

Vermindering van de verkooprechten voor een enige woning (abattement)

Wie een huis of bouwgrond aankoopt en op dat moment (samen of apart) geen andere woning bezit, moet **geen registratierechten betalen op de eerste 15.000 euro van de aankoopsom**. Deze vermindering wordt het 'abattement' of de 'voetvrijstelling' genoemd.

[Voorwaarden](#)

[Procedure](#)

[Bedrag](#)

Voorwaarden

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

De voorwaarden om van het abattement te kunnen genieten worden **voor alle kopers samen** beoordeeld. Dit betekent dat als één van de kopers niet aan de voorwaarden voldoet, niemand van de kopers van het abattement kan genieten.

- De woning is de **enige woning** van de koper(s). De koper(s) mogen noch afzonderlijk, noch gezamenlijk eigenaar zijn van een andere woning of bouwgrond in België.
- De koper moet er zijn **hoofdverblijfplaats** vestigen binnen de **2 jaar (woning)** of **5 jaar (bouwgrond)** te rekenen vanaf datum registratie van de authentieke akte. De Vlaamse Belastingdienst controleert **3 maanden voor het verstrijken van de deadline** of de koper effectief op het nieuwe adres is **gedomicilieerd**. Als dat niet het geval is, dan verstuurt de Vlaamse Belastingdienst **sinds oktober 2018** een herinneringsbrief om de koper te waarschuwen dat de deadline bijna verstrijkt. Als de koper met **voldoende bewijsstukken** kan aantonen dat hij er al woonde, maar zijn domicilie er nog niet stond, dan kan dit aanvaard worden als **overmacht**.
- Er is niet bepaald **hoe lang** de koper er zijn domicilie moet behouden. Dit beoordeelt de Vlaamse Belastingdienst geval per geval.
- De koper is een **natuurlijk persoon**, geen vennootschap of vzw.
- De koper moet de **volle eigendom** verwerven (alleen vruchtgebruik of blote eigendom is onvoldoend).
- De aankoop moet **zuiver** zijn. Er moet dus een echte prijs zijn betaald. Dit geldt niet voor een ruil.
- De woning of bouwgrond ligt in het Vlaamse Gewest.

Op **de datum van de authentieke akte** wordt beoordeeld of aan de voorwaarden van het abattement is voldaan.

Het abattement is niet eenmalig. Als u aan alle voorwaarden voldoet kunt u van het abattement genieten, ook als u voor een vorige woning al van het abattement hebt genoten.

Ook bij de aankoop van een bouwgrond, een onroerend goed dat na verbouwing tot woning kan worden bestemd of een nieuwbouwwoning (als het verkooprecht op de grondwaarde wordt gegeven), kunt u van het abattement genieten.

(Bij-)abattement en meeneembaarheid zijn niet combineerbaar. Maak de voordeligste keuze. Voor meer informatie kunt u terecht bij uw notaris.

Procedure

Uw notaris vraagt in de akte uitdrukkelijk dat het abattement wordt toegepast.

Bedrag

Het abattement of de **voetvrijstelling** is een vrijstelling van registratierechten op 15.000 euro van het aankoopbedrag van de woning of bouwgrond. In de praktijk komt dat neer op

- een vermindering van **750 euro** bij de aankoop van een bescheiden woning (**5% registratierechten**)
- een vermindering van **1.500 euro** bij de aankoop van een andere woning (**10% registratierechten**).