgemeenten</u>	<u>Taks tweede verblijf</u>
Aalst	Aalst, Gijzegem, Hofstade, Baardegem, Herdersem, Meldert, Moorsel, Erembodegem Nieuwerkerken	Opp. ≤ 25m² = 125 euro Opp. ≤ 300m² = 375 euro Opp. ≥ 300m² = 630 euro *Vloeroppervlakte
Aalter	Aalter, Bellem, Lotenhulle, Poeke	751 euro
Aarschot	Aarschot, Gelrode, Langdorp, Rillaar	990 euro
Aartselaar	Aartselaar	750 euro
Affligem	Essene, Hekelgem, Teralfene	1.000 euro
Alken	Alken	Geen belasting
Alveringem	Alveringem, Hoogstade, Oeren, SintRijkers, Beveren, Gijverinkhove, Izenberg e, Leisele, Stavele	950 euro
Antwerpen	Antwerpen, Berendrecht-Zandvliet-Lillo, Deurne, Borgerhout, Merksem, Ekeren, Berchem, Hoboken, Wilrijk	575 euro
Anzegem	Anzegem, Gijzelbrechtegem, Ingooigem, Vichte, Kaster, Tiegem	650 euro
Ardoosie	Ardoosie, Koolskamp	Geen belasting
Arendonk	Arendonk	500 euro
As	As, Niel-bij-As	Opp. < 80m² = 550 euro Opp. > 80m² = 950 euro

<u>Gemeente</u>	<u>Deelgemeenten</u>	Taks tweede verblijf
Asse	Asse, Bekkerzeel, Kobbegem, Mollem, Relegem, Zellik	685,50 euro
Assenede	Assenede, Boekhoute, Bassevelde, Oosteeklo	250 euro
Avelgem	Avelgem, Kerkhove, Waarmaarde, Outrijve, Bossuit	800 euro
Baarle-Hertog	Baarle-Hertog	370 euro
Balen	Balen, Olmen	500 euro
Beernem	Beernem, Oedelem, Sint-Joris	1.000 euro
Beerse	Beerse, Vlimmeren	1.000 euro
Beersel	Beersel, Lot, Alseberg, Dworp, Huizingen	800 euro
Begijnendijk	Begijnendijk, Betekom	In recreatiegebied 500 euro Anders 330 euro
Bekkevoort	Bekkevoort, Assent, Molenbeek-Wersbeek	Opp. $\leq 40\text{m}^2$ = 500 euro Opp. $> 40\text{m}^2$ = 1.000 euro *Vloeroppervlakte
Beringen	Beringen, Beverlo, Koersel, Stal, Paal	350 euro
Berlaar	Berlaar, Gestel	Geen belasting
Berlare	Berlare, Overmere, Uitbergen	370 euro

<u>Gemeente</u>	<u>Deelgemeenten</u>	Taks tweede verblijf
Bertem	Bertem, Korbeek-Dijle, Leefdaal	500 euro
Bever	Bever	990 euro
Beveren	Beveren, Haasdonk, Melsele, Vrasene, Kallo, Doel, Kieldrecht, Verrebroek	750 euro
Bierbeek	Bierbeek, Korbeek-Lo, Lovenjoel, Opvelp	1.000 euro
Bilzen	Bilzen, Beverst, Eigenbilzen, Grote-Spouwen, Hees, Kleine-Spouwen, Mopertingen, Munsterbilzen, Rijkhoven, Rosmeer, Waltwilder, Martenslinde, Hoelbeek	539 euro
Blankenberge	Blankenberge, Uitkerke	950 euro
Bocholt	Bocholt, Kaulille, Reppel	500 euro
Boechout	Boechout, Vremde	Geen belasting
Bonheiden	Bonheiden, Rijmenam	372 euro
Boom	Boom	600 euro
Boortmeerbeek	Boortmeerbeek, Hever	250 euro
Borgloon	Borgloon, Bommershoven, Broekom, Gors-Opleeuw, Gotem, Groot-Loon, Hendrieken, Hoepertingen, Jesseren, Kerniel Kuttekoven, Rijkkel, Voort	700 euro
Bornem	Bornem, Weert, Mariekerke, Hingene	500 euro

