

IK KOOP IK LEEN

De notaris luistert, geeft raad en tekent mee

KONINKLIJKE FEDERATIE



VAN HET BELGISCH NOTARIAAT

IK KOOP IK LEEN

De notaris luistert, geeft raad en tekent mee

KONINKLIJKE FEDERATIE



VAN HET BELGISCH NOTARIAAT

Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat
Nederlandstalige Gemeenschapsraad
Verantwoordelijke uitgever: P. Verhaegen
Bergstraat 30/34
1000 Brussel
2010
D/2010/1928/11
Oktober 2010
<http://www.notaris.be>



INHOUDSTAFEL

| | |
|--|-----------|
| Algemeen | 3 |
| IK KOOP | 4 |
| De verwachtingen | 5 |
| De verkoopovereenkomst | 6 |
| De optie | 9 |
| De opschortende voorwaarde | 10 |
| De notariële akte | 11 |
| Verschil tussen verkoop uit de hand en openbare verkoop | 12 |
| • Vrijwillige openbare verkoop | 13 |
| • Gedwongen en gerechtelijke openbare verkoop | 13 |
| • Commandverklaring | 14 |
| Documenten - attesten vereist naar aanleiding van een verkoop ... | 15 |
| • Bodemdecreet | 15 |
| • Stedenbouwkundig uittreksel | 15 |
| • Postinterventiedossier | 16 |
| • Keuring elektrische installatie | 17 |
| • Energieprestatiecertificaat (EPC) | 18 |
| Kosten bij verkoop uit de hand | 19 |
| • Het honorarium van de notaris | 19 |

| | |
|---|-----------|
| De registratierechten | 20 |
| Registratierechten in het Brussels Gewest | 20 |
| • De registratierechten | 20 |
| • Het abattement | 20 |
| • Cijfervoorbeeld | 22 |
| Registratierechten in het Vlaams Gewest | 23 |
| • De registratierechten | 23 |
| • Abattement – meeneembaarheid | 24 |
| • De diverse kosten | 28 |
| • Cijfervoorbeeld | 28 |
| Prijzbewimpeling en tekortschatting | 29 |
| Meerwaardebelasting | 31 |
| | |
| IK LEEN | 34 |
| Wat is een lening | 35 |
| Welke soorten leningen zijn er | 37 |
| • De lening | 37 |
| • De kredietopening | 37 |
| • De hypotheek | 38 |
| • De hypothecaire volmacht | 38 |
| Enkele belangrijke elementen van de lening | 40 |
| • De rentevoet | 40 |
| • De levensverzekering | 43 |
| Welke kosten zijn verbonden aan een leningsdossier | 45 |
| • De kosten die de bankinstelling u kan aanrekenen | 45 |
| • De kosten die de notaris u zal aanrekenen | 46 |
| De fiscale aftrek en de lening | 48 |
| Enkele raadgevingen | 49 |



ALGEMEEN

In onze steeds complexer wordende maatschappij wil de notaris u een helpende hand reiken.

Veel pijnlijke situaties kunt u voorkomen door tijdig zijn of haar advies in te winnen.

Het behoort trouwens tot de taak van de notaris u te informeren en u onpartijdig te adviseren.

Een eerste oriëntatiegesprek zal meestal gratis zijn. Indien er een grondige dossierstudie nodig is, maakt u best vooraf een duidelijke afspraak over de vergoedingen.

Een notaris mag de vergoeding voor zijn diensten niet vrij vaststellen, maar moet een tarief eerbiedigen dat in de meeste gevallen bij wet is vastgesteld.

Elk jaar gaan meer dan 2 miljoen cliënten bij de notaris langs voor advies en het verlijden van akten. In België zijn momenteel +/- 1.420 notarissen actief in +/- 1.180 notariskantoren, waaronder 216 associaties die samen 464 notarissen groeperen. Zij zijn verenigd in de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat.

U vindt alle contactgegevens van de notariskantoren (incl. e-mail) in het adresboek op onze website www.notararis.be

De wetten veranderen snel. Misschien is er reeds een aangepaste versie van deze brochure te vinden op onze website.



IK KOOP





DE VERWACHTINGEN

Uiteraard liggen deze anders voor een verkoper dan voor een koper. Een verkoper zal steeds trachten de maximumprijs te realiseren. Een koper zal niet alleen rekening houden met de prijs, maar ook met de bijkomende (akte)kosten. Ook zal hij nagaan of het te koop gestelde goed aan zijn verwachtingen beantwoordt.

Voor een woning of appartement ligt dit vrij eenvoudig. Wel vraagt hij best na of de nodige bouwvergunningen werden afgeleverd.

Wanneer hij een grond op het oog heeft, moet hij opletten. Kan hij op deze grond zijn droomhuis bouwen? Hier dient hij te onderzoeken of er een stedenbouwkundig attest bestaat, of het gaat over een niet vervallen verkavelingsvergunning, of een bouwvergunning zal kunnen worden verkregen en voor welk type van woning, eventueel in combinatie met andere vergunningen.

