

Nieuw 7%-tarief voor de aankoop van een gezinswoning

Koop je in Vlaanderen een woning, dan moet je 'het Vlaams verkooprecht' betalen. Voor 2015 hadden we het nog over 'registratierechten'. Die oude benaming klinkt ook vandaag nog een stuk vertrouwd in de oren.

Op 1 juni 2018 werd deze belasting ingrijpend hervormd. Het standaardtarief van 10% is daarbij behouden gebleven. Dat betaal je bij de aankoop van een tweede verblijf, een woning om te verhuren, een bouwgrond, ... Tegelijkertijd werd het befaamde 'klein beschrijf' afgeschaft. In de plaats is er een nieuw kortingstarief gekomen van 7% voor de aankoop van de gezinswoning. In deze brochure geven we wat meer tekst & uitleg bij wat je als koper zeker over moet weten.



Klein beschrijf verdwijnt

Iedereen kent wellicht het oude klein beschrijf van 5%, dat kon worden ingeroepen bij de aankoop van een bescheiden woning. Dit betekende dat het (niet-geïndexeerd) Kadastraal Inkomen (KI) niet meer mocht bedragen dan €745 (mogelijk hoger naargelang de kinderlast). Er waren verder nog voorwaarden, waaronder de verplichting om binnen de drie jaar je domicilie te nemen in de woning.

Het klein beschrijf is nu afgeschaft. Let wel, wie er in het verleden van heeft genoten, moet aan alle voorwaarden blijven voldoen (bvb. rond domiciliëring). Zo niet, zal de fiscus aanvullende belastingen verdienen, eventueel in combinatie met een boete. Ook andere gunstmaatregelen, zoals de abbatementen, zijn op 1 juni 2018 geschrapt.

Er zijn diverse redenen waarom het klein beschrijf is verdwenen. Een heel belangrijke is dat steeds minder kopers er beroep op konden doen, omdat doorheen de tijd de KI's stelselmatig stijgen. In 2016 ging het nog amper om 1/5de van alle aankopen. Daarom heeft de Vlaamse regering beslist tot een algemene tariefverlaging van 10% naar 7%.

Nieuw tarief van 7%

Wil je beroep doen op het nieuwe tarief van 7%, hou dan rekening met deze voorwaarden:

- Het onroerend goed dat je aankoopt, moet een woning zijn die in het Vlaamse Gewest is gelegen

Een bouwgrond, een woning in Wallonië, Brussel of het buitenland, ... komt niet aanmerking.

- Je mag als koper geen andere woning of bouwgrond in eigendom hebben, behalve als die binnen het jaar zal worden verkocht of onteigend

De aankoop moet betrekking hebben op de enige gezinswoning. Is je oude gezinswoning echter niet tijdig verkocht geraakt? Maak je dan geen zorgen, want daarvoor bestaat een tolerantieregeling. Als je oude woning binnen het jaar van de hand wordt gedaan, zal je toch van het 7%-tarief kunnen genieten. Ben je niet zeker of de verkoop binnen het jaar lukt? Dan betaal je best eerst de volle pot (10%). Later zal de Vlaamse fiscus je 3% terugbetalen indien alles toch in orde is gekomen.

- Je moet je uiterlijk binnen twee jaar na het verlijden van de akte door de notaris domiciliëren op het adres van de nieuwe woning

Met deze voorwaarde wil de Vlaamse regering het 7%-tarief voorbehouden voor de aankoop van gezinswoningen. Voor een tweede verblijf, een woning om te verhuren, ... zal je dus steeds 10% betalen. De Vlaamse fiscus ziet actief toe op het naleven van deze voorwaarde. Als je na twee jaar nog niet gedomicilieerd bent, zullen er bijkomende belastingen en wellicht een boete opgeëist worden. Een scenario dat je dus best vermijdt.

- Alleen zuivere aankopen zijn toegelaten (dus geen ruilconstructies en dergelijke)
- Je moet, al dan niet samen met iemand anders, de volledige woning verwerven
- Vennootschappen en dergelijke komen niet in aanmerking

Al deze vereisten worden per verkrijger afzonderlijk beoordeeld. Dat klinkt technisch maar is heel belangrijk. Het komt immers vaak voor dat je samen met iemand anders (meestal je partner) koopt. Wat als je partner bijvoorbeeld zelf al een woning bezit die wordt verhuurd? Dan zal hij of zij sowieso niet in aanmerking komen. Dat hoeft echter niet te betekenen dat ook jij uitgesloten wordt. Voldoe je zelf aan alle voorwaarden, dan verhindert niets dat je voor jouw aandeel het 7%-tarief toepast. Het is dus perfect mogelijk dat één van de partners 7% betaalt, terwijl de andere aan de volle pot belast wordt.

