

KOPEN & FINANCIEREN

De notaris luistert, geeft raad en tekent mee



KONINKLIJKE FEDERATIE



VAN HET BELGISCH NOTARIAAT

KOPEN & FINANCIEREN

De notaris luistert, geeft raad en tekent mee

KONINKLIJKE FEDERATIE



VAN HET BELGISCH NOTARIAAT

Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat
Nederlandstalige Raad
Verantwoordelijke uitgever: P. Verhaegen
Bergstraat 30/34
1000 Brussel
2013
D/2013/1928/3
Oktober 2013
<http://www.notaris.be>

INHOUDSTAFEL

Algemeen	7
KOPEN	8
De verkoopovereenkomst	9
De optie	13
De opschortende voorwaarde	14
De wederzijdse koop- en verkoopbelofte	15
De notariële akte - de overschrijving op het hypotheekkantoor - registratie van de akte	16
Verschil tussen verkoop uit de hand en openbare verkoop	18
Vrijwillige openbare verkoop	18
Gedwongen en gerechtelijke openbare verkoop	19
Commandverklaring	20
Documenten - attesten vereist naar aanleiding van een verkoop	21
Bodemdecreet	21
Stedenbouwkundig uittreksel	21
Postinterventiedossier	22
Keuring elektrische installatie	22
Energieprestatiecertificaat	23
Kosten bij verkoop uit de hand	24
Het ereloon van de notaris	24
De registratierechten	25
Registratierechten in het Brussels Gewest	25
Het abattement	25
Cijfervoorbeeld	26



Registratierechten in het Vlaams Gewest _____	27
Abbattement – meeneembaarheid _____	28
De diverse kosten _____	31
Cijfervoorbeeld _____	31
Prijsbewimpeling en tekortschatting _____	32
Meerwaardebelasting - Aanvullende erfenisrechten _____	34
FINANCIEREN _____	36
Wat is een lening _____	36
Welke soorten leningen zijn er _____	37
De lening _____	37
De kredietopening _____	37
De hypotheek _____	37
De hypothecaire volmacht _____	38
Enkele belangrijke elementen van het krediet _____	39
De rentevoet _____	39
De levensverzekering _____	41
Welke kosten zijn er verbonden aan een leningsdossier _____	42
De kosten die de bankinstelling u kan aanrekenen _____	42
De kosten die de notaris u zal aanrekenen _____	42
De fiscale aftrek en de lening _____	44
Enkele raadgevingen _____	45



ALGEMEEN

In onze steeds complexer wordende maatschappij wil de notaris u een helpende hand reiken.

Veel pijnlijke situaties kunt u voorkomen door tijdig zijn of haar advies in te winnen.

Het behoort trouwens tot de taak van de notaris u te informeren en u onpartijdig te adviseren.

Een eerste oriëntatiegesprek zal meestal gratis zijn. Indien er een grondige dossierstudie nodig is, maakt u best vooraf een duidelijke afspraak over de vergoedingen.

Een notaris mag de vergoeding voor zijn diensten niet vrij vaststellen, maar moet een tarief eerbiedigen dat in de meeste gevallen bij wet is vastgesteld. Op dit tarief is sinds 1/1/2012 bijhorend btw verschuldigd.

Elk jaar gaan meer dan 2 miljoen cliënten bij de notaris langs voor advies en het verlijden van akten.

In België zijn momenteel +/- 1.500 notarissen actief in +/- 1.174 notariskantoren, waaronder 289 associaties die samen 541 notarissen groeperen. Zij zijn verenigd in de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat.

U vindt alle contactgegevens van de notariskantoren in het adresboek op onze website www.notaris.be

De wetten veranderen snel.

Misschien is er reeds een aangepaste versie van deze brochure te vinden op onze website.

KOPEN

Als koper en verkoper een akkoord hebben over de verkoop en de aankoop van een eigendom, wordt een verkoopovereenkomst opgesteld.

In deze verkoopovereenkomst worden alle voorwaarden opgenomen waartegen de verkoop zal plaatsvinden en naar aanleiding van de overeenkomst worden een aantal verplichte attesten voorgelegd door de verkoper.



DE VERKOOPOVEREENKOMST

Meestal spreekt men over “voorlopige verkoopovereenkomst” of “compromis”.

Deze benamingen zijn echter misleidend.

Ten onrechte laten zij uitschijnen dat zowel de koper als de verkoper de overeenkomst nog kunnen verbreken. Niets is minder waar: zodra een verkoper zich verbindt een goed over te dragen aan een koper die ermee akkoord gaat de daarvoor bepaalde prijs te betalen, is de verkoop gesloten en kan geen van beide partijen nog terug, ook niet indien er nog geen voorschot is betaald.

Het geschrift dat bij deze gelegenheid wordt opgemaakt, de zogenaamde «voorlopige» verkoopovereenkomst, is dus allesbehalve voorlopig. Integendeel, de verkoop is definitief.

Daarom spreken wij beter van een «onderhandse verkoopovereenkomst». Deze vormt het bewijs voor de partijen dat het contract is gesloten en zal later als basis dienen voor de notariële akte. De notaris is gebonden door de bepalingen van de onderhandse overeenkomst.

Tussen de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst en van de notariële akte verlopen maximaal vier maanden. Immers, binnen deze termijn dienen de registratierechten te worden betaald. Mocht tijdens deze periode één van de partijen overlijden, dan gaan de rechten en plichten aangegaan bij de onderhandse verkoopovereenkomst automatisch over op de erfgenamen.

Het is dus van het allergrootste belang de onderhandse verkoopovereenkomst zo volledig en duidelijk mogelijk op te stellen, zodat geen ruimte gelaten wordt voor discussie achteraf. Het opstellen van die overeenkomst is niet altijd eenvoudig.

Door de notaris worden naar aanleiding van het begeleiden van een verkoopdossier een hele reeks opzoeken gedaan, zodat verkoper en koper met zekerheid de verkoop kunnen sluiten.

Bij wijze van voorbeeld volgen hieronder een aantal zaken die moeten gecontroleerd of in overweging genomen worden:

IN VERBAND MET DE VERKOPENDE PARTIJ

- Is de persoon die zich als verkoper voordoet wel de enige eigenaar;
- Behoort de woning na het overlijden van één van de ouders, niet toe aan de andere ouder én aan de kinderen en mogelijk ook aan de schoonkinderen.

In dit geval moeten alle mede-eigenaars akkoord gaan en de verkoopovereenkomst ondertekenen.

- Zijn de eigenaars allen meerderjarig;
- Is er onder hen geen onbekwame of gefailleerde;
- Is de verkoper in regel met zijn belastingen (directe en btw), zodat de verkoop normaal kan doorgaan.

IN VERBAND MET DE KOPENDE PARTIJ

- Beschikt de geïnteresseerde koper over voldoende financiële middelen om het goed aan te kopen;
- Kan hij een hypothecair krediet bekomen;
- Koopt de koper aan voor zichzelf of (ook) voor een vennootschap;
- Moet er geen beding van aanwas worden voorzien.

IN VERBAND MET DE VERKOCHTE EIGENDOM

- Is het verkochte goed duidelijk omschreven;
- Werden de oppervlakte en de kadastrale gegevens gecontroleerd;
- Is het verkochte eigendom niet overbelast met hypothecaire leningen en andere schulden;
- Rust er geen onroerend beslag op de verkochte eigendom.
- Zijn er erfdienstbaarheden;
- Rust er geen vruchtgebruik of een recht van bewoning op;
- Is de eigendom verhuurd: wat is de huurtoestand; wanneer kan er worden opgezegd; is er een huurwaarborg.



IN VERBAND MET DE ADMINISTRatieve FORMALITEITEN

- Is het bodemattest aanwezig;
- Moet er geen voorafgaandelijk bodemonderzoek gebeuren;
- Is het goed niet geklasseerd als monument, stads- of dorpsgezicht;
- Maakt het misschien deel uit van het archeologisch patrimonium;
- Is het energieprestatiecertificaat aanwezig;
- Is er een attest voor de elektrische keuring;
- Is er een stookolietank; is die gekeurd.

IN VERBAND MET DE VOORKOOPRECHTEN

- Is er een voorkooprecht ingevolge de Vlaamse Wooncode of andere wetgevingen;
- Gaat de pachter zijn recht van voorkoop uitoefenen;
- Ligt het eigendom in een ruilverkaveling;

IN VERBAND MET DE STEDENBOUWKUNDIGE BESTEMMING VAN HET GOED

- Is de woning stedenbouwkundig gezien niet zonevremd;
- Is de woning niet getroffen door een rooilijn;
- Zijn er stedenbouwkundige overtredingen.

IN VERBAND MET DE FISCALITEIT

- Kan de verkoping plaatsvinden onder het stelsel van de btw;
- Kan de koper genieten van bepaalde verminderingen van registratierechten;
- Kan de verkoper genieten van teruggave van registratierechten.