<u>Gemeente</u>	<u>Deelgemeenten</u>	Taks tweede verblijf
Borsbeek	Borsbeek	750 euro
Boutersem	Boutersem, Kerkom, Neervelp, Roosbeek, Verrijck, Willebringen	750 euro
Brakel	Elst, Everbeek, Michelbeke, Nederbrakel, Opbrakel, Zegelsem, Parike	620 euro
Brasschaat	Brasschaat	750 euro
Brecht	Brecht, Sint-Job-in-'t-Goor, Sint-Lenaarts	430 euro
Bredene	Bredene	600 euro
Bree	Beek, Bree, Gerdingen, Opitter, Tongerlo	124 euro
Brugge	Brugge, Koolkerke, Sint-Andries, Sint-Michiels, Assebroek, Sint-Kruis, Dudzele, Lissewege	1.000 euro
Buggenhout	Buggenhout, Opdorp	600 euro
Damme	Damme, Hoeke, Lapscheure, Moerkerke, Oostkerke, Sijsele	1.000 euro
De Haan	Klemskerke, Wenduine, Vlissegem	Tussen 420 en 650 euro
De Panne	De Panne, Adinkerke	Opp. ≤ 45 = 575 euro Opp. >45 m² = 775 euro
De Pinte	De Pinte, Zevergem	1.000 euro
Deerlijk	Deerlijk	600 euro

<u>Gemeente</u>	<u>Deelgemeenten</u>	Taks tweede verblijf
Deinze	Deinze, Astene, Bachte-Maria-Leerne, Gottem, Grammene, Meigem, Petegem-aan-de-Leie, Sint-Martens-Leerne, Vinkt, Wontergem, Zeveren	500 euro
Denderleeuw	Denderleeuw, Iddergem, Welle	250 euro
Dendermonde	Dendermonde, Appels, Baasrode, Grembergen, Mespelare, Oudegem, Schoonaarde, Sint-Gillis-bij-Dendermonde	vloeroppervlakte tot en met 25 m²: 250 EUR vloeroppervlakte van 26 tot en met 100 m²: 500 EUR vloeroppervlakte van meer dan 100 m²: 750 EUR
Dentergem	Dentergem, Markegem, Oeselgem, Wakken	500 euro
Dessel	Dessel	Tussen 250 a 500 euro
Destelbergen	Destelbergen, Heusden	Opp. ≤ 50m² = 165 euro Opp. ≤ 100m² = 425 euro Opp. ≤ 150m² = 800 euro Opp. > 150m² euro
Diepenbeek	Diepenbeek	Geen belasting
Diest	Diest, Deurne, Kaggevinne, Molenstede, Schaffen, Webbekom	Tussen 500 en 1.000 euro
Diksmuide	Diksmuide, Beerst, Esen, Kaaskerke, Keiem, Lampernisse, Leke, Nieuwkapelle, Oostkerke, Oudekapelle, Pervijze, Sint-Jacobs-Kapelle, Stuivekenskerke, Vladslo, Woumen	800 euro
Dilbeek	Dilbeek, Sint-Martens-Bodegem, Sint-Ulriks-Kapelle, Itterbeek, Groot-Bijgaarden, Schepdaal	1.000 euro

<u>Gemeente</u>	<u>Deelgemeenten</u>	Taks tweede verblijf
Dilsen-Stokkem	Dilsen, Elen, Lanklaar, Rotem, Stokkem	440 euro
Drogenbos	Drogenbos	Geen belasting
Duffel	Duffel	Geen belasting
Edegem	Edegem	1.000 euro
Eeklo	Eeklo	500 euro
Erpe-Mere	Aaigem, Bambrugge, Burst, Erondegem, Erpe, Mere, Ottergem, Vlekkem	800 euro
Essen	Essen	500 euro
Evergem	Evergem, Ertvelde, Sleidinge, Kluizen	360 euro
Galmaarden	Galmaarden, Tollembeek, Vollezele	990 euro
Gavere	Gavere, Asper, Baaigem, Dikkelvenne, Semmerzake, Vurste	1.000 euro
Geel	Geel	248 euro
Geetbets	Geetbets, Grazen, Rummen	400 euro
Genk	Genk	Opp. <= 150m ² : 350 euro opp. <=250m ² : 450 euro Opp. > 250m ² : 550 euro
Gent	Gent, Mariakerke, Drongen, Wondelgem, Sint-Amandsberg, Oostakker, Desteldonk, Mendonk, Sint-Kruis-Winkel, Gentbrugge,	Studentenkamer met oppervalkte <80m ² : 300 euro

