

DE AANKOOP VAN EEN GEZINSWONING

Wanneer geldt het verlaagd verkooprecht van 2%? Een overzicht van de zes voorwaarden, de regelgeving vanaf 1 januari 2026 en wat u moet weten voor u tekent.

DE ZES VOORWAARDEN

01 Natuurlijke persoon

Een of meerdere natuurlijke personen. Geen vzw of vennootschap. Koopt een rechtspersoon mee, dan valt de hele aankoop onder het algemene tarief van 12%.

02 Bestaande woning

Het moet gaan om een bestaande woning die meteen, of na normale onderhoudswerken, kan dienen voor bewoning. Geen bouwgrond en geen nieuwbouw in opbouw.

03 Volle eigendom via zuivere aankoop

U verkrijgt de geheelheid in volle eigendom via een aankoop tegen prijs in geld. Verkrijging van enkel blote eigendom of vruchtgebruik volstaat niet. Geen gesplitste aankopen.

04 Geen verhinderend bezit

Op datum van de notariële akte mag u geen volle eigenaar zijn van een andere woning of bouwgrond, in binnen- of buitenland. Een uitzondering bestaat via het causaal verband (zie verder).

05 Domicilie

U verbindt zich in de akte om u binnen drie jaar in te schrijven in het bevolkingsregister op het adres van de woning. U blijft daar ook minstens een jaar ingeschreven. Deze verbintenis geldt per koper afzonderlijk.

06 Uitdrukkelijke vraag in de akte

U verklaart in de akte dat alle voorwaarden vervuld zijn en u vraagt het tarief van 2% uitdrukkelijk aan. Zonder die vermelding geldt het algemene tarief.

CAUSAAL VERBAND

Bent u al eigenaar van een andere woning of bouwgrond? U kunt toch het tarief van 2% genieten als u zich verbindt om het verhinderend goed te vervreemden binnen twee jaar na de akte. Er moet een oorzakelijk verband bestaan tussen die vervreemding en de nieuwe aankoop. Bij onteigening geldt een termijn van één jaar.

OPGELET: SANCTIES BIJ NIET-NALEVING

Vult u één van de voorwaarden niet (tijdig) in, dan betaalt u de aanvullende rechten, namelijk het verschil tussen het algemene en het verlaagd tarief, vermeerderd met een belastingverhoging van 20%. Een eventuele bijkomende vermindering moet u eveneens terugbetalen.

VRAGEN OF BEGELEIDING NODIG?

Wij begeleiden u doorheen elke fase van uw aankoop: van compromis tot akte. Twijfelt u of u in aanmerking komt voor het verlaagd tarief, contacteer ons kantoor voor een afspraak.