

IK KOOP

Informatiebrochure van uw notaris

IK KOOP

Informatiebrochure

INHOUDSTAFEL

INLEIDING

I. UW AANKOOP, STAP VOOR STAP

1. Ondertekening van de verkoopovereenkomst
2. U informeert uw notaris
3. Notarissen nemen onderling contact op
4. Wij doen alle nodige opzoeken
5. Uw dossier in goede handen
6. Afspreken van de aktedatum
7. Het akteontwerp en de afrekening worden u toegestuurd
8. Ondertekening van de akte
9. De kredietakte zorgt voor het nodige geld
10. De akte naar het registratiekantoor en het hypotheekkantoor
11. Het afschrift van de akte wordt u toegestuurd
12. Waarvoor u als koper zelf zorgt

II. DE OPSTART VAN UW DOSSIER: MEE TE DELEN INLICHTINGEN

III. ACHTER DE SCHERMEN: WAT DOEN UW NOTARIS EN ZIJN MEDEWERKERS?

1. Vóór de verkoopovereenkomst en/ of de akte
2. Na de akte

IV. WELKE KOSTEN ZIJN VERBONDEN AAN UW AANKOOP?

1. Kosten met betrekking tot de aankoop van een onroerend goed
 - a) aan de verkoper
 - b) aan de fiscus (belastingen)
 - c) aan de notaris
2. Kosten met betrekking tot het hypothecaire krediet / de lening
 - a) aan de bank
 - b) aan de fiscus (belastingen)
 - c) aan de notaris
3. BTW

BEGRIPPENLIJST

INLEIDING

Wij danken u voor het vertrouwen dat u stelt in ons kantoor om uw aankoop in goede banen te leiden.

Wanneer u als koper het ideale onroerend goed gevonden hebt, dienen er nog een hele reeks stappen gezet te worden alvorens u zich rechtmatige eigenaar van dit goed kunt noemen. Hierbij doet u beroep op ons als notaris.

Een aankoopdossier doorloopt steeds een aantal stappen.

U leest hier hoe een doorsnee aankoopdossier verloopt. Wij hopen u zo beter te informeren over de formaliteiten die wij als notaris zowel vóór als na het ondertekenen van de aankoopakte vervullen.

In deze brochure worden een aantal specifieke termen gebruikt die achteraan in de begrippenlijst voor u verduidelijkt worden.

I. UW AANKOOP, STAP VOOR STAP

1. Ondertekening van de verkoopovereenkomst

Wanneer u met de verkoper een akkoord hebt bereikt over de voorwaarden waartegen de aankoop zal plaatsvinden, wordt er door u beiden een verkoopovereenkomst (ook wel *compromis* genoemd) getekend.

Bij de ondertekening van de verkoopovereenkomst wordt er door de koper meestal een voorschot (waarborg) betaald (doorgaans 10% of 5% van de verkoopprijs). Dit voorschot kunt u op ons kantoor in bewaring geven. Wij plaatsen deze som binnen de maand op een geïndividualiseerde rekening op uw naam.

Alvorens er een rechtsgeldige verkoopovereenkomst kan gesloten worden, moeten er een aantal opzoeken gebeuren en dient de verkoper u een aantal documenten/attesten voor te leggen.

Onder de huidige wetgeving kan er slechts een rechtsgeldige verkoopovereenkomst worden gesloten :

- 1) mits aanwezigheid van een geldig uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister van de gemeente;
- 2) mits aanwezigheid van een geldig bodemattest per verkocht kadastraal perceelnummer en in voorkomend geval;
- 3) na het verstrijken van een termijn van 15 dagen na het verzenden van de aanvraag voor inlichtingen aan de syndicus;
- 4) mits aanwezigheid van een elektriciteitsattest. Dit attest geeft aan of de elektrische installatie aan de huidige normen voldoet. Er is geen attest nodig wanneer de koper het gekochte gebouw gaat afbreken of de elektrische installatie volledig gaat renoveren;
- 5) mits het voorleggen van een energieprestatiecertificaat (EPC). Deze geeft aan de koper informatie over de energie-efficiëntie van de woning via een bepaalde score;
- 6) mits aanwezigheid van een postinterventiedossier, maar enkel voor woningen die werden gebouwd of volledig gerenoveerd na mei 2001. Het postinterventiedossier laat nieuwe eigenaars toe om te achterhalen waar de elektriciteits- of waterleidingen lopen, welke materialen werden gebruikt of wat de structuur is van de woning. Dit kan van belang zijn bij latere herstellings- of renovatiewerken. Indien de werken door een particulier werden uitgevoerd is een dergelijk postinterventiedossier niet vereist;
- 7) mits de aanwezigheid van het keuringscertificaat stookolietank;
- 8) indien het onroerend goed verhuurd is, moeten de bestaande huurovereenkomsten overgemaakt worden aan de koper.