<u>Gemeente</u>	<u>Deelgemeenten</u>	Taks tweede verblijf
	Ledeberg, Afsnee, Sint-Denijs-Westrem, Zwijnaarde	Anders: 1.000 euro
Geraardsbergen	Geraardsbergen, Goferdinge, Moerbeke, Nederboelare, Onkerzele, Ophasselt, Overboelare, Viane, Zarlardinghe, Grimminge, Idegem, Nieuwenhove, Schendelbeke, Smeerebbe-Vloerzegem, Waarbeke, Zandbergen	350 euro
Gingelom	Gingelom, Boekhout, Jeuk, Kortijs, Montenaken, Niel-bij-Sint-Truiden, Vorsen, Borlo, Buvingen, Mielenboven-Aalst, Muizen	125 euro
Gistel	Gistel, Moere, Snaaskerke, Zevekote	600 euro
Glabbeek	Bunsbeek, Glabbeek-Zuurbemde, Kapellen, Attenrode	Geen belasting
Gooik	Gooik, Kester, Leerbeek, Oetingen	750 euro
Grimbergen	Grimbergen, Humbeek, Beigem, Strombeek-Bever	700 euro
Grobbendonk	Grobbendonk, Bouwel	650 euro
Haacht	Haacht, Tildonk, Wespelaar	500 euro
Haaltert	Haaltert, Denderhoutem, Heldergerm, Kerksken	Geen belasting
Halen	Halen, Loksbergen, Zelem	495 euro
Halle	Halle, Buizingen, Lembeek	1.000 euro

<u>Gemeente</u>	<u>Deelgemeenten</u>	Taks tweede verblijf
Ham	Kwaadmechelen, Oostham	490 euro
Hamme	Hamme, Moerzeke	500 euro
Hamont-Achel	Achel, Hamont	Geen belasting
Harelbeke	Harelbeke, Bavikhove, Hulste	1.000 euro
Hasselt	Hasselt, Sint-Lambrechts-Herk, Wimmertingen, Kermt, Spalbeek, Kuringen, Stokrooie, Stevoort	Geen belasting
Hechtel-Eksel	Hechtel, Eksel	280 euro
Heers	Heers, Batsheers, Gutschoven, Heks, Horpmaal, Klein-Gelmen, Mechelen-Bovelingen, Mettekoven, Opheers, Rukkelingen-Loon, Vechmaal, Veulen	700 euro
Heist-op-den-Berg	Heist-op-den-Berg, Hallaar, Booischot, Itegem, Wiekevorst, Schriek	990 euro
Hemiksem	Hemiksem	1.000 euro
Herent	Herent, Veltem-Beisem, Winksele	650 euro
Herentals	Herentals, Morkhoven, Noorderwijk	Tussen 175 en 300 euro
Herenthout	Herenthout	400 euro
Herk-de-Stad	Herk-de-Stad, Berbroek, Donk, Schulen	Geen belasting

<u>Gemeente</u>	<u>Deelgemeenten</u>	Taks tweede verblijf
Herne	Herne, Herfelingen, Sint-Pieters-Kapelle	650 euro
Herselt	Herselt, Ramsel	531 euro
Herstappe	Herstappe	Geen belasting
Herzele	Herzele, Hillegem, Sint-Antelinks, Sint-Lievens-Esse, Steenhuize-Wijnhuize, Woubrechtgem, Ressegem, Borsbeke	800 euro
Heusden-Zolder	Heusden, Zolder	500 euro
Heuvelland	Nieuwkerke, Dranouter, Wulvergem, Wijtschate, Westouter, Kemmel, Loker	550 euro
Hoegaarden	Hoegaarden, Meldert, Outgaarden	600 euro
Hoeilaart	Hoeilaart	650 euro
Hoeselt	Hoeselt, Romershoven, Sint-Huibrechts-Hern, Werm, Schalkhoven	200 euro
Holsbeek	Holsbeek, Kortrijk-Dutsel, Sint-Pieters-Rode, Nieuwrode	600 euro
Hooglede	Hooglede, Gits	Geen belasting
Hoogstraten	Hoogstraten, Meer, Minderhout, Wortel, Meerle	Geen belasting
Horebeke	Sint-Kornelis-Horebeke, Sint-Maria-Horebeke	Geen belasting

<u>Gemeente</u>	<u>Deelgemeenten</u>	Taks tweede verblijf
Houthalen-Helchteren	Helchteren, Houthalen	Indien verhuurd : 44 euro Niet verhuurd: 150 euro
Houthulst	Houthulst, Klerken, Merkem	1.000 euro
Hove	Hove	Geen belasting
Huldenberg	Huldenberg, Loonbeek, Neerijse, Ottenburg, Sint-Agatha-Rode	990 euro
Hulshout	Hulshout, Houtvenne, Westmeerbeek	496 euro
Ichtegem	Ichtegem, Bekegem, Eernegem	750 euro
Ieper	Ieper, Brielen, Dikkebus, Sint-Jan, Hollebeke, Voormezele, Zillebeke, Boezinge, Zuidschote, Elverdinge, Vlamertinge	650 euro
Ingelmunster	Ingelmunster	1.000 euro
Izegem	Izegem, Emelgem, Kachtem	750 euro
Jabbeke	Jabbeke, Snellegem, Stalhille, Varsenare, Zerkegem	375 euro
Kalmthout	Kalmthout	500 euro
Kamphenhout	Kamphenhout, Berg, Buken, Nederokkerzeel	1.000 euro
Kapellen	Kapellen	750 euro

