



Minder registratierechten bij verkoop binnen de 2 jaar

Verkoopt u binnen de 2 jaar opnieuw uw woning, dan kan u tot 60% van de registratierechten terugkrijgen. In Vlaanderen kan u zelfs tot 12.500 € fiscaal voordeel genieten via de 'meeneembaarheid' van registratierechten.

Teruggave van registratierecht in Vlaanderen en Wallonië

Als u in Vlaanderen of Wallonië een onroerend goed binnen de 2 jaar opnieuw verkoopt, dan krijgt u een deel van de betaalde registratierechten terug. U krijgt in Vlaanderen wel meer terug dan in Wallonië. In Vlaanderen 60%. In Wallonië slechts 36%.

De teruggave kan door de notaris aangevraagd worden in de akte van wederverkoop. Het is voldoende dat er een verzoek tot teruggave wordt opgenomen in een verklaring onderaan de akte. De termijn van 2 jaar is bepalend voor de teruggave. Deze periode loopt vanaf de datum van de authentieke akte van aankoop tot de datum van de authentieke akte van wederverkoop.

Bij een gedeeltelijke wederverkoop kan u eveneens een teruggave aanvragen. Stel, u koopt een gebouw aan en richt er twee appartementen in. Eén ervan gaat u zelf bewonen. Het andere verkoopt u (binnen de 2 jaar). De aanvraag voor teruggave van registratierechten is hier mogelijk.

U kunt de teruggave van registratierechten ook krijgen als u eveneens de Vlaamse meeneembaarheid kan toepassen. Maar het fiscale voordeel kan nooit méér bedragen dan 12.500 €.

Voorbeeld voor het Vlaams Gewest

Op 10 februari 2003 sluit u een overeenkomst voor de aankoop van een gebouw voor 100.000 €. De notariële akte verlijdt op 15 maart 2003. U betaalt 10% registratierechten, wat neerkomt op 10.000 €. Als de notariële akte waarin u het onroerend goed opnieuw verkoopt, verlijdt op (bijvoorbeeld) 1 maart 2005, dan kunt u in Vlaanderen 60% of 6.000 € terugkrijgen.

Vlaanderen: 'meeneembaarheid' van registratierechten

In het Vlaams Gewest kan u ook genieten van de 'meeneembaarheid' van registratierechten. Dat is het geval wanneer u de woning die uw hoofdverblijfplaats is verkoopt en binnen een redelijke termijn een nieuw onroerend goed aankoopt waar u uw hoofdverblijfplaats zal vestigen.

De 'meeneembaarheid' komt erop neer dat de registratierechten die moeten betaald worden bij de aankoop van de nieuwe woning of bouwgrond, verminderd (verrekend) worden met de registratierechten die bij de eerdere aankoop zijn betaald. Hier zijn wel een aantal voorwaarden aan gekoppeld:

- Het aangekochte goed is een bouwgrond, een woning of een onroerend goed dat zal omgevormd worden tot woning.
- U moet een natuurlijke persoon zijn. Als rechtspersoon kan u niet genieten van de gunstmaatregel. De aankoop door een natuurlijke persoon samen met een vennootschap vormt geen beletsel.
- Zowel de verkochte als de nieuwe woning moeten gelegen zijn in het Vlaams Gewest.
- De oude en de nieuwe woning moeten als hoofdverblijfplaats gebruikt worden. Als u een tweede verblijf koopt, dan kan u de vroeger betaalde registratierechten dus niet in mindering brengen.
- Tussen de verkoop van de oude en de aankoop van de nieuwe woning (hoofdverblijfplaats) mag maximaal twee jaar verlopen. Voor de start- en einddatum van deze periode van twee jaar gelden de notariële akten van aan- en verkoop. Wat er eerst gebeurt, de verkoop of de aankoop, is van geen belang. Verkoopt u eerst uw oude hoofdverblijfplaats, dan hebt u twee jaar tijd om een nieuwe te kopen en worden de registratierechten verrekend. Als u al een nieuwe woning hebt gekocht en daarna binnen twee jaar uw vorige verkoopt, krijgt u de meeneembare registratierechten achteraf terugbetaald.



Minder registratierechten (vervolg)

- U moet zich binnen een termijn van twee jaar of vijf jaar (in geval van aankoop van een bouwgrond) na de aankoop uw hoofdverblijfplaats vestigen in de nieuw aangekochte woning (of nieuw opgerichte woning).
- Het te verrekenen bedrag kan niet meer dan 12.500 € bedragen.
- Het moet gaan om een zuivere verkoop. Ruil komt bijvoorbeeld niet in aanmerking.
- Het totale bedrag van het fiscale voordeel bedraagt maximaal 12.500 €.

Let op: de regeling van de 'meeneembaarheid' kan u niet genieten als u kocht onder de regeling van het abatement. Deze tegemoetkoming bestaat erin dat u op de eerste schijf van 12.500 € geen registratierechten hoeft te betalen. Ook hier geldt als voorwaarde dat:

- het onroerend goed gelegen is in het Vlaams Gewest;
- het onroerend goed aangewend wordt als hoofdverblijfplaats (binnen de 2 jaar na aankoop van de woning of binnen de 5 jaar na aankoop van de grond);
- u geen andere woning of bouwgrond bezit.

Voorbeeld "meeneembaarheid"

Stel, u had een hoofdverblijfplaats aangekocht aan 100.000 €. De registratierechten bedragen 10%, wat neerkomt op 10.000 €. Binnen een termijn van 2 jaar verkoopt u de woning en koopt u een nieuwe hoofdverblijfplaats aan voor 140.000 €. In principe bedragen de registratierechten bij de nieuwe aankoop 10% of 14.000 €. Via de maatregel van de meeneembaarheid hoeft u bij deze nieuwe aankoop (mits aan alle voorwaarden voldaan is) slechts 4.000 € in plaats van 14.000 € aan registratierechten te betalen.