Aangezien deze overeenkomst een **bindend contract** is tussen beide partijen, is het van belang dat alle punten er correct en volledig worden in opgenomen. Het is dus raadzaam ons kantoor reeds vooraf te contacteren zodat wij u kunnen bijstaan bij het opstellen, of minstens bij de controle, van deze overeenkomst.

In de verkoopovereenkomst melden beide partijen ook op welke notaris ze een beroep wensen te doen voor het verlijden van de notariële akte.

Tevens wensen wij u te informeren dat bij de aankoop door een natuurlijk persoon, het notariaat een kosteloze verzekering aanbiedt, welke in een tussenkomst voorziet indien een van de kopers overlijdt door een ongeval tussen de ondertekening van de verkoopovereenkomst en de notariële akte. Een aantal voorwaarden dienen evenwel te worden vervuld. Wij informeren u hier graag over.

2. U informeert uw notaris

Zowel de koper als de verkoper nemen contact op met de notaris van hun keuze en geven hem alle nodige informatie voor de opstart van het dossier. [Een opsomming van alle gevraagde inlichtingen vindt u verder in deze brochure.](#)

Het feit dat u beiden eventueel een andere notaris kiest, heeft geen enkel effect op de door u te betalen kosten. Omdat het ereloon van de notaris wettelijk bepaald is, zijn beide notarissen verplicht dit vastgesteld ereloon onderling te verdelen.

3. Notarissen nemen onderling contact op

Indien uw verkoper een eigen notaris gekozen heeft, nemen wij automatisch contact op met deze notaris voor alle praktische afspraken en voor de uitwisseling van de nodige gegevens.

In principe is het de notaris van de koper die de akte zal opstellen (deze notaris noemt men de *minuuthouder*) en bij wie de akte zal ondertekend worden.

Indien u een nieuwbouwappartement of bouwgrond uit een verkaveling koopt, wordt van deze regel afgeweken en wordt de akte getekend op het kantoor van de notaris die de basisakte of verkavelingsakte heeft opgemaakt.

4. Wij doen alle nodige opzoeken

Als minuuthoudende notaris starten wij zo snel mogelijk met alle nodige opzoeken, vragen wij de vereiste attesten aan en doen wij alle wettelijke kennisgevingen.

Uw dossier is pas volledig als wij van alle aangeschreven instanties een antwoord ontvangen hebben binnen de door de wet bepaalde termijnen, of in specifieke gevallen, na het verstrijken van de wettelijke termijnen. Afhankelijk van de gevraagde gegevens of geadresseerde instantie kan deze antwoordtermijn oplopen tot verschillende weken. Soms kunnen wij een overheidsinstantie pas aanschrijven wanneer wij de gegevens van een andere dienst ontvangen hebben.

[Een meer gedetailleerde toelichting vindt u verder in deze brochure.](#)

5. Uw dossier in goede handen

Indien er bijkomende vragen zijn, neemt onze dossierbeheerder contact met u

op. Mocht u zelf nog vragen hebben, aarzel dan niet om zelf contact met ons kantoor op te nemen. Uw **dossierbeheerder** kan u steeds informeren over de stand van zaken van uw dossier.

Vermeld bij elke contactname uw dossiernummer en dossierbeheerder zodat wij u snel en efficiënt kunnen informeren. De coördinaten van uw contactpersoon en uw dossierreferentie vindt u op elke briefwisseling.

