

# Wijziging tarief verkooprecht in Vlaanderen: laat uw akte tijdig verlijden (of net niet)

De Vlaamse Regering kondigde in haar septemberverklaring van 27 september 2021 aan de registratiebelasting voor de gezinswoning te zullen verlagen van 6% naar 3%. Anderzijds zou de aankoop van een tweede verblijf, een investeringsvastgoed of professioneel vastgoed in de toekomst onderworpen worden aan het tarief van 12% waar dit nu 10% bedraagt. De bedoeling zou zijn dat de nieuwe tarieven van toepassing zijn vanaf 1 januari 2022. Met andere woorden: kopers van een gezinswoning wachten best tot na Nieuwjaar om hun notariële akte te laten verlijden, terwijl voor andere onroerende goederen de notariële akte best nog dit jaar wordt verleden. Deze maatregelen zijn van toepassing in het Vlaamse Gewest.

## De gezinswoning

De aankoop van de gezinswoning (of de “enige eigen woning”) is momenteel onderworpen aan het tarief van 6% (in plaats van het normale huidige tarief in Vlaanderen van 10%). Dit tarief zou gehalveerd worden naar 3%. In geval van ingrijpende energetische renovatie of sloop en heropbouw zakt het tarief zelfs van 5% tot 1%.

Het gunsttarief is (momenteel) verbonden aan de volgende voorwaarden:

- Alleen natuurlijke personen komen in aanmerking voor het verminderd tarief.
- Het moet gaan om een zuivere aankoop (dus geen ruil of onttrekking aan een vennootschap);
- De woning moet aangekocht worden voor de gehele volle eigendom: een aankoop van een onverdeeld deel en/of aankoop van de blote eigendom of vruchtgebruik volstaan niet;
- Het moet gaan om de eigen woning: zijnde een onroerend goed dat dadelijk, of na normale onderhouds- of herstellingswerken, zal dienen voor de huisvesting van een gezin of een

persoon (hierdoor zijn bouwgronden uitgesloten van het verminderd tarief);

- Het moet gaan om de enige woning, d.w.z. dat de koper nog geen volledige en volle eigenaar mag zijn van een andere woning of bouwgrond;
- De koper moet zich ten slotte inschrijven op het adres van de gekochte woning in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister, binnen de drie jaar na het verlijden van de notariële aankoopakte.

Gunsttarief ook bij doorverkoop (ten koste van de meeneembaarheid)

Het verminderd tarief geldt eveneens indien een nieuwe gezinswoning wordt aangekocht en een oude gezinswoning wordt doorverkocht. Op het moment van de aankoop kan men onmiddellijk het gunsttarief bekomen (of later verkrijgen via een teruggave) indien de koper zich er toe verbindt om het onroerend goed uiterlijk een jaar na de datum van de notariële akte te vervreemden en aantoon dat er een oorzakelijk verband bestaat tussen die vervreemding en de verkrijging van de nieuwe woning. Hetzelfde geldt indien de oude gezinswoning binnen het jaar na aankoop van de nieuwe woning (lees: de datum van de notariële akte) wordt onteigend.

Hier staat wel tegenover dat de Vlaamse Regering het regime van de meeneembaarheid (ook wel gekend als het “rugzakje”) zal afschaffen met ingang van 1 januari 2024. Dit regime hield in dat men het verkooprecht (registratiebelasting) betaald over de aankoop van een vorige woning, ten belope van maximum 13.000 EUR, kon aftrekken van het verkooprecht verschuldigd naar aanleiding van de aankoop van een volgende woning.

De Vlaamse Regering heeft wel een overgangsmaatregel die van toepassing zal zijn tot en met 31 december 2023:

- ofwel kiest de koper voor de nieuwe tarieven (3% en 1%), zonder meeneembaarheid;
- ofwel kiest de koper voor de oude tarieven (6 en 5%), met meeneembaarheid.

Bescheiden woningen

De bijkomende rechtenverminderingen voor bescheiden woningen (zijnde woningen met een maximale aankoopprijs van 200.000,00 EUR of 220.000,00 EUR in de kernsteden) blijven behouden maar zullen eveneens, evenredig met het nieuwe verlaagde tarief, verminderd worden: de vermindering van 5.600,00 EUR halveert naar 2.800,00 EUR, terwijl de vermindering in geval

van ingrijpende energetische renovatie van 4.800,00 EUR wordt teruggebracht naar 960 EUR.

### Verhoging voor andere onroerende goederen

Alle andere goederen dan de gezinswoning (zijnde bouwgronden, tweede verblijven, investeringsvastgoed of professioneel vastgoed) zullen onderworpen worden aan het tarief van 12% (in plaats van 10%).

Enkel voor landbouwgronden en natuurgebieden zal het tarief van 10% behouden blijven.

Het nieuwe algemeen tarief van 12% kan eveneens nog tot en met 31 december 2023 gecombineerd worden met de meeneembaarheid.

### Inwerkingtreding

Er werd aangekondigd dat nieuwe tarieven van toepassing zullen zijn op alle koopovereenkomsten afgesloten vanaf 1 januari 2022. De datum van de authentieke akte is daarbij bepalend. Kopers van een gezinswoning wachten, indien mogelijk, best tot na nieuwjaar om hun notariële akte te laten verlijden. Voor bouwgronden, tweede verblijven, investeringsvastgoed of professioneel vastgoed wordt de notariële de akte best nog dit jaar wordt verleden om nog het tarief van 10% (in plaats van 12%) te kunnen genieten.

Artikel 2.9.4.2.II - 2.9.4.2.I2 Vlaamse Codex Fiscaliteit

Septemerverklaring van de Vlaamse Regering 2021

---

De Burburestraat 6-8 bus 5 2000 Antwerpen

t. +32 3 260 98 60

Regentschapsstraat 58 bus 8 1000 Brussel

info@schoups.be

www.schoups.com