<u>Gemeente</u>	<u>Deelgemeenten</u>	Taks tweede verblijf
Kapelle-op-den-Bos	Kapelle-op-den-Bos, Nieuwenrode, Ramsdonk	250 euro
Kaprijke	Kaprijke, Lembeke	500 euro
Kasterlee	Kasterlee, Lichtaart, Tielen	500 euro
Keerbergen	Keerbergen	1.000 euro
Kinrooi	Kinrooi, Kessenich, Molenbeersel, Ophoven	350 euro
Kluisbergen	Berchem, Kwaremont, Ruien, Zulzeke	Geen belasting
Knesselare	Knesselare, Ursel	640 euro
Knokke-Heist	Knokke, Westkapelle, Heist, Ramskapelle	750 euro
Koekelare	Koekelare, Bovekerke, Zande	375 euro
Koksijde	Koksijde, Oostduinkerke, Wulpen	1.000 euro
Kontich	Kontich, Waarloos	Geen belasting
Kortemark	Kortemark, Handzame, Werken, Zarren	1.000 euro
Kortenaken	Kortenaken, Ransberg, Hoeleden, Kersbeek-Miskom, Waanrode	Binnen zone verblijfsrecreatie: 250 euro Anders: Opp. <= 40m² : 500 euro Opp. > 40m²= 1.000 euro
Kortenberg	Kortenberg, Erps-Kwerps, Everberg, Meerbeek	600 euro

<u>Gemeente</u>	<u>Deelgemeenten</u>	Taks tweede verblijf
Kortesseem	Kortesseem, Vliermaalroot, Wintershoven, Guigoven, Vliermaal	475 euro
Kortrijk	Kortrijk, Bissegem, Heule, Bellegem, Kooigem, Marke, Rollegem, Aalbeke	Geen belasting
Kraainem	Kraainem	Geen belasting
Kruikebe	Kruikebe, Bazel, Rupelmonde	400 euro
Kruishoutem	Kruishoutem, Nokere, Wannegem-Lede	500 euro
Kuurne	Kuurne	900 euro
Laakdal	Eindhout, Vorst, Varendonk, Veerle	Opp. <= 40 m ² : 350 euro Opp. <= 80m ² : 550 euro Opp. > 80m ² : 750 euro
Laarne	Laarne, Kalken	757,70 euro (AJ 2018) 772,86 euro (AJ 2019)
Lanaken	Lanaken, Gellik, Neerharen, Veldwezelt, Rekem	575 euro
Landen	Landen, Eliksem, Ezemaal, Laar, Neerwinden, Overwinden, Rumsdorp, Wange, Waasmont, Walsbets, Walshoutem, Wezeren, Attenhoven, Neerlanden	500 euro
Langemark-Poelkapelle	Bikschote, Langemark, Poelkapelle	500 euro
Lebbeke	Lebbeke, Denderbelle, Wieze	500 euro
Lede	Lede, Impe, Oordegem, Smetlede, Wanzele	500 euro

<u>Gemeente</u>	<u>Deelgemeenten</u>	Taks tweede verblijf
Ledegem	Ledegem, Rollegem-Kapelle, Sint-Eloois-Winkel	500 euro
Lendelede	Lendelede	800 euro
Lennik	Gaasbeek, Sint-Kwintens-Lennik, Sint-Martens-Lennik	850 euro
Leopoldsburg	Leopoldsburg, Heppen	Geen belasting
Leuven	Leuven, Heverlee, Kessel-Lo, Wilsele, Wijgmaal	789,50 euro
Lichtervelde	Lichtervelde	600 euro
Liedekerke	Liedekerke	600 euro
Lier	Lier, Koningshooikt	950 euro
Lierde	Deftinge, Sint-Maria-Lierde, Hemelveerdegem, Sint-Martens-Lierde	500 euro
Lille	Lille, Gierle, Poederlee, Wechelderzande	400 euro
Linkebeek	Linkebeek	1.000 euro
Lint	Lint	Geen belasting
Linter	Drieslinter, Melkwezer, Neerhespen, Neerlinter, Orsmaal- Gussenhoven, Overhespen, Wommersom	600 euro

