



Vlaams verkooprecht van 7% bij aankoop van de enige gezinswoning

nieuws

legal, particulieren, Nieuws: tax,

19 maart 2018

Met ingang van 1 juni 2018 wordt in Vlaanderen het verkooprecht voor de aankoop van de (enige) gezinswoning hervormd. Er worden tal van tarieven op ons afgevuurd: 10%, 7% , 6%, 1%. Voor wie door het bos de bomen even niet meer ziet, zetten we de de nieuwe basisprincipes graag op een rijtje. In deze bijdrage richten we onze spot op het basisprincipe en het nieuwe tarief van 7%.

Verkooprecht van 10% is en blijft de regel

Voor wie een in Vlaanderen gelegen onroerend goed koopt, blijft 10% verkooprecht de basisregel. Concreet zal het oorspronkelijke tarief wel enkel nog gelden indien:

- men een bedrijfsgebouw aankoopt; of
- wanneer een rechtspersoon een onroerend goed aankoopt; of
- wanneer een natuurlijk persoon een tweede verblijf aankoopt; of
- wanneer een investeringsgoed aangekocht wordt (maar ook hier bestaat een uitzondering op).

In de praktijk wordt dus in een hele reeks uitzonderingen voorzien om aan die 10% “te ontsnappen”.

Verkooprecht van 7% voor enige gezinswoning voor eigen gebruik

In heel de hervorming van het verkooprecht verdwijnen een aantal gevestigde waarden. Zo verdwijnt het abatement van 15.000 euro en ook het klein beschrijf sneuvelt. In de plaats daarvan komt een eenvoudig verlaagd tarief van 7% voor de aankoop van de eigen gezinswoning.

Wat zijn nu de cumulatieve voorwaarden voor dit verlaagd tarief?

1. ***Het moet gaan om een woning.*** De definitie die de Vlaamse Codex Fiscaliteit aan een woning geeft, is “*het huis of het geheel of een gedeelte van een verdieping van een gebouw dat hetzij dadelijk, hetzij na normale herstellings- of onderhoudswerken dient of*

zal dienen tot huisvesting van een gezin of 1 persoon, met in voorkopend geval de aanhorigheden die tegelijk met het huis, het geheel of het gedeelte van een verdieping worden verkregen.”

Het moge duidelijk zijn: op de aankoop van een bouwgrond zal het verkooprecht van 10% betaald worden. Voorlopig vallen ook woningen op plan of in aanbouw uit de spreekwoordelijke boot, aangezien deze nog niet effectief bewoonbaar zijn. Het is onduidelijk of dit de bedoeling is van de wetgever

2. ***De woning bevindt zich in het Vlaams gewest.***
3. ***De aankoop moet gebeuren door natuurlijke personen.***
4. ***Het moet om een zuivere aankoop gaan.*** De woning moet verkregen zijn ingevolge een koopovereenkomst. Verwerving via ruil of door een uitonverdeeldheidtrekking valt buiten de nieuwe regeling. Ook de verkrijging die gelijkgesteld worden met een verkoop, maar het dus niet echt zijn, zullen ook het 10%-tarief ondergaan. Het gaat bijvoorbeeld om de onttrekking van een onroerend goed uit een vennootschap.
5. ***De geheelheid van de woning moet in volle eigendom aangekocht worden.*** Om deze voorwaarde te beoordelen, mogen alle kopers van de woning samen in aanmerking worden genomen. Zo zal bijvoorbeeld kunnen kwalificeren: 1 koper koopt 100% van de blote eigendom en 1 koper koopt 100% van het vruchtgebruik of een aantal kopers kopen elk een onverdeeld deel van een woning in onverdeeldheid, maar samen hebben ze wel het geheel in volle eigendom. Anderzijds, als alleen de blote eigendom of alleen het vruchtgebruik wordt aangekocht, zal wel 10% moeten worden betaald.
6. ***Vestiging hoofdverblijfplaats binnen de 2 jaar.*** Binnen de 2 jaar na de datum van de notariële aankoopakte moet elke koper zijn inschrijving nemen in het bevolkings- of vreemdelingenregister. Er is echter geen minimumtermijn voorzien voor bewoning. Kopen en quasi onmiddellijk na de inschrijving terug verkopen is dus mogelijk.
7. ***De koper mag niet reeds eigenaar zijn van een andere woning of bouwgrond.*** Dit geldt als uitsluitingsregel: als koper mag men nog niet voor de geheelheid in volle eigendom eigenaar zijn van een andere woning of bouwgrond. Het is daarbij niet relevant *hoe* iemand eigenaar geworden is van die andere woning (bv. via schenking of door middel van erfenis). Anderzijds, wanneer de aankoop door meerdere kopers samen plaats heeft gevonden, dan mogen ze *samen* niet voor de totaliteit volle eigenaar zijn van een andere woning of bouwgrond. Het reeds aanhouden van een andere woning of bouwgrond vormt het “verhinderd bezit”. Dit zal beoordeeld worden op datum van de notariële aankoopakte. Met andere woorden: als iemand nog eigenaar is van een andere woning op het moment van het ondertekenen van de onderhandse aankoopakte (compromis), maar niet meer op het moment dat de notariële akte wordt ondertekend, is er geen probleem. Kleine randbemerking: de uitsluitingsregel wordt per koper, individueel, bekeken. Het zou dus mogelijk kunnen zijn dat de ene koper een andere tarief moet betalen dan de andere koper.
8. ***Vervulling van een aantal vormvoorwaarden.*** Het gaat om een aantal *pro fisco* – clausules die in de aankoopakte moeten worden opgenomen. Zo zal er bijvoorbeeld formeel moeten worden verzocht om het tarief van 7% toe te passen of zal er van het verhinderd bezit melding moeten worden gemaakt. Bovenop dit alles is ook nog een

vangnetbepaling opgenomen. Als men toch vergeten is om specifieke verklaringen op te nemen in de akte en men zou 10% betaald hebben in plaats van 7%, dan kan het teveel geheven recht via verzoekschrift worden teruggevraagd binnen een termijn van 5 jaar vanaf 1 januari volgend op het jaar waarin de belasting opeisbaar is geworden.



Eveline Smet *senior manager legal*
e.smet@atern.io

Check atern.io/nieuws voor
meer finance, tax en legal
nieuws.

aternio