Verkoper en koper zullen elkaar vinden, van zodra zij het eens zijn over wat er gekocht wordt en over de prijs van het goed. Het is aan te raden een schriftelijke overeenkomst op te stellen, waarin ook alle andere voorwaarden en modaliteiten worden vastgelegd. In dit geval spreken wij van een onderhandse verkoopovereenkomst, in de volksmond ook "compromis" genoemd.



DE VERKOOP- OVEREENKOMST

Meestal spreekt men over "voorlopige verkoopovereenkomst" of "compromis".

Deze benamingen zijn echter misleidend.

Ten onrechte laten zij uitschijnen dat zowel de koper als de verkoper de overeenkomst nog kunnen verbreken. Niets is minder waar: zodra een verkoper zich verbindt een goed over te dragen aan een koper die ermee akkoord gaat de daarvoor bepaalde prijs te betalen, is de verkoop gesloten en kan geen van beide partijen nog terug, ook niet indien er nog geen voorschot is betaald.

Het geschrift dat bij deze gelegenheid wordt opgemaakt, de zogenaamde "voorlopige" verkoopovereenkomst, is dus allesbehalve voorlopig. Integendeel, de verkoop is definitief!

Daarom spreken wij beter van een "onderhandse verkoopovereenkomst". Deze vormt het bewijs voor de partijen dat het contract is gesloten en zal later als basis dienen voor de notariële akte. De notaris is gebonden door de bepalingen van de onderhandse overeenkomst.

Tussen de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst en van de notariële akte verlopen maximaal vier maanden. Immers, binnen deze termijn dienen de registratierechten te worden betaald. Mocht tijdens deze periode één van de partijen overlijden, dan gaan de rechten en plichten aangaande bij de onderhandse verkoopovereenkomst automatisch over op de erfgenamen.

Het is dus van het allergrootste belang de onderhandse verkoopovereenkomst zo volledig en duidelijk mogelijk op te stellen, zodat geen ruimte gelaten wordt voor discussie achteraf. Het opstellen van die overeenkomst is niet altijd eenvoudig.

Denken wij maar aan volgende problemen die naar aanleiding van het opstellen van de verkoopakte kunnen opduiken:



- Is de persoon die zich als verkoper voordoet wel de enige eigenaar;
- Behoort de woning na het overlijden van één van de ouders, niet toe aan de andere ouder én aan de kinderen en mogelijk ook aan de schoonkinderen.
In dit geval moeten alle mede-eigenaars akkoord gaan en de verkoopovereenkomst ondertekenen.
- Zijn de eigenaars allen meerderjarig;
- Is er onder hen geen onbekwame of gefailleerde;
- Is het verkochte goed duidelijk omschreven;
- Werden de oppervlakte en de kadastrale gegevens gecontroleerd;
- Beschikt de geïnteresseerde koper over voldoende financiële middelen om het goed aan te kopen;
- Kan hij een hypothecair krediet bekomen;
- Is het verkochte eigendom niet overbelast met hypothecaire leningen en andere schulden;
- Werd er geen beslag gelegd;
- Rust er geen vruchtgebruik of een recht van bewoning op;
- Moet er geen voorafgaandelijk bodemonderzoek gebeuren;
- Werd aan de huurder misschien een voorkeurrecht tot aankoop verleend;
- Is het goed niet geklasseerd als monument, stads- of dorpsgezicht;
- Maakt het misschien deel uit van het archeologisch patrimonium;
- Is de verkoper in regel met zijn belastingen (directe en BTW), zodat de verkoop normaal kan doorgaan;
- Gaat de pachter zijn recht van voorkoop uitoefenen;
- Ligt het eigendom in een ruilverkaveling;
- Is er een voorkooprecht ingevolge de Vlaamse Wooncode of andere wetgevingen;
- Is het te betalen voorschot, rekening houdend met de omstandigheden, niet te groot;
- Wat met de brandverzekering;
- Wanneer moet het saldo van de koopsom betaald worden;
- Wanneer krijgt de koper de sleutel;
- Is hij volledig op de hoogte van de verhuurtoestand;



- Zijn er erfdiensbaarheden;
- Wie zal de verhaalbelastingen op de aanleg en de verbreding van straten en de andere werken aan het wegennet (verder) betalen;
- Kan de verkoop nog plaatsvinden onder het stelsel van de BTW. Zeer belangrijk, daar dit een aanzienlijke verhoging van de kosten meebrengt!
- Wat met de bescherming van de koper, indien deze een appartement koopt op plan;
- Is de woning stedenbouwkundig gezien niet zonevreemd;
- Is de woning niet getroffen door de rooilijn.