Wanneer aan deze punten geen of onvoldoende aandacht wordt besteed bij het opstellen van de overeenkomst, zal het opmaken van de notariële akte, vaak moeilijk of soms conflictueel verlopen.

De notariële akte vindt zijn basis in de onderhandse verkoopovereenkomst. Indien daarin niets wordt voorzien, kan de notaris hieraan eigenmachtig niet verhelpen, maar zal hij beide partijen moeten raadplegen. In de akte kunnen



immers zonder het akkoord van de partijen geen lasten of voorwaarden worden opgenomen die zouden afwijken van, of tegenstrijdig zijn met, deze opgenomen in de onderhandse verkoopovereenkomst of met hetgeen partijen daarbuiten hebben afgesproken.

Neem daarom het zekere voor het onzekere en **aarzel niet om vooraf uw verkoopovereenkomst te laten opstellen of nakijken door de notaris.**

Dit brengt immers geen extra kosten mee, noch voor de verkoper, noch voor de koper, als de notaris gelast is met de verkoop. Een goed opgestelde

verkoopovereenkomst kan heel wat narigheid voorkomen!

Keerzijde van de medaille is dat de voorafgaande opzoekingen door de notaris tijd in beslag nemen, terwijl partijen graag kort op de bal spelen, eenmaal ze een akkoord hebben bereikt over de prijs van het goed.

In de praktijk wordt daarom soms gewerkt met een optieovereenkomst of met het inlassen van opschortende voorwaarden in de onderhandse verkoopovereenkomst: het akkoord van de partijen wordt schriftelijk vastgelegd, doch 'onder voorbehoud'.



DE OPTIE

Stel dat u wenst te kopen, maar nog niet 100% zeker bent. Anderzijds laat u toch niet graag de gelegenheid aan u voorbijgaan. In dat geval kunt u aan de eigenaar-verkoper een optie vragen. Dit is een eenzijdige verbintenis van laatstgenoemde om niet te verkopen aan iemand anders binnen een bepaalde termijn (bv. 1 week of 14 dagen).

Bestelt u binnen deze periode te kopen, dan laat u dit schriftelijk weten aan de verkoper. Dit noemt men dan het "lichten" van de optie.

Meestal wordt overeengekomen dat u de verkoper per aangetekende brief moet inlichten. Eenmaal de optie gelicht, is de verkoop definitief.

Wordt daarentegen de optie niet gelicht binnen de bepaalde termijn, dan is er geen verkoop en is de eigenaar terug vrij te verkopen aan wie hij wil.

Een optie moet beperkt worden in de tijd. Men kan immers de verkoper niet onbeperkt laten wachten.

Omdat door het lichten van de optie de verkoop automatisch volgt, is het noodzakelijk dat alle modaliteiten van de verkoop (onder meer prijs, betalingstermijn en voorwaarden) reeds nauwkeurig in de optie zijn opgenomen.

Teneinde de eigenaar-verkoper te overhalen een dergelijke optie toe te staan, zal de kandidaat-koper hiervoor soms een bepaald bedrag moeten betalen. Wordt de optie niet gelicht, dan behoudt de eigenaar deze som als een soort schadeloosstelling. Wordt de optie wel gelicht, dan zal dit bedrag doorgaans gelden als eerste voorschot. Aldus wordt rekening gehouden met de belangen van beide partijen. Zoals bij de onderhandse verkoopovereenkomst, zal ook hier uiterlijk binnen vier maanden na het lichten van de optie, de notariële akte volgen.

DE OPSCHORTENDE VOORWAARDE

In tegenstelling met de optie is de inlassing van een opschortende voorwaarde geen eenzijdige verbintenis, maar een overeenkomst waarbij koper en verkoper hun akkoord nog laten afhangen van de vervulling van een voorwaarde. Meestal wordt deze voorwaarde gesteld door de kandidaat-koper:

Een veel voorkomende opschortende voorwaarde bestaat erin dat de verkoop pas tot stand komt als de koper een financiering bekommt.

Dit wordt best voldoende gedetailleerd:

- Binnen welke termijn moet de financiering toegekend worden;
- Welk bedrag moet gefinancierd worden;
- Op welke wijze zal de verkoper ingelicht worden over het al dan niet toekennen van de financiering?

Een ander voorbeeld is de opschortende voorwaarde van het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, eventueel gekoppeld aan een milieuvergunning.

Een opschortende voorwaarde moet heel precies worden geformuleerd. Raadpleeg hiervoor uw notaris.



DE WEDERZIJDSE KOOP- EN VERKOOPBELOFTE

In de plaats van een verkoopovereenkomst op te maken kan ook worden gebruik gemaakt van de wederzijdse koop- en verkoopbelofte.

In dat geval verbinden partijen zich wederzijds te verkopen en te kopen maar wordt het tot stand komen van de verkoop afhankelijk gemaakt van het verlijden van de notariële akte zelf.

De opmaak van deze overeenkomst is vrij ingewikkeld.

De wederzijdse koop- en verkoopbelofte kan in bepaalde gevallen belangrijke voordelen bieden.

Het is belangrijk dat het document correct wordt opgesteld. Laat je daarom bijstaan door een notaris.



DE NOTARIELE AKTE – DE OVERSCHRIJVING OP HET HYPOTHEEKKANTOOR – REGISTRATIE VAN DE AKTE

Wanneer de onderhandse verkoopovereenkomst zorgvuldig is opgesteld, is het dan nog nodig een notariële akte te laten volgen?

Op het eerste zicht is er inderdaad geen wezenlijk verschil en kan men zich afvragen of een van beide akten niet overbodig is. Dit is echter niet het geval, want enkel de notariële akte is een authentieke akte, wat betekent dat zij rechtszekerheid verschaft en de mogelijkheid biedt om de overschrijving ervan te bekomen op het hypotheekkantoor.

Tussen de ondertekening van de verkoopovereenkomst en het verlijden van de notariële akte zal de notaris een aantal opzoeken doen en controles uitvoeren, zodat de verkoop met zekerheid definitief kan worden afgesloten.

Hij zal ook een aantal wettelijk verplichte opzoeken doen: zo zal hij moeten nagaan of de verkoper geen belastingen meer verschuldigd is aan de staat of achterstallen heeft bij de

sociale zekerheid.

Pas nadat deze controles zijn gebeurd en de resultaten van de opzoeken bekend zijn, zal de notariële akte kunnen getekend worden.

Een afschrift van de notariële akte wordt door de notaris - na de ondertekening van de akte - overgemaakt aan het hypotheekkantoor; waar de notariële akte wordt "overgeschreven". Deze overschrijving is van het allergrootste belang. Slechts daarna is de verkoop tegenstelbaar aan derden, wat betekent dat deze derden vanaf de overschrijving met de overdracht rekening moeten houden.



Zolang de akte niet is overgeschreven op het hypotheekkantoor:

- hebben derden nog geen officiële kennis van de overdracht en zouden zij nog altijd beslag kunnen laten leggen op het verkochte goed;
- kunnen zij nog een hypotheek laten inschrijven of andere voor de koper onaangename initiatieven nemen.

De notaris zal er dus voor zorgen dat de aankoopakte zo snel mogelijk wordt overgeschreven.

Binnen de 15 dagen na de ondertekening van de notariële akte zal de notaris er ook voor zorgen dat de registratierechten verschuldigd op de aankoop betaald worden aan het registratiekantoor.

Deze registratierechten worden uiterlijk bij het verlijden van de akte aan de notaris overgemaakt door de koper.



VERSCHIL TUSSEN VERKOOP UIT DE HAND EN OPENBARE VERKOOP

Zoals hiervoor reeds werd aangehaald, wordt bij verkoop uit de hand de notariële akte slechts voorbereid nadat er een akkoord is tussen verkoper en koper, soms pas na vervulling van een opschortende voorwaarde.

Bij een openbare verkoop daarentegen is er geen aanlooperperiode, maar zal de notaris, mits akkoord van de eigenaar, dadelijk toewijzen aan de meestbiedende. Op het ogenblik van de toewijzing is de verkoop gesloten en wordt in de verkoopzaal de akte opgemaakt en ondertekend.

De kosten moeten doorgaans binnen de 5 dagen betaald worden. Voor de betaling van de koopsom heeft de koper meestal één maand de tijd, daarna moeten intresten wegens laattijdigheid bijbetaald worden.

De verkoopvoorwaarden worden voorgelezen op de verkoopdag zelf. U kan uiteraard ook vooraf inlichtingen vragen bij de verkopende notaris.

Belangrijk om weten is dat u als koper bij de toewijzing geen bedenktijd meer kunt vragen of een opschortende voorwaarde kunt bedingen. U koopt of u koopt niet.

Zorg er daarom voor dat u zich vóór de definitieve koopdag voldoende documenteert.

