

EEN GEZINSWONING KOPEN IN VLAANDEREN

Met welke kosten moet je rekening houden?



Voorbeeld:

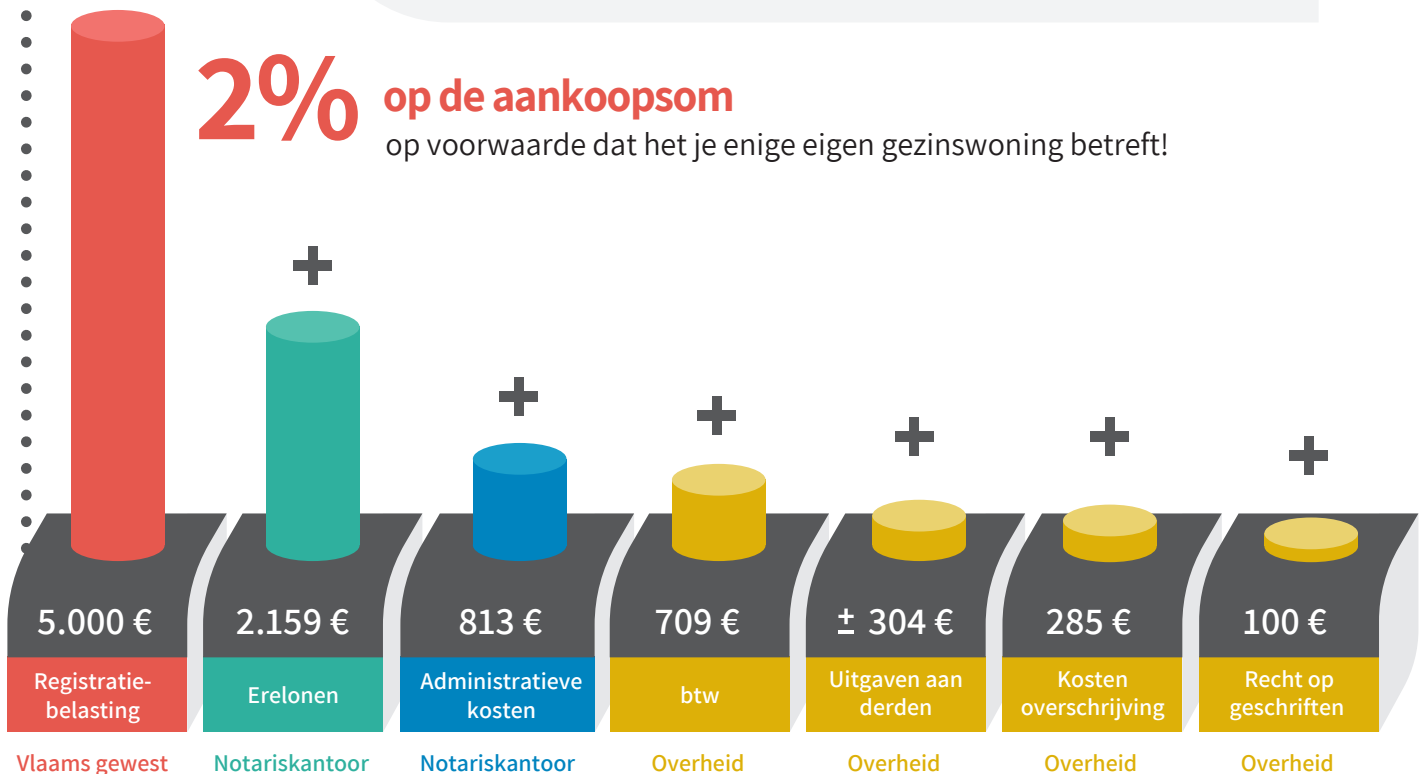
Prijs voor de aankoop
van een gezinswoning
in het Vlaams Gewest

250.000 €

Totaal aankoopkosten **+ 9.370 €**

Totaal aankoop **259.370 €**

2% op de aankoopsom
op voorwaarde dat het je enige eigen gezinswoning betreft!



Alle berekeningen zijn indicatief en onder voorbehoud. Deze infofiche is gebaseerd op een vereenvoudigde formule en geschatte bedragen. Zo kunnen de 'uitgaven aan derden' en de btw variëren in functie van de omstandigheden van je dossier. Bovendien zijn nog tal van voorwaarden van toepassing die de berekening kunnen beïnvloeden. Aarzel niet om je notariskantoor te contacteren voor meer informatie.