Wanneer aan deze punten geen of onvoldoende aandacht wordt besteed bij het opstellen van de overeenkomst, zal het opmaken van de notariële akte, vaak moeilijk of soms conflictueel verlopen. Zoals reeds gezegd, vindt de notariële akte zijn basis in de onderhandse verkoopovereenkomst. Indien daarin niets wordt voorzien, kan de notaris hieraan eigenmachtig niet verhelpen, maar zal hij beide partijen moeten raadplegen. In de akte kunnen immers zonder het akkoord van de partijen geen lasten of voorwaarden worden opgenomen die zouden afwijken van, of tegenstrijdig zijn met, deze opgenomen in de onderhandse verkoopovereenkomst of met hetgeen partijen daarbuiten hebben afgesproken.

Neem daarom het zekere voor het onzekere en aarzel niet om vooraf uw verkoopovereenkomst te laten opstellen of nakijken door de notaris. Dit brengt immers geen extra kosten mee, noch voor de verkoper, noch voor de koper, daar ze vervat zijn in het geheel van de beschrijvingskosten. Een goed opgestelde verkoopovereenkomst kan heel wat narigheid voorkomen!

Keerzijde van de medaille is dat de voorafgaande opzoekingen door de notaris tijd in beslag nemen, terwijl partijen graag kort op de bal spelen, eenmaal ze een akkoord hebben bereikt over de prijs van het goed.

In de praktijk wordt meestal gewerkt met een optieovereenkomst of met het inlassen van opschortende voorwaarden in de onderhandse verkoopovereenkomst: het akkoord van de partijen wordt schriftelijk vastgelegd, doch 'onder voorbehoud'.



DE OPTIE

Stel dat u wenst te kopen, maar nog niet 100% zeker bent. Anderzijds laat u toch niet graag de gelegenheid aan u voorbijgaan. In dat geval kunt u aan de eigenaar-verkoper een optie vragen. Dit is een eenzijdige verbintenis van laatstgenoemde om niet te verkopen aan iemand anders binnen een bepaalde termijn (bv. 1 week of 14 dagen).

Beslist u binnen deze periode te kopen, dan laat u dit schriftelijk weten aan de verkoper. Dit noemt men dan het "lichten" van de optie. Meestal wordt overeengekomen dat u de verkoper per aangetekende brief moet inlichten. Eenmaal de optie gelicht, is de verkoop definitief.

Wordt daarentegen de optie niet gelicht binnen de bepaalde termijn, dan is er geen verkoop en is de eigenaar terug vrij te verkopen aan wie hij wil.

Een optie moet beperkt worden in de tijd. Men kan immers de verkoper niet onbeperkt laten wachten.

Omdat door het lichten van de optie de verkoop automatisch volgt, is het noodzakelijk dat alle modaliteiten van de verkoop (onder meer prijs, betalingstermijn en voorwaarden) reeds nauwkeurig in de optie zijn opgenomen.

Teneinde de eigenaar-verkoper te overhalen een dergelijke optie toe te staan, zal de kandidaat-koper hiervoor soms een bepaald bedrag moeten betalen. Wordt de optie niet gelicht, dan behoudt de eigenaar deze som als een soort schadeloosstelling. Wordt de optie wel gelicht, dan zal dit bedrag gelden als eerste voorschot. Aldus wordt rekening gehouden met de belangen van beide partijen. Zoals bij de onderhandse verkoopovereenkomst, zal ook hier uiterlijk binnen vier maanden na het lichten van de optie, de notariële akte volgen.



DE OPSCHORTENDE VOORWAARDE

In tegenstelling met de optie is de inlassing van een opschortende voorwaarde geen eenzijdige verbintenis, maar een overeenkomst waarbij koper en verkoper hun akkoord nog laten afhangen van de vervulling van een voorwaarde. Meestal wordt deze voorwaarde gesteld door de kandidaat-koper.

Zo kan worden afgesproken dat de verkoop pas tot stand komt als de koper een krediet of lening bekommt.

Dit wordt best voldoende gedetailleerd:

- binnen welke termijn moet de financiering toegekend worden;
- welk bedrag moet gefinancierd worden;
- op welke wijze zal de verkoper ingelicht worden over het al dan niet toekennen van de financiering?

Een ander voorbeeld van een opschortende voorwaarde die in de onderhandse verkoopovereenkomst kan worden opgenomen is de opschortende voorwaarde van het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, eventueel gekoppeld aan een milieuvergunning. Consulteer daaromtrent uw notaris.



DE NOTARIELE AKTE

Wanneer de onderhandse koopovereenkomst zorgvuldig is opgesteld, is het dan nog nodig een notariële akte te laten volgen?

Op het eerste zicht is er inderdaad geen wezenlijk verschil en kan men zich afvragen of een van beide akten niet overbodig is. Dit is echter niet het geval, want een notariële akte is een authentieke akte, d.w.z. dat zij rechtszekerheid verschaft en als enige de mogelijkheid biedt om de overschrijving ervan te bekomen op het hypotheekkantoor.

Deze overschrijving is van het allergrootste belang. Slechts daarna is de verkoop tegenstelbaar aan derden, wat betekent dat deze derden vanaf de overschrijving met de overdracht rekening moeten houden. Zolang de akte niet is overgeschreven op het hypotheekkantoor:

- hebben derden nog geen officiële kennis van de overdracht en zouden zij nog altijd beslag kunnen laten leggen op het verkochte goed;
- kunnen zij nog een hypotheek laten inschrijven of andere voor de koper onaangename initiatieven nemen.