Neem indien nodig vooraf contact op met een financieringsmaatschappij. Deze zal u kunnen vertellen tot hoeveel u kunt opbieden. Dit hangt af van de waarde van het te koop gestelde goed en uiteraard ook van uw financiële mogelijkheden.

VRIJWILLIGE OPENBARE VERKOOP

Wanneer een eigenaar de keuze heeft tussen een verkoop uit de hand of openbaar te verkopen en hij kiest voor de laatste mogelijkheid, dan spreken wij van een "vrijwillige openbare verkoop".

De opdracht over te gaan tot vrijwillige openbare verkoop kan steeds ingetrokken worden door de eigenaar, zonder dat hij daarvoor enige verantwoording moet afleggen.

De vrijwillige openbare verkoop geschiedt in één zitdag. In de verkoopvoorwaarden kan echter bepaald worden dat de verkoper zich



de mogelijkheid voorbehoudt toe te wijzen onder de opschortende voorwaarde van het recht van hoger bod (zie hierna).

De notaris kan al dan niet een instelprijs of een premie aan de hoogste bieder vaststellen. Naargelang de situatie zal aan de eerste of de hoogste bieder een premie kunnen toegekend worden, voor zover het goed definitief wordt toegewezen aan de eerste of hoogste bieder.

Om de verkoopvoorwaarden te kennen, neemt men het best vooraf contact op met de notaris die de openbare verkoop zal leiden.

GEDWONGEN EN GERECHTELIJKE OPENBARE VERKOOP

In sommige gevallen moet de openbare verkoop plaatsvinden volgens welbepaalde wettelijke regels. Bijvoorbeeld wanneer het goed toebehoort aan minderjarigen of aan iemand die onder voorlopig bewindvoering is geplaatst. In dat geval spreekt men van een "gerechtelijke openbare verkoop". Ook bij een verkoop op uitvoerend beslag moeten bijzondere regels

worden nagevolgd. In dat geval spreekt men van een "gedwongen openbare verkoop".

De gedwongen en gerechtelijke openbare verkoop wordt gehouden in één enkele zitdag.

De toewijzing geschiedt steeds onder de opschortende voorwaarde van de afwezigheid van een hoger bod.

Dit betekent dat iedereen binnen de 15 dagen een bod kan doen via een gerechtsdeurwaarder. Dit bod moet 10% bedragen van de laatst geboden prijs met een minimum van € 250 en het moet niet hoger zijn dan € 6.200.

Nu hebben wij twee mogelijkheden:

- er wordt geen hoger bod gedaan binnen de voorziene 15 dagen: de laatste bieder wordt dan definitief koper;
- er wordt wel een hoger bod gedaan: de notaris stelt een nieuwe en definitieve zitdag vast. Op deze zitdag kan iedereen weer aan de biedingen deelnemen en zal er toegewezen worden aan de hoogstbiedende zonder dat er daarna nogmaals een hoger bod mogelijk is.

COMMANDVERKLARING

Zowel bij een vrijwillige als bij een gerechtelijke openbare verkoop, heeft de uiteindelijke koper de mogelijkheid om een “command” (= lastgever) aan te stellen. Dit betekent dat hij verklaart niet voor zichzelf te hebben gekocht, maar voor een derde, die onbekend wenste te blijven bij de openbare biedingen. Deze commandbenoeming gebeurt via een notariële akte, die moet ondertekend worden binnen zeer korte termijn na het definitief worden van de verkoping bij een vrijwillige openbare verkoop en binnen de 24 uur bij een gedwongen openbare verkoop om te vermijden dat tweemaal registratierechten moeten betaald worden.

In het algemeen is het aan te raden bij een openbare verkoop vooraf contact op te nemen met het kantoor van de notaris en navraag te doen omtrent:

- de algemene voorwaarden;
- de specifieke voorwaarden, eigen aan elke verkoop;
- de juiste kosten: deze zijn samengesteld uit een forfaitair kostenpercentage vermeerderd met de bijzondere kosten, eigen aan iedere openbare verkoping;
- de beschikbaarheid van het onroerend goed: vrij bij de akte of verhuurd.



DOCUMENTEN – ATTESTEN VEREIST NAAR AANLEIDING VAN EEN VERKOOP

BODEMDECREET

Naar aanleiding van de verkoop van een eigendom moet de verkoper in het Vlaams Gewest per kadastraal perceel een **bodemattest** voorleggen aan de koper.

De verkoopovereenkomst zal melding maken van het bodemattest en zijn inhoud.

Wanneer op een onroerend goed dat verkocht wordt een activiteit wordt of werd uitgeoefend of een inrichting gevestigd is of was die vermeld staat op een lijst vastgelegd door de Vlaamse Regering (de zogenaamde risico-activiteiten), dan zal de verkoper voor de verkoop in principe een oriënterend **bodemonderzoek** op zijn kosten moeten laten verrichten door een erkend bodemsaneringsdeskundige. Het deskundigenverslag zal opgezonden worden aan OVAM, die de gepaste maatregelen zal bevelen voor de overdracht kan plaatsvinden.

Bij overdracht van een onroerend goed in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is een bodemattest eveneens verplicht.

Wanneer een mogelijk verontreinigd terrein wordt verkocht zal vooraf in principe een verkennend bodemonderzoek op kosten van de verkoper moeten worden uitgevoerd. Nadien zullen door BIM gepaste maatregelen worden bevolen voor de overdracht kan plaatsvinden.

STEDENBOUWKUNDIG UITTREKSEL

In uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is de verkoper verplicht naar aanleiding van de verkoop van een onroerend goed in het Vlaams Gewest de nodige stedenbouwkundige informatie te verschaffen aan de koper.

De notaris is gehouden in de verkoopakte melding te maken van het stedenbouwkundig uittreksel (dat niet ouder mag zijn dan 1 jaar).

Het stedenbouwkundig uittreksel bestaat uit een uittreksel uit het plannenregister en een uittreksel uit het vergunningenregister.



Het uittreksel uit het plannenregister vermeldt de meest recente stedenbouwkundige bestemming van een goed.

Het uittreksel uit het vergunningenregister vermeldt:

- of er voor het goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt;
- of voor het goed een verkavelingsvergunning van toepassing is;
- of het onroerend goed belast is met een bouwovertreding;
- of er op het goed een voorkooprecht rust...

Het Brussels wetboek van ruimtelijke ordening (BWRO) voorziet eveneens in een informatieplicht met betrekking tot de stedenbouwkundige toestand bij verkoop van een onroerend goed.

POSTINTERVENTIEDOSSIER

Een postinterventiedossier (PID) bevat verscheidene documenten die men nodig heeft bij eventuele latere werken aan een gebouw.

Al de gebruikers, hetzij eigenaars, huurders, of, bij eventuele verbouwingen, architecten of aannemers, moeten op een eenvoudige manier kunnen achterhalen welke bv. de structuren van het gebouw zijn, hoe de structuur werd opgebouwd en welke materialen er in een gebouw zitten.

Daarom worden alle technische gegevens met betrekking tot een gebouw verzameld in een dossier, genaamd "postinterventiedossier (PID)".

Dit dossier moet gedurende de ganse levensduur bij het gebouw blijven en zal worden aangevuld met de nieuwe gegevens indien er zich wijzigingen aan het gebouw voordoen.

Het postinterventiedossier moet worden overhandigd aan de nieuwe eigenaar bij elke verkoop van een woning of appartement waarvan de bouw is begonnen na

1 mei 2001 of waaraan werken zijn uitgevoerd sinds 1 mei 2001 door één of meerdere aannemers.

KEURING ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Naar aanleiding van de verkoop van een woning is de verkoper sedert 1 juli 2008 verplicht een controleverslag met betrekking tot de elektrische installatie te bezorgen aan de koper.

Deze controle is verplicht voor een **wooneenheid** waarvan de elektrische installatie werd begonnen vóór **1 oktober 1981** en die nog geen controleonderzoek door een erkend organisme heeft ondergaan.



Onder wooneenheid wordt verstaan een huis, een appartement, een lokaal of een geheel van lokalen dat als woning dient voor een of meerdere personen die in familieverband of als gemeenschap leven.

Een installatie van vóór 1 oktober 1981 die nadien wordt vernieuwd of verzaamd, dient dus niet opnieuw gekeurd te worden in het kader van de overdracht van eigendom voor zover het keuringsverslag geldig voor de volledige installatie kan worden overhandigd.

De verkoper dient op zijn kosten het controlebezoek te laten uitvoeren door een hiertoe erkend keuringsorganisme.

Wanneer uit het keuringsverslag blijkt dat de installatie afgekeurd is, rust op de koper de verplichting om binnen de 18 maanden na het verlijden van de akte, een nieuw controleonderzoek te laten uitvoeren.

