

Vermindering van de verkooprechten voor een bescheiden woning (klein beschrijf)

Wie een bescheiden woning koopt met een beperkt Kadastraal Inkomen (KI) en aan een aantal andere voorwaarden voldoet, kan in aanmerking komen voor een vermindering van de registratierechten.

Voorwaarden

Procedure

Bedrag

Voorwaarden

Sinds **1 juni 2018** werd het klein beschrijf volledig vervangen door [de gunstregeling voor de aankoop van de enige gezinswoning](#). Als u in het verleden het klein beschrijf genoot, dan moet u wel aan **alle voorwaarden** blijven voldoen om de vermindering definitief te behouden.

Voorwaarden voor het onroerend goed

De belangrijkste voorwaarde is de hoogte van het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen (KI) van de woning en de eventuele aangekochte gebouwen en gronden die er één geheel mee vormen:

- Voor wie geen, 1 of 2 kinderen ten laste heeft, mag het KI van het geheel **niet meer bedragen dan 745 euro**.
- Voor wie 3 of 4 kinderen ten laste heeft, mag het KI niet meer dan 845 euro zijn.
- Voor wie 5 of 6 kinderen ten laste heeft, mag het KI niet meer dan 945 euro zijn.
- Voor wie 7 of meer kinderen ten laste heeft, mag het KI niet meer dan 1.045 euro zijn.
- Het KI van de samen met de woning aangekochte gronden (bv. een aangrenzende tuin) mag op zich niet meer dan 323 euro bedragen.

Voor de berekening van deze bedragen worden ook de andere onroerende goederen die u in België bezit op het moment van de aankoop meegerekend. Er wordt echter geen rekening gehouden met:

- goederen die u in blote eigendom bezit en die u geërfd hebt van een bloedverwant in opgaande lijn
- goederen die u in volle eigendom bezit, en die u in volle of in blote eigendom geërfd hebt van een bloedverwant in opgaande lijn, op voorwaarde dat het KI van de geërfde goederen niet meer bedraagt dan 25% van het bovenvermelde maximum
- goederen in het buitenland

Voorwaarden voor een bouwgrond

Voor een **bouwgrond in het Vlaamse Gewest** wordt het verlaagde tarief niet onmiddellijk toegepast. Bij de aankoop moet u altijd eerst het normale tarief van 10% betalen. U kunt daarna pas een teruggave van 5% krijgen:

- als u een bescheiden woning bouwt
- en u voldoet aan alle voorwaarden voor het klein beschrijf

Voorwaarden voor de koper

De woning is de **enige woning** van de koper(s). Op het moment van de aankoop mag de koper of de echtgeno(o)t(e) geen eigenaar zijn van een ander onroerend goed bestemd voor bewoning, tenzij deze geërfd zijn van een bloedverwant in opgaande lijn.

De koper **of** zijn echtgeno(o)t(e):

- schrijft zich in, in het bevolkingsregister **binnen de 3 jaar** (te rekenen vanaf datum van de aankoopakte)

- behoudt er zijn **domicilie onafgebroken gedurende 3 jaar**
- is een **natuurlijk persoon** (geen vennootschap of vzw)
- moet de **volle of blote eigendom** verwerven van een woning (alleen vruchtgebruik is onvoldoende).

De Vlaamse Belastingdienst controleert **drie maanden voor het verstrijken van de deadline** of de koper effectief op het nieuwe adres is ingeschreven. Als dat niet het geval is, dan verstuurt de Vlaamse Belastingdienst een herinneringsbrief om de koper te waarschuwen dat de deadline bijna verstrijkt.

Procedure

Als u een woning wenst te kopen tegen het gunsttarief, dan moet uw notaris bij de aanvraag van een kadastraal uittreksel uitdrukkelijk vermelden dat dit uittreksel dient voor de aankoop van een bescheiden woning.

Als u een bescheiden woning bouwt en u betaalde 10% op de bouwgrond, dan moet u een **verzoekschrift tot teruggave** (opgesteld door uw notaris) voorleggen aan de Vlaamse Belastingdienst. Aan uw verzoekschrift voegt u het uittreksel toe van het kadaster met de vaststelling van het KI van het gebouwde huis.

Wordt het verlaagd tarief niet toegekend en meent u hier toch recht op te hebben, dan kunt u een bezwaar indienen.

Bedrag

Het verminderde tarief bedraagt **5%** op de aankoopsom (i.p.v. het normale tarief van 10%).