<u>Gemeente</u>	<u>Deelgemeenten</u>	Taks tweede verblijf
Lochristi	Lochristi, Beervelde, Zaffelare, Zeveneken	Geen belasting
Lokeren	Lokeren, Daknam, Eksaarde	300 euro
Lommel	Lommel	400 euro
Londerzeel	Londerzeel, Malderen, Steenhuffel	1.000 euro
Lo-Reninge	Lo, Noordschote, Pollinkhove, Reninge	532 euro
Lovendegem	Lovendegem, Vinderhoute	900 euro
Lubbeek	Lubbeek, Linden, Binkom, Pellenberg	Opp. <100m ² : 350 euro Opp. >100m ² : 700 euro Open bebouwing: 1.000euro
Lummen	Lummen, Linkhout, Meldert	Opp. 5m ² t.e.m. 60m ² : 250 euro Opp. t.e.m. 120m ² : 500 euro Opp. > 120m ² : 750 euro
Maarkedal	Etikhove, Maarke-Kerkem, Nukerke, Schorisse	625 euro
Maaseik	Maaseik, Neeroeteren, Opoeteren	1.000 euro
Maasmechelen	Eisden, Leut, Mechelen-aan-de-Maas, Meeswijk, Opgrimbie, Vucht, Boorseme, Uikhoven	525 euro
Machelen	Machelen, Diegem	1.000 euro
Maldegem	Maldegem, Adegem, Middelburg	± 900 euro
Malle	Oostmalle, Westmalle	375 euro

<u>Gemeente</u>	<u>Deelgemeenten</u>	Taks tweede verblijf
Mechelen	Mechelen, Walem, Heffen, Hombeek, Leest, Muizen	1.000 euro
Meerhout	Meerhout	Opp. <25,01m² : 250 euro Opp. <75,01m²: 500 euro Opp > 75,00m²: 750 euro
Meeuwen-Gruitrode	Ellikom, Gruitrode, Meeuwen, Neerglabbeek, Wijshagen	371,84 euro
Meise	Meise, Wolvertem	1.000 euro
Melle	Melle, Gontrode	500 euro
Menen	Menen, Lauwe, Rekkem	1.000 euro
Merchtem	Merchtem, Brussegem, Hamme	1.000 euro
Merelbeke	Merelbeke, Bottelare, Lemberge, Melsen, Munte, Schelderode	Opp. ≤ 25m²: 200 euro Opp. > 25m²: 600 euro
Merksplas	Merksplas	250 euro
Mesen	Mesen	900 euro
Meulebeke	Meulebeke	Tussen de 500 en 1.000 euro
Middelkerke	Middelkerke, Wilskerke, Leffinge, Mannekensvere, Schore, Sint-Pieters- Kapelle, Slijpe, Lombardsijde, Westende	Tussen de 525 en 600 euro
Moerbeke	Moerbeke	650 euro

<u>Gemeente</u>	<u>Deelgemeenten</u>	Taks tweede verblijf
Mol	Mol	Tussen de 250 en 500 euro
Moorslede	Moorslede, Dadizele	400 euro
Mortsel	Mortsel	Geen belasting
Nazareth	Nazareth, Eke	Opp. ≤30m² : 400 euro Opp. >30m² : 1.000 euro
Neerpelt	Neerpelt, Sint-Huibrechts-Lille	250 euro
Nevele	Nevele, Hansbeke, Landegem, Merendree, Poesele, Vosselare	1.000 euro
Niel	Niel	1.000 euro
Nieuwerkerken	Nieuwerkerken, Binderveld, Kozen, Wijer	Geen belasting
Nieuwpoort	Nieuwpoort, Ramskapelle, Sint-Joris	Tussen de 766 en 918 euro
Nijlen	Nijlen, Bevel, Kessel	990 euro
Ninove	Ninove, Appelterre-Eichem, Denderwindeke, Lieferinge, Nederhasselt, Okegem, Voorde, Pollare, Meerbeke, Neigem, Aspelare, Outer	750 euro
Olen	Olen	500 euro
Oostende	Oostende, Stene, Zandvoorde	1.000 euro

<u>Gemeente</u>	<u>Deelgemeenten</u>	Taks tweede verblijf
Oosterzele	Oosterzele, Balegem, Gijzenzele, Landskouter, Moortsele, Scheldewindeke	1.000 euro
Oostkamp	Oostkamp, Hertsberge, Ruddervoorde, Waardamme	750 euro
Oostrozebeke	Oostrozebeke	Geen belasting
Opglabbeek	Opglabbeek	400 euro
Opwijk	Opwijk, Mazenzele	500 euro
Oudenaarde	Oudenaarde, Bevere, Edelare, Eine, Ename, Heurne, Leupegem, Mater, Melden, Mullem, Nederename, Volkegem, Welden	Geen belasting
Oudenburg	Oudenburg, Ettelgem, Roksem, Westkerke	500 euro
Oud-Heverlee	Oud-Heverlee, Sint-Joris-Weert, Blanden, Haasrode, Vaalbeek	Opp. ≤ 45m²: 450 euro Opp.> 45m²: 1.000 euro
Oud-Turnhout	Oud-Turnhout	Tussen de 300 en 1.000 euro
Overijse	Overijse	500 euro
Overpelt	Overpelt	Geen belasting
Peer	Peer, Grote-Brogel, Kleine-Brogel, Wijchmaal	525 euro
Pepingen	Pepingen, Bogaarden, Heikruis, Elingen, Beert, Bellingen	500 euro