ENERGIEPRESTATIE-CERTIFICAAT (EPC)

Zowel in het Vlaams als in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is het energieprestatiecertificaat bij verkoop van woningen, appartementen, ... verplicht.

Het energieprestatiecertificaat informeert de koper over de

energetische kwaliteit van het gebouw. Daarnaast zal het energieprestatiecertificaat informeren over kosteneffectieve maatregelen voor de verbetering van de energieprestatie van het gebouw.

Het energieprestatiecertificaat is in principe 10 jaar geldig. Wanneer de wooneenheid opnieuw verkocht wordt, binnen deze geldigheidstermijn van tien jaar, moet geen nieuw energieprestatiecertificaat voor verkoop opgemaakt worden. Het originele energieprestatiecertificaat zal in dat geval overgezonden worden aan de nieuwe koper.

Als in de woning intussen maatregelen zijn doorgevoerd waardoor het gebouw energiezuiniger is geworden, bijvoorbeeld het vervangen van enkel glas door isolerend glas, dan kan de eigenaar er baat bij hebben om een nieuw energieprestatiecertificaat te laten opmaken. Het nieuwe energieprestatiecertificaat zal dan een betere score geven.

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is een nieuw energieprestatiecertificaat verplicht, wanneer de eigenaar werken heeft uitgevoerd die een invloed hebben op de energieprestatie van de woning.

Zie voor meer informatie:
(Vlaanderen) www.energiesparen.be
(Brussel) www.leefmilieubrussel.be.



KOSTEN BIJ VERKOOP UIT DE HAND

De kosten bij de verkoop uit de hand worden betaald door de koper, behoudens deze die verband houden met de leveringsplicht.

De kosten die te maken hebben met de leveringsplicht bij een verkoop moeten in principe worden betaald door de **verkoper**. Dit zijn de kosten die nodig zijn om het goed te kunnen of te mogen verkopen (vb. de noodzakelijke keuringsattesten, de bodemattesten, de stedenbouwkundige inlichtingen ...).

De kosten die betaald worden door de **koper** zijn samengesteld uit het ereloon van de notaris, de registratierechten en diverse kosten.

HET ERELOON VAN DE NOTARIS

Dit is bepaald bij Koninklijk Besluit, proportioneel en degressief, hetgeen inhoudt dat het percentage kleiner wordt naargelang de verkoopprijs hoger is.

Per schijf hebben wij:

		Tot	€	7.500	4,56 %	
Van	€	7.500	tot	€	17.500	2,85 %
Van	€	17.500	tot	€	30.000	2,28 %
Van	€	30.000	tot	€	45.495	1,71 %
Van	€	45.495	tot	€	64.095	1,14 %
Van	€	64.095	tot	€	250.095	0,57 %
		Boven	€	250.095	0,057 %	

Op een verkoop van € 65.000 zal het ereloon dus als volgt berekend worden:

4,56 %	op	7.500	=	€ 342,00
2,85 %	op	10.000	=	€ 285,00
2,28 %	op	12.500	=	€ 285,00
1,71 %	op	15.495	=	€ 264,96
1,14 %	op	18.600	=	€ 212,04
0,57 %	op	905	=	€ 5,1585

Hetzij dus een totaal van € 1.394,16.

De notaris is sedert 1 januari 2012 btw-plichtig geworden. Op het ereloon en op het grootste deel van de diverse kosten (zie hierna) is de koper voortaan 21 % btw verschuldigd.



DE REGISTRATIERECHTEN

De registratierechten worden verschillend berekend in het Vlaams Gewest en in het Brussels Gewest.

REGISTRATIERECHTEN IN HET BRUSSELS GEWEST

De registratierechten worden berekend op de overeengekomen prijs, verhoogd met de bedongen lasten en bedragen normaal 12,5%. Op een verkoop van € 200.000 is dit € 25.000. Wanneer men binnen de 2 jaar terug verkoopt, kan men 36% van de registratierechten terugvorderen. Voor de berekening van deze termijn, moet rekening gehouden worden met de datum van het verlijden van de authentieke akte.

Deze teruggave kan aangevraagd worden in de notariële akte van wederverkoop. Een verklaring wordt onderaan de akte opgenomen.

HET ABATTEMENT

Bij aankoop van een woning of appartement mag van de basis waarop de registratierechten worden geheven onder welbepaalde voorwaarden een bedrag van € 60.000 worden afgetrokken om de rechten te berekenen.

Dit bedrag wordt verhoogd tot € 75.000 als het gaat om een woning of appartement dat gelegen is in een

ruimte voor de versterkte ontwikkeling van de huisvesting en stadsvernieuwing.

Om van deze vermindering te kunnen genieten moeten volgende voorwaarden vervuld zijn:

- het goed is gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (19 gemeenten);
- alle kopers zijn natuurlijke personen;
- de aankoop moet gaan om "een tot bewoning aangewend of bestemd onroerend goed";
- de aankoop betreft een "geheelheid in volle eigendom";
- geen andere woning voor de geheelheid in volle eigendom bezitten op datum van de overeenkomst tot verkrijging (ook niet in het buitenland);
- de woning zal door alle kopers worden bestemd als hoofdverblijfplaats binnen de 2 jaar na datum van de registratie van het document waarop de evenredige rechten werden geheven; bij een aankoop van een appartement op plan of in aanbouw wordt deze termijn op 3 jaar gebracht;
- de verkrijger moet gedurende een ononderbroken periode van 5 jaar zijn hoofdverblijfplaats behouden in de aangekochte woning, te rekenen vanaf het vestigen van de hoofdverblijfplaats in het onroerend goed.



Bij aankoop van een bouwgrond of een huis op plan of in aanbouw is geen vermindering van registratierechten mogelijk.

Bij aankoop van een appartement op plan is het abbatement wel toepasselijk, voor wat de heffing van de registratierechten betreft op de prijs die men betaalt voor "de grond", op voorwaarde dat men inderdaad registratierechten betaalt op de grond. (en dus geen btw). Voor het appartement in opbouw betaalt men immers btw op de facturen.

De koper moet wel uitdrukkelijk het abbatement vragen en verklaren dat hij aan bovenvermelde voorwaarden voldoet.

Indien men bij de aankoop nog eigenaar is van een andere woning en men deze woning(en) verkoopt binnen de 2 jaar, is een abbatement door teruggave mogelijk.

Daartoe moet een verzoekschrift worden neergelegd, waarin de aanvrager vermeldt dat hij voldaan heeft aan de bovengenoemde voorwaarden.

CIJFERVOORBEELD

De kosten voor aankoop van een woning van € 200.000 bedragen:

- ereloon: € 2.163,66
- aktekosten: afhankelijk van het dossier
- registratierechten:

gewone zone: heffingsgrondslag
 $200.000 - 60.000 =$
 $140.000 \times 12,5\% = € 17.500$
dit komt neer op een vermindering
van $60.000 \times 12,5\% = € 7.500$

zone van de versterkte huisvesting
 $200.000 - 75.000 =$
 $125.000 \times 12,5\% = € 15.625$
dit komt neer op een vermindering
van $75.000 \times 12,5\% = € 9.375$

Indien kopers niet van abbatement
kunnen genieten:
 $200.000 \times 12,5\% = € 25.000$

Vermindering registratierechten met € 7.500 of € 9.375, bij toepassing van het ene of het andere abbatement.

Op het ereloon en het grootste deel van de diverse kosten (zie hierna) is bijkomend 21 % btw verschuldigd.



REGISTRATIERECHTEN IN HET VLAAMS GEWEST

De registratierechten worden berekend op de overeengekomen prijs, verhoogd met de bedongen lasten, en bedragen normaal 10%.

VERMINDERING

Deze 10% kan worden verminderd tot 5% indien men een “bescheiden woning” koopt.

In dit geval moet men aan volgende voorwaarden voldoen:

- geen andere **woning**¹ in België in volle of in blote eigendom bezitten;
- het kadastraal inkomen (niet-geïndexeerd) van alle onroerende goederen² die u en uw partner in gemeenschap bezitten, mag niet meer bedragen dan:
 - * € 745 als u niet meer dan 2 kinderen ten laste heeft;
 - * € 845 als u 3 of 4 kinderen ten laste heeft;
 - * € 945 als u 5 of 6 kinderen ten laste heeft;
 - * € 1.045 als u meer dan 6 kinderen ten laste heeft;
- binnen de 3 jaar de woning bewonen (uw domicilie op het adres van de aangekochte woning vestigen) en er dan gedurende minstens 3 jaar ingeschreven blijven.

Nota: bij aankoop van een bouwgrond is geen rechtstreekse vermindering van registratierechten mogelijk. Bij de aankoop ervan betaal je dus steeds 10%. Indien men op de bouwgrond evenwel een “bescheiden woning” bouwt (hetgeen zal blijken uit de vaststelling van het K. I. na bouw van de woning), en men voldoet aan de voorwaarden hiervoor vermeld, dan kan men later teruggave vragen van 5% van de betaalde registratierechten op de grond.