Voldoe je aan de voorwaarden? Mooi, dat levert je een serieuze korting op. Maar, je moet die wel actief aanvragen. Dat gebeurt door in de akte enkele specifieke clausules op te nemen, op basis waarvan de Vlaamse fiscus één en ander meteen verrekent. Vraag zeker na bij je notaris of deze clausules worden voorzien.

Rechtenvermindering

Naast het 7%-tarief kom je mogelijk ook in aanmerking voor een ander fiscaal voordeel: de rechtenvermindering. Concreet betekent dit dat er €5.600 wordt afgetrokken van de verschuldigde belasting. Een voorbeeld: je koopt een woning aan van €175.000 en voldoet aan de voorwaarden voor het 7%-tarief. Dan ben je in principe €12.250 verkooprecht verschuldigd. Met de rechtenvermindering gaat daar echter €5.600 vanaf, zodat er slechts €6.650 overblijft.

Wat zijn echter de voorwaarden hiervoor?

- Ten eerste moet er voldaan zijn aan alle voorwaarden voor het 7%-tarief voor alle kopers (dus ook je partner of andere mede-koper(s))
- Ten tweede geldt er een maximum van €200.000 betreffende de aankoopprijs

Betaal je meer dan €200.000 voor de woning, dan heb je geen recht op de bijkomende korting van €5.600.

In een aantal gemeenten wordt deze grens verhoogd tot €220.000:

Aalst, Affligem, Antwerpen, Asse, Beersel, Bertem, Bever, Boom, Brugge, Dendermonde, Dilbeek, Drogenbos, Galmaarden, Genk, Gent, Gooik, Grimbergen, Halle, Hasselt, Herne, Hoeilaart, Huldenberg, Kampenhout, Kapelle-op-den-Bos, Kortenberg, Kortrijk, Kraainem, Lennik, Leuven, Liedekerke, Linkebeek, Londerzeel, Machelen, Mechelen, Meise, Merchtem, Oostende, Opwijk, Overijse, Pepingen, Roeselare, Roosdaal, Sint-Genesius-Rode, Sint-Niklaas, Sint-Pieters-Leeuw, Steenokkerzeel, Ternat, Tervuren, Turnhout, Vilvoorde, Wemmel, Wezembeek-Oppem, Zaventem en Zemst.



Let op met prijsbewimpeling!

De rechtenvermindering scheelt een stevige slok op de borrel. En dan komt men al snel in de verleiding om het nodige te doen om er toch gebruik van te kunnen maken. Het fenomeen van de prijsbewimpeling komt zo in het vizier van de fiscus. Prijsbewimpeling omvat het louter om fiscale redenen bepalen van een te lage prijs, bijvoorbeeld doordat een deel in het zwart of onder tafel wordt betaald. Dit is zeer gevaarlijk en volstrekt illegaal!

De fiscus kijkt met argusogen naar elke koop aan een abnormale prijs. In geval van prijsbewimpeling kan de Vlaamse Belastingdienst (VLABEL) overgaan tot een herschatting en de terugvordering van de rechtenvermindering. Bovendien worden er dan aanvullende belastingen gevorderd, vergezeld van een hoge boete. Die boete kan oplopen tot een verdubbeling van het verkooprecht indien de tekortschatting is gepleegd met de bedoeling om belastingen te ontduiken. Een gewaarschuwd mens is er twee waard!



Andere gunstarieven

Onder het nieuwe stelsel kan je mogelijk nog van andere gunstarieven genieten. Zo gelden er onder bepaalde voorwaarden aparte tarieven voor de aankoop van een woning die zal worden verhuurd aan een sociaal verhuurkantoor (7%), voor de aankoop van een gezinswoning die men energetisch zal renoveren (6%) en voor de aankoop van een beschermd monument (1%). Kom je daarvoor mogelijk in aanmerking? Bevrage je dan zeker verder over de concrete voorwaarden.