

## **Aankoop van een eerste woning en abattement :** **voorwaarden voor de toepassing in de 3 gewesten**

Bent u nog geen eigenaar van een onroerend goed bestemd voor bewoning en u wenst binnenkort een eerste woning of appartement aan te kopen ?

U moet weten dat er in de drie gewesten van het land specifieke belastingverminderingen bestaan die toelaten om te genieten van een vermindering van registratierechten bij de aankoop van een onroerend goed.

Deze belastingverminderingen worden in het juridisch jargon “abattements” genoemd en het bedrag van het abattement en de voorwaarden om ervan te genieten verschilt naargelang het gewest waarin het aangekochte goed gelegen is.

### ***I. U hebt het voornemen een woning of appartement bestemd voor bewoning aan te kopen in het Brussels hoofdstedelijk gewest (zijnde in één van de 19 Brusselse gemeenten) :***

De registratierechten verschuldigd ter gelegenheid van de aankoop van een onroerend goed gelegen in het Brussels hoofdstedelijk gewest bedragen **12,5 %** berekend op de verkoopprijs die moet overeenstemmen met de marktwaarde van het goed.

U kunt genieten van een abattement op het eerste schrijf van 175.000 euro van de verkoopprijs (**zijnde een vermindering van registratierechten van 21.875 euro**) indien u aan volgende voorwaarden voldoet :

- de waarde van het aangekochte goed mag niet hoger liggen dan 500.000 euro (indien het gaat om een goed in oprichting wordt er rekening gehouden met de waarde van de grond en van de constructies).
- de koper mag geen eigenaar zijn van de geheelheid in volle eigendom van een ander onroerend goed bestemd tot bewoning noch in België noch in het buitenland, en indien er meerdere kopers zijn, mogen zij samen geen volle eigenaar zijn van een ander onroerend goed bestemd tot bewoning noch in België noch in het buitenland.
- de koper moet er zich in de aankoopakte toe verbinden om zijn hoofdverblijfplaats te vestigen in het aangekochte goed binnen de 2 jaar na de registratie van de akte of binnen de 3 jaar indien het aangekochte goed een woning of appartement in oprichting of een grond is.
- de koper moet zijn hoofdverblijfplaats in het aangekochte goed behouden gedurende minstens 5 jaar vanaf zijn inschrijving in het gemeentelijk register.

Bijgevolg, indien de verkoopprijs gelijk is of onder de 175.000 euro ligt, en dat u aan de andere voorwaarden voldoet, zijn er *geen* registratierechten verschuldigd.

Indien de aankoop slaat op een bouwgrond, zal het abbatement slechts slaan op een bedrag van 87.500 euro (hetzij een vermindering van registratierechten van 10.937,50 euro) en u zult slechts van het abbatement kunnen genieten indien de waarde van de bouwgrond gelijk of onder de 250.000 euro ligt.

## **II. U hebt het voornemen een woning of appartement bestemd voor bewoning aan te kopen in het Waals gewest :**

De registratierechten verschuldigd ter gelegenheid van de aankoop van een onroerend goed in het Waals gewest bedragen **12,5%** berekend op de verkoopprijs die moet overeenstemmen met de marktwaarde van het goed. Een verminderd tarief van 5% of 6% kan in bepaalde gevallen worden toegepast in geval van aankoop van een “bescheiden” woning (zijnde een woning met een kadastraal inkomen van 745 euro of lager)

U kan genieten van een abbatement op het eerste schrijf van 20.000 euro van de verkoopprijs (**zijnde een vermindering van registratierechten van 2.500 euro**), eveneens bij aankoop van een bescheiden woning, indien u aan volgende voorwaarden voldoet :

- de koper mag geen eigenaar zijn van de geheelheid in volle eigendom van een ander onroerend goed bestemd tot bewoning noch in België noch in het buitenland en indien er meerdere kopers zijn, mogen zij samen geen volle eigenaar zijn van een ander onroerend goed bestemd tot bewoning noch in België noch in het buitenland.
- de koper moet er zich in de aankoopakte toe verbinden om zijn hoofdverblijfplaats te vestigen in het aangekochte goed binnen de 3 jaar na de registratie van de akte of binnen de 5 jaar indien het aangekochte goed een appartement in oprichting of een grond is.
- de koper moet zijn hoofdverblijfplaats in het aangekochte goed behouden gedurende minstens 3 jaar vanaf zijn inschrijving in het gemeentelijk register.
- de aankoop moet slaan op de volle eigendom van het goed en worden verwezenlijkt via een notariële akte.