¹U mag dus een ander onroerend goed bezitten dat geen woning is, onder voorbehoud van hetgeen vermeld onder het tweede punt.

²Voor de berekening van het totale K.I. wordt geen rekening gehouden met hetgeen u in blote eigendom heeft verkregen uit de nalatenschap van bloedverwanten in opgaande lijn; noch met hetgeen u in volle eigendom heeft verkregen uit de nalatenschap van bloedverwanten in opgaande lijn, voor zover het K.I. van die in volle eigendom bezeten goederen niet meer bedraagt dan 25% van het bedoelde maximum

ABATTEMENT – MEENEEMBAARHEID

In bepaalde gevallen kan men genieten van een vermindering van de te betalen registratierechten.

Ofwel in de vorm van het “abattement” ofwel in de vorm van “meeneembaarheid”.

Men kan echter nooit tegelijkertijd én genieten van het abattement én van de meeneembaarheid.

GEWOON ABATTEMENT

Dit wil zeggen dat de eerste € 15.000 van de heffingsgrondslag vrijgesteld is van registratierechten.

Deze vrijstelling is zowel van toepassing bij aankopen aan 10% als bij aankopen aan 5% registratierechten.

De belangrijkste voorwaarden zijn:

- een natuurlijk persoon zijn (dus geen vennootschap);
- het onroerend goed voor de geheelheid in volle eigendom aankopen (dit mag door meerdere personen samen);
- geen van de kopers mag op de datum van de overeenkomst tot koop voor het geheel (volle) eigenaar zijn van een ander onroerend goed in België dat tot bewoning is bestemd;

- de hoofdverblijfplaats vestigen in het onroerend goed: indien het een woning betreft, binnen de 2 jaar na de aankoop; indien het een bouwgrond of een woning of appartement op plan betreft, binnen de 5 jaar na de aankoop.

VERHOOGD ABATTEMENT

Indien de koper die van het gewone abattement kan genieten eveneens een financiering aangaat met hypothecaire inschrijving op het betreffende goed, wordt bijkomend een abattement toegekend van € 10.000 (indien de aankoop onderworpen is aan het gewone tarief van 10%) of van € 20.000 (indien de aankoop onderwerpen is aan het verlaagd tarief van 5%). Dit betekent kortom een bijkomende vermindering van de registratierechten met € 1.000.

Dit bijkomend abattement wordt toegekend bovenop het gewone abattement van € 15.000 zodat het verhoogde abattement ofwel € 25.000 bedraagt ofwel € 35.000.

De voorwaarden van het gewone abattement (zie hierboven) blijven gelden maar er moet ook een hypotheek worden gevestigd op het aangekochte goed. De hypothecaire inschrijving moet gebeuren binnen 2 jaar na de datum van registratie van de aankoop of binnen 5 jaar indien



de aankoop een bouwgrond of een woning of een appartement op plan betreft, of een gebouw dat op het ogenblik van de aankoop nog niet als woning aangewend kan worden. Het is wel niet vereist dat alle kopers een hypothecaire inschrijving nemen op het goed.

RENOVATIEABATTEMENT

In tegenstelling tot het gewone abattement of het verhoogde abattement heeft het renovatieabattement niet enkel tot doel om natuurlijke personen via fiscale maatregelen de mogelijkheid te geven om een eigen woning te verwerven.

De maatregel die geldt vanaf 1 september 2009 heeft tot doel het (opnieuw) in gebruik nemen als woning van renoveerbare verwaarloosde, leegstaande, onbewoonbare, ... panden. Een aantal grondvoorwaarden die noodzakelijkerwijze verbonden zijn aan de verkrijging van het gewone of het verhoogd abattement, zijn hier bijgevolg niet van toepassing.

De **vermindering van € 30.000** van de heffingsgrondslag voor de berekening van de registratierechten kan afzonderlijk gevraagd worden of gecumuleerd worden met het, al dan niet verhoogd abattement.

De belangrijkste voorwaarden zijn:

- het goed moet gelegen zijn in Vlaanderen;
- er moet sprake zijn van een aankoop;
- de aankoop moet een onroerend goed betreffen 'om er een hoofdverblijfplaats te vestigen';
- op het ogenblik van aankoop moet het goed zijn opgenomen in één of meer van volgende registers, inventarissen of lijsten (het leegstandsregister, de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, de lijsten van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen);
- het goed mag maximaal 4 opeenvolgende jaren vóór de aankoop gelijktijdig of consecutief in één of meerdere van die registers, inventarissen of lijsten opgenomen zijn;
- het goed moet gerenoveerd worden;
- het aangekochte goed moet bestemd worden als hoofdverblijfplaats binnen een termijn van 2 of 5 jaar na de datum van de registratie.



MEENEEMBAARHEID

De op een wederverkochte woning-hoofdverblijfplaats betaalde registratierechten kunnen in mindering worden gebracht van de registratierechten verschuldigd op een nieuw aangekochte woning.

Er bestaan twee vormen van meeneembaarheid:

Meeneembaarheid door verrekening

Indien de oude woning-hoofdverblijfplaats eerst wordt verkocht en dan een nieuwe eigendom wordt gekocht, kunnen de vroeger betaalde rechten (naar aanleiding van de aankoop van de oude woning) worden verrekend bij de registratie van de aankoop van de nieuwe eigendom. Dit noemt men de meeneembaarheid door verrekening.

Meeneembaarheid door teruggave

Indien een nieuw goed, bestemd tot hoofdverblijfplaats wordt gekocht vooraleer de oude woning-hoofdverblijfplaats wordt verkocht, kunnen de vroeger betaalde registratierechten (naar aanleiding van de aankoop van de oude woning) na de verkoop van de oude woning-hoofdverblijfplaats worden verrekend. Dit noemt men de meeneembaarheid door teruggave.

Het mee te nemen bedrag aan betaalde registratierechten is in beide gevallen steeds beperkt tot een maximum van € 12.500.

Tussen verkoop van de oude woning en aankoop van de nieuwe woning, in welke volgorde ook, mag niet meer dan 2 jaar verlopen (5 jaar indien de nieuwe aankoop een bouwgrond is).

De regels omtrent meeneembaarheid en abatement zijn complex – raadpleeg uw notaris voor een correcte berekening.

TERUGGAVE VAN REGISTRATIERECHTEN BIJ VERKOOP BINNEN DE TWEE JAAR

Wanneer men een gekochte eigendom binnen de 2 jaar terug verkoopt, krijgt men 3/5 van de registratierechten terug, op voorwaarde dat men destijds bij de aankoop 10% registratierechten betaalde. Dit gebeurt niet automatisch, maar moet worden aangevraagd.

Voor de berekening van deze termijn, telt telkens de datum van het verlijden van de authentieke akte.



DE DIVERSE KOSTEN

Dit zijn de kosten die de notaris aanreken voor het materiële werk: het verrichten van fiscale en hypothecaire opzoeken, aanvraag getuigschriften, overschrijving hypotheekkantoor en nabewerking.

Deze kosten bedragen ongeveer 800 – 1.100 euro maar zijn variabel in functie van de elementen in het dossier. Zo zal een verkoopakte waarbij meerdere verkopende partijen zijn betrokken of waarin meerdere onroerende goederen worden verkocht leiden tot hogere diverse kosten.

Op het grootste deel van de diverse kosten is 21% btw verschuldigd.

CIJFERVOORBEELD

Voorbeeld op basis van 10% registratierechten

De kosten voor aankoop van een woning van € 200.000 bedragen:

- ereloon: € 2.163,66
- aktekosten: afhankelijk van het dossier
- registratierechten:

Gewoon abattemnt:

$$200.000 - 15.000 =$$

$$185.000 \times 10\% = \text{€ } 18.500$$

dit komt neer op een vermindering

$$\text{van } 15.000 \times 10\% = \text{€ } 1.500$$

Verhoogd abattemnt:

$$200.000 - 25.000 =$$

$$175.000 \times 10\% = \text{€ } 17.500$$

dit komt neer op een vermindering

$$\text{van } 25.000 \times 10\% = \text{€ } 2.500$$

Indien kopers niet van abattemnt kunnen genieten:

$$200.000 \times 10\% = \text{€ } 20.000$$

Vermindering registratierechten met € 1.500 of € 2.500, bij toepassing van het gewone of het verhoogde abattemnt.

Op het ereloon en het grootste deel van de diverse kosten is bijkomend 21% btw verschuldigd.



PRIJSBEWIMPELING EN TEKORTSCHATTING

Er is sprake van **prijsbewimpeling** wanneer de verkoop tussen partijen in werkelijkheid wordt gesloten voor een welbepaalde prijs (bijvoorbeeld € 100.000), maar partijen overeenkomen in de verkoopovereenkomst een andere prijs (bijvoorbeeld € 80.000) op te nemen.