De notaris zal er dus voor zorgen dat de aankoopakte zo snel mogelijk wordt overgeschreven.

Zo bekomen verkoper en koper de zekerheid dat de overdracht een veilig verloop kent, waarna de koper zich in alle gemoedsrust eigenaar mag noemen.



VERSCHIL TUSSEN VERKOOP UIT DE HAND EN OPENBARE VERKOOP

Zoals hiervoor reeds werd aangehaald, wordt bij verkoop uit de hand de notariële akte slechts voorbereid nadat er een akkoord is tussen verkoper en koper, soms pas na vervulling van een opschortende voorwaarde.

Bij een openbare verkoop daarentegen is er geen aanlooperperiode, maar zal de notaris, mits akkoord van de eigenaar, dadelijk toewijzen aan de meestbiedende. Op het ogenblik van de toewijzing is de verkoop gesloten en wordt in de verkoopzaal de akte opgemaakt en ondertekend. De kosten moeten doorgaans binnen de 5 dagen betaald worden. Voor de betaling van de koopsom heeft de koper meestal één maand de tijd, daarna moeten intresten wegens laattijdigheid bijbetaald worden. Deze regeling wordt voorgelezen op de verkoopdag zelf. U kan uiteraard ook vooraf inlichtingen vragen bij de verkopende notaris.

Belangrijk om weten is dat u als koper bij de toewijzing geen bedenktijd meer kunt vragen of een opschortende voorwaarde kunt bedingen. U koopt of u koopt niet.

Zorg er daarom voor dat u zich vóór de definitieve koopdag voldoende documenteert.

Neem indien nodig vooraf contact op met een financieringsmaatschappij. Deze zal u kunnen vertellen tot hoeveel u kunt opbieden. Dit hangt af van de waarde van het te koop gestelde goed en uiteraard ook van uw financiële mogelijkheden.



Dit betekent dat iedereen binnen de 15 dagen een bod kan doen via een gerechtsdeurwaarder. Dit bod moet 10% bedragen van de laatst geboden prijs met een minimum van € 250 en een maximum van € 6.200.

Nu hebben wij twee mogelijkheden:

- er wordt geen opbod gedaan binnen de voorziene 15 dagen: de laatste bidder wordt dan definitief koper.
- er wordt wel een hoger bod gedaan: de notaris stelt een nieuwe en definitieve zitdag vast. Op deze zitdag kan iedereen weer aan de biedingen deelnemen en zal er toegewezen worden aan de hoogstbiedende zonder dat er daarna nogmaals een hoger bod mogelijk is.

● **COMMANDVERKLARING**

Zowel bij een vrijwillige als bij een gerechtelijke openbare verkoop, heeft de uiteindelijke koper de mogelijkheid om een "command" (= lastgever) aan te stellen. Dit betekent dat hij verklaart niet voor zichzelf te hebben gekocht, maar voor een derde, die onbekend wenste te blijven bij de openbare biedingen.

Deze commandbenoeming gebeurt via een notariële akte, die moet ondertekend worden binnen de 5 dagen na het definitief worden van de verkoping bij een vrijwillige openbare verkoop en binnen de 24 uur bij een gedwongen openbare verkoop om te vermijden dat tweemaal registratierechten moeten betaald worden.

In het algemeen is het aan te raden bij een openbare verkoop vooraf contact op te nemen met het kantoor van de notaris en navraag te doen omtrent:

- de algemene voorwaarden;
- de specifieke voorwaarden, eigen aan elke verkoop;
- de juiste kosten: deze zijn samengesteld uit een forfaitair kostenpercentage vermeerderd met de bijzondere kosten, eigen aan iedere openbare verkoping;
- de beschikbaarheid van het onroerend goed: vrij bij de akte of verhuurd.



DOCUMENTEN – ATTESTEN VEREIST NAAR AANLEIDING VAN EEN VERKOOP

● BODEMDECREET

Naar aanleiding van de verkoop van een eigendom moet de verkoper in het Vlaams Gewest per kadastraal perceel een **bodemattest** voorleggen aan de koper.

De verkoopovereenkomst zal melding maken van het bodemattest en zijn inhoud.

Wanneer op een onroerend goed dat verkocht wordt een activiteit wordt of werd uitgeoefend of een inrichting gevestigd is of was die vermeld staat op een lijst vastgelegd door de Vlaamse Regering (de zogenaamde risico-activiteiten), dan zal de verkoper voor de verkoop een oriënterend **bodemonderzoek** op zijn kosten moeten laten verrichten door een erkend bodemsaneringsdeskundige. Het deskundigenverslag zal opgezonden worden aan OVAM, die de gepaste maatregelen zal bevelen voor de overdracht kan plaatsvinden.

