

Uw woning ruilen voor een appartement

Indien u op latere leeftijd uw gezinswoning wilt verkopen en een appartement wilt kopen, kunt u door een klein deel van de prijs te lenen heel wat geld besparen en dit ook indien u reeds een pensioenuitkering geniet. We lichten dit even toe...

Toch niet lenen zeker... !

In dit geval is men vaak geneigd om het appartement te betalen met de verkoopprijs van de huidige woning, eventueel nog aangevuld met eigen middelen. Vaak staat de woning echter nog te koop op het moment waarop het appartement aangekocht wordt. In dat geval moet er ook een deel gefinancierd worden met een overbruggingskrediet. Een hypothecair krediet afsluiten wordt vaak zelfs helemaal niet overwogen. "We gaan ons op onze leeftijd toch niet meer in de schuld steken zeker?" Door slechts een relatief klein bedrag te lenen op een relatief korte termijn van bv. 10 jaar, kunt u echter een pak geld besparen!

De woonbonus.

Indien u een hypothecair krediet afsluit met een looptijd van minimaal 10 jaar voor uw appartement (uw zgn. enige en eigen woning), heeft u recht op de woonbonus. Zoals u weet, geeft de woonbonus recht op een aftrek van € 2.770 per persoon en per jaar met een belastingbesparing tegen de hoogste aanslagvoet (tot 50%). Vanaf het elfde jaar zakt deze aftrek naar € 2.080. De aftrek kan zowel met kapitaal en met interesten als met een eventuele premie schuldsaldoverzekering opgevuld worden.

Voorbeeld. De prijs van het appartement bedraagt € 250.000 en u verwacht een prijs te krijgen van € 225.000 voor uw huidige woning, die volledig afbetaald is. Met een overbruggingskrediet van € 225.000 en € 25.000 aan eigen middelen zou u de financiering rond moeten krijgen. Na enkele maanden wordt uw huidige woning verkocht en ondertussen betaalt u enkel interesten op het overbruggingskrediet. Met de verkoopprijs betaalt u het overbruggingskrediet terug en daarmee is de kous af.

U laat hierdoor geld liggen! U zou echter een pak belastingen kunnen besparen indien u een deel van de prijs leent in de vorm van een gewoon hypothecair krediet. Een overbruggingskrediet loopt maximaal 3 jaar en voldoet dus niet aan de voorwaarde van een minimale looptijd van 10 jaar om recht te geven op de aftrek voor de woonbonus. Het komt er dus op aan om er voor dit krediet voor te zorgen dat de aftrek voor de woonbonus volledig benut wordt voor de ganse looptijd van het krediet.

Wat is fiscaal gezien het ideale bedrag?

Concreet betekent dit dat de betaalde jaarlasten voor een koppel voor het tiende jaar van het krediet minstens gelijk moeten zijn aan $€ 2.770 \times 2 \times 1,25$ (een verhoging wegens jaarlijkse indexatie) = € 6.925. Zo niet laat u een fiscaal voordeel liggen tegen de hoogste aanslagvoet (tot 50%).

Tip. Met de huidige rentevoeten zou u bij constante maandlasten en bij een vaste rentevoet voor een looptijd van 10 jaar ongeveer € 55.000 moeten lenen om de aftrek volledig te kunnen benutten. U betaalt dan over 10 jaar ongeveer € 14.600 aan interesten, terwijl u over 10 jaar via uw krediet een belastingbesparing kunt genieten van € 27.700 ($€ 2.770 \times 2 \times 50\% \times 10$). Dat betekent dus een winst van € 13.100. Lenen brengt u dus geld op!

Let op! Er moeten wel aktekosten van ± € 2.000 betaald worden om de hypotheek te vestigen.

Op pensioen?

Ook als u op pensioen bent, betaalt u op uw pensioen in principe belastingen en levert de aftrek woonbonus u een belastingbesparing op. De belastingbesparing via de aftrek woonbonus is wel uw maximaal verschuldigde belasting. Dit bedrag is terug te vinden op uw aanslagbiljet.

Indien u uw huidige gezinswoning verkoopt en een appartement koopt, kunt u door een klein bedrag te lenen via een woonkrediet heel wat geld besparen. Dit is ook het geval indien u reeds een pensioen trekt en nog belastingen verschuldigd bent.