

Voortaan 6 of 7% registratierechten bij aankoop van enige gezinswoning!!

Maar vergeet niet de oude gezinswoning binnen het jaar te verkopen! Indien u dit niet doet, verliest u het recht om van de 7% te genieten.

Wat verandert er op 1 juni 2018?

- het “groot” beschrijf 10% en het “klein” beschrijf 5% registratierecht verdwijnen.
- in de plaats ervan komt het nieuwe tarief van **7% registratierecht**.
 - kost de woning minder dan € 200.000, dan moet op de eerste schijf van € 80.000 geen registratierecht betaald worden (of € 5.600 minder registratierechten).
 - in kernsteden en de Vlaamse rand rond Brussel geldt de korting voor woningen tot € 220.000.
De Vlaamse kernsteden zijn: Aalst, Antwerpen, Boom, Brugge, Dendermonde, Genk, Gent, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas, Turnhout en Vilvoorde.
- **Slechts 6% registratierechten** betalen is mogelijk als u de aangekochte woning **energetisch renoveert binnen de 5 jaar**. Een extra korting van € 4.800 kan bekomen worden voor bescheiden woningen.
Een grondige energetische renovatie betekent de volledige vervanging van de verwarming, isolatie, koeling of luchtcirculatie van 75% van de buitenschil.
- Om van de 6 of 7 % registratierechten te genieten, moet

het om uw enige gezinswoning gaan, waarin u gedomicilieerd dient te zijn binnen de 2 jaar na het ondertekenen van de authentieke akte.

- Voor een tweede woning, buitenverblijven, andere vastgoedinvesteringen, bouwgrond of parking blijft het tarief op 10% registratierecht.

Indien u een huis of appartement koopt en binnen de 3 jaar verhuurt via een sociaal verhuurkantoor voor minstens 9 jaar, dan krijgt u de 7% registratierechten wel.

- **De meeneembaarheid van registratierechten is van toepassing.** Dit wil zeggen dat een deel van de registratierechten, die u betaalde op de aankoop van de huidige woning, kan afgetrokken worden van de registratierechten op de nieuwe woning, met een maximum van € 12.500. Vanaf heden zal dit plafond jaarlijks geïndexeerd worden.

Abeka krijgt veel vragen over de meeneembaarheid van registratierechten. Daarom gaan wij hierover even in detail:

- de **meeneembaarheid** kan gebeuren via **verrekening** (huidige woning wordt eerst verkocht, daarna wordt de nieuwe woning gekocht) of via **teruggave** (de nieuwe woning wordt eerst aangekocht en vervolgens wordt de eerste woning verkocht).
- voorwaarden meeneembaarheid:
 - koper dient een natuurlijke persoon te zijn
 - een ruil van woningen is voor de meeneembaarheid uitgesloten
 - de huidige én nieuwe woning dienen in het Vlaamse gewest te liggen
 - de eerste woning dient de hoofdverblijfplaats van de koper te zijn
 - bij meerdere kopers dienen alle kopers aan de hogergenoemde voorwaarden te voldoen en:

- de koper kan slechts zijn eigen aandeel in de registratierechten van de eerste woning meenemen
- de koper kan slechts meenemen op zijn eigen aandeel in de aankoop van de tweede woning
- het maximumbedrag van € 12.500 wordt ook beperkt in verhouding tot het aandeel dat de koper verwerft in de tweede woning.

Vanaf wanneer?

1 juni 2018 wordt ondertussen expliciet als startdatum vermeld.

Wat in tussentijd?

De datum van **het compromis** is beslissend. Tekent u heden een compromis, dan is 10% registratierecht van toepassing.

Nu kopen en toch slechts 7% betalen? Dat kan!

Werkt u met **een wederzijdse verkoop / aankoopbelofte**, dan is het nieuwe tarief pas van toepassing als u de notariële akte laat verlijden nà de inwerkingtreding van de nieuwe regeling.

(Auteur: Georges Bauwens, erkend boekhouder-fiscalist BIBF 301 85 790)