6. Afspreken van de aktedatum

Zodra wij alle informatie verkregen hebben en uw dossier volledig is voor het opmaken van de akte, nemen wij contact op met alle partijen en wordt een aktedatum vastgesteld. Hierbij wordt rekening gehouden met:

- de uiterste datum voorzien in de verkoopovereenkomst;
- de opschortende voorwaarden opgenomen in de verkoopovereenkomst;
- de geldigheidstermijn van uw kredietaanbod;
- de geldigheidsduur van de ontvangen stukken / attesten;
- in de mate van het mogelijke: de persoonlijke wensen van koper en verkoper.

7. Het akteontwerp en de afrekening worden u toegestuurd

In de regel wordt u één week vóór het verlijden van de akte het ontwerp van de akte, een kopie van de stukken (bodemattest, kadastraal uittreksel, ...) samen met de volledige afrekening van de aktekosten, aankoopprijs en het eventuele kredietbedrag toegestuurd zodat u alles rustig kunt doornemen vóór u de akte ondertekent.

Hebt u vragen, aarzel dan niet om ons bijkomende toelichtingen te vragen.

8. Ondertekening van de akte

Voor de ondertekening van de akte wordt u samen met de verkoper uitgenodigd op ons kantoor. Op dat moment worden de bepalingen van de verkoopovereenkomst notarieel vastgelegd zodat uw eigendomsrechten tegenstelbaar zouden kunnen gemaakt worden tegenover derden door overschrijving van deze akte op het hypotheekkantoor.

U krijgt op dat ogenblik ook het genot en vrij gebruik van het onroerend goed¹, tenzij anders werd overeengekomen (bv. goed is verhuurd, de verkoper blijft gedurende een bepaalde periode in het goed wonen, ...)

Op het moment van de ondertekening van de akte moeten de volledige koopprijs en alle kosten verbonden aan de akte op onze derdenrekening overgeschreven zijn (of moet het bewijs van overschrijving via de bank voorgelegd worden).

9. De kredietakte zorgt voor het nodige geld

Vaak zal een aankoopakte samengaan met een kredietakte waarbij uw bank of kredietinstelling de nodige fondsen (of een deel ervan) ter beschikking stelt

¹ Wanneer u een huis koopt, wil dat bv. zeggen dat u op dat moment de sleutel krijgt.

om uw aankoop te kunnen betalen. Deze akte wordt altijd op dezelfde dag ondertekend als de aankoopakte aangezien er door de bank op het aangekochte onroerend goed een hypotheek zal worden genomen.

10. De akte naar het registratiekantoor en het hypotheekkantoor

Na de ondertekening wordt uw akte voor de registratie en vervulling van de hypothecaire formaliteiten neergelegd op de bevoegde federale antenne en zullen wij de wettelijke verschuldigde registratierechten betalen (zowel federale registratierechten als regionale registratierechten).

De authentieke akte (ook wel *minuut* genoemd) wordt in onze archieven bewaard. Wij zijn enkel gerechtigd om eensluitende afschriften van deze akte (ook wel *expeditie* genoemd) af te leveren.

Op basis van onze neerlegging zorgt het bevoegd hypotheekkantoor voor overschrijving van het eigendomsrecht op uw naam. Vanaf dat moment is uw eigendomsrecht tegenstelbaar aan derden.

Tevens worden, afhankelijk van het goed dat werd verkocht, alle betrokken instanties geïnformeerd van de eigendomsoverdracht. Bijvoorbeeld: de begunstigde van een voorkooprecht, dienst Bosbeheer, de syndicus van het gebouw, voor een positief keuringsattest van de elektrische installatie ...

11. Het afschrift van de akte wordt u toegestuurd

Na registratie en overschrijving op het hypotheekkantoor sturen wij u het afschrift van de akte toe. Dit is uw eigendomstitel van uw aankoop.

12. Waarvoor u als koper zelf zorgt

Als nieuwe eigenaar van het onroerend goed dient u onder meer zelf in te staan voor het sluiten van de nodige verzekeringen (o.a. brandverzekering, schuldsaldoverzekering), de overzetting van alle nutsvoorzieningen op uw naam, contacteren van de huurder met het oog op wijzigingen van de betalingen, ...

