

Koopt u het best voor of na Nieuwjaar?

Kopers van een tweede verblijf of investeringsvastgoed moeten niet twifelen: om het minst **registratiebelasting** te betalen wordt het compromis het best voor Nieuwjaar getekend. Voor de aankoop van een gezinswoning liggen de zaken minder eenvoudig.

PETRA DE ROUCK

In Vlaanderen verandert vanaf 1 januari 2022 het verkooprecht - de registratiebelasting die u bij de aankoop van vastgoed betaalt. De aankoop van een gezinswoning wordt goedkoper, die van ander vastgoed duurder. De Vlaamse regering verduidelijkt vorige week hoe de datum van de aankoop beoordeeld wordt. Voor wie een enige gezinswoning koopt, is de akte datum het ijkpunt. Voor kopers van ander vastgoed is dat de compromisdatum, officieel de onderhandse verkoopovereenkomst. Wat betekent dat concreet?

1 U koopt ander vastgoed dan een gezinswoning

Als u een tweede verblijf, bouwgrond, appartement om te verhuren of winkel wilt kopen, dan bent u altijd beter af als u voor Nieuwjaar uw handtekening op het compromis zet. U betaalt dan registratiebelasting volgens de huidige tarieven: 10 procent. Ook als u pas in 2022 de authentieke aankoopakte bij de notaris tekent. Sluit u pas na Nieuwjaar een compromis, dan geldt een standaardtarief van 12 procent. Alleen voor landbouwgronden en natuurgebieden blijft het tarief op 10 procent.

'Hoe snel een compromis getekend kan worden, hangt af van hoe goed het dossier is voorbereid', zegt notaris Bart van Opstal, de woordvoerder van Notaris.be. 'Als alle documenten zoals het bodem-



De tarieven voor wie een enige gezinswoning koopt, dalen vanaf Nieuwjaar van 6 naar 3 procent.

De meeneembaarheid kwijtspele door te fixeren op de verlaging van de tarieven zou jammer zijn.

Bart van Opstal
Notaris

attest, de elektriciteitskeuring en de stedenbouwkundige inlichtingen er zijn, kan dat snel gaan.'

2 U koopt voor het eerst een gezinswoning

De tarieven voor wie een enige gezinswoning koopt, dalen vanaf Nieuwjaar van 6 naar 3 procent. Voor de aankoop van een gezinswoning die ingrijpend energetisch gerenoveerd (maximaal E-peil van E6o), of gesloopt en heropge-

bouwd wordt, gaat het tarief van 5 naar 1 procent. Voor de aankoop van een gezinswoning is de akte datum het aankoopspunt.

Voor een 'bescheiden' woning krijgt u een extra korting: u betaalt geen registratiebelasting op de eerste schijf van 93.333 euro. Voor aankoopaktes getekend vanaf Nieuwjaar komen meer woningen in aanmerking voor die gedeeltelijke vrijstelling: de maximaal toegelaten aankoopprijs wordt met 20.000 euro opgetrokken. Dat brengt het plafond op 220.000 euro, 240.000

euro voor de centrumsteden en de gemeenten van de Vlaamse Rand rond Brussel.

Het abatement voor bescheiden woningen levert tegen de oude tarieven een korting van 5.600 euro op, na de hervorming is dat 2.800 euro. In combinatie met een energetische renovatie gaat om respectievelijk 4.800 en 960 euro.

Zet u vandaag uw handtekening op uw compromis, dan is het perfect mogelijk de akte na Nieuwjaar te laten verlijden en zo van de tariefverlaging te genieten. De maximumtermijn voor het verlijden van de authentieke koopakte bij de notaris en het betalen van de registratierechten is vier maanden.

'Let op, naast die fiscale termijn kan ook nog een andere, kortere termijn spelen', zegt van Opstal. 'In de koopovereenkomst wordt vaak een kortere termijn overeengekomen. Zo kan bepaald zijn dat de aankoopakte binnen twee maanden verleden moet worden. Als zo'n termijn is vastgelegd, moet die altijd gerespecteerd worden.'

Hebt u in augustus een compromis getekend en eindigt de fiscale termijn voor Nieuwjaar? 'Dan is het interessant de akte pas in januari te verlijden. De akte passeert dan tegen het tarief van 3 procent, maar er moet wel een boete betaald worden omdat de termijn van vier maanden is overschreden. In de eerste maand bedraagt die 1 procent op de prijs die je overeengekomen bent. Dat is voordeliger dan de akte in december te verlijden met 6 procent registratiebelasting', zegt van Opstal. 'Is de termijn met meer dan één maand overschreden, dan is er geen voordeel meer, omdat het boetetarief dan 20 procent bedraagt.'

