

Nieuwe registratiebelasting, vaarwel klein beschrijf

written by Dennis_ Rombaut_ | oktober 30, 2018



Nieuwe registratiebelasting, vaarwel klein beschrijf

update:

<https://www.vlaanderen.be/uw-overheid/werking-en-structuur/hoe-werkt-de-vlaamse-overheid/belastingen-en-begroting/vlaamse-belastingen/registratiebelasting/wijzigingen-verkooprecht-vanaf-1-januari-2022>

Ontwerp van Decreet 21 maart 2018 houdende wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de hervorming van het verkooprecht en vereenvoudigingen in de registratiebelasting, *Vl. Parl.* 2017-2018, nr. 1533.

Decreet 18 mei 2018 houdende wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de hervorming van het verkoop recht en vereenvoudigingen in de registratiebelasting, *BS* 28 mei 2018.

Op 18 mei 2018 werd het decreet uitgevaardigd waardoor het klein beschrijf wordt afgeschaft. Hierdoor wordt de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 op enkele belangrijke punten gewijzigd.^[1]

Bijgevolg geldt de nieuwe regelgeving enkel voor de aankoop van goederen die in Vlaanderen zijn gelegen.^[2] Bovendien is het nieuwe decreet slechts van toepassing op koopovereenkomsten gesloten vanaf 1 juni 2018 (art. 17 Decr. 18 mei 2018). Het is bijgevolg belangrijk dat de verkoopovereenkomst na 1 juni 2018 wordt ondertekend.^[3]

Deze wijziging zorgt ten eerste voor een lager tarief voor de aankoop van een gezinswoning. Er wordt een eenvoudig verlaagd tarief van 7 procent toegepast voor de aankoop van een gezinswoning. Er wordt bovendien een grensbedrag van 200.000 euro gehanteerd voor een bijkomende vermindering van 5.600 euro (art. 2.9.5.0.5 Vlaamse Codex Fiscaliteit). Voor de kernsteden en de Vlaamse Rand rond Brussel geldt er een grensbedrag van 220.000 euro (art. 2.9.5.0.5, derde lid Vlaamse Codex Fiscaliteit).

De kernsteden zijn Aalst, Antwerpen, Boom, Brugge, Dendermonde, Genk, Gent, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas, Turnhout en Vilvoorde (art. 1.1.0.0.2, tiende lid, 8° Vlaamse Codex Fiscaliteit). De Vlaamse Rand rond Brussel omvat de gemeenten Affligem, Asse, Beersel, Bertem, Bever, Dilbeek, Drogenbos, Galmaarden, Gooik, Grimbergen, Halle, Herne, Hoeilaart,

Huldenberg, Kampenhout, Kapelle-op-den-Bos, Kortenberg, Kraainem, Lennik, Liedekerke, Linkebeek, Londerzeel, Machelen, Meise, Merchtem, Opwijk, Overijse, Pepingen, Roosdaal, Sint-Genesius-Rode, Sint-Pieters-Leeuw, Steenokkerzeel, Ternat, Tervuren Vilvoorde, Wemmel, Wezembeek-Oppem, Zaventem en Zemst (art. 1.1.0.0.2, tiende lid, 9° Vlaamse Codex Fiscaliteit). Er geldt evenwel een uitsluiting bij de toepassing van het nieuwe verlaagde tarief van 7 procent, namelijk voor bouwgronden. Voor bouwgronden blijft het tarief van 10 procent gelden (art. 2.9.4.1.1 Vlaamse Codex Fiscaliteit).[4] Dit tarief van 10 procent blijft eveneens gelden voor de aankoop van een tweede verblijf, een beroepsgoed en nieuwbouw.[5]

Ten tweede is er een nieuw gezinstarief ingevoerd. Er kunnen enkel *natuurlijke personen* toepassing krijgen van het voordeel[6], *het betreft de aankoop van een woning, de kopers mogen geen woning of bouwgrond in volle eigendom hebben (afzonderlijk of gezamenlijk), de kopers kopen de geheelheid in volle eigendom, het betreft een zuivere aankoop en de verkrijgers moeten hun hoofdverblijfplaats vestigen in het nieuw aangekochte onroerend goed binnen een termijn van twee jaar* (art. 2.9.4.2.11 Vlaamse Codex Fiscaliteit). Er moeten eveneens enkele verklaringen *pro fisco* worden afgelegd.[7]

Ten derde is er een extra voordeel voorzien indien de aankoop van de gezinswoning gevolgd wordt door energiemaatregelen. Er wordt in dit geval een verlaging toegepast tot 6 procent. Het moet hierbij gaan om een *ingrijpende energetische renovatie* zoals omschreven in het Energiebesluit van 19 november 2010.[8] Deze energetische renovatie moet plaatsvinden binnen een termijn van 5 jaar na de aankoop van de woning (art. 2.9.4.2.12 Vlaamse Codex Fiscaliteit). Deze renovatie omvat verschillende aanpassingen zoals de verwarming, de luchtcirculatie alsook de isolatie van de muren en het dak. Deze aanpassingen moeten worden ondersteund door een certificaat.[9]

Er werd ten vierde een verlaagd tarief van 1 procent voorzien indien men een *beschermde onroerend erfgoed aankoopt* om deze als gezinswoning te gebruiken (art. 2.9.4.2.10 en art. 2.9.4.2.14 Vlaamse Codex Fiscaliteit).[10]

