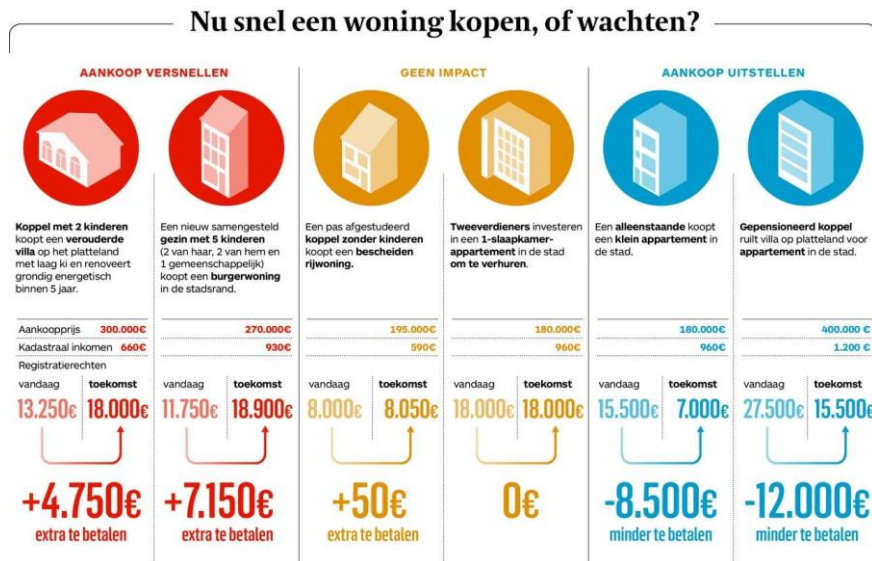


Hervorming registratierechten kent niet alleen winnaars



Nadine Bollen

Een lager standaardtarief van 7 in plaats van 10 procent. De Vlaamse regering koppelt de registratierechten los van het verouderde kadastrale inkomen om het kopen van gezinswoningen betaalbaarder te maken. Maar de hervorming levert ook verliezers op.

'Moet ik wachten? Of snel nog kopen?' Dat is de meest gestelde vraag aan notarissen en makelaars sinds de Vlaamse regering in het kerstweekend aankondigde de registratiebelasting - de belasting die u betaalt als u vastgoed koopt - te vereenvoudigen.

'Dat doen we zodat meer mensen - zowel singles, alleenstaanden en gepensioneerden als gezinnen met kinderen - de kans krijgen een eigen woning te kopen', benadrukt minister van Begroting Bart Tommelein (Open VLD). Over de basisprincipes van die hervorming, eenvoudiger en eerlijker, waren alle regeringspartijen het al lang eens. Maar aan het akkoord over de concrete tarieven en modaliteiten gingen maandenlang zwaar cijferen en druk onderhandelen vooraf.

Want de hervorming moet budgetneutraal zijn. Daardoor kent ze zowel winnaars als verliezers.

Wat houdt de hervorming in?

'Vandaag kunt u de helft of het dubbele aan registratierechten moeten betalen voor een huis dat amper verschilt van dat van uw buur. Of betaalt iemand met een veel duurder huis maar een kleiner kadastraal inkomen (ki) veel minder dan iemand die een goedkoop appartement koopt. Dat is onrechtvaardig. Daarom vervangen we dat systeem volgend jaar door een veel eenvoudiger en eerlijker systeem', zegt Tommelein.

Het verouderde ki speelt geen rol meer. Klein (5 procent) en groot (10 procent) beschrijf worden afgeschaft. Er komt één standaardtarief van 7 procent. De voorwaarde is dat het gaat om uw enige woning waar u binnen twee jaar gaat wonen.

Ligt de aankoopprijs onder 200.000 euro (220.000 euro in kernsteden en Vlaamse rand), dan krijgt de koper een korting van 5.600 euro (vrijstelling op de onderste schijf van 80.000 euro). Dat brengt het nieuwe tarief voor bescheiden woningen op 4,2 procent.

Ook wie een ingrijpende energierenovatie uitvoert, krijgt een extra duwtje in de rug. Wie de verwarming, koeling en luchtcirculatie volledig vervangt én minstens driekwart van de muren en/of het dak (na)isoleert, betaalt maar 6 procent registratierechten in plaats van 7 procent.

Om verhuizen niet te ontmoedigen blijft het systeem van de meeneembaarheid behouden. Wie de ene gezinswoning inruilt voor een andere, kan maximaal 12.500 euro aan registratierechten betaald op die vorige aankoop in mindering brengen. Vanaf volgend jaar zal dat plafond jaarlijks geïndexeerd worden.

De hele hervorming geldt enkel voor de gezinswoning. Voor wie investeert in vastgoed, bijvoorbeeld als tweede verblijf of om te verhuren, verandert niets. Het tarief blijft 10 procent.

Snel zijn of wachten?

Het antwoord op die vraag varieert van geval tot geval.

Wachten is aangewezen voor wie

>een woning onder 200.000 euro met een ki boven 745 euro op het oog heeft. Zij halen het meeste voordeel door de hervorming af te wachten, want zij kunnen in de toekomst profiteren van de extra korting voor bescheiden woningen, terwijl ze nu een groot beschrijf van 10 procent moeten ophoesten. Dat zal vooral spelen voor (nieuwe) kleine appartementen.

>een woning boven 200.000 euro zoekt die geen recht geeft op klein beschrijf. Wachten is dan eveneens de boodschap, aangezien het standaardtarief zakt van 10 naar 7 procent.

Geen tijdsdruk voor wie

>uitkijkt naar een bescheiden woning met een laag ki onder 200.000 euro. Zij betalen in het nieuwe systeem nagenoeg evenveel als onder het klein beschrijf.

>investeert in een tweede verblijf of vastgoed om te verhuren. Voor hen blijft het tarief ongewijzigd op 10 procent.

Snel zijn kan voordelig zijn voor wie

>droomt van een woning met een laag ki, maar een hoge verkoopprijs. Het typische voorbeeld daarvan is de verouderde villa op het platteland. Terwijl ze nu kunnen profiteren van het klein beschrijf van 5 procent, zullen ze in de toekomst het standaardtarief van 7 procent moeten betalen. Toch is hier ook voorzichtigheid geboden. Het kadaster controleert bij dergelijke verkopen sinds kort stelselmatig of het ki van die woningen nog correct is. Blijkt dat niet het geval, dan moet de koper toch 10 procent in plaats van 5 procent registratierechten betalen.

Laat u uw oog vallen op een villa waaraan de verkoper verbouwingen deed zonder die te melden aan het kadaster, dan moet u de afweging maken. Koopt u nog snel, dan loopt u het risico uiteindelijk toch 10 procent registratierechten te moeten betalen in plaats van de gehoopte 5 procent. De prijs die u betaalt door te wachten is dat u 7 procent registratierechten moet betalen.

>veel kinderen heeft. Momenteel wordt het maximale kadastraal inkomen dat recht geeft op het klein beschrijf verhoogd in functie van het aantal kinderen op de dag van de aankoop. In het nieuwe systeem is de gezinssamenstelling niet meer van tel voor de korting op de registratierechten.

Vast staat dat alle vastgoedspelers de komende maanden met argusogen de impact zullen volgen op zowel het aantal vastgoedtransacties als op de prijsontwikkeling in de verschillende marktsegmenten. Tommelein hoopt dat de hervorming tijdens de zomer in kan gaan. Na de goedkeuring door de regering is het nu aan een aantal adviesraden en het parlement om zich erover te buigen.