



Nieuwe wet op de vrijstelling van de registratierechten
in het Brussels Gewest

De vrijstelling is een vermindering van de belastbare grondslag.

De registratierechten (aan 12,5%) worden enkel nog aangerekend op het deel van de prijs dat hoger ligt dan het bedrag van de vrijstelling.

Bedrag van de vrijstelling

Sinds 1 januari 2017 bedraagt de vrijstelling **€ 175.000**.

Met andere woorden, u betaalt geen registratierechten meer op de eerste schijf van € 175.000 bij de aankoop van uw onroerend goed (dit levert een besparing op van € 21.875), onder bepaalde voorwaarden.

Te vervullen voorwaarden

De vrijstelling kan verkregen worden voor elk onroerend goed (een kleine studio, een loft of een herenhuis), maar enkel op voorwaarde dat alle kopers aan de volgende voorwaarden voldoen.

✓ ***Woning in Brussel***

De aangekochte woning moet gelegen zijn in een van de 19 gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

✓ ***Prijs lager dan € 500.000***

De prijs (vermeerderd met de lasten) of de verkoopwaarde van het onroerend goed mag niet meer bedragen dan € 500.000.

✓ ***Kopers “natuurlijke personen”***

De kopers moeten natuurlijke personen zijn. De vrijstelling geldt dus niet voor vennootschappen, vzw's, openbare instellingen, etc.

✓ ***Onroerend goed “tot bewoning aangewend of bestemd”***

De vrijstelling geldt niet voor de aankoop van bouwgrond. Deze kan echter wel toegepast worden op de waarde van de bouwgrond in het kader van de aankoop van een appartement in aanbouw of op plan.



✓ ***De aankoop moet betrekking hebben op de geheelheid in volle eigendom***

De regels van de vrijstelling kunnen niet toegepast worden voor de aankoop van een deel van een gebouw, een vruchtgebruik of de blote eigendom. Dit is eveneens het geval indien de verkoper zich een reëel bewoningsrecht voorbehoudt.

✓ ***Uitsluitend bestemd voor “aankopen”***

De vrijstelling geldt uitsluitend voor “aankopen”. Andere overeenkomsten (schenking, ruil, deling ...) komen niet in aanmerking voor een vrijstelling.

✓ ***Enige woning***

Geen enkele koper mag op datum van de koopovereenkomst (dus bij de opstelling van de voorlopige koopakte) een ander onroerend goed, dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd, voor de geheelheid in volle eigendom bezitten.

Indien er meerdere kopers zijn, mogen zij bovendien, gezamenlijk, op voornoemde datum, niet voor de geheelheid volle eigenaar zijn van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd.

Dit geldt ook voor **onroerend goed gelegen in de andere Belgische Gewesten (in Vlaanderen of in Wallonië) en voor onroerend goed in het buitenland dat bestemd is tot bewoning.**

Gelijktijdige aankoop van meerdere woningen: indien de koper in dezelfde voorlopige koopakte twee woningen verwerft, kan hij een vrijstelling krijgen voor een van beide woningen op voorwaarde dat hij duidelijk in de koopakte vermeldt welk van beide woningen hij zal kiezen als zijn hoofdverblijfplaats en op voorwaarde dat hij de vrijstelling aanvraagt voor deze woning.

Uitzondering: vrijstelling “via terugbetaling”. Indien de kopers ander onroerend goed bezitten dat hen ervan weerhoudt in aanmerking te komen voor de vrijstelling en indien ze dit weer verkopen binnen twee jaar na de datum van de registratie van hun nieuwe aankoop, kunnen ze het bedrag van de korting op de registratierechten terugvorderen waarop ze recht gehad zouden hebben door de toepassing van de vrijstellingsregels (terugbetaling van € 7.500 of € 9.375 naargelang het eigendom gelegen is in een ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de renovatie (zie hierboven)).

✓ ***Bestemming van de nieuwe woning als hoofdverblijfplaats binnen 2 jaar***



De kopers moeten hun hoofdverblijfplaats vestigen in de woning binnen twee jaar na de datum van de registratie van de aankoop en uiterlijk binnen twee jaar na de uiterste datum voor de regelmatige aanbieding ter registratie.

Deze termijn wordt verlengd met een jaar (drie in plaats van twee jaar) voor appartementen in aanbouw of op plan. De termijn blijft twee jaar voor alle andere aankopen, ook al betreft de aankoop een nieuw huis (voltooid) of een nieuw appartement (voltooid) onderworpen aan het btw-stelsel.

✓ ***Hoofdverblijfplaats in het nieuw aangekochte goed gedurende minstens 5 jaar***

De koper behoudt zijn hoofdverblijfplaats in het aangekochte goed gedurende een onafgebroken periode van vijf jaar (voor overeenkomsten afgesloten vóór 1 januari 2013 volstaat het om de hoofdverblijfplaats in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te vestigen gedurende een onafgebroken periode van 5 jaar).

Deze termijn van vijf jaar begint te lopen vanaf de datum waarop de hoofdverblijfplaats gevestigd wordt op het adres waar het onroerend goed gelegen is, dus in principe vanaf de datum van inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister.

✓ ***Niet reeds een gewestelijke belastingvermindering ontvangen (bv. woonbonus) voor de aankoop van een andere woning***

Geen enkele van de kopers mag, voor het betreffend aanslagjaar dat aanvangt in het jaar van de registratie van de aankoop*, een gewestelijke belastingvermindering (bv. woonbonus) voor de aankoop van een andere woning ontvangen (ongeacht of deze andere woning zich in Brussel, het Waals of het Vlaams Gewest bevindt) BEHALVE indien de koper of kopers verzaken aan deze belastingvermindering voor het betreffende aanslagjaar. Een eventuele vermindering in het kader van de Waalse wooncheque kan echter wel van toepassing zijn voor het aanslagjaar in kwestie.

*Voorbeeld: ik koop een huis in 2017 (waarvan de registratierechten ook in 2017 betaald worden). Als ik in aanmerking wil komen voor de vrijstelling van € 175.000, mag er mij voor het aanslagjaar 2017, en dus voor de inkomsten 2016, geen enkele belastingvermindering zijn toegekend.