## **III. U hebt het voornemen een woning of appartement bestemd voor bewoning aan te kopen in het Vlaams gewest**

De registratierechten verschuldigd ter gelegenheid van de aankoop van een onroerend goed bedragen op heden **10%**, berekend op de verkoopprijs die moet overeenstemmen met de marktwaarde van het goed. Zoals in het Waals gewest, kan een verminderd tarief van 5% in bepaalde gevallen worden toegepast in geval van aankoop van een “bescheiden” woning (zijnde een woning met een kadastraal inkomen lager of gelijk aan 745 euro) kan het abbatement waarvan sprake hierna ook in dit geval worden toegepast.

U kan genieten van een abbatement op het eerste schrijf van 15.000 euro van de verkoopprijs (**zijnde een vermindering van registratierechten van 1.500 euro**), eventueel verhoogd, in het geval u voor de financiering van uw aankoop een hypothecair krediet aangaat, met een bedrag van 10.000 euro (**hetzij een bijkomende vermindering van registratierechten van**

**1.000 euro**) of 20.000 euro in geval van bescheiden woning, indien u aan volgende voorwaarden voldoet :

- de koper mag geen eigenaar zijn van de geheelheid in volle eigendom van een ander onroerend goed bestemd tot bewoning noch in België noch in het buitenland en indien er meerdere kopers zijn, mogen zij samen geen volle eigenaar zijn van een ander onroerend goed bestemd tot bewoning noch in België noch in het buitenland.
- de koper moet er zich in de aankoopakte toe verbinden om zijn hoofdverblijfplaats te vestigen in het aangekochte goed binnen de 2 jaar na de registratie van de akte of binnen de 5 jaar indien het aangekochte goed een appartement in oprichting of een grond is.
- de aankoop moet slaan op de volle eigendom en worden verwezenlijkt via een notariële aankoopakte.

**Gelieve evenwel te noteren dat het huidig systeem van toepassing in het Vlaams gewest in principe vanaf 1 juni 2018 (voorlopige datum van inwerkingtreding) zal gewijzigd worden.**

Huidig regime van toepassing voor bescheiden woningen (registratierechten tarief van 5%) en van (verhoogd) abbattement zal worden afgeschaft en vervangen door volgende maatregelen :

- enerzijds door de toepassing van een registratierechten tarief van 7% voor de eerste aankoop van een onroerend goed bestemd voor bewoning.
- anderzijds door een abbattement op de eerste schijf van 80.000 euro voor de woningen waarvan de prijs het bedrag van 200.000 euro niet overschrijdt (hetzij een vermindering van 5.600 euro).

Beide maatregelen zullen combineerbaar zijn.

De voorwaarden om te kunnen genieten van deze nieuwe maatregelen zullen in principe dezelfde zijn als deze actueel van toepassing om te kunnen genieten van het abbattement. Het zal dus moeten gaan om de aankoop van de volle eigendom van een goed bestemd voor bewoning door één of meerdere natuurlijke personen met het oog om er hun hoofdverblijfplaats te vestigen.

Praktisch gezien zullen enkel de kopers die hun verkoopovereenkomst tekenen na 31 mei 2018 van deze nieuwe maatregelen kunnen genieten.

Indien u het voornemen hebt om een onroerend goed aan te kopen in Vlaanderen, dat u van de nieuwe fiscale maatregelen wenst te genieten, en dat de datum van ondertekening van de verkoopovereenkomst voor 31 mei moet gebeuren, raden wij u ten zeerste aan om een wederkerig aan- en verkoopaanbod te ondertekenen (i.p.v. een verkoopovereenkomst).

Aarzel niet om contact op te nemen met ons kantoor om er meer over te vernemen. De notarissen en hun medewerkers staan ter uwer beschikking voor alle verdere uitleg.

*Géraldine Rolin Jacquemyns, Notaris*

*John de Brouhoven de Bergeyck, Master in rechten en Master in het notariaat*      *Op 20 maart 2018*