



Federale
Overheidsdienst
FINANCIEN



Een huurcontract laten registreren

1. Wie moet welk huurcontract laten registreren?

Het huurcontract van een onroerend goed dat uitsluitend bestemd is voor de huisvesting van een gezin of van één persoon

Vanaf 1 januari 2007 is **enkel** nog de **verhuurder verplicht** dergelijk huurcontract (bv. voor de huur van een woning ...) te laten registreren.

Toch kan ook de huurder (maar hij is niet meer verplicht) zo'n huurcontract laten registreren indien hij dat wenselijk acht.

Vanaf 15 juni 2007 is het verplicht om het huurcontract van een woning die dient als hoofdverblijfplaats schriftelijk op te stellen.

De andere soorten huurcontracten

Er verandert niets aan de registratie van de andere soorten huurcontracten.

De **verhuurder én** de **huurder** zijn immers **verplicht** om het huurcontract van een onroerend goed dat niet uitsluitend bestemd is voor de huisvesting van een gezin of van één persoon (bv. bedrijfsgebouwen, gronden, parkings ...) te laten registreren.

Indien in éénzelfde contract het onroerend goed deels wordt bestemd voor huisvesting en deels voor andere doeleinden (bv. winkel of kantoor) rust de verplichting om het huurcontract te laten registreren eveneens op de verhuurder én de huurder.

2. Wat houdt de registratie van een huurcontract in en waarvoor dient zij?

De registratie van een huurcontract houdt in dat het bevoegde registratiekantoor de belangrijkste gegevens van het schriftelijke

huurcontract **inschrijft in een register**. Die inschrijving wordt bevestigd met een stempel die op het huurcontract wordt geplaatst.

Door deze registratie krijgt het huurcontract een zogenaamde 'vaste datum'.

Bovendien wordt dat contract 'bindend voor derde partijen'. Dat is belangrijk voor huurder en verhuurder.

Indien het huurcontract voor huisvesting bestemd is en de woning als hoofdverblijfplaats wordt gebruikt, is bij een **verkoop van het verhuurde onroerend goed** de huurder vanaf de 'vaste datum' wettelijk beschermd tegen uitzetting door de nieuwe eigenaar-verhuurder gezien deze laatste gebonden is door dit contract.

De registratie van een huurcontract van een onroerend goed dat **deels is bestemd voor huisvesting en deels voor andere doeleinden** (bv. winkel of kantoor), biedt voor de verhuurder het voordeel dat de inkomstenbelasting voor ieder gedeelte afzonderlijk zullen worden vastgesteld en belast. Bij gebrek aan registratie van dat huurcontract daarentegen zijn de volledige nettohuurinkomsten belastbaar.

Indien een huurcontract voor een woning-hoofdverblijfplaats gesloten voor **een periode langer dan drie jaar** niet geregistreerd wordt, kan de huurder het contract beëindigen zonder opzegtermijn.

3. Waar moet ik een huurcontract laten registreren?

Een huurcontract moet worden geregistreerd op het **registratiekantoor dat bevoegd is voor de plaats waar het verhuurde onroerend goed gelegen is**.

U kunt het bevoegde registratiekantoor met alle nuttige informatie (openingsuren, mailadres, telefoonnummer ...) vinden:

- **door te surfen naar**
<http://wegwijs.fiscus.fgov.be>
 1. Klik in de linkse kolom op 'Bevoegdheden'.
 2. Klik vervolgens in de selectielijst Administratie op 'AKRED'.
 3. Kies dan in de lijst van de bevoegdheden op 'Registreren van huurcontracten van onroerende goederen'.
 4. Geef tot slot de postcode en eventueel de straat in waar het verhuurde onroerende goed gelegen is.
 5. Door op de gevonden straat of gemeente te klikken, krijgt u alle informatie over het bevoegde registratiekantoor.
- **door te bellen naar het contactcenter van de FOD Financiën op het nummer 0257 257 57 (lokaal tarief), elke werkdag bereikbaar tussen 8 en 17 uur.**

4. Hoe kan ik een huurcontract laten registreren?

Het door huurder en verhuurder ondertekende huurcontract moet worden aangeboden ter registratie op het bevoegde registratiekantoor (zie vraag 3). Indien het om een huurcontract van een onroerend goed bestemd (al dan niet uitsluitend) voor huisvesting gaat, mag dat ook een **kopie** van het ondertekende huurcontract zijn.