<u>Gemeente</u>	<u>Deelgemeenten</u>	Taks tweede verblijf
Pittem	Pittem, Egem	Tussen 500 en 1.000 euro
Poperinge	Poperinge, Reningelst, Krombeke, Proven, Roesbrugge-Haringe, Watou	750 euro
Putte	Putte, Beerzel	Opp. ≤ 40m²: 500 euro Opp. > 40m²: 1.000 euro
Puurs	Puurs, Breendonk, Liezele, Ruisbroek	500 euro
Ranst	Ranst, Broechem, Emblem, Oelegem	250 euro
Ravels	Ravels, Weelde, Poppel	325 euro
Retie	Retie	1.000 euro
Riemst	Riemst, Genoelselderen, Herderen, Kanne, Membruggen, Millen, Val-Meer, Vlijtingen, Vroenhoven, Zichen-Zussen-Bolder	Geen belasting
Rijkevorsel	Rijkevorsel	250 euro
Roeselare	Roeselare, Beveren, Oekene, Rumbeke	850 euro
Ronse	Ronse	600 euro
Roosdaal	Onze-Lieve-Vrouw- Lombeek, Pamel, Strijtem, Borchtlombeek	500 euro
Rotselaar	Rotselaar, Wezemaal, Werchter	500 euro
Ruiselede	Ruiselede	500 euro

<u>Gemeente</u>	<u>Deelgemeenten</u>	Taks tweede verblijf
Rumst	Rumst, Reet, Terhagen	750 euro
Schelle	Schelle	700 euro
Scherpenheuvel-Zichem	Scherpenheuvel, Averbode, Zichem, Messelbroek, Testelt	Tussen 350 en 1.000 euro
Schilde	Schilde, 's-Gravenwezel	1.000 euro
Schoten	Schoten	Tussen de 250 en 500 euro
Sint-Amands	Sint-Amands, Lippelo, Oppuurs	450 euro
Sint-Genesius-Rode	Sint-Genesius-Rode	650 euro
Sint-Gillis-Waas	Sint-Gillis-Waas, De Klinge, Meerdonk, Sint-Pauwels	660 euro
Sint-Katelijne-Waver	Sint-Katelijne-Waver, Onze-Lieve-Vrouw-Waver	Geen belasting
Sint-Laureins	Sint-Laureins, Sint-Jan-in-Eremo, Sint-Margriete, Waterland-Oudeman, Watervliet	500 euro
Sint-Lievens-Houtem	Sint-Lievens-Houtem, Letterhoutem, Bavegem, Zonnegem, Vlierzele	750 euro
Sint-Martens-Latem	Sint-Martens-Latem, Deurle	1.000 euro
Sint-Niklaas	Sint-Niklaas, Nieuwkerken-Waas, Belsele, Sinaai	500 euro

<u>Gemeente</u>	<u>Deelgemeenten</u>	Taks tweede verblijf
Sint-Pieters-Leeuw	Sint-Pieters-Leeuw, Oudenaken, Sint-Laureins-Berchem, Ruisbroek, Vlezenbeek	1.000 euro
Sint-Truiden	Sint-Truiden, Aalst, Brustem, Engelmanshoven, Gelinden, Groot-Gelmen, Halmaal, Kerkom-bij-Sint-Truiden, Ordingen, Zepperen, Duras, Gorseme, Runkelen, Wilderen, Velm	700 euro
Spiere-Helkijn	Helkijn, Spiere	Geen belasting
Stabroek	Stabroek, Hoevenen	350 euro
Staden	Staden, Oostnieuwkerke, Westrozebeke	750 euro
Steenokkerzeel	Steenokkerzeel, Melsbroek, Perk	Geen belasting
Stekene	Stekene, Kemzeke	600 euro
Temse	Temse, Elversele, Steendorp, Tielrode	164 euro
Ternat	Ternat, Sint-Katherina-Lombeek, Wambeek	250 euro
Tervuren	Tervuren, Duisburg, Vossem	1.000 euro
Tessenderlo	Tessenderlo	275 euro
Tielt	Tielt, Aarsele, Kanegem, Schuiferskapelle	1.000 euro
Tielt-Winge	Houwaart, Meensel-Kiezegem, Sint-Joris-Winge, Tielt	Tussen de 400 en 1.000 euro