II. DE OPSTART VAN UW DOSSIER: MEE TE DELEN INLICHTINGEN

Gelieve volgende zaken aan ons te bezorgen zodat we over alle informatie beschikken om uw dossier op te starten:

- kopie [identiteitskaart \(beide zijden\)](#) of [elektronische identiteitskaart](#) laten inlezen op het notariskantoor.
Wij zijn immers verplicht bij elke transactie de identiteit van de partijen te controleren aan de hand van hun identiteitsgegevens.
- Indien u gehuwd bent: een kopie van uw trouwboekje, eventueel kopie van uw huwelijkscontract + eventueel latere wijzigingen of giften tussen echtgenoten
- Indien u niet gehuwd bent en het onroerend goed met één of meerdere personen aankoopt, is het wenselijk dat er met het kantoor een afspraak wordt gemaakt teneinde uw concrete situatie te bekijken.
- Indien de koper een vennootschap is: [oprichtingsakte](#), indien de statuten gewijzigd werden de gecoördineerde statuten, correcte vertegenwoordiging van de vennootschap en de verklaring van uiteindelijke begunstigde
- [Ondertekende verkoopovereenkomst](#)
- [Kredietdossier](#) van de bank ter financiering van de aankoop
- [Vragenlijst voor de berekening van de registratierechten](#) die u van ons ontvangt: voor de berekening van de verschuldigde registratierechten hebben wij bijkomende gegevens nodig m.b.t. transacties uit het verleden, uw persoonlijke situatie, ... Tevens kan het opnemen van bepaalde clausules in de akte u toelaten om van bepaalde fiscale voordelen te genieten.
- Overige door ons kantoor aan u overgemaakte vragenlijsten

III. ACHTER DE SCHERMEN: WAT DOEN UW NOTARIS EN ZIJN MEDEWERKERS?

Wanneer een onroerend goed van eigenaar wisselt, moeten wij vooraf een aantal opzoeken doen betreffende het goed, de verkoper(s) en de koper(s).

We bieden u graag een kort overzicht van de meest voorkomende opzoeken, aanvragen en registraties die in het kader van uw aankoop verricht worden.

1. Vóór de verkoopovereenkomst en / of de akte

- **Aanvullende opvragingen bij de verkoper**
De verkoper dient diverse documenten en attesten voor te leggen, onder meer basisakte, huurcontracten, certificaat van keuring van elektrische installaties, energieprestatiecertificaat (EPC), postinterventiedossier (PID), keuringsattest van de stookolietank, ...
- **Opvragen kadastrale legger en kadastraal plan**
Op basis van de kadastrale gegevens kunnen wij controleren of u het correcte goed aankoopt. Wij hebben deze gegevens ook nodig om verdere opzoeken te kunnen uitvoeren: ze bevatten het juiste identificatienummer dat op verdere aanvragen vermeld moet worden.
Op basis van de inlichtingen van het kadaster kan ook nagegaan worden of het goed in aanmerking komt voor het zogenaamde “klein beschrijf” (bij voldoening aan bepaalde voorwaarden kan u dan genieten van vermindering van registratierechten).
- **Opvragen bodemattest**
Het bodemattest vermeldt of er in het register van de verontreinigde gronden gegevens zijn opgenomen over het eigendom dat u koopt. Zo wordt u als verkrijger van de grond ingelicht over de mogelijke verontreiniging van het terrein voordat de overeenkomst wordt afgesloten.
Er kan geen verkoopovereenkomst worden afgesloten zonder geldig bodemattest.
- **Controle in het kader van de watertoets**
Wij moeten nagaan of het aangekocht onroerend goed zich bevindt in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied, in een afgebakend overstromingsgevoelig gebied of in een afgebakende oeverzone.
- **Nagaan of het onroerend goed vastgesteld is in een inventaris of beschermd is als onroerend erfgoed.**
Een onroerend erfgoed kan mogelijk vastgesteld zijn in één van de inventarissen of kan volgens een besluit voorlopig of definitief beschermd zijn als onroerend erfgoed. Bij dit statuut horen bepaalde rechtsgevolgen. De notaris heeft een informatieplicht met betrekking tot deze onroerende goederen.

- **Opzoeking bij de gemeente**

Bij de technische dienst van de gemeente wordt het stedenbouwkundig uittreksel opgevraagd. Bedoeling is om na te gaan welke stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd, in welk gebied het goed ligt (woongebied, agrarisch gebied, industriegebied), of er een verkavelingsvergunning van toepassing is, ...