Het huurcontract bevat minstens volgende vermeldingen:

- de naam en het adres van de verhuurder
- de naam en het adres van de huurder
- de datum waarop de huur ingaat
- de huurprijs (huur en lasten)
- de omschrijving van het onroerend goed, bij voorkeur (maar niet verplicht) met vermelding van de kadastrale legger en het perceelnummer

Ook het rijksregisternummer (nationale nummer) van de verhuurder en de huurder worden bij voorkeur op het huurcontract vermeld (maar dat is niet verplicht).

Er zijn verschillende mogelijkheden om een huurcontract van een onroerend goed (al dan niet uitsluitend) bestemd voor huisvesting te laten registreren. U kunt dat doen via internet, per mail, met de post, per fax of ter plaatse bij het bevoegde registratiekantoor.

Wij raden u aan om bij voorkeur voor internet, mail of gewone post te kiezen.

Let op: indien het huurcontract helemaal niet bestemd is voor huisvesting kan de registratie enkel met de post of ter plaatse bij het bevoegde registratiekantoor gebeuren.



Via het internet: MyRent laat u niet alleen toe om online een huurcontract ter registratie door te sturen. U kunt met die toepassing ook het contract opstellen (als het tenminste gaat om een bewoning die dient als hoofdverblijfplaats). MyRent bevat immers verschillende modelhuurovereenkomsten.

Hieronder vindt u de verschillende stappen om via MyRent een huurcontract op te stellen en het online ter registratie door te sturen:

1. Log in op de toepassing MyRent (<http://minfin.fgov.be> > E-services > MyRent > Naar de toepassing). U moet zich identificeren via uw elektronische identiteitskaart of via een certificaat.
2. Volg de richtlijnen die op het scherm worden gegeven.
3. Kies een van de huurcontracten voorgesteld in 'Huurcontracten' > Ingeven Contract.
4. Vul de gevraagde gegevens aan.

5. Print het ingevulde ontwerp van huurcontract uit en ook de wettelijke bijlagen. Als u vragen heeft over de inhoud van die contracten of de bijlagen kunt u contact opnemen met een van de belangengroepen. Hun contactgegevens vindt u in de toepassing ('Links').
6. Bij de huurovereenkomst moet voortaan ook een plaatsbeschrijving worden gevoegd. Die moet worden opgesteld ofwel tijdens de periode dat de ruimtes onbewoond zijn, ofwel tijdens de eerste maand van bewoning. Daarom worden bij de print van het ontwerp van huurcontract ook de begin- en slotpagina van de plaatsbeschrijving afgedrukt. Lees die aandachtig, vul de nodige gegevens aan en voeg tussen beide pagina's de gedetailleerde inventaris toe.
7. Stuur de digitale kopie (in pdf-formaat) van het huurcontract, door beide partijen ondertekend (zonder de wettelijke bijlagen, het volstaat dat deze bij het originele huurcontract worden bewaard), alsook de digitale kopie van de plaatsbeschrijving, eveneens door beide partijen ondertekend, via de toepassing MyRent naar het bevoegde registratiekantoor (ofwel beide documenten tegelijkertijd ofwel eerst het huurcontract en later -na ontvangst van het geregistreerde contract- de plaatsbeschrijving).
8. De geregistreerde documenten krijgt u daarna terug met de post.

Let op: indien u het huurcontract en/of de plaatsbeschrijving - nadat u het via de toepassing MyRent heeft opgemaakt - op een andere manier dan via het internet ter registratie wilt aanbieden, krijgt u via de toepassing de contactgegevens (e-mailadres, postadres, faxnummer) van het bevoegde registratiekantoor te zien (zie ook hierna).

Per mail: stuur via mail de digitale kopie(s) (in pdf-formaat) van het door beide partijen ondertekende huurcontract en/of de ondertekende plaatsbeschrijving naar het bevoegde registratiekantoor. Om het mailadres van dat kantoor te vinden, zie vraag 3. Vermeld in de mail de adresgegevens van de verhuurder indien die verschillend zijn van de gegevens opgenomen in het huurcontract. De geregistreerde documenten krijgt u daarna terug met de post.

Via de post: stuur met de post het door beide partijen ondertekende huurcontract en/of de plaatsbeschrijving in twee exemplaren naar het bevoegde registratiekantoor. Om het postadres van dat kantoor te vinden, zie vraag 3. Gelieve in de correspondentie de adresgegevens van de verhuurder te vermelden indien die verschillend zijn van het adres opgenomen in het huurcontract. De geregistreerde documenten krijgt u daarna terug met de post.