<u>Gemeente</u>	<u>Deelgemeenten</u>	Taks tweede verblijf
Tienen	Tienen, Bost, Goetsenhoven, Hakendover, Kuntich, Oorbeek, Oplinter, Sint-Margriete-Houtem, Vissenaken	Geen belasting
Tongeren	Tongeren, Berg, Diets-Heur, Henis, 's Herenelderen, Koninksem, Lauw, Mal, Neerrepen, Nerem, Overrepen, Piringen, Riksingen, Rutten, Sluizen, Vreeren, Widooie	Geen belasting
Torhout	Torhout	1.000 euro
Tremelo	Tremelo, Baal	500 euro
Turnhout	Turnhout	Tussen 500 en 1.000 euro
Veurne	Veurne, Avekapelle, Booitshoeke, Bulskamp, De Moeren, Eggewaartskapelle, Houtem, Steenkerke, Vinkem, Wulveringem, Zoutenaai	1.000 euro
Vilvoorde	Vilvoorde, Peutie	Geen belasting
Vleteren	Oostvleteren, Westvleteren, Woesten	750 euro
Voeren	Moelingen, Remersdaal, 's-Gravenvoeren, Sint-Martens-Voeren, Sint-Pieters-Voeren, Teuven	1.000 euro
Vorselaar	Vorselaar	300 euro
Vosselaar	Vosselaar	1.000 euro
Waarschoot	Waarschoot	500 euro

<u>Gemeente</u>	<u>Deelgemeenten</u>	Taks tweede verblijf
Waasmunster	Waasmunster	575 euro
Wachtebeke	Wachtebeke	1.000 euro
Waregem	Waregem, Beveren, Desselgem, Sint-Eloois-Vijve	Geen belasting
Wellen	Wellen, Berlingen, Herten, Ulbeek	125 euro
Wemmel	Wemmel	Tussen de 350 en 1.000 euro
Wervik	Wervik, Geluwe	800 euro
Westerlo	Westerlo, Oevel, Tongerlo, Zoerle-Parwijs	400 euro
Wetteren	Wetteren, Massemen, Westrem	600 euro
Wevelgem	Wevelgem, Gullegem, Moorsele	750 euro
Wezembeek- Oppem	Wezembeek-Oppem	750 euro
Wichelen	Wichelen, Schellebelle, Serskamp	700 euro
Wielsbeke	Wielsbeke, Ooigem, Sint-Baafs-Vijve	650 euro
Wijnegem	Wijnegem	500 euro
Willebroek	Willebroek, Blaasveld, Heindonk, Tisselt	625 euro
Wingene	Wingene, Zwevezele	Opp. $\leq 80\text{m}^2$ = 400 euro Opp. $> 80\text{m}^2$ = 700 euro Opp. $> 150\text{m}^2$ = 1.000 euro

<u>Gemeente</u>	<u>Deelgemeenten</u>	Taks tweede verblijf
Wommelgem	Wommelgem	Geen belasting
Wortegem-Petegem	Elsegem, Moregem, Ooike, Petegem-aan-de-Schelde, Wortegem	750 euro
Wuustwezel	Wuustwezel, Loenhout	500 euro
Zandhoven	Zandhoven, Massenhoven, Pulderbos, Pulle, Viersel	500 euro
Zaventem	Zaventem, Nossegem, Sint-Stevens-Woluwe, Sterrebeek	300 euro
Zedelgem	Aartrijke, Loppem, Veldegem, Zedelgem	Opp. < 45m ² = 500 euro Opp> 45m ² = 1.000 euro
Zelee	Zelee	500 euro
Zelzate	Zelzate	500 euro
Zemst	Zemst, Eppegem, Elewijt, Hofstade, Weerde	375 euro
Zingem	Zingem, Huise, Ouwegem	1.000 euro
Zoersel	Zoersel, Halle	Opp. <= 80m ² = 300 euro Opp. > 80m ² = 500 euro
Zomergem	Zomergem, Oostwinkel, Ronsele	485 euro
Zonhoven	Zonhoven	Geen belasting
Zonnebeke	Zonnebeke, Beselare, Geluveld, Passendale, Zandvoorde	665 euro

<u>Gemeente</u>	<u>Deelgemeenten</u>	Taks tweede verblijf
Zottegem	Zottegem, Elene, Erwetegem, Godveerdegem, Grotenberge, Leeuwegem, Sint-Goriks-Oudenhove, Strijpen, Velzeke-Ruddershove, Oombergen, Sint-Maria-Oudenhove	670 euro
Zoutleeuw	Zoutleeuw, Budingem, Dormaal, Halle-Booienhoven, Helen-Bos	750 euro
Zuienkerke	Zuienkerke, Meetkerke, Houtave, Nieuwmunster	650 euro
Zulte	Zulte, Olsene, Machelen	500 euro
Zutendaal	Zutendaal	Oppervlakte $\leq 150\text{m}^2 = 60$ euro $\leq 300\text{m}^2 = 120$ euro $\leq 1.000\text{m}^2 = 350$ euro $> 1.000\text{m}^2 = 400$ euro
Zwalm	Beerlegem, Dikkele, Hundelgem, Meilegem, Munkzwalm, Nederzwalm-Hermelgem, Paulatem, Roborst, Rozebeke, Sint-Blasius-Boekel, Sint-Denijs-Boekel, Sint-Maria-Latem	650 euro
Zwevegem	Zwevegem, Heestert, Moen, Otegem, Sint-Denijs	375 euro
Zwijndrecht	Zwijndrecht, Burcht	Geen belasting

