

UITLEG NOTA BIJ HET RECHT OP VERKOOP IN HET VLAAMS GEWEST

Beschrijving	Voorwaarden/opmerkingen
HET VERKOOPRECHT	
- Voor de aankoop van een onroerend goed dat niet de enige eigen gezinswoning is, bedraagt het te betalen verkooprecht 12% (uitzondering: voor natuurreservaten en landbouwgronden blijft het tarief 10%). - Voor de aankoop van slechts één eigen gezinswoning kan een verminderd verkooprecht van 3% worden verkregen.	- Alleen de verwerving door een natuurlijke persoon komt in aanmerking; - Het moet gaan om een zuivere en eenvoudige aankoop; - De koper moet, alleen of samen met andere kopers, de volledige eigendom van de gezinswoning verwerven; - Op de datum van de authentieke akte mag de koper geen (volledige) eigenaar zijn van een andere woning of bouwgrond. Indien er verschillende kopers zijn, mogen zij op de datum van de authentieke akte niet gezamenlijk volledige eigenaars zijn van een andere woning of bouwgrond; Uitzondering: een koper die eigenaar is van een andere woning of bouwgrond, kan toch profiteren van het tarief van 3% als hij zich verbindt om deze onroerende goederen uiterlijk twee jaar na de datum van de authentieke akte tegen betaling te vervreemden en aantoonst dat er een verband bestaat tussen deze vervreemding en deze verwerving onder het verminderde tarief. - Inschrijving in het bevolkingsregister/vreemdelingenregister op het adres van het goed binnen 3 jaar na de datum van de authentieke akte. - De partijen moeten verklaren dat aan de voorwaarden voor het verlaagde tarief van de verkooprechten is voldaan en moeten de toepassing van artikel 2.9.4.2.11, § 1, lid 1 van het Vlaamse Fiscale Wetboek aanvragen (te vermelden, naargelang het geval, in de akte of het geschrift, of in een vermelding onderaan de akte of het geschrift).

- Voor de aankoop van een tijdelijk of definitief beschermd monument wordt het verkooprecht gehalveerd, namelijk 6% of zelfs 1% als de koper het monument aan zijn gezinswoning toewijst.

1. Alleen de verwerving door een natuurlijke persoon wordt in aanmerking genomen;
2. Het moet gaan om een zuivere en eenvoudige aankoop;
3. De koper moet de volledige gezinswoning alleen of samen met andere kopers in volle eigendom verwerven;
4. Op de datum van de authentieke akte mag de koper niet (volledig) eigenaar zijn van een andere woning of bouwgrond. Als er verschillende kopers zijn, mogen zij op de datum van de authentieke akte niet gezamenlijk volledig eigenaar zijn van een andere woning of bouwgrond;
Uitzondering: een koper die eigenaar is van een andere woning of bouwgrond kan toch profiteren van het tarief van 3% als hij zich verbindt om deze onroerende goederen uiterlijk twee jaar na de datum van de authentieke akte tegen betaling volledig te vervreemden en aantoonst dat er een verband bestaat tussen deze vervreemding en deze verwerving onder het verlaagde tarief.
5. Inschrijven in het bevolkingsregister / vreemdelingenregister op het adres van het goed binnen 3 jaar na de datum van de authentieke akte.
 1. De partijen moeten verklaren dat aan de voorwaarden voor het verlaagde tarief van de verkooprechten is voldaan en moeten de toepassing van artikel 2.9.4.2.11, § 1, lid 1 van het Vlaamse Fiscale Wetboek aanvragen (te vermelden, naargelang het geval, in de akte of het geschrift, of in een vermelding onderaan de akte of het geschrift).

- Een tarief van 1% kan worden toegepast bij de aankoop van een gezinswoning indien de koper van de woning binnen 6 jaar na aankoop een substantiële energierenovatie, gedeeltelijke wederopbouw of wederopbouw uitvoert.

Het gunsttarief van 1% kan niet worden gecombineerd met de verrekenbaarheid. Om in aanmerking te komen voor het verlaagde tarief van 1%, moet de koper voldoen aan de hierboven beschreven voorwaarden die zijn gekoppeld aan het tarief van 3%. Daarnaast gelden de volgende voorwaarden:

1. De koper moet zich binnen 6 jaar na de datum van de authentieke akte inschrijven in het bevolkingsregister / vreemdelingenregister op het adres van het gekochte goed.
2. De woning moet het onderwerp zijn van: a/ substantiële energierenovaties, b/ gedeeltelijke wederopbouw, c/ wederopbouw.
3. De koper moet binnen 6 jaar na de datum van de authentieke akte een EPC-verklaring indienen waaruit blijkt dat de werken substantiële energiewerken zijn of een sloop-wederopbouw.
4. De partijen moeten verklaren dat aan de voorwaarden voor het verlaagde tarief van de verkooprechten is voldaan en moeten de toepassing ervan aanvragen (te vermelden, naargelang het geval, in de akte of het geschrift, of in een vermelding onderaan de akte of het geschrift).

