

Welke informatie moet mijn renovatieovereenkomst bevatten?

Er bestaat een modelformulier voor het opstellen van een renovatieovereenkomst.

Dit formulier kunt u terugvinden op www.rwo.be.



Wat zijn de voorwaarden voor vermindering van de heffingsgrondslag van de registratierechten in het kader van de activering van panden?

De heffingsgrondslag voor de bepaling van de registratierechten bij de aankoop van gebouwen en woningen, vermindert met 30.000 euro indien **u voldoet aan alle onderstaande voorwaarden:**

- u koopt het pand aan om er een woning van te maken die als hoofdverblijfplaats zal dienen,
- u renoveert het pand,
- u vestigt er binnen de twee jaar een hoofdverblijfplaats of laat er een vestigen (voor panden die zo verkrot zijn dat ze met bouwgronden gelijkgesteld worden, geldt een termijn van vijf jaar),
- het pand is opgenomen in het leegstandsregister, in de inventaris van leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten of in de lijsten van ongeschikte of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en dit voor maximaal vier opeenvolgende jaren.
- u vraagt de toepassing van deze maatregel uitdrukkelijk aan de notaris die de aankoopakte verlijdt.

Waar kan ik terecht met mijn vragen?

- dienst ruimtelijke ordening of huisvestingsdienst van uw gemeente
- www.rwo.be
- www.bouwenenwonen.be
- gratis Vlaamse infolijn op **1700**, elke werkdag van 9 tot 19 uur

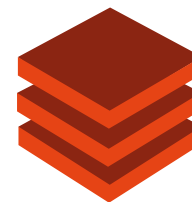
Vlaamse overheid



Disclaimer:

De inhoud van deze folder is een vereenvoudigde weergave van betrokken teksten van de nieuwe decreten. Het Departement RWO claimt evenwel geen volledigheid.

v.u. ir. Guy Braeckman, Departement RWO, Koning Albert II-laan 19 bus 12, 1210 Brussel
Fotomateriaal © Michel Van de Voorde, Patrick Vanhopplinus / LNE



Belastingvermindering bij renovatieovereenkomst



Belastingvermindering bij renovatieovereenkomst

Ouders, grootouders, andere familieleden of vrienden die iemand een financieel duwtje in de rug willen geven bij de renovatie van een gebouw of woning, kunnen hiermee zelf een belastingvoordeel genieten. Voor leningen tot 25.000 euro kan het fiscale voordeel oplopen tot 625 euro per jaar. Deze nieuwe maatregel wordt ook wel de ‘mama- en papalening’ genoemd.

Familie of vrienden die geld uitlenen, worden de kredietgever genoemd. Diegene die het geld leent, is de kredietnemer.

Op het einde van de folder leest u meer over de specifieke vermindering van de heffingsgrondslag voor de bepaling van de registratierechten, meer bepaald voor gebouwen en woningen die worden aangekocht om er na renovatie een hoofdverblijfplaats te vestigen.



Hoe groot is mijn belastingvoordeel?

Als kredietgever kunt u genieten van een belastingvoordeel van 2,5 % op het uitgeleende bedrag dat wordt berekend door het gemiddelde te nemen van alle bedragen die op 1 januari en 31 december van de belastbare periode (= inkomstenjaar voor de personenbelasting) ter beschikking zijn gesteld aan de kredietnemer. Dit bedrag kan maximaal 25.000 euro per belastingplichtige zijn. Het fiscale voordeel kan dus tot 625 euro per jaar bedragen, en dit gedurende het aantal opeenvolgende jaren waarin het pand na de renovatie door de kredietnemer wordt gebruikt als hoofdverblijfplaats, zolang de renovatieovereenkomst loopt. Het belastingvoordeel wordt verrekend met de aanslag in de personenbelasting.

Een voorbeeld

U leent op 1 maart 2010 de som van 35.000 euro uit aan uw zoon voor de renovatie van zijn woning en dit voor een periode van 20 jaar. De datum van 1 maart is van belang; de belastingvermindering wordt immers berekend op het gemiddelde van de bedragen die u elk jaar op 1 januari en op 31 december ter beschikking stelt.

- Voor het jaar **2010** is de heffingsgrondslag 17.500 euro, namelijk het gemiddelde van de bedragen die u op 1 januari 2010 (0 euro) en op 31 december 2010 (35.000 euro) ter beschikking stelt. U leent het bedrag immers uit op 1 maart 2010 van het eerste jaar. Uw belastingvoordeel voor 2010 is 437,5 euro, namelijk 2,5 % op de heffingsgrondslag 17.500 euro, op voorwaarde dat uw zoon het pand dat jaar gebruikt als hoofdverblijfplaats.
- Dezelfde redenering geldt voor het jaar **2030**: het gemiddelde van 35.000 euro op 1 januari 2030 en 0 euro op 31 december 2030 is 17.500 euro. De renovatieovereenkomst loopt immers ten einde op 31 maart 2030.
- **Van 2011 tot en met 2029** is de heffingsgrondslag 25.000 euro en niet 35.000 euro. De heffingsgrondslag is immers beperkt tot 25.000 euro. Uw belastingvoordeel bedraagt 625 euro.

Wat zijn de voorwaarden?

Om recht te hebben op een belastingvermindering moet uw renovatieovereenkomst aan alle onderstaande voorwaarden voldoen:

1. de looptijd van de renovatieovereenkomst is **maximaal 30 jaar**,
2. het pand wordt na de renovatie de **hoofdverblijfplaats** van ten minste een van de kredietnemers voor minimaal acht opeenvolgende jaren,
3. het te renoveren pand is opgenomen in het leegstandsregister, in de inventaris van leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten of in de lijsten van ongeschikte of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en dit voor maximaal **vier opeenvolgende jaren**. De dienst ruimtelijke ordening of de huisvestingsdienst van uw gemeente kan u hierover informatie bezorgen,
4. als er een interest afgesproken wordt, is de **rentevoet** van de renovatieovereenkomst ten hoogste gelijk aan de referentievoet die de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen zes maanden voor de datum van de overeenkomst hanteerde voor haar bijzondere sociale leningen aan particulieren. Die rentevoet is vijfjaarlijks herzienbaar. De geldende referentievoet kunt u raadplegen op de website van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (www.vmsw.be, deel particulieren, rubriek lenen),
5. zowel de **kredietnemer** als de **kredietgever** zijn natuurlijke personen. Daarnaast mag de kredietgever in de vijf jaar voorafgaand aan de renovatieovereenkomst en tijdens de renovatieovereenkomst geen zakelijke rechten hebben op het te renoveren pand. Tijdens de looptijd van de overeenkomst kunnen de kredietgever en de kredietnemer ook geen kredietnemer zijn bij een andere renovatieovereenkomst.