10 Bronnenlijst

Art. 11 WIB 1992

art. 14, eerste lid, 1° WIB 1992

art. 90, 10° WIB 1992

Art. 93bis, 1° WIB 1992

art. 93bis, 2° WIB 1992

art. 93bis, 3° WIB 1992

art. 145/1 WIB 1992

art. 145/2 WIB 1992

Art. 539 WIB 1992

Bericht in verband met de automatische indexering inzake inkomstenbelastingen - Aanslagjaar 2018, BS 23 januari 2017

Bericht in verband met de automatische indexering inzake inkomstenbelastingen Aanslagjaar 2019, BS 26 januari 2018

D. BAETENS, I. BEELEN, J. CAERTS, J. CONINX, E. CUYCKENS, P. DAEMEN, C. GEENS, M. GOVERS, H. MATTHIJSENS, K. NIJS, I. NIJS, G. PAUWELS, F. VANDEN HEEDE, R; VAN ESPEN (eds.), De ondernemingsgids, indicator, 2018, 1206 p.

DEBRUYNE, E., Fiscaal Compendium Btw, Mechelen, Kluwer, 2017, 1119 p.

F. VANDEN HEEDE e.a. (eds.), De ondernemingsgids, Indicator, 2018, 1206 p.

Hoe wordt de onroerende voorheffing berekend?, <https://belastingen.vlaanderen.be/hoe-wordt-de-onroerende-voorheffing-berekend> (consultatie 6 februari 2018)

HUGELIER, S., Praktisch Personenbelastingen, Berchem, 2015, 703 P.

J. DE MEYER, S. CORIAMONT, P. DEBBAUT, H. DE CNIJF, J. RUYSEVELDT, E. SMETS, M. RIMBAUT, V. MICHIELS, N. DIJLTJENS, K. GIJSEN, C. ENGLEBERT, D. WEIAND, S. BONNARENS, N. DE MEYER (eds.), De belastinggids 2018, Kalmthout, Pelckmans, 2018,

KB 16 december 1950 betreffende Tarief van de honoraria der notarissen

KCL, Een tweede verblijf aan de kust: wat kost dat?, <https://www.zimmo.be/blog/2018/04/03/een-tweede-verblijf-aan-de-kust-wat-kost-dat> (consultatie 10 april 2018)

Parl. Vr., nr. 1106, 8 juli 2016, Wouters

P. DE ROUCK, Belastinggids 2018, Brussel, 2018, 82 p.

Ontwerp van decreet tot wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de hervorming van het verkooprecht en vereenvoudigingen in de registratiebelasting, Parl. St. VI. Par. 2017-18, nr. 1553/3.

VANDENBERGHE, F., Handboek Personenbelastingen 2017, Antwerpen, 2017, 1498 P.

X, Gemiddelde rente OLO 20 jaar, www.tijd.be/markten-live/beurzen/gemiddelde-rente-olo-20-jaar.510138591.html (consultatie 27 mei 2018)

X, Is lenen voor een tweede verblijf fiscaal gezien een goed idee?, www.practicali.be/blog/fiscaal-voordeel-lening-tweede-verblijf/ (consultatie 5 mei 2018)

X, Kosten bij de verkoop uit de hand, <https://www.notaris.be/verkopen-kopen-huren-lenen/kopen-en-verkopen-1/kosten-bij-verkoop-uit-de-hand-1> (consultatie 6 februari 2018)

X, Verkopen met btw, https://financien.belgium.be/nl/particulieren/woning/kopen_-_verkopen/verkopen_met_btw#q7 (consultatie 18 april 2018)

X, Vermindering voor kinderbijslaggerechtigde kinderen, www.belastingen.vlaanderen.be/vermindering-voor-kinderbijslaggerechtigde-kinderen (consultatie 27 mei 2018)

X, Vermindering voor bescheiden woning, www.belastingen.vlaanderen.be/vermindering-voor-bescheiden-woning (consultatie 14 mei 2018)

X, Woonlening of hypothecaire leningen vergelijken, <https://www.spaargids.be/sparen/vergelijk/hypothecaire-leningen.html> (consultatie 27 mei 2018)