Aansluitend op de gegevens van de gemeente kan het zijn dat wij gehouden zijn om bijkomende gegevens op te vragen bij instanties zoals Bosbeheer, Stedelijk patrimonium, Monumentenzorg, ...
- **Verplichtingen in het kader van de VCRO**

Wij moeten nagaan of het onroerend goed het voorwerp uitmaakt van een stedenbouwkundige inbreuk of misdrijf of als er sprake *zou* kunnen zijn een stedenbouwkundige inbreuk of misdrijf. Dit gaat dus verder dan het controleren van eventuele dagvaardingen. Wij moeten bovendien oog hebben voor eventuele herstelmaatregelen die op het onroerend goed rusten.
- **Controle voorkooprecht**

Wij zijn steeds verplicht te controleren of er geen (wettelijke) voorkooprechten op het eigendom kunnen worden uitgeoefend. In voorkomend geval dienen wij dit voorkooprecht ook aan te bieden.
- **Nazicht erfdiensbaarheden**
- **Contacteren syndicus van een appartementsgebouw (indien van toepassing)**

Eenzijds wordt de syndicus om inlichtingen gevraagd, bv. betreffende geplande investeringen in het appartementsgebouw. Anderzijds brengen wij hem op de hoogte van de eigendomsoverdracht en de datum vanaf wanneer de nieuwe eigenaar zal bijdragen in de gemeenschappelijke kosten en het reservefonds.
- **Fiscale en sociale opzoeken**

Een deel van onze opdracht als notaris, is om belastingen te innen in opdracht van de Staat. Denk bijvoorbeeld aan de registratie- en hypotheekrechten die u betaalt bij een aankoop en een lening.

Een ander deel van onze opdracht is echter om op te treden als bewaarder van de belangen van de belastingen. Zo moeten wij in geval van verkoop, vervreemding, of hypotheekvestiging, nagaan of de eigenaars / hypotheekverstrekkers geen belastingen verschuldigd zijn aan de Staat. In dat geval zijn wij verplicht om deze verschuldigde belasting in te houden, ook al is de vervaldag voor de betaling bijvoorbeeld pas een maand later.

Volgende belastingen moeten onder meer gecontroleerd worden:

 - *gemeentebelastingen* van de woonplaats van de partijen en de ligging van het eigendom,
 - *provinciebelastingen* van de woonplaats van de partijen en de ligging van het eigendom,
 - *directe belastingen* van de woonplaats van de partijen en de ligging van het eigendom,
 - *de onroerende voorheffing*,

- *vennootschapsbelasting en RSZ.*

Indien een koper-kredietnemer BTW-plichtig is, moet bovendien ook nog het betrokken BTW-ontvangkantoor aangeschreven worden.

- **Hypothecaire opzoeken**

Een onroerend goed kan belast zijn met hypotheek, beslagen en andere schulden. Als u een onroerend goed aankoopt, wilt u er natuurlijk zeker van zijn dat het vrij is van hypotheek en schulden. Daarom moet een opzoeking gedaan worden op het hypotheekkantoor.

Indien er nog hypothecaire inschrijvingen ten laste van de verkoper op het eigendom ingeschreven staan, zullen wij contact opnemen met de schuldeisers (bank, kredietinstelling, overheidsinstelling of andere) teneinde een afrekening te vragen en hun akkoord om doorhaling van de hypothecaire inschrijving te bekomen (ook wel *handlichting* genaamd).

Op het moment van de uitbetaling van de verkoopprijs zullen wij de bestaande schulden die het onroerend belasten inhouden en terugbetalen aan de schuldeiser(s).

De notaris van de verkoper zal nadien het nodige doen voor het opstellen van de akte handlichting waardoor de hypotheekbewaarder de toestemming krijgt deze "oude" hypothecaire inschrijving te schrappen.

2. Na de akte

Terwijl u zich eigenaar kunt noemen van de net aangekochte grond of woning en volop plannen begint te maken, moeten er door ons nog een aantal formaliteiten uitgevoerd worden.

- [Registratie van de aankoopakte](#)

Uw aankoopakte moet geregistreerd worden op het bevoegd registratiekantoor. Wij betalen ook de verschuldigde federale en regionale belastingen (registratierechten) in uw naam. Zo zorgen wij ervoor dat u aan uw fiscale verplichtingen voldaan hebt.