De notariële verkoopakte bevat steeds een clausule over het verbod van prijsbewimpeling. Partijen worden hierdoor op de hoogte gebracht van het feit dat de wet in sancties voorziet, wanneer zij hun fiscale verplichtingen niet naleven.

De werkelijk overeengekomen prijs moet in de akte worden opgenomen. Doen partijen dit niet, dan plegen zij fiscaal bedrog.

Indien prijsbewimpeling wordt vastgesteld, worden de verkoper en de koper gestraft. Behalve het betalen van aanvullende registratierechten op de verzwegen som, is er een boete verschuldigd en bovendien stellen beide partijen zich bloot aan correctionele sancties.

Is de overeengekomen prijs lager dan de werkelijke waarde, dan moet in de akte eveneens een melding van de werkelijke waarde worden

opgenomen. De registratierechten zijn dan verschuldigd op de werkelijke waarde.

Indien geen werkelijke waarde wordt aangegeven maar vindt de fiscus dat gelijkaardige eigendommen een merkelijk hogere verkoopwaarde hebben, dan zal hij een "**tekortschatting**" vaststellen.

Hoe wordt de werkelijke waarde vastgesteld?

Op basis van vergelijkingspunten, d.w.z. door vergelijking met prijzen van gelijkaardige goederen, in dezelfde omgeving gelegen en in normale omstandigheden verkocht. Wanneer er een gevoelig verschil is tussen deze waarde en de prijs in de akte, dan zal de fiscus dit aan de koper meedelen. Terzelfder tijd vordert hij betaling van de aanvullende rechten en boeten.



Is de koper verplicht de schatting van de dienst van de registratie te aanvaarden? Niet noodzakelijk. Ook deze dienst kan zich vergissen.

De koper mag zijn eigen argumentatie naar voor brengen. Hij kan andere vergelijkingspunten invoeren en wijzen op gebreken aan het goed, zoals:

- de slechte toestand, waarin het zich bevond toen hij het kocht: dit kan een koper trachten aan te tonen via foto's van de aangekochte eigendom, gemaakt naar aanleiding van de aankoop;
- eenvoudige afwerking en gebruik van minderwaardige materialen;
- geen modern comfort (geen ingerichte keuken, badkamer, dubbele beglazing, isolatie, centrale verwarming, ...)

Best maakt men een afspraak met de bevoegde dienst van de fiscus om dit uit te praten en meestal zal er een minnelijke schikking uit de bus komen.

Lukt dit niet, dan stelt deze dienst een bijzondere procedure in, die bekend staat onder de benaming "**controleschatting**". Dit is een vrij omslachtige procedure, waarbij de uiteindelijk te betalen som merkkelijk hoger kan liggen.

Behalve indien de dienst van de registratie al te onredelijke eisen stelt, dient de voorkeur te worden gegeven aan een minnelijke oplossing, veeleer dan te laten overgaan tot een controleschatting.

Kan tekortschatting vermeden worden? Wanneer de koper zelf weet dat hij een (te) goede zaak heeft gedaan, dan kan hij altijd onderaan de akte een aanvullende verklaring laten opnemen, waarin hij zegt dat de verkoopwaarde hoger is dan de overeengekomen prijs. De registratierechten zullen dan geheven worden op de opgegeven verkoopwaarde en niet op de prijs vermeld in de akte. Zodoende kan de koper een mogelijke tekortschatting voorkomen.



MEERWAARDEBELASTING AANVULLENDE ERFENISRECHTEN

Herverkopen van bebouwde onroerende goederen met een meerwaarde vallen onder het specifieke belastingregime van de diverse inkomsten.

DOORVERKOOP VAN EEN WONING

Indien u binnen een termijn van 5 jaar het woonhuis dat u destijds hebt gekocht, verkoopt, dan valt de verkoopprijs onder deze belastingvorm. De verkoop van een geschonken woonhuis is belastbaar gedurende 3 jaar na de schenking wanneer de schenker het goed in de periode van 5 jaar voor de schenking heeft aangekocht.

De belasting is niet van toepassing indien het uw enig woonhuis is, u het woonhuis geërfd hebt, indien het woonhuis toebehoort aan minderjarigen of onteigend wordt. De belasting is evenmin van toepassing als het de woning is waarvoor de fiscale vrijstelling voor eigen woning geldt.

De vertrekdatum is de datum van het verkrijgen van het pand (verkoopakte of schenkingsakte) en is, in geval van nieuwbouw, de datum van ingebruikname of verhuring van het gebouw.

Het belastingtarief is 16,5% en wordt berekend op de zogenaamde meerwaarde, het verschil tussen de aan- en verkoopprijs. Voor de berekening van de meerwaarde wordt de aankoopprijs verhoogd met de werkelijke kosten van de aankoop (notariskosten) of met een forfaitair kostenpercentage van 25%. De met 25% verhoogde aankoopprijs mag u verhogen met 5% per verlopen jaar sinds de aankoop, en met de facturen van werken uitgevoerd door een geregistreerd aannemer. In geval van schenking neemt men de waarde van het geschonken goed aan, zoals opgegeven in de schenkingsakte. Indien de Ontvanger van Registratie een hogere waarde toekende aan het pand bij de aankoop of de schenking (tekortschatting), of indien u zelf een hogere verkoopwaarde hebt opgegeven, dan wordt deze waarde in aanmerking genomen.



DOORVERKOOP VAN ONBEBOUWDE ONROERENDE GOEDEREN

Een gelijkaardige regeling geldt voor onbebouwde onroerende goederen. Een meerwaardebelasting wordt geheven indien de vervreemding plaatsgrijpt binnen de 8 jaar na de verkrijging van de eigendom. Bij vervreemding binnen de 5 jaar bedraagt de meerwaardebelasting 33%, bij vervreemding tussen het 5^{de} en het 8^{ste} jaar bedraagt de meerwaardebelasting 16,5%.

VERKOOP VAN ONROERENDE GOEDEREN NA ERFENIS

Verkoop je een onroerend goed dat je hebt geërfd, dan is de kans groot je bijkomende erfenisrechten moet betalen als je het goed verkoopt aan een hogere prijs dan die werd opgenomen in de aangifte van nalatenschap. Deze regel geldt tot twee jaar na de datum van indiening van deze aangifte.



FINANCIEREN

WAT IS EEN LENING

Wanneer u een woning wil bouwen, kopen of verbouwen, is uw eigen inbreng vaak ontoereikend. Het overige geld zal u moeten ontfemen.

Een financiële instelling zal graag bereid zijn om u een kapitaal ter beschikking te stellen. Voor het feit dat u dadelijk een som geld ter beschikking krijgt die u pas over pakweg 10 of 20 jaar volledig zult hebben terugbetaald dient u natuurlijk "een prijs" te betalen. Die prijs noemen we rente of intrest.

Een rente of een intrest overeenkomen met de persoon of de instelling die het geld verstrekt is één zaak, de terugbetaling ervan is natuurlijk een andere.

Er kunnen zich in de loop der jaren heel wat onvoorziene situaties voordoen waardoor u misschien niet meer in staat zult zijn om alles terug te betalen.

De "leninggever" wenst dan ook zekerheid over de terugbetaling. Die zekerheid wordt groter door een waarborg te stellen.

Die waarborg kan zijn:

- een borg: dit is iemand die op financieel vlak zodanig goed te vertrouwen is dat de "leninggever" zich volledig zeker voelt omdat die borg belooft dat hij in uw plaats voor de terugbetaling zal zorgen wanneer u dat niet meer zou doen;
- een pand of waardepapieren (aandelen, kasbons, obligaties enz.) die u afgeeft aan de "leninggever" en die hij dan voor u bewaart maar die hij kan verkopen en innen wanneer u hem niet meer zou terugbetalen;
- een hypotheek of hypothecaire volmacht op uw onroerend goed (hierop wordt verder uitvoerig ingegaan)



WELKE SOORTEN LENINGEN ZIJN ER

Eigenlijk spreekt men dikwijls over een lening ook al gaat het technisch gezien soms over een krediet. In de praktijk is het verschil tussen de lening en het krediet echter niet altijd even duidelijk. Wat is eigenlijk het verschil?

DE LENING

Bij een lening wordt de volledige som (het kapitaal) onmiddellijk ter beschikking gesteld van de lener. Deze laatste is verplicht het kapitaal op regelmatige tijdstippen terug te betalen op de overeengekomen wijze en samen met een intrest uitgedrukt in procent. In grote lijnen komt het erop neer dat de lener precies weet welk bedrag hij nodig heeft, hij krijgt het onmiddellijk en hij betaalt het in overeengekomen schijven terug. Hij voorziet niet dat hij later nog een bepaald bedrag zal nodig hebben.

