

VERKLARENDE NOTA BIJ HET VERKOOPRECHT IN HET VLAAMS GEWEST

Omschrijving	Voorwaarden/opmerkingen
HET VERKOOPRECHT	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bij de aankoop van een onroerend goed dat geen enige en eigen gezinswoning is, bedraagt het te betalen verkooprecht 12% (uitzondering : natuurgebied en landbouwgrond blijft 10%) ▪ Bij de aankoop van een enige en eigen gezinswoning kan van een verminderd verkooprecht van 3% genoten worden. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. De geheelheid van de eigendom wordt verworven; 2. het moet gaan om een zuivere aankoop; 3. de koper moet alleen of samen met de andere kopers de geheelheid van de gezinswoning in volle eigendom verwerven; 4. de koper mag op de datum van de authentieke akte niet voor het geheel (volle) eigenaar zijn van een andere woning of bouwgrond. Indien er verschillende kopers zijn, mogen ze op datum van de authentieke akte niet gezamenlijk voor de geheelheid volle eigenaars zijn van een andere woning of bouwgrond; Uitzondering: Een koper die eigenaar is van een andere woning of bouwgrond kan desondanks genieten van het tarief van 3% indien hij zich ertoe verbindt om dit onroerend goed uiterlijk twee jaar na de datum van de authentieke akte volledig en ten bezwarende titel te vervreemden en aantoon dat er een causaal verband bestaat tussen die vervreemding en de verkrijging tegen het verlaagde tarief. 5. Inschrijving nemen in het bevolkingsregister/vreemdelingenregister op het adres van de aangekochte woning binnen 3 jaar na datum van de authentieke akte. 6. Partijen verklaren dat de voorwaarden van het verminderd verkooprecht vervuld zijn en vragen de toepassing ervan (naargelang de situatie, in of onderaan de akte of het geschrift te vermelden.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bij aankoop van een voorlopig of definitief beschermd monument kan de koper, mits hij aan de voorwaarden voldoet, genieten van een tarief van 6% of zelfs van 1% indien de koper het monument zal bestemmen tot gezinswoning. 	<p>Om te genieten van het gunsttarief van 1% moet de koper aan de hierboven beschreven voorwaarden, die gekoppeld zijn aan het tarief van 3%, voldoen. Daarnaast gelden de volgende voorwaarden.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De gezinswoning moet een beschermd monument betreffen waarvoor een beheersplan werd opgemaakt of zal worden opgemaakt. 2. Minstens het genoten fiscale voordeel van 5% (t.o.v. het 6%-tarief) moet tijdig geïnvesteerd worden in de beheersmaatregelen, werkzaamheden of diensten noodzakelijk voor het behoud of de herwaardering van de erfgoedkenmerken en – elementen van het beschermde monument, zoals omschreven in het beheersplan. De koper mag de woning niet vervreemden zolang de investeringen niet zijn uitgevoerd. 3. Partijen verklaren dat de voorwaarden van het verminderd verkooprecht vervuld zijn en vragen de

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bij aankoop van een gezinswoning kan een tarief van 1% genoten worden (tot 5%) wanneer de verkrijger de woning ingrijpend energetisch zal renoveren of een gedeeltelijke herbouw of een herbouw zal uitvoeren binnen een termijn van 6 jaar na de aankoop. ▪ Bij aankoop van een woning met oog op afsluiten van een huurovereenkomst met een erkend sociaal verhuurkantoor voor minimum 9 jaar binnen 3 jaar kan de koper genieten van een tarief van 7%. 	<p>toepassing ervan, in of onderaan de akte of het geschrift te vermelden.</p> <p>Het gunsttarief van 1% kan niet gecombineerd worden met de meeneembaarheid.</p> <p>Om te genieten van het gunsttarief van 1% moet de koper aan de hierboven beschreven voorwaarden, die gekoppeld zijn aan het tarief van 3%, voldoen. Daarnaast gelden de volgende voorwaarden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De koper moet zich binnen de 6 jaar na het verlijden van de authentieke akte inschrijven in het bevolkings- of vreemdelingenregister op het adres van het aangekochte goed. 2. De woning moet het voorwerp uitmaken van a/ een Ingrijpende Energetische Renovatie b/ een gedeeltelijke herbouw c/ een herbouw. 3. De koper moet binnen de 6 jaar na de datum van de authentieke aankoopakte een EPB-aangifte laten indienen waaruit blijkt dat de werken Ingrijpende Energetische Renovatiewerken zijn (IER) of een sloop/heropbouw. 4. Partijen verklaren dat de voorwaarden van het verminderd verkooprecht vervuld zijn en vragen de toepassing ervan, in of onderaan de akte of het geschrift te vermelden.
RECHTENVERMINDERING	
<p>Als de aankoop prijs van de enige en eigen gezinswoning 220.000 € (240.000 € voor de centrumsteden en de Vlaamse rand rond Brussel) niet overschrijdt, is er bijkomend een rechtenvermindering van 2.800 € (indien de koper voldoet aan de voorwaarden van verlaagd verkooprecht van 3%)</p> <p>Als de aankoop prijs van de enige en eigen gezinswoning die men energetisch gaat renoveren 220.000 € (240.000 € voor de centrumsteden en de Vlaamse rand rond Brussel) niet overschrijdt, bedraagt de rechtenvermindering 960 € (indien de koper voldoet aan de voorwaarden van verlaagd verkooprecht van 1 %)</p>	
MEENEEMBAARHEID	
<p>Het op een wederverkochte woning- hoofdverblijfplaats betaalde verkooprecht kan in mindering worden gebracht van het verkooprecht verschuldigd op een nieuw aangekochte woning.</p> <p>Opm. : de meeneembaarheid wordt definitief afgeschaft op 1 januari 2024. Tot dan geldt er een overgangsregeling. De koper kan algemeen kiezen tussen :</p> <ul style="list-style-type: none"> - tarief van 3 % zonder meeneembaarheid : rechtenvermindering bedraagt 2.800 € - tarief van 6% met meeneembaarheid : rechtenvermindering bedraagt 5.600 € 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Zuivere aankoop door één of meer natuurlijke personen 2. van een tot bewoning bestemd onroerend goed 3. om er zijn hoofdverblijfplaats te vestigen 4. Bij meeneembaarheid door verrekening moet de aanvrager de nieuwe aankoop realiseren binnen de twee jaar vanaf de datum van de registratie van de akte.

