

Gunsttarief registratierechten

Op 1 juni 2018 wijzigen de verkooprechten (ofwel de registratierechten) grondig. Wie een gezinswoning koopt, geniet van een verlaagd tarief van 7%. Dit voordeeltarief is ook van toepassing voor wie een woning koopt om die binnen de 3 jaar na aankoop te verhuren aan een erkend SVK voor minstens 9 jaar.

Voor wie?

Enkel natuurlijke personen die een woning kopen om die te verhuren aan een SVK komen in aanmerking.

Hoe?

Wanneer de verkoopovereenkomst (of de verkoopcompromis) wordt ondertekend, moet de koper verklaren dat hij de woning zal verhuren aan een SVK en dat voor minstens 9 jaar. Hij heeft vanaf de datum van de notariële akte 3 jaar de tijd om de hoofdhurovereenkomst met een SVK te sluiten.

De koper moet ook binnen de 3 jaar en 6 maanden een kopie van het hoofdhuurcontract bezorgen aan de Vlaamse Belastingdienst.

De termijn van 3 jaar geeft de eigenaar de tijd om de woning als nodig te renoveren. Komt hij zijn engagement niet tijdig na, dan betaalt hij een aanvullende belasting.

Ook wie bij de aankoop van een woning die verklaring niet aflegde, kan nog in aanmerking komen voor het verlaagde tarief. Bij de eerste belastingaanslag rekent de Vlaamse Belastingdienst het gewone tarief van 10% aan. De koper kan een teruggave ontvangen als hij hiervoor een verzoek indient bij de Vlaamse Belastingdienst.

Vanaf wanneer?

De nieuwe regelgeving is van toepassing vanaf 1 juni 2018. Bij de verkoop van een woning wordt de waarde bepaald bij de onderhandse verkoopovereenkomst. Dat betekent dat de verlaagde registratierechten enkel van toepassing zijn op verkoopovereenkomsten gesloten na 1 juni. Wie nog een verkoopcompromis sloot voor 1 juni, valt nog onder de oude regelgeving, ook al volgt de notariële akte pas na 1 juni.

Praktisch

Eigenaars die vanaf de aankoop al weten dat ze aan een SVK willen verhuren, kunnen een verklaring opnemen in de verkoopovereenkomst. De Vlaamse Belastingdienst voorziet hiervoor geen modelclausule, dit is de taak van de notaris.

Wie de verklaring niet (tijdig) aflegde en toch nog wil genieten van het verlaagd tarief, moet een verzoek tot teruggave indienen bij de Vlaamse Belastingdienst. Dit kan via brief of via e-mail naar teruggavenregistratie@fb.vlaanderen.be

Wat als een nieuwe eigenaar een bestaand hoofdhuurcontract overneemt? Kan deze ook genieten van het verlaagd tarief registratierechten?

Ja, dat kan. Volgens Vlabel moet er binnen de drie jaar te rekenen van de authentieke akte van aankoop een nieuw hoofdhuurcontract met een duurtijd van 9 jaar worden gesloten om van het tarief van 7% te genieten.

Welke gevolgen heeft dit voor het onderhuurcontract?

Als er een nieuw hoofdhuurcontract wordt gesloten (al dan niet aan dezelfde contractvoorwaarden), dan sluit u ook een nieuw onderhuurcontract met uw onderhuurder. Waarom dit nodig is, leest u op de pagina met antwoorden op de veel gestelde vragen over het onderhuurcontract (vraag 9).