- [Overschrijving van uw aankoopakte en inschrijving van uw kredietakte op het bevoegd hypotheekkantoor](#)

Tesamen met de registratie leggen wij uw akte ook neer op het bevoegd hypotheekkantoor. De hypotheekbewaarder zal het eigendomsrecht van het onroerend goed overschrijven op uw naam. Uw eigendomsrecht is van dan af tegenstelbaar aan derden. Tevens zal de hypotheekbewaarder in het geval van een kredietakte de hypothe(e)k(en) inschrijven in voordeel van de kredietverstrekker(s).

- [Doorhaling van de vorige hypotheek](#)

Wij doen alle betalingen opdat de doorhaling van de bestaande inschrijvingen lastens de vorige eigenaar zouden worden doorgehaald.

Opmerking: het is niet omdat een lening / krediet volledig is terugbetaald, dat de hypotheek wegvalt. Een hypotheek blijft thans 30 jaar op het goed staan. De schrapping van de hypotheek (ook wel *handlichting* genoemd) kan alleen d.m.v. een notariële akte, of door het verstrijken van de termijn van 30 jaar.

- [De notaris stelt alle betrokken instanties op de hoogte van de overdracht](#)

Na de ondertekening van de akte zullen wij alle nodige instanties op de hoogte stellen van de verkoop van het eigendom. Indien nodig zenden wij hen ook een kopie van de verleden akte toe.

IV. WELKE KOSTEN ZIJN VERBONDEN AAN UW AANKOOP?

1. Te betalen kosten met betrekking tot de aankoop van een onroerend goed

a) aan de verkoper

- aankoopprijs: de prijs die u met hem bent overeengekomen in de verkoopovereenkomst
- aandeel onroerend voorheffing en andere belastingen: vanaf het moment van het genot van het onroerend goed dient u als koper de onroerende voorheffing te betalen. Om praktische redenen wordt deze afrekening - indien mogelijk - tussen u en de verkoper op het moment van de ondertekening van de akte gedaan.
- andere in de verkoopovereenkomst overeengekomen bedragen (bv. overname roerende goederen, overname stookolie, ...)

b) aan de fiscus (belastingen): federaal en regionaal

- registratierecht: belasting op de overdracht van het onroerend goed. In principe bedraagt dit voor goederen in Vlaanderen 10% van de verkoopprijs. In specifieke gevallen kan dit percentage lager of hoger zijn. Wij informeren u graag meer in detail over de u toekomende verminderingen zodra wij in het bezit zijn van uw persoonlijke gegevens.
- recht op geschrift: het 'recht op geschrift' vervangt de vroegere fiscale zegels en bedraagt in principe € 50,00 voor een aankoopakte.

c) aan de notaris

- honorarium: het ereloon van de notaris is wettelijk vastgelegd en varieert naargelang de aankoopprijs. Het wordt berekend per schijf. Hoe hoger de aankoopprijs, hoe lager het te betalen percentage.
[U kunt het honorarium berekenen op www.notaris.be](http://www.notaris.be)
- diverse kosten: in het kader van uw aankoop moeten wij diverse inlichtingen verzamelen bij verschillende officiële instanties. De kosten van deze stukken en de daarbij horende werkingskosten worden hierin afgerekend. De kosten verbonden aan de levering blijven – behoudens andere overeenkomst – ten laste van de verkoper (oa bodemattest, EPC, ...)

2. Kosten met betrekking tot de hypothecaire lening / krediet

Indien u een krediet of lening aangaat voor de aankoop van uw eigendom, moet u bovendien ook nog rekening houden met volgende kosten:

a) aan de bank

- schattingskosten: een bankinstelling mag schattingskosten aanrekenen als ze ter plaatse de waarde van het goed schat alvorens ze u een lening toekent.
- dossierkosten: een bankinstelling mag dossierkosten aanrekenen voor de tijd die ze besteed heeft aan het formuleren van een schriftelijk voorstel voor een lening.

b) aan de fiscus (belastingen)

