

DEEL II

HET VLAAMS VERKOOPRECHT ANNO 2022

Dieter Bossuyt
Gecertificeerd belastingadviseur
Partner Lemon Consult

Dieter Bossuyt

Contactgegevens

Lemon Consult
Stationsstraat 20
8210 Loppem
Tel: +32 50 70 90 12
Mobile: +32 499 37 86 58
Email: dieter.bossuyt@lemonconsult.be
Website: www.lemonconsult.be



Opleiding

- Erkenning als gecertificeerd belastingadviseur – ITAA (2014)
- Expert Class Vennootschapsrecht – Brugge Business School (2010)
- Master Handelswetenschappen, afstudeerrichting accountancy & fiscaliteit – Hogeschool Gent (2008)

Professionele ervaring

- Optima Financial Planners – Tax Advisor – 2008-2013
- Consulting Services – belastingadviseur – 2013-2016
- Lemon Consult – belastingadviseur & partner – sinds 2016
- Artevelde Hogeschool – Gastdocent handels- en economisch recht – 2019-2020
- Brugge Business School – Gastdocent postgraduaat vermogens- en successieplanning – sinds 2015

Recente publicaties

- BOSSUYT, D., DELOBELLE, K., MANNAERTS, S. en WANZEELE, V., *Successieplanning in de praktijk*, Antwerpen, Intersentia, 2022.
- BOSSUYT, D., “Tien jaar familiale ondernemingen en vennootschappen in het Vlaams Gewest”, *TvRF* 2021/4, p. 2-29.
- BOSSUYT, D., “Tien jaar familiale ondernemingen en vennootschappen in het Vlaams Gewest”, *AFT* 2022/1-2, p. 6-33.

INHOUD

1.	Inleiding	39
2.	Enkele basisprincipes omtrent het verkooprecht	40
2.1.	Het toepassingsgebied	40
2.2.	De heffingsgrondslag	42
2.2.1.	Algemeen	42
2.2.2.	Vruchtgebruik	42
2.2.2.1.	Levenslang vruchtgebruik	42
2.2.2.2.	Tijdelijk vruchtgebruik	43
2.2.3.	Blote eigendom	45
3.	De tarieven in het verkooprecht	46
3.1.	Het basistarief	46
3.2.	Het verlaagd tarief voor de enige woning	46
3.2.1.	Zuivere aankoop	47
3.2.2.	Door een natuurlijk persoon	48
3.2.3.	Van een woning	48
3.2.4.	Die hoofdzakelijk tot huisvesting dient	51
3.2.4.1.	De woonfunctie is overheersend	51
3.2.4.2.	De woonfunctie is niet overheersend	52
3.2.5.	Of tot huisvesting zal dienen	52
3.2.6.	Met de aanhorigheden	53
3.2.7.	Voor de geheelheid in volle eigendom	55
3.2.7.1.	Gesplitste aankoop	55
3.2.7.2.	Verskillende juridische kwalificaties	56
3.2.7.3.	Verkrijging die leidt tot de geheelheid in volle eigendom	56
3.2.8.	Waar de hoofdverblijfplaats wordt gevestigd	58
3.2.9.	Waarbij er geen ‘verhinderend bezit’ is	61
3.2.9.1.	Tijdstip van beoordeling	61
3.2.9.2.	De geheelheid in volle eigendom	62
3.2.9.3.	Woning of bouwgrond	62
3.2.9.4.	Meerdere kopers	65
3.2.9.5.	Bijzonder geval: aankoop tijdens echtscheidingsprocedure	66
3.2.9.6.	Uitzondering: verkoop binnen 2 jaar	67
	A. Het causaal verband	68
	B. Volledige vervreemding ten bezwarenden titel	69
	C. Berekening termijn van 2 jaar	69
	D. Niet-tijdige vervreemding	70