• Bij de aankoop van een woning met het oog op het sluiten van een huurovereenkomst met een erkend sociaal verhuurkantoor voor ten minste 9 jaar binnen 3 jaar na de aankoop, kan de koper profiteren van een tarief van 7%.	
VERMINDERING VAN RECHTEN	
• Indien de aankoopprijs van de gezinswoning niet hoger is dan 220.000 euro (240.000 euro voor Steden met een Poort en de Vlaamse Rand rond Brussel), wordt een aanvullende vermindering van de rechten van 2.800 euro toegekend (indien de koper voldoet aan de voorwaarden voor de verlaagde tarieven van 3%). Indien de aankoopprijs van een gezinswoning die energetisch gerenoveerd zal worden niet hoger is dan 220.000 euro (240.000 euro voor stadscentra en de rand van Brussel), wordt een aanvullende vermindering van de rechten van 960 euro toegekend (indien de koper voldoet aan de voorwaarden voor de verlaagde tarieven van 1%).	
TERUGGAAFBAARHEID	
De betaalde verkooprechten op de verkochte hoofdverblijfplaats kunnen in mindering worden gebracht van de verschuldigde verkooprechten bij de aankoop van een nieuwe hoofdverblijfplaats. Opmerking: De teruggaafbaarheid wordt definitief afgeschaft op 1 januari 2024! Tot die datum geldt een overgangsregeling. De koper kan kiezen tussen: • Tarief van 3% zonder teruggaafbaarheid: vermindering van rechten van 2.800 euro • Tarief van 6% met teruggaafbaarheid: vermindering van rechten van 5.600 euro	1. Zuivere aankoop door een of meerdere natuurlijke personen 2. Van een onroerend goed bestemd voor bewoning 3. Om er zijn hoofdverblijfplaats te vestigen 4. Voor teruggaafbaarheid bij verrekening moet de aanvrager de nieuwe aankoop doen uiterlijk binnen twee jaar na de datum van registratie van de akte. 5. Voor teruggaafbaarheid bij teruggave moet de aanvrager de oude woning binnen twee jaar na de datum van registratie van de koopakte van de nieuwe woning verkopen. 6. De partijen verklaren dat aan de voorwaarden voor teruggaafbaarheid is voldaan en verzoeken om toepassing ervan (te vermelden, afhankelijk van de situatie, in of onderaan de akte of het geschrift). 7. De koper heeft gedurende een bepaalde periode van achttien maanden voorafgaand aan de verkoop zijn hoofdverblijfplaats gehad in de verkochte woning. 8. De koper verbindt zich ertoe om binnen twee jaar (voor een woning) of binnen vijf jaar (voor een bouwgrond) na de datum van de akte zijn hoofdverblijfplaats te vestigen. Opmerking: Beperkt tot een maximum van 13.000 EUR. Dit bedrag kan worden geïndexeerd.
• Reportabiliteit door verrekening In het geval dat de oude hoofdverblijfplaats wordt verkocht voordat de nieuwe hoofdverblijfplaats wordt verworven.	Opmerking: Beperkt tot een maximum van 13.000 EUR. Dit bedrag kan worden geïndexeerd.

- **Reportabiliteit door terugbetaling**

In het geval dat de oude hoofdverblijfplaats wordt verkocht na de verwerving van de nieuwe hoofdverblijfplaats.

TERUGBETALING

Art. 3.6.0.0.6, §2 van het Vlaamse Fiscale Wetboek:

In geval van verkoop van een onroerend goed dat door de verkoper of zijn rechtsopvolgers is verkregen via een akte onderworpen aan het tarief bepaald in artikel 2.9.4.1.1 van het Vlaamse Fiscale Wetboek (12 %), wordt dit tarief terugbetaald aan de verkoper ten belope van 3/5de, indien de verkoop wordt vastgesteld door een authentieke akte opgemaakt binnen 2 jaar na de datum van de authentieke akte van verwerving (of binnen 2 jaar na de vervulling van de opschortende voorwaarde indien de verwerving of verkoop onder een opschortende voorwaarde plaatsvindt).

- De terugbetaling is niet van toepassing op het gedeelte van de aankoopprijs en kosten van de verwerving dat hoger is dan het bedrag dat als basis heeft gediend voor de heffing van de belasting op de verkoopakte.
- Indien de verkoop slechts gedeeltelijk is, bepaalt het verzoek tot terugbetaling, dat wordt gecontroleerd door de administratie, het gedeelte van de aankoopprijs dat betrekking heeft op het verkochte deel.
- Het verzoek tot terugbetaling kan worden gedaan in de akte, ondertekend door de verkoper en de instrumenterende notaris. Dit verzoek moet een kopie van de vermelding van de registratie van de authentieke akte van verwerving bevatten, evenals de naam van de begunstigde van de terugbetaling en, indien van toepassing, het rekeningnummer waarop het bedrag van de terug te betalen rechten moet worden gestort.