Vraag advies aan je notariskantoor! Meer infofiches op www.notaris.be

Een woning in Vlaanderen kopen?

Met welke kosten moet je rekening houden?

Bij de aankoop van een woning spreekt men dikwijls over 'notariskosten'. Men veronderstelt dat deze rechtstreeks aan de notaris toekomen. De notaris rekent deze kosten inderdaad aan bij de ondertekening van de koopakte, maar het grootste deel zijn belastingen die hij doorstort en niet zelf ontvangt.

Gemiddeld bedragen de aankoopkosten 4% van de aankoopprijs voor de aankoop van een gezinswoning.

Het grootste deel van de bijkomende kosten vormen de belastingen. Slechts 18% hiervan gaat werkelijk naar de notaris. De notaris ontvangt minder dan 1% op het totaal van de aankoopprijs en de bijkomende kosten samen.

Registratiebelasting

De registratiebelasting of "het verkooprecht" (de Vlaamse overheid spreekt sinds 1 juni 2018 van verkooprecht) is een belasting die de overheid int voor de registratie van de koopakte in een register.

Het basistarief bedraagt 12%. Voor de aankoop van een eigen én de enige woning gezinswoning geldt een verlaagd tarief van 2% mits de koper aan alle voorwaarden voldoet.

Het verkooprecht moet binnen de vier maanden na de ondertekening van de authentieke koopakte betaald worden. Soms heeft de koper recht op een bijkomende vermindering. Vraag daarover info aan je notaris.

Ereloon

Het ereloon is de vergoeding voor de notaris en zijn medewerkers voor het opmaken van de akte. De vergoeding is altijd een bepaald percentage van de aankoopprijs. Dit percentage wordt vastgelegd in wettelijke barema's, die verschillen naargelang je al dan niet een gezinswoning koopt. Het ereloon wordt voor alle notarissen op dezelfde manier berekend. De ene notaris is dus niet duurder dan de andere.

Hoe bereken je de aankoopkosten?

Raadpleeg onze online rekenmodules: www.notaris.be/rekenmodules. Je kan er de aankoopkosten berekenen, maar ook de kosten voor een kredietakte, een (hypotheclair) mandaat of een doorhaling van de hypotheek.

Opgepast: de vermelde bedragen zijn indicatief. Ze kunnen variëren afhankelijk van de bijzonderheden, de complexiteit en de specifieke formaliteiten in je dossier.



Administratieve kosten

Dit zijn de kosten die eigen zijn aan het kantoor en die verbonden zijn aan prestaties die niet door het ereloon gedekt zijn. Deze "vacaties" zijn de vergoedingen voor alle (aanvullende) opzoeken, verrichtingen en formaliteiten die in het kader van het voorbereiden, verlijden of afwerken van een akte worden gedaan en die niet voorgeschreven zijn door de wet (zoals de indiening van verzoeken aan administraties of instellingen om informatie, een vergunning of een beslissing te verkrijgen), of die wel voorgeschreven zijn door de wet, maar niet uitdrukkelijk ten laste zijn van de notaris (zoals bepaalde openbaarmakingsformaliteiten voorafgaand aan of naar aanleiding van bepaalde akten).

Onder de administratieve kosten vallen ook de werkingskosten van het kantoor.

Btw

De btw bedraagt 21% en is van toepassing op het ereloon van de notaris, de administratieve kosten, uitgaven aan derden en het recht op geschrift.

De btw wordt niet aangerekend op de belastingen die je sowieso al moet betalen. Op het verkooprecht ben je dus geen btw verschuldigd.

Uitgaven aan derden

Dit zijn de kosten die door de notaris aan derden (overheden of andere instanties) worden betaald en gedragen kosten voor rekening van zijn cliënten voor de akte, de voorbereiding, het verlijden of de afwerking ervan. Het merendeel van de akten vereist immers opzoeken, documenten, openbaarmakingen... tegen betaling aan derden (denk bijvoorbeeld aan de stedenbouwkundige informatie). De uitgaven aan derden kunnen verschillen per dossier. Voor deze infofiche nemen wij een raming van 304 euro.

Het recht op geschriften

Specifiek vast registratierecht van 100 euro voor bijlagen bij notariële akten.