Tot slot is er nog een voordeeltarief voorzien voor wie een woning verhuurt aan een erkend sociaal verhuurkantoor (art. 2.9.4.2.13 Vlaamse Codex Fiscaliteit).[11] Indien bepaalde voorwaarden niet worden nageleefd, wordt een belastingverhoging van 20 procent aangerekend (art. 3.18.0.0.11 Vlaamse Codex Fiscaliteit).[12]

Het decreet wijzigt echter niets aan het principe van de meeneembaarheid. Het betaalde kooprecht bij de aankoop van een onroerend goed als hoofdverblijfplaats kan bijgevolg worden overgedragen bij de aankoop van een nieuwe hoofdverblijfplaats (art. 2.9.5.0.1 Vlaamse Codex Fiscaliteit).[13]

De afschaffing van het klein beschrijf zorgt bijgevolg voor een vereenvoudiging van de voordien gebruikte tarieven. Er blijven evenwel verschillende percentages

van toepassing in plaats van één eenvormig tarief van 7 procent. Zo blijft het percentage van 10 procent nog van toepassing voor bouwgronden en nieuwbouw en geldt er een percentage van 1 procent voor erfgoed dat wordt aangekocht om als gezinswoning te gebruiken.[\[14\]](#)

	Vlaanderen	Wallonië [15]	Brussel [16]
Algemeen	10%	– Groot beschrijf: 12,5% – Klein beschrijf: 6%	12,5 %
Verlaagd tarief	7%		
Gezinswoning + energiemaatregelen	6%		
Onroerend erfgoed als gezinswoning	1%		

Moest u nog vragen hebben, aarzel niet om onze specialisten ter zake te contacteren: info@studio-legale.be

Joost Peeters

Nathalie Montois

[\[1\]](#) C. VAN GEEL, “Vlaanderen hervormt verkooprecht en vereenvoudigt registratiebelasting vanaf 1 juni 2018”, www.jura.be.

[\[2\]](#) L. WEYTS, “Vlaanderen opteert voor een tarief van 7 % bij aankoop van een gezinswoning in de plaats van het ‘klein beschrijf’”, *T. Not.* 2018, afl. 6, (477) 480.

[\[3\]](#) B. MEDAER, “De hervorming van het verkooprecht in het Vlaams Gewest”, *Registratierechten* 2018, afl. 2, (1) 23.

[\[4\]](#) C. VAN GEEL, “Vlaanderen hervormt verkooprecht en vereenvoudigt registratiebelasting vanaf 1 juni 2018”, www.jura.be.

[\[5\]](#) L. WEYTS, “Vlaanderen opteert voor een tarief van 7 % bij aankoop van een gezinswoning in de plaats van het ‘klein beschrijf’”, *T. Not.* 2018, afl. 6, (477) 478.

[\[6\]](#) L. WEYTS, “Vlaanderen opteert voor een tarief van 7 % bij aankoop van een gezinswoning in de plaats van het ‘klein beschrijf’”, *T. Not.* 2018, afl. 6, (477) 480.

[\[7\]](#) L. WEYTS, “Vlaanderen opteert voor een tarief van 7 % bij aankoop van een gezinswoning in de plaats van het ‘klein beschrijf’”, *T. Not.* 2018, afl. 6, (477) 480 e.v.; E. SPRUYT, “Hervorming Vlaams verkooprecht in aantocht: ‘what’s new’ en hoe anticiperen?”, *Notariaat* 2008, afl. 5-6, (1) 6.

[\[8\]](#) B. Vl. Reg. 19 november 2010 houdende algemene bepalingen over het energiebeleid, *BS* 8 december 2010.

[\[9\]](#) L. WEYTS, “Vlaanderen opteert voor een tarief van 7 % bij aankoop van een gezinswoning in de plaats van het ‘klein beschrijf’”, *T. Not.* 2018, afl. 6, (477) 478; E. SPRUYT, “Hervorming Vlaams verkooprecht in aantocht: ‘what’s new’ en hoe

anticiperen?", *Notariaat* 2008, afl. 5-6, (1) 11.

[10] L. WEYTS, "Vlaanderen opteert voor een tarief van 7 % bij aankoop van een gezinswoning in de plaats van het 'klein beschrijf'", *T. Not.* 2018, afl. 6, (477) 478.

[11] L. WEYTS, "Vlaanderen opteert voor een tarief van 7 % bij aankoop van een gezinswoning in de plaats van het 'klein beschrijf'", *T. Not.* 2018, afl. 6, 477.

[12] B. MEDAER, "De hervorming van het verkooprecht in het Vlaams Gewest", *Registratierechten* 2018, afl. 2, 1-24.

[13] E. SPRUYT, "Hervorming Vlaams verkooprecht in aantocht: 'what's new' en hoe anticiperen?", *Notariaat* 2008, afl. 5-6, (1) 15.

[14] B. MEDAER, "De hervorming van het verkooprecht in het Vlaams Gewest", *Registratierechten* 2018, afl. 2, 1-24.

[15] Art. 44 en art. 53 e.v. W.Reg. (Waals Gewest); D. VERPEUT, Waals Gewest – Decreet 13 december 2017 houdende diverse fiscale wijzigingen, *Registratierechten* 2018, afl. 1, 18-26.

[16] Art. 44 W. Reg. (Brussels Hoofdstedelijk Gewest).