- registratierecht: dit recht beloopt 1% op de totale som waarvoor een hypotheek genomen wordt (inclusief de bijhorigheden) en een vast registratierecht voor alle documenten die aan uw leningsakte worden gehecht (bijvoorbeeld een aflossingstabel). Eventuele kortingen kunnen slechts berekend worden op basis van de individuele gegevens van de ontleners.
- hypotheekrecht: belasting op uw hypotheek. Deze belasting bedraagt 0,3% op de totale som waarvoor een hypotheek wordt genomen.
- recht op geschriften: het 'recht op geschriften' vervangt de vroegere fiscale zegels en bedraagt € 50,00 voor een hypothecaire akte.

c) aan de notaris

- honorarium: het ereloon van de notaris is wettelijk vastgelegd en varieert naargelang het bedrag dat ontleend wordt. Het wordt berekend per schijf. Hoe hoger het ontleende bedrag, hoe lager het te betalen percentage.
U kunt het honorarium berekenen op www.notaris.be
Bij de berekening van uw ereloon, dient u steeds het kredietbedrag als basis te nemen, met een minimum van het bedrag van de inschrijving.
- diverse kosten: in het kader van uw lening moeten wij diverse meldingen doen bij verschillende officiële instanties (bv.: fiscale notificaties, hypotheekstaat). De kosten van deze stukken en de daarbij horende werkingskosten worden hierin afgerekend.

d) diverse kosten:

- premie brandverzekering
- premie schuldsaldoverzekering

3. BTW

- Sedert 1 januari 2012 zijn alle notarissen btw-plichtig. Wij dienen u dan ook 21% btw aan te rekenen op alle voormelde kosten, met uitzondering van de registratierechten en kosten verbonden aan de hypothecaire overschrijving, inschrijving en/of doorhaling.
- Indien u btw-plichtig bent, ontvangt u na de akte de factuur met betrekking tot de kosten die onder de maatstaf van heffing vallen.

BEGRIPPENLIJST

Afschrift: een volledige weergave van de tekst van de originele akte, voorzien van de handtekening en het zegel van de notaris. Zie ook “eigendomstitel”.

Authentieke akte: Een authentieke akte is een akte die in de wettelijke vorm is verleden voor openbare ambtenaren (bv notaris) die daartoe bevoegd zijn ter plaatse waar zij is opgemaakt.

De wet verleent aan een aantal personen (rechters, gerechtsdeurwaarders en notarissen) de bevoegdheid om aan hun officiële geschriften (vonnissen, exploiten of akten) een bijzondere bewijskracht te verlenen. Men noemt dit een authentieke akte.

Basisakte: als u een appartement koopt, dan koopt u maar een deel van het gebouw. In de basisakte is het eigendomsrecht van de onderscheiden delen van het appartementsgebouw vastgelegd. Zo regelt de akte de rechten en plichten van de eigenaars van de onderscheiden verdiepingen of gedeelten van verdiepingen van een appartementsgebouw; evenals de bijdrage van de verschillende eigenaars in de gemeenschappelijke kosten.

Compromis: verkoopovereenkomst. Dit is de onderhandse, tussen partijen afgesloten, overeenkomst houdende de aan/verkoop. Deze vormt het bewijs van het tussen de partijen gesloten contract, en dient als basis voor de notariële akte. De akte die later wordt opgesteld moet de afspraken die in de compromis zijn opgenomen, overnemen.

Eigendomstitel: het bewijs dat men eigenaar is van een bepaald onroerend goed (in praktijk: het afschrift van de koopakte)

Hypotheek: de meeste personen die een huis aankopen, moeten daarvoor geld lenen bij de bank. Als waarborg voor de lening, krijgt de bank een hypotheek op het huis. Dat wil zeggen dat zij de woning mogen laten verkopen als de lening niet terugbetaald wordt zoals afgesproken. De opbrengst van de verkoop wordt dan in de eerste plaats gebruikt om de schulden aan de bank aan te zuiveren.

Hypotheekrechten: dit zijn de rechten die u betaalt op de hypotheek. Ze bedragen 0,3% op het bedrag (in hoofdsom en aanhorigheden) waarvoor de hypothecaire zekerheid wordt genomen.

Hypotheekkantoor: een hypotheekkantoor is een overheidsinstelling. Er wordt in de eerste plaats bijgehouden wie de eigenaar is van een welbepaald onroerend goed. Wanneer de eigendom van een onroerend goed via een notariële akte overgaat van de ene persoon op de andere, is de notaris verplicht om deze overdracht te melden aan het hypotheekkantoor. Tevens noteert men met welke hypothecaire inschrijvingen een onroerend goed belast is.