3.2.10.	Vormvoorwaarden	70
3.2.11.	Geen combinatie met meeneembaarheid	72
3.3.	Het verlaagd tarief bij renovatie of herbouw	72
3.3.1.	Basisvoorwaarden blijven van toepassing	73
3.3.1.1.	Verlengde termijn voor inschrijving in bevolkings- of vreemdelingenregister	73
3.3.1.2.	Begrip ‘woning’ bij (gedeeltelijke) herbouw	74
3.3.1.3.	Verlengde termijn bij verhinderend bezit	75
3.3.2.	Bijkomende voorwaarden	75
3.3.2.1.	Renovatie of herbouw	75
	A. Ingrijpende energetische renovatie	76
	B. Gedeeltelijke herbouw	77
	C. Herbouw	77
3.3.2.2.	Indienen van een EPB-aangifte	77
3.3.3.	Van 3 % naar 1 %?	77
3.3.4.	Vormvoorwaarden	79
3.3.5.	Wat bij niet-naleving van de voorwaarden?	79
3.3.6.	Geen combinatie met meeneembaarheid	81
3.4.	Bijkomende rechtenvermindering bij de aankoop van een bescheiden woning	81
3.4.1.	Bescheiden woning	82
3.4.2.	Bedrag van de vermindering	84
3.4.3.	Vormvoorwaarden	87
3.5.	Het verlaagd tarief voor beroepsverkopers	87
3.6.	Het verlaagd tarief voor monumenten	88
3.6.1.	Verkrijging onder bezwarende titel	88
3.6.2.	Investeringsplicht	89
3.6.3.	Opmaak van een beheersplan	89
3.6.4.	Vervreemdingsverbod	90
3.6.5.	Vormvoorwaarden	90
3.6.6.	Geen combinatie met andere voordelen	90
3.7.	Het verlaagd tarief voor een monument-woning	91
3.7.1.	Basisvoorwaarden	91
3.7.1.1.	Verlengde termijn voor inschrijving in bevolkings- of vreemdelingenregister	92
3.7.1.2.	Te investeren bedrag	93
3.7.1.3.	Combinatie met meeneembaarheid	93
3.7.1.4.	Verlengde termijn bij verhinderend bezit	93
3.7.2.	Vormvoorwaarden	94
3.7.3.	Wat bij niet-naleving van de voorwaarden?	95

3.8.	Het verlaagd tarief of de vrijstelling voor bepaalde gronden	96
3.8.1.	Onbebouwde landgoederen	97
3.8.2.	Onbebouwde onroerende goederen met natuurbeheerplan	98
3.8.3.	Vormvoorwaarden	99
3.9.	Verlaagde tarieven voor sociale woningen	99
3.9.1.	Het verlaagd tarief bij verhuur aan erkende woonmaatschappij	100
3.9.1.1.	Toepassingsvoorwaarden	100
	A. Zuivere aankoop	100
	B. Van een woning	100
	C. Door een of meerdere natuurlijke personen voor de geheelheid in volle	100
	D. Afsluiten huurovereenkomst	101
3.9.1.2.	Vormvoorwaarden	103
3.9.2.	Het verlaagd tarief voor sociale huisvestingsmaatschappijen	103
3.9.3.	Het verlaagd tarief bij aankoop van een sociale woning	103
4.	De meeneembaarheid	105
4.1.	Systematiek van de meeneembaarheid	106
4.1.1.	Meeneembaarheid door verrekening	107
4.1.2.	Meeneembaarheid door teruggave	107
4.1.3.	Het limietbedrag	108
4.2.	Het uitdoofscenario	109
5.	De teruggave bij snelle wederverkoop	113



1. INLEIDING

De overgrote meerderheid van de mensen wordt tijdens hun leven wel eens geconfronteerd met het verkooprecht: de aankoop van een eigen woning, de verkoop van een geërfde woning, de aankoop van een tweede verblijf, ... Kortom, een belasting waar heel wat mensen mee te maken krijgen, en dan nog wel (meestal) op een belangrijk moment in hun leven.

De Vlaamse Regering – de verkooprechten zijn immers een gewestelijke bevoegdheid – heeft de verkooprechten volop aangegrepen om haar beleid sturing te geven. Dit heeft geleid tot diverse verlaagde tarieven, zoals voor wie z'n enige woning aankoopt, voor wie na de aankoop een grondige renovatie doorvoert, of voor wie bereid is z'n woning te verhuren aan een erkende woonmaatschappij.

Het beleid is (wellicht mede vanwege budgettaire redenen) regelmatig aan wijzigingen onderhevig. Vandaar dat de voorbije jaren ook aan de verkooprechten herhaaldelijk werd gesleuteld. Denk maar aan de verhoging van het basistarief, de verlaging van het tarief voor de enige woning (ter compensatie voor de afschaffing van de woonbonus) en de geleidelijke afschaffing van de meeneembaarheid.

Deze bijdrage heeft tot doel een praktische wegwijzer te zijn voor wie z'n weg zoekt in de Vlaamse verkooprechten anno 2022. Nadat vooreerst enkele algemene principes inzake het verkooprecht (o.a. de belastbare grondslag) worden toegelicht, wordt in onderhavige bijdrage ingegaan op de actuele regelgeving inzake het verkooprecht. De verschillende verlaagde tarieven worden besproken, waarbij voornamelijk aandacht wordt besteed aan het verlaagd tarief bij de aankoop van de enige woning, al dan niet in combinatie met een grondige renovatie of herbouw, aangezien dit voor de praktijk veruit de meest belangrijke tariefvermindering is. Ook het stelsel van de meeneembaarheid, dat in een uitdoofscenario zit, komt aan bod.

Omdat het de bedoeling is om een overzicht te geven van de actuele regelgeving inzake het verkooprecht, wordt niet verwezen naar de tarieven en voorwaarden uit het verleden. Enkel waar dit nodig is voor een goed begrip van de huidige spelregels, wordt naar eerdere regelgeving verwezen.