Per fax: stuur per fax het door beide partijen ondertekende huurcontract en/of de plaatsbeschrijving naar het bevoegde registratiekantoor. Om het faxnummer van dat kantoor te vinden, zie vraag 3. Gelieve in de fax de adresgegevens van de verhuurder te vermelden indien die verschillend zijn van het adres opgenomen in het huurcontract. De geregistreerde documenten krijgt u daarna terug met de post.

Ter plaatse: ga zelf met het door beide partijen ondertekende huurcontract en/of de plaatsbeschrijving (en bij voorkeur in twee exemplaren) naar bij het bevoegde registratiekantoor. Om het adres van dat kantoor te vinden, zie vraag 3. U krijgt ter plaatse de geregistreerde documenten terug.

5. Wanneer moet ik het huurcontract laten registreren?

Het huurcontract van een onroerend goed dat uitsluitend bestemd is voor de huisvesting van een gezin of van één persoon

Indien u verhuurder bent, moet u het huurcontract van een onroerend goed dat uitsluitend bestemd is voor de huisvesting van een gezin of van één persoon laten registreren **binnen de 2 maanden** te rekenen vanaf de ondertekening van het huurcontract door beide partijen.

Bent u huurder, dan bent u niet verplicht om dergelijk huurcontract te laten registreren. Wilt u het huurcontract toch laten registreren, dan kan dat om het even wanneer want er is geen registratietermijn bepaald.

De andere soorten huurcontracten

De verhuurder én de huurder moeten de huurcontracten van onroerende goederen die niet uitsluitend bestemd zijn voor huisvesting (bv. bedrijfsgebouwen, gronden, parkings ...) laten registreren **binnen de 4 maanden** te rekenen vanaf de ondertekening van het huurcontract door beide partijen.

Deze registratieverplichting (en de verplichting tot betaling van de registratierechten en boeten) berust zowel op de verhuurder als op de huurder. Het volstaat dat één van beiden het contract ter registratie aanbiedt (en de registratierechten betaalt).

6. Moet ik betalen om een huurcontract te laten registreren?

De registratie van een huurcontract en de plaatsbeschrijving van een onroerend goed dat **uitsluitend bestemd is voor de huisvesting** van een gezin of van één persoon, is **gratis**, zelfs indien het niet om de hoofdverblijfplaats gaat van de huurder.

Voor de registratie van een huurcontract en de plaatsbeschrijving van een onroerend goed dat **niet uitsluitend bestemd is voor de huisvesting** van een gezin of van één persoon (bv. bedrijfsgebouw, grond, parking ...) zijn er wél **registratierechten** verschuldigd.



Federale
Overheidsdienst
FINANCIEN

Op zoek naar het antwoord op een fiscale vraag?
Bel **0257 257 57** gewoon tarief

FEDERALE BELASTINGADMINISTRATIES

U betaalt een **registratierecht van 0,2 %** op de totaal verschuldigde huurprijs voor de duur van het contract (van bepaalde duur) en op de lasten die aan de huurder zijn opgelegd. In geval van laattijdige registratie moet u een boete betalen.

De verplichting tot betaling van het registratierecht (en de eventuele boete) rust zowel op de verhuurder als de huurder. Het volstaat echter dat één van beiden het registratierecht (en de eventuele boete) betaalt.

Als de plaatsbeschrijving niet gratis kan worden geregistreerd, moet u een “algemeen vast recht” van (momenteel) **25 euro** betalen.

Wanneer binnen eenzelfde huurcontract een onroerend goed wordt gehuurd dat **deels voor huisvesting en deels voor andere doeleinden** (bv. een winkel of een kantoor) bestemd is, dan zijn ook hier **registratierechten** verschuldigd en dat dan zowel voor het deel voor huisvesting als voor het deel voor andere doeleinden.

Worden er daarentegen **twee afzonderlijke contracten** opgemaakt (één voor de huisvesting en één voor de andere doeleinden) dan wordt het contract dat uitsluitend slaat op de huisvesting **gratis** geregistreerd.

7. Wat gebeurt er als ik een huurcontract niet laat registreren?

Als een huurcontract voor een woning-hoofdverblijfplaats gesloten voor een periode langer dan drie jaar niet binnen de termijn (zie vraag 5) geregistreerd is, dan kan de huurder het contract beëindigen zonder opzegtermijn. Dat geldt alleen zolang het huurcontract niet geregistreerd is.

Bovendien zijn bij niet-registratie van huurcontracten van woningen die deels voor beroepsdoeleinden en deels voor bewoning worden gebruikt, de volledige nettohuurinkomsten voor de verhuurder belastbaar (zie vraag 2). De verhuurder heeft er dus alle belang bij te laten registreren.