Enkel notariële akten en vonnissen kunnen worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Naast de hypotheekrechten zal bij een hypothecaire inschrijving ook een ereloon en kosten dienen te worden betaald aan de hypotheekbewaarder.

Kadastraal inkomen: elke eigenaar van een onroerend goed, moet belastingen

betalen op dit goed. Die belastingen worden onder meer bepaald op basis van het kadastraal inkomen (K.I.) van het goed. Het K.I. wordt vastgesteld door het Ministerie van Financiën en komt overeen met de fictieve huurwaarde van het onroerend goed.

Kadaster: het kadaster biedt een overzicht van alle bebouwde en onbebouwde terreinen in ons land.

Kadastrale legger: een fiche van het Kadaster die bepaalde gegevens van een onroerend goed bevat: bv eigenaar(s), grootte, kadastraal inkomen, ...

Minuut: de authentieke akte. Dit origineel wordt door de notaris bewaard. Hij alleen kan er officiële kopies (afschriften) van afleveren.

Minuuthoudende notaris: de notaris die de notariële akte heeft opgesteld en de minuut bewaart.

Notaris: een notaris is een openbaar ambtenaar die van de overheid de taak heeft gekregen om overeenkomsten tussen partijen zodanig vast te leggen dat ze onmiddellijk uitvoerbaar en afdwingbaar zijn, zelfs zonder tussenkomst van een rechter.

Onroerend goed: is een terrein en alles wat zich daar vast (onroerend) op bevindt, zoals een huis, afsluitingen, verhardingen, ...

Onroerende voorheffing: de onroerende voorheffing is een jaarlijkse belasting op onroerende goederen. Ze wordt berekend op basis van het geïndexeerde kadastraal inkomen.

Postinterventiedossier: Dit document bevat nuttige technische elementen over een gebouw. Het wordt meestal opgesteld door de architect, de aannemer of veiligheidscoördinator. Het dossier bevat o.a. de plannen van nutsleidingen en vermeldt bijvoorbeeld ook welke materialen gebruikt werden.

Proces-verbaal van keuring van de elektrische installatie: Ingevolge de huidige wetgeving dient de verkoper uiterlijk bij het verlijden van de akte verkoop aan de koper het proces-verbaal van controlebezoek van de elektrische installaties uitgevoerd door een erkend organisme te overhandigen.

Deze controle dient te gebeuren voor:

- 1) oude elektrische installaties waaraan sedert 1/10/1981 geen belangrijke wijzigingen of aanzienlijke uitbreidingen zijn aangebracht of
- 2) oude elektrische installaties waaraan sedert 1/10/1981 belangrijke wijzigingen of aanzienlijke uitbreidingen zijn aangebracht maar waarvan het gedeelte dat dateert van vóór 1/10/1981 nog niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een controleonderzoek.

Voor installaties van na 1/10/1981, dient de verkoper het dossier van de elektrische installatie (keuringsattest) aan de koper te overhandigen.

Registratierecht: belasting verschuldigd naar aanleiding van een authentieke akte.

Stedenbouwkundige inlichtingen: onder “stedenbouwkundige inlichtingen” wordt

alle informatie verstaan die betrekking heeft op de gewestelijke, provinciale of gemeentelijke voorschriften die gelden voor bouwen of verbouwen.

Tegenstelbaar: bindend of verplichtend tegenover derden; geldig t.a.v. iedereen.

Verkoopovereenkomst: zie *compromis*

Voorkooprecht: het recht van een persoon (pachter of huurder) of van een overheidsinstelling (OCMW, stad, ...) om het verkochte goed met voorrang aan te kopen. Als u een verkoopovereenkomst ondertekend heeft, bestaat een van de taken van de notaris erin om na te gaan of iemand een voorkooprecht heeft op het goed. Indien dat zo is, moet deze persoon of instelling aangeschreven worden met de vraag of ze hun voorkooprecht willen uitoefenen en zij bijgevolg het goed kunnen kopen tegen dezelfde voorwaarden als de koper bereid was te geven.