DE KREDIETOPENING

Bij een kredietopening krijgt de lener, hier kredietnemer genoemd, het recht van de financiële instelling, kredietgever genoemd, om over een bepaald bedrag te beschikken gedurende een bepaalde of zelfs een onbepaalde tijd. Het is als het ware een kredietlijn. Eens hij het bedrag gedeeltelijk of in zijn geheel

opneemt, is hij verplicht het krediet terug te betalen zoals afgesproken, samen met een intrest uitgedrukt in procent. Maar de kredietnemer kan het overeengekomen bedrag zo dikwijls terug opnemen als hij wil, zolang hij het totale bedrag van de 'kredietlijn' maar niet overschrijdt. Heeft hij een deel van het totaal bedrag terugbetaald, dan kan hij het toch weer opnieuw opnemen. De duur van de kredietopening is meestal onbepaald en de rentevoet van de opname(s) is vast of veranderlijk.

De **woonkredieten** worden tegenwoordig bijna altijd verstrekt in de vorm van een kredietopening.

DE HYPOTHEEK

De hypotheek is het juridisch mechanisme dat er voor zorgt dat een schuldeiser, zoals de bank, bevoorrecht wordt om zich van de koopsom te bedienen bij verkoop van het in waarborg gegeven onroerend goed. De opbrengst van de verkoop wordt dan in de eerste plaats aangewend om de schuld van de kredietnemer terug te betalen.

Deze bevoorrechte positie als schuldeiser wordt bekendgemaakt op het hypotheekkantoor, zodat belanghebbende derden daarvan kennis kunnen nemen.



De hypotheek wordt gevestigd via een notariële akte, genaamd de hypothecaire kredietakte. Het is de notaris die ervoor zorgt dat - na de ondertekening van de akte - de hypotheek wordt ingeschreven op het hypotheekkantoor:

De hypothecaire kredietakte is daarenboven voor de schuldeiser een uitvoerbare titel om bij wanbetaling onmiddellijk de beslagrechter te vatten voor de gedwongen openbare verkoop van het onroerend goed.

DE HYPOTHECAIRE VOLMACHT

Veelal om de kosten van de hypotheekvestiging te drukken, kan de bankinstelling genoegen nemen met een kleinere zekerheid, onder de vorm van de hypothecaire volmacht. Het vestigen van een hypothecaire volmacht gebeurt bij notariële akte. Bij een hypothecaire volmacht geeft de kredietnemer de toelating aan de kredietgever om een hypothecaire inschrijving te nemen zodra laatstgenoemde dat nodig vindt. Het verschil met de hypotheek zit hierin dat de kredietnemer wel de toelating geeft om een hypotheek te nemen, maar de kredietgever ze nog niet neemt en wellicht ook nooit zal nemen.

De kosten van een hypothecaire volmacht zijn beduidend lager dan de kosten van een hypothecair krediet (geen hypotheekrechten, slechts € 25 registratierecht, één/ vierde ereloon van de notaris).

Het nadeel voor de kredietgever is dat hij over minder zekerheid beschikt: hij heeft immers nog geen hypotheek en wanneer hij die meent te moeten nemen, kan het te laat zijn omdat het goed reeds door iemand anders is bezwaard.

Kortom, de kredietgever zal dit slechts toestaan voor cliënten waarin hij vertrouwen heeft.



ENKELE BELANGRIJKE ELEMENTEN VAN HET KREDIET

In dit hoofdstuk bespreken we enkele belangrijke elementen van de kredietovereenkomst, die ook in de notariële akte worden opgenomen. Vraag uw bankinstelling steeds om een document met alle voorwaarden van uw krediet. Neem deze rustig door en aarzel niet om aan de notaris meer uitleg te vragen: hij zal u in begrijpelijke taal kunnen uitleggen wat er in juridisch-technische termen beschreven staat. Onderteken nooit iets wat u niet begrijpt.

DE RENTEVOET

De rentevoet kan vast of veranderlijk zijn. Hou hier rekening mee en vergelijk dus wat te vergelijken is.

Hoe hoog de rentevoet is, zal vooral afhangen van het algemeen economisch klimaat op dat ogenblik. Het is moeilijk te zeggen welke factoren aanleiding geven tot hoge of lage rentevoeten. Los van de economische toestand zal de rentevoet ook variëren naargelang u bijvoorbeeld al dan niet gekend bent als een trouwe spaarder, als een goede of minder goede cliënt. Sommige maatschappijen zijn ook voordeliger dan andere voor de beoefenaars van bepaalde beroepen of

omdat u een bijzondere gezinslast hebt, of omdat u in aanmerking komt voor een sociale lening.

De hoogte van de rente zal ook afhangen van de grootte van het geleend bedrag in verhouding tot de waarde van uw onroerend goed. Het is immers normaal dat uw bankinstelling meer vertrouwen zal hebben en dus betere voorwaarden kan aanbieden wanneer u bijvoorbeeld slechts € 25.000 i.p.v. € 100.000 leent, terwijl uw huis een verkoopwaarde heeft van € 125.000.

Veelal zult u ook een gunstige rentevoet verkrijgen wanneer u het krediet samen met een levensverzekering of een brandverzekering afsluit, maar dan mag de kost van die verzekering natuurlijk ook niet uit het oog verloren worden. Een goede raad: onderhandel over de rentevoet en pluis één en ander goed uit.

DE VASTE RENTEVOET

U komt bij het afsluiten van het krediet overeen welke rentevoet gedurende de ganse looptijd van toepassing zal zijn. Of de algemene economische toestand nu aanleiding geeft tot hogere of lagere rentevoeten, wat uw krediet betreft, blijft alles zoals overeengekomen.



Voorbeeld

Een krediet van € 100.000 tegen een vaste rentevoet van 5% per jaar, op 20 jaar:

Na 5 jaar is de algemeen geldende rentevoet echter 7%, 5 jaar later dan weer 3%. Hoe dan ook, u betaalt steeds 5%.

Het voordeel van de vaste rentevoet is natuurlijk dat u steeds weet waar u aan toe bent. De formule is interessant indien de rentevoeten weer stijgen. Het nadeel is dat u op een bepaald ogenblik misschien meer betaalt dan nodig lijkt, nl. als de rentevoeten dalen.

DE VARIABELE RENTEVOET

Het systeem van de variabele rentevoet ligt eigenlijk meer voor de hand maar is niet zonder risico. Het verplicht noch u zelf noch de bankinstelling om in een glazen bol te kijken wat de algemene economische toekomst betreft. U komt immers overeen dat de rentevoet zal dalen of stijgen evenredig met de schommelingen van de algemeen geldende rentevoet.

De wetgever heeft hier echter ingegrepen om zowel de kredietgever als de kredietnemer te beschermen tegen al te grote schommelingen. Niet alleen een stijging maar ook een daling van de rentevoet moet binnen de perken worden gehouden. Alle

leningscontracten moeten melding maken van een maximale en een minimale intrestvoet.

Ook moet de aanpassing op vaste tijdstippen gebeuren met een maximum van één keer per jaar. Het is dus niet mogelijk om te pas en te onpas, bijvoorbeeld elke maand, de rentevoet aan te passen.

Bovendien mag er gedurende de eerste 3 jaar hooguit een verhoging plaatsvinden van 2%.

Kortom, het feit dat uw rentevoet variabel is, wil niet zeggen dat al te grote en steeds terugkerende schommelingen mogelijk zijn. De wetgever heeft hier vaste regels voor uitgedokterd die het geheel een beetje in de hand houden.

Voorbeeld

Een krediet van € 40.000 op 20 jaar, aanvankelijk tegen 5% per jaar; 5-jaarlijks herzienbaar.

Is binnen 5 jaar de algemeen geldende rentevoet 7%, dan zal uw rente opgetrokken worden van 5 naar 7%. Maar als 5 jaar later de algemeen geldende rentevoet dan weer 5% is, dan zal uw rente dalen van 7 naar 5%. Het voordeel is dat uw krediet goedkoper kan uitvallen dan voorzien, wat altijd meegenomen is. Wanneer u op een bepaald ogenblik moet kiezen tussen een variabele en een vaste rentevoet, dan zult u merken dat de variabele rente doorgaans lager is dan de vaste rente op dat ogenblik.



Inderdaad, de kredietgever zal zich nu reeds willen indekken tegen de toekomst die ook voor hem nog een open vraag is.

Hij zal zeker willen spelen en de vaste rentevoet waarschijnlijk hoger zetten dan de variabele.

Het nadeel is dat uw krediet na verloop van tijd beduidend meer kan gaan kosten, zodat de afbetalingen dan misschien wel (te) hoog kunnen zijn.

De **wet op het hypothecair krediet** bevat een aantal basisvoorwaarden waaraan een hypothecair krediet moet voldoen. De wet heeft vooral de bescherming van de consument (kredietnemer) tot doel gehad.