Ook de huurder kan (maar moet niet) een huurcontract van een onroerend goed dat uitsluitend bestemd is voor de huisvesting van een gezin of van één persoon laten registreren indien hij dat wenselijk acht.

Indien het huurcontract niet geregistreerd is, is bij een verkoop van het verhuurde onroerend goed dat voor huisvesting is bestemd en als hoofdverblijfplaats wordt gebruikt de huurder niet wettelijk beschermd tegen uitzetting door de nieuwe eigenaar-verhuurder gezien deze laatste niet gebonden is door dit contract.

8. Moet ik de verplichte bijlagen bij een huurcontract dat onder de toepassing van de woninghuurwet valt, laten registreren?

Bij een huurcontract dat valt onder de toepassing van de woninghuurwet moeten volgende stukken bij het huurcontract worden gevoegd:

- een kopie van het Koninklijk Besluit van 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn, wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid,
- de bijlage (varieert per Gewest waar het onroerend goed is gelegen) opgenomen in het Koninklijk Besluit van 4 mei 2007 die ten behoeve van de huurder en de verhuurder informatie bevat met een uitleg omtrent een aantal belangrijke aspecten van het woninghuurrecht.

Deze stukken zijn niet verplicht te registreren. Het is dan ook beter om ze niet ter registratie aan te bieden.

Wilt u dat toch doen, bied ze dan **samen** met de huurovereenkomst (verhuring van een goed uitsluitend bestemd voor huisvesting) ter registratie aan. Ze worden dan, net als de huurovereenkomst, **gratis** geregistreerd, zelfs al wordt er niet naar verwezen in het contract zelf (zie vraag 4).

Andere bijlagen die niet verplicht te registreren zijn (bv. het **energieprestatiecertificaat**) maar die toch ter registratie worden aangeboden, kunnen pas gratis geregistreerd worden indien ze **samen** met het gratis te registreren huurcontract worden aangeboden én indien er naar deze bijlage wordt **verwezen** in of onderaan het contract zelf.

9. Moet ik de plaatsbeschrijving laten registreren?

De verhuurder en de huurder die een huurcontract afsluiten, zijn verplicht een **gedetailleerde plaatsbeschrijving** op te stellen. Dat moet gebeuren, ofwel tijdens de periode dat de ruimtes onbewoond zijn, ofwel tijdens de eerste maand van bewoning. Die plaatsbeschrijving wordt bij de geschreven woninghuurovereenkomst gevoegd en het is verplicht ze te laten registreren.

Deze verplichting geldt voor **alle soorten huurovereenkomsten**: voor huisvesting maar ook voor de handelshuurovereenkomsten, de huurovereenkomsten met betrekking tot kantoren ...

Indien het gaat om een huurovereenkomst die **gratis** wordt/werd geregistreerd, zal de registratie van de plaatsbeschrijving ook gratis zijn indien:

- de plaatsbeschrijving **tegelijkertijd** met het huurcontract wordt aangeboden ter registratie OF
- de plaatsbeschrijving **later** wordt aangeboden ter registratie doch het **origineel of een kopie van het gratis geregistreerde huurcontract** bij de plaatsbeschrijving wordt gevoegd OF
- de plaatsbeschrijving **later** wordt aangeboden ter registratie doch er door diegene die ze aanbiedt ter registratie een **schriftelijke vermelding** wordt aan toegevoegd **waarin hij verklaart dat zij betrekking heeft op een reeds** (bij toepassing van artikel 161,12° W. Reg.) **gratis geregistreerd huurcontract** (in die vermelding moeten de gegevens van de registratiestempel worden opgenomen).

De plaatsbeschrijving kan net als het huurcontract ter registratie worden aangeboden via het internet, per mail, via de post, per fax of ter plaatse bij het bevoegde registratiekantoor (zie vraag 4).

Deze brochure kan worden **gedownload of besteld** via de website:

www.minfin.fgov.be → Publicaties

of op het volgende adres:

Federale Overheidsdienst FINANCIEN
Stafdienst Strategische Coördinatie en Communicatie
North Galaxy
Koning Albert II laan 33 - bus 70
1030 Brussel

Voor meer inlichtingen kunt u terecht bij het:

Contactcenter

Federale Overheidsdienst FINANCIEN

0257 257 57 (lokaal tarief)

elke werkdag van 8 tot 17 uur

Verantwoordelijke uitgever:

Nadine Daoût - Stafdienst Strategische Coördinatie en Communicatie

North Galaxy - Toren B24

Koning Albert II laan 33, bus 70 - 1030 Brussel