



## Online Actualiteit

### Hervorming Vlaams verkooprecht

De kogel is door de kerk. Het Vlaams verkooprecht is met het Programmadecreet van 23 december 2021 helemaal hervormd. Het decreet brengt een aantal wijzigingen met zich teweeg vanaf 1 januari 2022.

#### A. Basistarief

Het basistarief van het verkooprecht stijgt van 10% naar 12%. Er wordt wel een uitzondering gemaakt wat betreft landbouwgronden en natuurgebieden. Het tarief zal voor deze twee categorieën 10% blijven. Het nieuwe tarief is van toepassing op overeenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2022.

Het basistarief geldt voor het kopen van bouwgrond of andere gronden, investeringsgoed, tweede verblijf, woning op plan of in aanbouw, woning/appartement dat gekocht wordt onder het btw-regime en waarbij grond wel aan registratierechten wordt onderworpen en alle andere onroerende goederen dan woningen.

#### B. Aankoop enige eigen gezinswoning

Tot voor kort kon u als natuurlijk persoon uw eerste woning aankopen aan een voordeling tarief van 6%. Voorwaarde hierbij was dat u de woning dient aan te kopen in volle eigendom, het uw enige woning was en dat u binnen de drie jaar na het verlijden van de notariële akte van de verkoop u inschreef op het adres van het onroerend goed. Wanneer de woning ingrijpend energetisch gerenoveerd, gesloopt of herbouwd zal worden, kon dit aan een verkooprecht van 5%.

Vanaf 1 januari 2022 zal dit voordelig tarief verder dalen naar 3% voor wat betreft een enige woning en 1% voor een woning die ingrijpend energetisch gerenoveerd, gesloopt of herbouwd is. Voor de nieuwe verlaagde tarieven moet gekeken worden naar de datum van het verlijden van de authentiek akte (i.t.t. het basistarief). Als bijvoorbeeld de compromis getekend werd in december 2022, maar de authentiek akte verlijd in maart 2022, zijn de nieuwe verlaagde tarieven van toepassing.

#### C. Vermindering van het verkooprecht voor bescheiden woningen

Wie zijn enige woning kan kopen aan een verlaagd tarief, geniet ook nog van een extra vermindering op de registratierechten als de belastbare basis waarop de registratierechten worden berekend, €200 000 (€220 000 voor een goed gelegen in een kernstad of in een gemeente van de Vlaamse Rand rond Brussel) niet overschrijdt. De vermindering bedraagt dan €5600 (of €4800 wanneer het 5% tarief van toepassing is).

Vooreerst zullen de grensbedragen opgetrokken worden. Het basisgrensbedrag van € 200 000 gaat naar € 220 000. Het grensbedrag voor een onroerend goed gelegen in een "kernstad" of in een "gemeente van de Vlaamse Rand rond Brussel" gaat van € 220 000 naar € 240 000.



## Online Actualiteit

De verminderingen zelf worden gereduceerd naar respectievelijk € 2800 (i.p.v. €5600) of € 933 (i.p.v. €4800).

### **D. Het regime van meeneembaarheid**

Het regime van de meeneembaarheid houdt in dat de koper bij de aankoop van een tweede gezinswoning onder bepaalde voorwaarden het verkooprecht dat werd betaald op een eerste woning, in mindering kan brengen op het verkooprecht van die tweede woning. Het programmadecreet voorziet in een geleidelijke uitdoving van dit regime. Vanaf 1 januari 2022 kunnen er niet langer meeneembare rechten worden opgebouwd. Indien de koper reeds meegenomen rechten opbouwde vóór 1 januari 2022, kan hij dit nog verzilveren op voorwaarde dat de authentieke aankoopakte ten laatste op 31 december 2023 wordt verleden.

Verder is er ook geen combinatie meer mogelijk van het stelsel van meeneembaarheid en de verlaagde tarieven. De kopers moeten dus ofwel beslissen dat ze kopen aan de oude tarieven van 6 % (5 % bij IER) en dan in combinatie met meeneembaarheid; ofwel opteren ze voor de toepassing van de nieuwe tarieven 3 % (1 % bij IER) maar dan zonder toepassing van de meeneembaarheid.

### **Herhaling nieuwe diensten van Bebotax**

- Wij herinneren aan onze nieuwe rubriek "Online actualiteit" op onze website, waar wij u berichten over een specifiek item uit de meest recente en relevante wijzigingen in de fiscale regelgeving.
- U kan de inhoud van deze rubrieken en [online actualiteit](#) in pdf-formaat raadplegen en downloaden van onze website [www.bebotax.com](http://www.bebotax.com). U wenst onze nieuwsbrief niet langer te ontvangen, dan kan u dit mailen naar [annulaties@bebotax.com](mailto:annulaties@bebotax.com).
- Diensten voor collega's: Ook als collega-cijferberoeper kan u in ons kantoor terecht. Wij verwijzen hiervoor naar onze website [http://www.bebotax.com/NL/Diensten\\_collegae.htm](http://www.bebotax.com/NL/Diensten_collegae.htm).
- Sedert 31 december 2013 zijn onze nieuwsbrieven en online actualiteiten cross-referenced als u deze online leest.

### **Contactgegevens Bebotax**

Ons kantoor is telefonisch te bereiken via onze vertrouwde vaste nummers:

Tel. 09/384.93.39 (2 lijnen)

Fax 09/384.87.78

**GSM (2 lijnen):**

**lijn 1: 0496/97.22.10 ;**

**lijn 2: 0498/88.44.35 ;** Dit is voor cliënten die mobiel bellen het goedkoopste alternatief.

Deze nummers ontvangen geen SMS-berichten.

E-mail: [info@bebotax.com](mailto:info@bebotax.com).

Sinds 10 november 2014 is ook onze maatschappelijke zetel gewijzigd naar:

Bebotax BV ovv BVBA  
Steenweg Deinze 124 B  
9810 Nazareth