

Vraag

Ik ben Nederlander maar woon al jaren in België. Via vrienden hoor ik dat men bij de aankoop van een nieuwe woning, de vroeger betaalde registratierechten voor een stuk kan terug krijgen. Is dit waar en geldt dit ook voor een Nederlander ?

S.H. uit Kalmthout.

Antwoord

Vlaanderen gaat zijn eigen weg

Op dit ogenblik zijn er drie verschillende systemen van registratierechten (overdrachts-belasting) binnen België bij de aankoop van een woning. Erg ingewikkeld allemaal, we beperken ons hier tot het Vlaams Gewest. Het gewone tarief bedraagt voortaan 10 % waar dit vroeger nog 12,5 % bedroeg. Maar er is meer.

Het abattement

Verder werd het zgn. abattement ingevoerd. Dit betekent dat u op de eerste schijf van 12.500 euro geen registratierechten bestaat. Uw voordeel bedraagt dus hier maximaal 1.250 euro.

Dit voordeel geldt voor iedereen die in het Vlaams Gewest een woning of een bouwgrond koopt in volle eigendom dus niet de blote eigendom of het vruchtgebruik alleen. U moet in de woning die u met toepassing van het abattement koopt binnen de twee jaar na datum van de authentieke akte uw hoofdverblijfplaats vestigen, en binnen de drie jaar bij de aankoop van een bouwgrond. Ook moet de aankoop gebeuren door een natuurlijk persoon, niet door een vennootschap.

Op het ogenblik van de aankoop (compromis) mag u geen volle eigenaar zijn van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd. Bezit men bv. een zuiver winkelpand dan is er geen probleem. U mag ook geen bouwgrond bezitten. De nationaliteit speelt hier geen enkele rol, dus ook voor Nederlanders ... Maar er is nog meer ...

De meeneembaarheid

Een tweede nieuwigheid, die meer kan opleveren dan het abattement, is de zgn. meeneembaarheid van registratierechten. Als u in de situatie bent dat u én de meeneembaarheid kunt genieten én het abattement, dan moet u kiezen. Cumulatie van beide stelsels is niet mogelijk. De meeneembaarheid is echter interesanter en levert u niet maximaal 1.250 euro extra op maar 12.500 euro op.

De regeling houdt in dat u de reeds vroeger betaalde registratierechten op een woning of een bouwgrond mag meenemen en in mindering mag brengen op de registratierechten die u betaalt bij de aankoop van een nieuwe hoofdverblijfplaats of bouwgrond. U mag tot 12.500 euro aan betaalde registratierechten meenemen.

Ook nu zijn vennootschappen uitgesloten van deze regeling. Maar er kan wel van de regeling genoten worden bij bv. een gesplitste aankoop van de blote eigendom door de natuurlijk persoon en het vruchtgebruik door de vennootschap. De natuurlijke persoon blote eigenaar kan dan het stelsel van de meeneembaarheid genieten.

Er zijn twee systemen. Ofwel worden de vroeger betaalde registratierechten verrekend met wat u bij de nieuwe aankoop moet betalen. De vorige hoofdverblijfplaats moet dan wel al verkocht zijn, deze verkoop mag wel niet langer dan twee jaar geleden gebeurd zijn.

Een tweede systeem geldt als de vroegere hoofdverblijfplaats pas verkocht wordt na de aankoop van de nieuwe hoofdverblijfplaats, dan kan u achteraf teruggave van registratierechten krijgen. De oude hoofdverblijfplaats moet dan binnen de 2 jaar verkocht zijn (3 jaar voor een bouwgrond).

En wat met de Nederlanders ? Ook nu wordt er geen onderscheid gemaakt naar nationaliteit. Maar alleen de registratierechten die vroeger werden betaald op de aankoop van een woning in het Vlaams Gewest komen in aanmerking. De overdrachtsbelasting die u betaalde bij de aankoop van uw Amsterdams grachtenhuis kunt u voor alle duidelijkheid niet recupereren.

Mr. Stephan Wijnkamp is als fiscaal jurist verbonden aan Wijnkamp & Keulers, Fiscaal Juristen te Roosendaal, Kapellen en Antwerpen.