● STEDENBOUWKUNDIG UITTREKSEL

In uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is de verkoper verplicht naar aanleiding van de verkoop van een onroerend goed in het Vlaams Gewest de nodige stedenbouwkundige informatie te verschaffen aan de koper.

De notaris is gehouden in de verkoopakte melding te maken van het stedenbouwkundig uittreksel (dat niet ouder mag zijn dan 1 jaar).

Het stedenbouwkundig uittreksel bestaat uit een uittreksel uit het plannenregister en een uittreksel uit het vergunningenregister.



● KEURING ELEKTRISCHE INSTALLATIE ●

Naar aanleiding van de verkoop van een woning is de verkoper sedert 1 juli 2008 verplicht een controleverslag met betrekking tot de elektrische installatie te bezorgen aan de koper.

Deze controle is verplicht voor een **wooneenheid** waarvan de elektrische installatie werd begonnen vóór **1 oktober 1981** en die nog geen controleonderzoek door een erkend organisme heeft ondergaan.

Onder wooneenheid wordt verstaan een huis, een appartement, een lokaal of een geheel van lokalen dat als woning dient voor een of meerdere personen die in familieverband of als gemeenschap leven.

Een installatie van vóór 1 oktober 1981 die nadien wordt vernieuwd of verzaagd, dient dus niet opnieuw gekeurd te worden in het kader van de overdracht van eigendom voor zover het keuringsverslag geldig voor de volledige installatie kan worden overhandigd.

De verkoper dient op zijn kosten het controlebezoek te laten uitvoeren door een hiertoe erkend keuringsorganisme (zie voor erkende keuringsorganismen: http://www.mineco.fgov.be/energy/electricity/electricity_security/Lijst_erkende_controleorganismen.pdf)

Wanneer uit het keuringsverslag blijkt dat de installatie afgekeurd is, rust op de koper de verplichting om binnen de 18 maanden na het verlijden van de akte, een nieuw controleonderzoek te laten uitvoeren.



DE REGISTRATIERECHTEN

De registratierechten worden verschillend berekend in het Vlaams Gewest en in het Brussels Gewest.

REGISTRATIERECHTEN IN HET BRUSSELS GEWEST

● DE REGISTRATIERECHTEN

De registratierechten worden berekend op de overeengekomen prijs, verhoogd met de bedongen lasten en bedragen normaal 12,5%. Op een verkoop van € 200.000 is dit € 25.000.

Wanneer men binnen de 2 jaar terug verkoopt, kan men 36% van de registratierechten terugvorderen. Voor de berekening van deze termijn, moet rekening gehouden worden met de datum van het verlijden van de authentieke akte.

Deze teruggave kan aangevraagd worden in de notariële akte van wederverkoop. Een verklaring wordt onderaan de akte opgenomen.

● HET ABATTEMENT

Van de basis waarop de registratierechten worden geheven mag een bedrag van € 60.000 worden afgetrokken om de rechten te berekenen. Dit bedrag wordt verhoogd tot € 75.000 als het gaat om een woning die gelegen is in een ruimte voor de versterkte ontwikkeling van de huisvesting en stadsvernieuwing.

Om van deze vermindering te kunnen genieten moeten volgende voorwaarden vervuld zijn:

- het goed is gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (19 gemeenten);



- alle kopers zijn natuurlijke personen;
- de verkrijging moet gaan om “een tot bewoning aangewend of bestemd onroerend goed”;
- de verkrijging betreft een “geheelheid in volle eigendom”;
- geen andere woning voor de geheelheid in volle eigendom bezitten op datum van de overeenkomst tot verkrijging (ook niet in het buitenland);
- de woning zal door alle kopers worden bestemd als hoofdverblijfplaats binnen de 2 jaar na datum van de registratie van het document waarop de evenredige rechten werden geheven; bij een aankoop van een appartement op plan of in aanbouw wordt deze termijn op 3 jaar gebracht;
- de verkrijger moet gedurende een ononderbroken periode van 5 jaar zijn hoofdverblijfplaats behouden in het Brussels Gewest, te rekenen vanaf het vestigen van de hoofdverblijfplaats in het onroerend goed (niet noodzakelijk in het aangekochte goed).

Bij aankoop van een bouwgrond of een huis op plan of in aanbouw is geen vermindering van registratierechten mogelijk.

Bij aankoop van een appartement op plan is het abattement wel toepasselijk, voor wat de heffing van de registratierechten betreft op de prijs die men betaalt voor “de grond”. Voor het appartement in opbouw betaalt men immers BTW op de facturen.

De koper moet wel uitdrukkelijk het abattement vragen en verklaren dat hij aan bovenvermelde voorwaarden voldoet.

Het abattement kan nadien worden verkregen als men bij de aankoop nog eigenaar is van een andere woning en men deze woning(en) verkoopt binnen de 2 jaar.

Daartoe moet een verzoekschrift worden neergelegd, waarin de aanvrager vermeldt dat hij voldaan heeft aan de bovengenoemde voorwaarden.