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Meeneembaarheid door verrekening <p>In het geval de oude woning-hoofdverblijfplaats verkocht wordt <u>voor</u> de aankoop van de nieuwe woning-hoofdverblijfplaats</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Meeneembaarheid door teruggave <p>In het geval de oude woning-hoofdverblijfplaats verkocht wordt na de aankoop van de nieuwe woning-hoofdverblijfplaats</p>	<ol style="list-style-type: none"> 5. Bij meeneembaarheid door teruggave moet de aanvrager de oude woning uiterlijk binnen de twee jaar na datum van de registratie van de aankoopakte van de nieuwe woning verkopen. 6. Partijen verklaren dat de voorwaarden voor de toepassing van de meeneembaarheid vervuld zijn en vragen de toepassing ervan (naargelang de situatie, in of onderaan de akte of het geschrift te vermelden). 7. De koper heeft op een ogenblik, binnen de periode van 18 maanden voorafgaand aan de verkoop, zijn hoofdverblijfplaats gehad in de verkochte woning. 8. De koper verbindt er zich toe om binnen de 2 jaar (als het een woning betreft) of binnen de 5 jaar (als het bouwgrond betreft) na datum van de akte, zijn hoofdverblijfplaats te vestigen. <p>Opm.: Beperkt tot een maximum van 14.500 EUR (2023), in verhouding tot aandeel in nieuwe goed</p> <p>Opm.: Beperkt tot een maximum van 14.500 EUR (2023), in verhouding tot aandeel in nieuwe goed</p>
TERUGGAVE	
<p>Art. 3.6.0.0.6,§2 VCF:</p> <p>In geval van wederverkoop van een onroerend goed, door de verkoper of zijn rechtsvoorgangers verkregen bij een akte waarop het bij artikel 2.9.4.1.1. VCF vastgestelde recht (10% of 12%) is voldaan, wordt drie vijfde van dat recht aan de wederverkoper terugggegeven indien de wederverkoop bij authentieke akte vastgesteld is binnen twee jaar na de datum van de authentieke akte van verkrijging (of binnen de twee jaar na de vervulling van de voorwaarde indien de verkrijging of wederverkoop heeft plaatsgehad onder een opschortende voorwaarde).</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De teruggave is niet van toepassing op het recht dat betrekking heeft op het gedeelte van de prijs en de lasten van de verkrijging, dat hoger is dan de heffingsgrondslag van de akte van wederverkoop. ▪ In geval van gedeeltelijke wederverkoop wordt in het verzoek tot teruggave het deel van de aanschaffingsprijs dat betrekking heeft op het wederverkochte gedeelte nader aangegeven onder controle van het bestuur. ▪ Het verzoek tot teruggave kan worden gedaan onderaan de akte, ondertekend door de wederverkoper en de instrumenterende notaris. Dit verzoek moet een afschrift van het registratiereelaas van de authentieke akte van verkrijging bevatten, alsook de naam van de begunstigde van de teruggave en, in voorkomend geval, het rekeningnummer waarop het bedrag van de terug te geven rechten moeten worden gestort.