

De verlaging van de registratiebelasting bij de aankoop van een gezinswoning: nu kopen of uitstellen?

Wanneer u vandaag een gezinswoning koopt in Vlaanderen die ook uw enige woning is, betaalt u in principe 10% verkooprecht op de aankoopssom. Gaat het om een bescheiden woning, dan valt u onder het zogenaamde “klein beschrijf” en wordt het tarief van het verkooprecht verlaagd naar 5%. Daarnaast geldt on-

der bepaalde voorwaarden bijkomend een abbattement. Vanaf 1 juni 2018 zullen deze regels vermoedelijk verdwijnen om plaats te maken voor twee nieuwe gunstmaatregelen. Opgelet, de nieuwe regels zijn nog niet op definitieve wijze vastgelegd.

Wat bedoelt men met “KI” en “abattement”?

Het kadastraal inkomen (KI) is de geschatte, fictieve huuropbrengst van een woning voor één jaar, verminderd met de kosten voor onderhoud en herstellingen. Het is met andere woorden het nettobedrag dat u zou krijgen als u de woning één jaar zou verhuren. De kadastrale inkomens zijn in Vlaanderen gebaseerd op de netto huuropbrengsten die u zou ontvangen in 1975. Het KI van een woning bepaalt of de woning vandaag als een bescheiden woning wordt beschouwd en onder het “klein beschrijf” valt. Wie een woning koopt die valt onder het klein beschrijf, betaalt 5% verkooprecht op de aankoopssom in plaats van 10%. Hoeveel uw KI mag bedragen om te kunnen genieten van het tarief van 5%, hangt af van het aantal kinderen dat u ten laatste heeft.

Het abbattement daarentegen, is een gunstregime waarbij de eerste schijf van de belastbare grondslag wordt vrijgesteld van het verkooprecht. Wie een enige eigen woning koopt in Vlaanderen kan genieten van het “gewoon abbattement”, dit is een vrijstelling van verkooprecht op de eerste schijf van 15.000 euro van de aankoopssom van een woning of grond. Concreet komt dit neer op

een korting van **750 euro** (bescheiden woning) of **1500 euro** (andere woning). Heeft u de aankoop van een woning gefinancierd met een hypothecaire lening? Dan heeft u vandaag recht op een “**verhoogd abbattement**”. Bij het verhoogd abbattement wordt de vrijstelling van verkooprecht verhoogd met 20.000 euro (bescheiden woningen) of 10.000 euro (andere woningen). Dit komt neer op een **bijkomende korting van 1000 euro in beide gevallen**.

Wat zou er kunnen veranderen in de toekomst?

Het gunstregime zal wellicht niet meer gekoppeld worden aan het kadastraal inkomen. Het gunstregime van het “klein beschrijf” voor bescheiden woningen, dat voornamelijk gebaseerd was op het kadastraal inkomen van de woning, valt weg. In plaats daarvan zal er vermoedelijk een **tarief van 7% gelden voor de aankoop van een enige eigen woning** in Vlaanderen en **dit ongeacht het kadastraal inkomen of de prijs van de woning**. Onder bepaalde voorwaarden kan het tarief zelfs verlaagd worden naar 6% indien de woning voor een belangrijk deel **energetisch wordt gerenoveerd**. Indien de aankoopsprijs niet hoger is dan 200.000 euro, zou er bijkomend een abbatte-

ment toegekend worden. Het onderscheid tussen het gewoon en het verhoogd abbatement dat we vandaag kennen, zal vermoedelijk wegvallen. Het nieuw abbatement zou betekenen dat er op de eerste schijf van 80.000 euro geen verkooprecht verschuldigd is, wat concreet zou neerkomen op een **korting van 5.600 euro**. Deze maximumprijs wordt in voorkomend geval verhoogd tot 220.000 euro in kernsteden en de Vlaamse rand. Net zoals vandaag het geval is, moet de aankoop de **enige eigen woning betreffen**. Aarzel niet om je hierover te informeren bij uw notaris.

Het huidige regime van meeneembaarheid zou wel overeind blijven. Wie in Vlaanderen zijn gezinswoning verkoopt om een nieuwe te kopen, mag het op de oude gezinswoning betaalde verkooprecht in mindering brengen van het verkooprecht dat verschuldigd is op de nieuwe aankoop. Dat meeneembaar bedrag blijft wellicht geplafonneerd op 12.500 euro, maar dat bedrag zou in de toekomst wel geïndexeerd worden.