● CIJFERVOORBEELD ●

De kosten voor aankoop van een woning van € 200.000 bedragen:

- ereloon: € 2.163,66
- aktekosten: afhankelijk van het dossier
- registratierechten:

gewone zone: heffingsgrondslag 200.000 – 60.000 =

140.000 x 12,5% = € 17.500

dit komt neer op een vermindering van 60.000 x 12,5% = € 7.500

zone van de versterkte huisvesting 200.000 – 75.000 =

125.000 x 12,5% = € 15.625

dit komt neer op een vermindering van 75.000 x 12,5% = € 9.375

Indien kopers niet van abattemet kunnen genieten:

200.000 x 12,5% = € 25.000

Vermindering registratierechten met € 7.500 of € 9.375, bij toepassing van het ene of het andere abattemet.



REGISTRATIERECHTEN IN HET VLAAMS GEWEST

● DE REGISTRATIERECHTEN ●

De registratierechten worden berekend op de overeengekomen prijs, verhoogd met de bedongen lasten, en bedragen normaal 10%.

VERMINDERING

Deze 10% kan worden verminderd tot 5% indien men een "bescheiden woning" koopt.

In dit geval moet men aan volgende voorwaarden voldoen:

- geen andere **woning**¹ in België in volle of in blote eigendom bezitten;
- het kadastraal inkomen (niet-geïndexeerd) van alle onroerende goederen² die u en uw partner in gemeenschap bezitten, mag niet meer bedragen dan:
 - * € 745 als u niet meer dan 2 kinderen ten laste heeft;
 - * € 845 als u 3 of 4 kinderen ten laste heeft;
 - * € 945 als u 5 of 6 kinderen ten laste heeft;
 - * € 1.045 als u meer dan 6 kinderen ten laste heeft;
- binnen de 3 jaar de woning bewonen (uw domicilie op het adres van de aangekochte woning vestigen) en er dan gedurende minstens 3 jaar blijven wonen.

Nota: bij aankoop van een bouwgrond is geen rechtstreekse vermindering van registratierechten mogelijk. Bij de aankoop ervan betaal je dus steeds 10%.

¹ U mag dus een ander onroerend goed bezitten dat geen woning is, onder voorbehoud van hetgeen vermeld onder het tweede punt.

² Voor de berekening van het totale K.I. wordt geen rekening gehouden met hetgeen u in blote eigendom heeft verkregen uit de nalatenschap van bloedverwanten in opgaande lijn; noch met hetgeen u in volle eigendom heeft verkregen uit de nalatenschap van bloedverwanten in opgaande lijn, voor zover het K.I. van die in volle eigendom bezeten goederen niet meer bedraagt dan 25% van het bedoelde maximum



VERHOOGD ABATTEMENT

Indien de koper die van het gewone abbattement kan genieten eveneens een financiering aangaat met hypothecaire inschrijving op het betreffende goed, wordt bijkomend een abbattement toegekend van € 10.000 (indien de aankoop onderworpen is aan het gewone tarief van 10%) of van € 20.000 (indien de aankoop onderworpen is aan het verlaagd tarief van 5%). Dit betekent kortom een bijkomende vermindering van de registratierechten met € 1.000.

Dit bijkomend abbattement wordt toegekend bovenop het gewone abbattement van € 15.000 zodat het verhoogde abbattement ofwel € 25.000 bedraagt ofwel € 35.000.

De voorwaarden van het gewone abbattement (zie hierboven), blijven gelden maar er moet ook een hypotheek worden gevestigd op het aangekochte goed. De hypothecaire inschrijving moet gebeuren binnen 2 jaar na de datum van registratie van de aankoop of binnen 5 jaar indien de aankoop een bouwgrond betreft of een gebouw dat op het ogenblik van aankoop nog niet als woning aangewend kan worden. Het is wel niet vereist dat alle kopers een hypothecaire inschrijving nemen op het goed.

RENOVATIEABATTEMENT

In tegenstelling tot het gewone abbattement of het verhoogde abbattement heeft het renovatieabattement niet enkel tot doel om natuurlijke personen via fiscale maatregelen de mogelijkheid te geven om een eigen woning te verwerven.

De maatregel die geldt **vanaf 1 september 2009** heeft tot doel het (opnieuw) in gebruik nemen als woning van renoveerbare verwaarloosde, leegstaande, onbewoonbare,... panden. Een aantal grondvoorwaarden die noodzakelijkerwijze verbonden zijn aan de verkrijging van het gewone of het verhoogd abbattement, zijn hier bijgevolg niet van toepassing.



De vermindering van 30.000 euro van de heffingsgrondslag voor de berekening van de registratierechten kan afzonderlijk gevraagd worden of gecumuleerd worden met een ander abatement.

