

## Vlaams Verkooprecht – Registratierecht bij verkoop.

Wie in Vlaanderen een appartement of huis aankoopt om zelf in te gaan wonen, zal in veel gevallen slechts 1 procent of 3 procent registratierechten op die aankoop moeten betalen. Daartegenover staat dat de registratierechten bij de aankoop van een tweede woning 12 procent bedragen.



### Registratierecht

Als je een woning, een appartement of een bouwgrond koopt, dan betaal je op de aankoopsom het verkooprecht (registratiebelasting).

Het verkooprecht is verschuldigd als je de eigendom van een onroerend goed overdraagt en in het Gewest waar het verkochte goed is gelegen. De Vlaamse belastingdienst is bevoegd voor de registratiebelasting die gelokaliseerd is in het Vlaams Gewest.

Het verkooprecht is verschuldigd vanaf het ogenblik dat een (mondelinge) verkoopovereenkomst gesloten is. Om de heffing van het verkooprecht mogelijk te maken moet de akte geregistreerd worden.

Doorgaans betaalt de koper de registratiebelastingen. Zelden wordt overeenkomen dat de verkoper deze betaalt. Die onderlinge overeenkomst wijzigt echter niets aan de persoon die belastingplichtige is ten aanzien van de Vlaamse Belastingdienst. De koper blijft de belastingplichtige.

Het verkooprecht bedraagt een bepaald percentage van de aankoopsom. Naargelang de aard van het onroerend goed dat wordt aangekocht, kan je genieten van een verlaagd tarief of een vermindering of vrijstelling.

### Tarief van 3 procent bij enige en eigen woning

Sinds 1 januari 2022 betaal je bij de aankoop van een enige eigen woning slechts 3 procent registratierecht, onder bepaalde voorwaarden:

-Bij een aankoop met verschillende personen worden de voorwaarden voor het verlaagd tarief per koper beoordeeld. Alleen de voorwaarde met betrekking tot de verwerving van het volledige goed geldt voor alle kopers samen.

-Alleen natuurlijke personen komen in aanmerking voor het verminderd tarief. Aankopen door rechtspersonen zijn dus uitgesloten. Het tarief van de registratiebelasting wordt per persoon bekeken. Zo kan het perfect zijn dat de ene partner 1 procent of 3 procent betaalt en de andere 12 procent.

-Als natuurlijke personen en rechtspersonen samen aankopen, kunnen alleen de natuurlijke personen voor het verminderd tarief in aanmerking komen.

-Het moet gaan om een verkoop, waarbij de verkoper het onroerend goed overdraagt met als tegenprestatie een prijs in geld. Een ruil of onttrekking aan een vennootschap komen dus niet in aanmerking.

-Aankoop van een onverdeeld deel van een woning die niet leidt tot de verkrijging van de gehele volle eigendom en aankoop van de blote eigendom of vruchtgebruik volstaan niet.

-Het goed dat je aankoop moet een woning zijn. Dit is een onroerend goed dat dadelijk, of na normale onderhouds- of herstellingswerken, zal dienen voor de huisvesting van een gezin of een persoon. Voor een bouwgrond of een pand in opbouw geldt de voordelige regeling immers niet.

-Je mag geen volledige en volle eigenaar zijn van een andere woning of bouwgrond, tenzij je die gaat verkopen binnen een termijn van 3 jaar. De intentie tot verkoop moet ook opgenomen worden in de notariële akte.

-Je bewoont de gekochte woning met inschrijving in het bevolkingsregister, binnen de drie jaar na het verlijden van de notariële aankoopakte.

### Tarief van 1 procent bij enige en eigen woning

Als je bij de aankoop van je enige eigen woning, je ertoe verbindt om deze ingrijpend energetisch te renoveren, geniet je van een verlaagd tarief.

Vanaf 1 januari 2022 bedraagt het aanvullend verlaagd tarief bij ingrijpende energetische renovatie van de enige eigen woning nog maar 1 procent.

Een ingrijpende energetische renovatie is een renovatie waarbij je minstens 75 procent van de bestaande en nieuwe buitenmuren, vloeren en daken isoleert en minstens een opwekker voor verwarming of koeling volledig vervangt. Na de renovatie moet de woning een E-peil hebben van hoogstens 60. Ook moet er een minimale ventilatievoorziening zijn in alle ruimten. Tevens moet er een minimumaandeel hernieuwbare energie van 20 kWh/m<sup>2</sup> zijn. Ten slotte moet de renovatie gekoppeld zijn aan de tussenkomst van een architect en een omgevingsvergunning.

Naast de voorwaarden voor het verlaagd tarief voor de enige eigen woning, moet je bijkomend aan de volgende voorwaarden voldoen:

-De koper verbindt zich ertoe om ingrijpende energetische renovatiewerken uit te voeren;  
-Je kan ook bij sloop, gevolgd door een herbouw genieten van het verlaagd tarief. De sloop- en herbouwwerkzaamheden moeten wel ingrijpend zijn: de nieuwbouw moet minstens 800 m<sup>3</sup> of minstens een wooneenheid omvatten, of bij een renovatie moet 75 procent van de buitengrenzen van het nieuwe gebouw (buitenmuren, daken, vensters en deuren) nieuw gebouwd zijn. In het Energiedecreet is vastgelegd welke sloop- en herbouwwerkzaamheden (gedeeltelijke herbouw)

precies in aanmerking komen. Als je twijfelt of je project aan de vereisten voldoet, doe dan navraag bij je architect of EPB-verslaggever.

-Binnen 6 jaar na het verlijden van de aankoopakte wordt een EPB-aangifte ingediend waaruit moet blijken dat de nodige werken op het vlak van energie werden uitgevoerd.

-De koper wordt op het adres van de gekochte woning ingeschreven in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister, binnen de 6 jaar na het verlijden van de aankoopakte.

De notaris zorgt bij het verlijden van de authentieke akte dat het correcte tarief en de correcte verminderingen worden toegepast. Om de toepassing van het tarief te krijgen, moeten er in de authentieke aankoopakte een aantal vermeldingen worden opgenomen.

### **Onterecht voordeeltarieven gekregen?**

Geniet je onterecht van de voordeeltarieven van 3 procent of 1 procent, dan moet je de te weinig betaalde belasting bijbetalen. Dit bedrag zal worden verhoogd met 20 procent. De Vlaamse Belastingdienst zal je wel drie maanden voor het verstrijken van de deadline contacteren om je eraan te herinneren dat je binnen die termijn aan de voorwaarden moet voldoen of je anders een bijbetaling wacht.

### Tarief van 12 procent

Wie niet in aanmerking komt voor de verlaagde tarieven van 3% of 1% betaalt 12%.

Concreet bedragen de registratierechten bij een tweede woning steeds 12 procent.

### [MEER INFO](#)

<https://www.vlaanderen.be/verlaagd-tarief-in-het-verkooprecht-voor-de-aankoop-van-de-enige-eigen-woning>