Aan de tarieven voor de gezinswoning zijn voorwaarden gekoppeld. Het moet gaan om het huis of appartement waar u binnen drie jaar zelf gaat wonen. 'Bij een energetische renovatie wordt die termijn verlengd van vijf naar zes jaar', zegt Kristophe Thijs, directeur communicatie van CIB Vlaanderen.

3 U koopt een gezinswoning, maar niet voor de eerste keer

Wie al eerder een gezinswoning kocht en opnieuw een huis of appartement koopt om er zelf te wonen kan door de aankoopakte na Nieuwjaar te tekenen ook van de lagere tarieven van 3 procent voor de gezinswoning (1% voor energetische renovatie) genieten. Om te voldoen aan de voorwaarde van 'enige' woning moet de eerste gezinswoning of bouwgrond snel verkocht worden. Tot nu was daar één jaar tijd vanaf de ondertekening van de authentieke akte voor. Voor aankoopaktes getekend vanaf Nieuwjaar wordt dat twee jaar.

'Wie opnieuw een gezinswoning koopt, mag zich niet blindstaren op de verlaging van de tarieven. Er moet ook rekening gehouden worden met het abatement (zie hoger) en de meeneembaarheid', zegt van Opstal. Met dat laatste systeem kunnen eerder betaalde registratierechten - met een maximum van 13.000 euro - afgetrokken worden van wat op de volgende gezinswoning moet worden betaald. 'Om recht te hebben op de meeneembaarheid mag maximaal twee jaar zitten tussen de verkoop van de eerste woning en de nieuwe aankoop. De meeneembaarheid kwijtspele door te fixeren op de verlaging van de tarieven zou jammer zijn.'

De meeneembaarheid wordt afgeschaft vanaf 2024. In 2022 en

WELK TARIEF ZAL TOEGEPAST WORDEN?

Standaardtarief dat van 10 naar 12 procent wordt verhoogd

Datum compromis	Datum notariële akte	Tarief
2021	2021	10%
2021	2022	10%
2022	2022	12%

Tarief voor gezinswoning dat van 6 naar 3 procent gaat

2021	2021	6%
2021	2022	3%
2022	2022	3%

Bron: Kabinet Vlaams minister Matthias Diependaele

Wat met nieuwbouw?

Koopt u een nieuwbouw of een vernieuwbouw als gezinswoning, bijvoorbeeld bij een projectontwikkelaar? Dan zet u beter nog voor Nieuwjaar uw handtekening op het compromis. De registratierechten op het grondaandeel gaan van 10 naar 12 procent. 'Dat is een belangrijke verhoging. Het grondgedeelte vertegenwoordigt gemiddeld een derde van de aankoopprijs, in centrumsteden kan dat de helft zijn. En nieuwbouw had al handicap tegenover bestaand vastgoed omdat op de bouwwerken btw moet betaald worden', zegt Eline Van Impe van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS). Het btw-tarief is 21 procent, tenzij het gunstregime van 6 procent voor sloop en heropbouw van toepassing is. 'Voor energiezuinige (ver)nieuwbouw die als gezinswoning dient, is er geen incentive. Nochtans zal die nodig zijn om de duurzaamheidsnormen te halen', zegt Olivier Carrette, gedelegeerd bestuurder van BVS.

2023 is er nog een overgangperiode: de koper heeft de keuze tussen het nieuwe 3 procenttarief zonder meeneembaarheid en het 6 procenttarief met meeneembaarheid. 'Er is geen vuistregel voor de beste keuze. Alles hangt af van de situatie', zegt Van Opstal. 'Je kan nooit meer registratierechten meenemen dan je betaalde. Voor wie alleen registratierechten betaalde op de grond of al jaren geleden tegen veel lagere vastgoedprijzen, zal de meeneembaarheid beperkt zijn.'

Naast de meeneembaarheid kan er ook een korting voor een bescheiden woning zijn. Tijdens de overgangperiode volgt de rechtenvermindering het gekozen tarief. Opteert de koper voor het 6 procenttarief met meeneembaarheid dan zal de rechtenvermindering 5.600 euro bedragen. Kiest de koper voor het nieuwe 3 procenttarief zonder meeneembaarheid, dan is dat 2.800 euro', zegt Thijs.

ADVERTENTIE

WIJ BOUWEN
JOUW DROOMHUIS
OP MAAT



VAN ONTWERP
TOT OPLEVERING

Kom zeker langs op onze **opendeurdag**
op **24 oktober 2021**

bostoen

umatt
bostoen group

09 216 16 16
bostoen.be