Gunstig voor u?

Was u van plan om in 2018 een eigen gezinswoning te kopen? **Dan stelt u zich wellicht de vraag of u het best vóór 1 juni 2018 aankoopt.** Om het

antwoord te geven op deze vraag moet u een aantal criteria in overweging nemen zoals het **kadastraal inkomen** van de gezinswoning en **de prijs**. Met “prijs” bedoelen wij eigenlijk de **prijs én de lasten**. Een last is elke bijkomende prestatie die het verkoopcontract oplegt aan de koper bovenop de prijs (denk maar kosten voor de publiciteit, kost van plan en meting,...). Is de verkoopwaarde hoger dan de prijs en lasten, dan moet men deze **verkoopwaarde** in aanmerking nemen bij de berekening.

Wij geven u alvast een aantal hypothesen met cijfervoorbeelden om u duidelijk te maken wat de impact kan zijn van deze factoren op de verschuldigde belasting.

We nemen het voorbeeld van een koppel, Jan en Sofie, die een **eigen gezinswoning** willen kopen. Ze willen de aankoop financieren met een **hypothecaire lening**. Wij houden rekening **met de huidige en toekomstige abbatementen**. Opgelet, de berekeningen zien er anders uit voor mensen die kunnen genieten van de meeneembaarheid van het verkooprecht of hun aankoop niet financieren met een hypothecaire lening.

Jan en Sofie kunnen genieten van het klein beschrijf (KI ≤ 745 euro)

Aankoopprijs van de gezinswoning: **300.000 euro**

Verschuldigd verkooprecht:

- indien het koppel vandaag koopt: 13.250 euro verkooprecht
- indien het koppel in de toekomst koopt: 21.000 euro verkooprecht.

Kopen of wachten?

NU KOPEN (verschil: **7.750 euro**)
maar opletten indien u vermoedt dat de woning onder het klein beschrijf valt omdat er bepaalde renovatiewerken niet werden aangegeven aan het kadaster!

Aankoopprijs van de gezinswoning: **250.000 euro**

Verschuldigd verkooprecht:

- indien het koppel vandaag koopt: 10.750 euro verkooprecht.
- indien het koppel in de toekomst koopt: 17.500 euro verkooprecht

Kopen of wachten?

NU KOPEN
(verschil: **6.750 euro**).

Aankoopprijs van de gezinswoning: **200.000 euro**

Verschuldigd verkooprecht:

- indien het koppel vandaag koopt: 8.250 euro verkooprecht.
- indien het koppel in de toekomst koopt: 8.400 euro verkooprecht

Kopen of wachten?

MAAKT MINDER UIT

(verschil: **150 euro**).

Aankoopprijs van de gezinswoning: **150.000 euro**

Verschuldigd verkooprecht:

- indien het koppel vandaag koopt: 5.750 euro verkooprecht.
- indien het koppel in de toekomst koopt: 4.900 euro verkooprecht

Kopen of wachten?

WACHTEN

(verschil: **850 euro**).

Jan en Sofie kunnen niet genieten van het klein beschrijf (KI > 745 euro)

Aankoopprijs van de gezinswoning: **300.000 euro**

Verschuldigd verkooprecht:

- Vandaag: 27.500 euro verkooprecht.
- In de toekomst: 21.000 euro verkooprecht

Kopen of wachten?

WACHTEN (verschil: **6500 euro**).

Aankoopprijs van de gezinswoning: **250.000 euro**

Verschuldigd verkooprecht:

- Vandaag: 22.500 euro verkooprecht.
- In de toekomst: 17.500 euro verkooprecht

Kopen of wachten?

WACHTEN (verschil: **5000 euro**).

Aankoopprijs van de gezinswoning: **200.000 euro**

Verschuldigd verkooprecht:

- Vandaag: 17.500 euro verkooprecht.
- In de toekomst: 8.400 euro verkooprecht

Kopen of wachten?

WACHTEN (verschil: **9100 euro**).

Aankoopprijs van de gezinswoning: **150.000 euro**

Verschuldigd verkooprecht:

- Vandaag: 12.500 euro verkooprecht.
- In de toekomst: 4.900 euro verkooprecht

Kopen of wachten?

WACHTEN (verschil: **7600 euro**).