De belangrijkste voorwaarden zijn:

- Het goed moet gelegen zijn in Vlaanderen.
- Er moet sprake zijn van een aankoop.
- De aankoop moet een onroerend goed betreffen “om er een hoofdverblijfplaats te vestigen”.
- Op het ogenblik van aankoop moet het goed zijn opgenomen in één of meer van volgende registers, inventarissen of lijsten (het leegstandsregister, de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, de lijsten van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen).
- Het goed mag maximaal 4 opeenvolgende jaren vóór de aankoop gelijktijdig of consecutief in één of meerdere van die registers, inventarissen of lijsten opgenomen zijn.
- Het goed moet gerenoveerd worden.
- Het aangekochte goed moet bestemd worden als hoofdverblijfplaats binnen een termijn van 2 of 5 jaar na de datum van de registratie.

MEENEEMBAARHEID

De op een wederverkochte woning-hoofdverblijfplaats betaalde registratierechten kunnen in mindering worden gebracht van de registratierechten verschuldigd op een nieuw aangekochte woning.

Er bestaan twee vormen van meeneembaarheid:

Meeneembaarheid door verrekening

Indien de oude woning-hoofdverblijfplaats eerst wordt verkocht en dan een nieuwe woning-hoofdverblijfplaats wordt gekocht, kunnen de vroeger betaalde rechten (naar aanleiding van de aankoop van de oude



woning) worden verrekend bij de registratie van de aankoop van de nieuwe woning-hoofdverblijfplaats. Dit noemt men de meeneembaarheid door verrekening.

Meeneembaarheid door teruggave

Indien een nieuwe woning-hoofdverblijfplaats wordt gekocht vooraleer de oude woning-hoofdverblijfplaats wordt verkocht, kunnen de vroeger betaalde registratierechten (naar aanleiding van de aankoop van de oude woning) na de verkoop van de oude woning-hoofdverblijfplaats worden verrekend. Dit noemt men de meeneembaarheid door teruggave.

Het mee te nemen bedrag aan betaalde registratierechten is in beide gevallen steeds beperkt tot een maximum van € 12.500.

Tussen verkoop van de oude woning en aankoop van de nieuwe woning, in welke volgorde ook, mag niet meer dan 2 jaar verlopen (5 jaar indien de nieuwe aankoop een bouwgrond is).

De regels omtrent meeneembaarheid en abatement zijn complex – raadpleeg uw notaris voor een correcte berekening.

TERUGGAVE VAN REGISTRATIERECHTEN BIJ VERKOOP BINNEN DE TWEE JAAR

Wanneer men een gekochte eigendom binnen de 2 jaar terug verkoopt, krijgt men 3/5 van de registratierechten terug, op voorwaarde dat men destijds bij de aankoop 10% registratierechten betaalde. Dit gebeurt niet automatisch, maar moet worden aangevraagd.

Voor de berekening van deze termijn, telt telkens de datum van het verlijden van de authentieke akte.



● DE DIVERSE KOSTEN ●

Dit zijn de kosten die de notaris aanreken voor het materiële werk: het verrichten van fiscale en hypothecaire opzoeken, aanvraag getuigschriften, overschrijving hypotheekkantoor en nabewerking. Deze kosten zijn variabel in functie van de elementen in het dossier.

● CIJFERVOORBEELD ●

Voorbeeld op basis van 10% registratierechten

De kosten voor aankoop van een woning van € 200.000 bedragen:

- ereloon: € 2.163,66
- aktekosten: afhankelijk van het dossier
- registratierechten:

Gewoon abbatement: heffingsgrondslag $200.000 - 15.000 =$

$185.000 \times 10\% = € 18.500$

dit komt neer op een vermindering van $15.000 \times 10\% = € 1.500$

Verhoogd abbatement: $200.000 - 25.000 =$

$175.000 \times 10\% = € 17.500$

dit komt neer op een vermindering van $25.000 \times 10\% = € 2.500$

Indien kopers niet van abbatement kunnen genieten:

$200.000 \times 10\% = € 20.000$

Vermindering registratierechten met € 1.500 of € 2.500, bij toepassing van het ene of het andere abbatement.



PRIJSBEWIMPELING EN TEKORTSCHATTING

Er is sprake van prijsbewimpeling wanneer de verkoop tussen partijen in werkelijkheid wordt gesloten voor een welbepaalde prijs (bijvoorbeeld € 100.000), maar partijen overeenkomen in de verkoopovereenkomst een andere prijs (bijvoorbeeld € 80.000) op te nemen.

Het principe van "prijsbewimpeling" wordt beschreven in artikel 203 van het Registratiewetboek. Bij de akte van aankoop leest de notaris dit artikel voor: "In geval van bewimpeling aangaande de prijs en lasten of overeengekomen waarde, is elk der contracterende partijen een boete verschuldigd gelijk aan het ontdoken recht. Dit recht is ondeelbaar door alle partijen verschuldigd". De bedoeling van de wetgever is duidelijk. Partijen moeten op de hoogte gebracht worden van het feit dat de wet in sancties voorziet, wanneer zij hun fiscale verplichtingen niet naleven. Deze verplichting bestaat erin de werkelijke verkoopprijs in de akte te laten opnemen. Doen partijen dit niet, dan plegen zij fiscaal bedrog; zij verbergen de waarheid teneinde minder registratierechten te moeten betalen. Verkoper en koper worden gestraft. Naast een aanvullend recht is er een boete verschuldigd en bovendien stellen beide partijen zich bloot aan correctionele sancties.