De werkingssfeer van deze wet wordt beperkt tot het krediet dat voor zuivere privé-doeleinden wordt verleend aan een natuurlijke persoon die gewoonlijk in België verblijft.

Aan de kredietinstelling wordt onder meer de verplichting opgelegd om vóóraf aan de lener een schriftelijk aanbod te doen met alle mogelijke details, uitleg en voorlichting. Verder bestaat er een verbod in hoofde van de kredietinstellingen om zomaar kosten aan te rekenen; deze zijn thans wettelijk bepaald.

DE LEVENSVZERKERING

Wie leent, gaat de verbintenis aan om terug te betalen.

Maar wat gebeurt er als de lener overlijdt die misschien de enige kostwinner was?

Om aan zo'n situatie het hoofd te bieden kan de lener een verzekering aangaan.

Hij betaalt een premie aan de verzekeringsmaatschappij, die als tegenprestatie de lening volledig of gedeeltelijk terugbetaalt als hij sterft vooraleer alles volledig werd afbetaald.

Kortom, indien hij overlijdt zijn zijn erfgenamen geheel of gedeeltelijk van al zijn schulden bevrijd.

De meest voorkomende vorm van levensverzekering bij vastgoedtransacties is de schuldsaldoverzekering.

Indien de kredietnemer overlijdt, betaalt de verzekeringsmaatschappij het nog verschuldigde kredietsaldo.

De kredietnemer heeft over het algemeen de keuze tussen het betalen van een eenmalige of een jaarlijkse premie.



WELKE KOSTEN ZIJN VERBONDEN AAN EEN LENINGSDOSSIER

Wanneer u een krediet wenst aan te gaan, dan dient u rekening te houden met de kosten, anders komt u voor verrassingen te staan.

Er zijn twee soorten kosten die u in aanmerking moet nemen.

DE KOSTEN DIE DE BANK- INSTELLING U KAN AANRE- KENEN

De bankinstelling mag u enkel schattings- en dossierkosten aanrekenen.

DE SCHATTINGSKOSTEN

De bankinstelling wil weten hoeveel het eigendom dat u in hypotheek geeft eigenlijk waard is. Denk erom dat deze instelling meer zekerheid van terugbetaling heeft naarmate de som van uw lening kleiner is in verhouding tot de waarde van het onroerend goed dat u in hypotheek geeft.

De kosten van zo'n schatting zijn voor uw rekening.

De bankinstelling dient u hiervan op voorhand te verwittigen en de betaling ervan mag slechts gevraagd worden na uitvoering van de schatting.

DE DOSSIERKOSTEN

Wanneer een bankinstelling u een voorstel doet, dan kost dit werk en tijd; de vergoeding hiervoor noemen we de dossierkosten. Dossierkosten mogen maar worden aangerekend als de bankinstelling het aanbod schriftelijk heeft geformuleerd. In dit leningsaanbod moeten alle leningsvoorwaarden staan, alsook de geldigheidsduur van het aanbod.

DE KOSTEN DIE DE NOTARIS U ZAL AANREKENEN

De kosten die de notaris aanrekent, zijn wettelijk vastgelegd. Vraagt u bij verschillende notarissen om een berekening van de leningkosten dan moeten die steeds ongeveer gelijk zijn. Het is echter vooraf niet te voorspellen welke de exacte kosten zullen zijn, dit varieert immers van dossier tot dossier. De notaris zal daarom steeds stellen dat de kosten ongeveer een bepaalde som zullen bedragen met een marge van bijvoorbeeld € 50.

Het bedrag dat u aan de notaris moet betalen, dient u eigenlijk onder te verdelen in twee soorten kosten, de belastingen en de eigenlijke notaris kosten.



DE BELASTINGEN

(registratierechten, hypotheekrechten, recht op geschriften)

Wanneer u een krediet aangaat, dient u belastingen te betalen. De notaris moet die ontvangen en doorstorten aan de fiscus.

Vooreerst is er het **registratierecht**.

Dit recht beloopt 1% op de totale som waarvoor een hypotheek genomen wordt en een bedrag van € 25 per document dat aan uw kredietakte wordt gehecht (bijvoorbeeld een aflossingstabel).

Vervolgens is er het **hypotheekrecht**.

Deze belasting bedraagt 0,3% op de totale som waarvoor een hypotheek wordt genomen vermeerderd met het honorarium van de hypotheekbewaarder en met de kosten die de hypotheekbewaarder aan de notaris vraagt voor de aflevering van een hypothecair getuigschrift.

Ten slotte is er het **recht op geschriften van € 50**.

DE EIGENLIJKE NOTARISKOSTEN

De notaris dient meerdere inlichtingen te verzamelen bij allerhande officiële instanties. Voor die aanvragen rekent hij een vergoeding aan voor zichzelf en voor de kosten die hij zelf bij deze instanties heeft moeten maken.

Daarnaast zal de notaris u nog een ereloon aanrekenen dat wettelijk is vastgesteld en dat naargelang het kredietbedrag varieert.

Het wordt immers berekend aan degressieve schijven, beginnend aan 1,50% op de schijf tot € 7.500, 1,20% op de volgende schijf van € 10.000, om te dalen tot bv. 0,20% op de schijf boven € 64.095.



DE FISCALE AFTREK EN DE LENDING

Zowel de intresten, de kapitaalaflossingen als de eventuele schuldsaldopremies met betrekking tot een hypothecaire lening geven recht op een aftrek in de personenbelasting.

De aftrek geldt in principe alleen indien de volgende voorwaarden zijn vervuld:

- de hypothecaire lening werd afgesloten bij een Europese instelling met een looptijd van minstens 10 jaar;
- deze lening werd afgesloten om een woning te verwerven;
- op 31 december van het jaar waarin de leningsakte werd verleden, moet deze woning de enige woning van de belastingplichtige zijn en de eigen woning van de belastingplichtige zijn die hij dus, in principe, zelf moet betrekken..

Voor een exacte berekening van het belastingvoordeel, verwijzen wij u naar uw financiële instelling.



ENKELE RAADGEVINGEN

Er bestaan veel leningmaatschappijen, spaarkassen, banken, verzekeringsmaatschappijen, hypotheekmaatschappijen, enz. Aarzel niet om hun voorwaarden met elkaar te vergelijken.

Zoals gezegd kunnen bepaalde maatschappijen voor uw specifiek geval heel wat voordeliger zijn. Uw beroep, uw gezinssituatie, het recht op een sociale lening, trouwe cliënt zijn, het kan u allemaal voordeel opleveren.

Vergelijk wat te vergelijken is. Wanneer u verschillende voorstellen op tafel hebt liggen moet u goed nagaan wat de eigenlijke inhoud ervan is.

Is de rentevoet nu onveranderlijk gedurende de hele looptijd of slechts gedurende een bepaalde periode? Zijn de levensverzekeringspremies in de aflossing begrepen?

Hou niet alleen rekening met de rentevoet, kijk ook na welk aflossingsbedrag ermee correspondeert.

Ga na of u niet in aanmerking komt voor een saneringspremie, een bouwpremie of een andere tussenkomst van de overheid. (Bijvoorbeeld www.bouwenenwonen.be of www.premiezoeker.be)

Bespaar uzelf stress. Hou rekening met het feit dat het aangaan van een krediet veel tijd in beslag neemt: eerst zelf informatie verzamelen bij verschillende financiële instellingen, daarna de onderhandelingen met een bepaalde financiële groep, vervolgens de definitieve goedkeuring door uzelf en door uw bankinstelling en na de definitieve goedkeuring legt uw dossier meestal nog een weg af naar het hoofdkantoor van de leningmaatschappij. Pas daarna wordt het dossier doorgezonden naar de notaris die op zijn beurt weer inlichtingen moet inwinnen vooraleer de akte definitief kan getekend worden.

Het komt in de praktijk maar al te vaak voor dat een koper niet over de nodige gelden beschikt om de verkoper te betalen op het overeengekomen tijdstip. Vraag steeds aan uw bankinstelling en uw notaris wanneer zij denken dat de zaak definitief rond zal zijn en dit uiteraard alvorens u tegenover de verkoper te verbinden over het tijdstip van betaling. Het aangaan van een krediet is een belangrijke zaak.

Raadpleeg tijdig uw notaris, hij is ermee

vertrouwd en vroeg of laat moet u toch bij hem langs.

Hij zal u alle mogelijke inlichtingen verschaffen en mocht hij u om een of andere reden niet dadelijk van antwoord kunnen dienen, dan weet hij steeds wie er het meest geschikt is om uw vraag te beantwoorden.

De raadgevingen van de notaris zijn trouwens gratis: alleen wanneer u van hem een uitzonderlijke prestatie verlangt, zal hij u hiervoor vooraf een vergoeding voorstellen.





Informatiebrochure uitgegeven door de Nederlandstalige Raad
van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat.

Bergstraat, 30-34 - 1000 Brussel

<http://www.notaris.be>