Wordt de overeengekomen prijs van € 100.000 echter correct overgenomen in de akte, maar vindt de dienst van de registratie dat gelijkaardige eigendommen een merkkelijk hogere verkoopwaarde hebben, dan zal hij een "tekortschatting" vaststellen. Het wetboek bepaalt immers dat de registratierechten steeds moeten betaald worden op de verkoopwaarde. De overeengekomen prijs tussen verkoper en koper kan hiervan verschillen.

Hoe wordt deze werkelijke waarde vastgesteld?

Op basis van vergelijkingspunten, d.w.z. door vergelijking met prijzen van gelijkaardige goederen, in dezelfde omgeving gelegen en in normale omstandigheden verkocht. Wanneer er een gevoelig verschil is tussen deze waarde en de prijs in de akte, dan zal de dienst van de



registratie dit aan de koper meedelen. Terzelfder tijd vordert hij betaling van de aanvullende rechten en boeten.

Is de koper verplicht de schatting van de dienst van de registratie te aanvaarden? Niet noodzakelijk. Ook deze dienst kan zich vergissen. De koper mag zijn eigen argumentatie naar voor brengen. Hij kan andere vergelijkingspunten inroepen en wijzen op gebreken aan het goed, zoals:

- de slechte toestand, waarin het zich bevond toen hij het kocht: dit kan een koper trachten aan te tonen via foto's van de aangekochte eigendom, gemaakt naar aanleiding van de aankoop;
- eenvoudige afwerking en gebruik van minderwaardige materialen; geen modern comfort (geen ingerichte keukens, badkamer, dubbele beglazing, isolatie, centrale verwarming, ...)
- ...

Best maakt men een afspraak met de dienst van de registratie om dit uit te praten en meestal zal er een minnelijke schikking uit de bus komen.

Lukt dit niet, dan stelt deze dienst een bijzondere procedure in, die bekend staat onder de benaming "**controleschatting**". Dit is een vrij omslachtige procedure, waarbij de uiteindelijk te betalen som merkbaar hoger kan liggen.

Behalve indien de dienst van de registratie al te onredelijke eisen stelt, dient de voorkeur te worden gegeven aan een minnelijke oplossing, veeleer dan te laten overgaan tot een controleschatting.

Kan tekortschatting vermeden worden? Wanneer de koper zelf weet dat hij een (te) goede zaak heeft gedaan, dan kan hij altijd onderaan de akte een aanvullende verklaring laten opnemen, waarin hij zegt dat de verkoopwaarde hoger is dan de overeengekomen prijs. De registratierechten zullen dan geheven worden op de opgegeven verkoopwaarde en niet op de prijs vermeld in de akte. Zodoende kan de koper een mogelijke tekortschatting voorkomen.



MEERWAARDEBELASTING

Herverkopen van bebouwde onroerende goederen met een meerwaarde vallen onder het specifieke belastingregime van de diverse inkomsten.

DOORVERKOOP VAN EEN WONING

Indien u binnen een termijn van 5 jaar het woonhuis dat u destijds heeft gekocht, verkoopt, dan valt de verkoopprijs onder deze belastingvorm. De verkoop van een **geschonken** woonhuis is belastbaar gedurende 3 jaar na de schenking wanneer de schenker het goed in de periode van 5 jaar voor de schenking heeft aangekocht.

De belasting is niet van toepassing indien het uw enig woonhuis is, u het woonhuis geërfd hebt, indien het woonhuis toebehoort aan minderjarigen of onteigend wordt. De belasting is evenmin van toepassing als het de woning is waarvoor de vrijstelling voor eigen woning geldt.

De vertrekdatum is de datum van het verkrijgen van het pand (verkoopakte of schenkingsakte) en is, in geval van nieuwbouw, de datum van ingebruikname of verhuring van het gebouw.

Het belastingtarief is 16,5% en wordt berekend op het verschil tussen de aan- en verkoopprijs. De aankoopprijs wordt verhoogd met de werkelijke kosten van de aankoop (notariskosten) of met een forfaitair kostenpercentage van 25%. De met 25% verhoogde aankoopprijs mag u verhogen met 5% per verlopen jaar sinds de aankoop, en met de facturen van werken uitgevoerd door een geregistreerd aannemer. In geval van schenking neemt men de waarde van het geschonken goed aan. Indien de Ontvanger van Registratie een hogere waarde toekeende aan het pand bij de aankoop of de schenking (tekortschatting), dan wordt deze waarde in aanmerking genomen.



DOORVERKOOP VAN ONBEBOUWDE ONROERENDE GOEDEREN

Een gelijkaardige regeling geldt voor onbebouwde onroerende goederen.

Een meerwaardebelasting wordt geheven indien de vervreemding plaatsgrijpt binnen de 8 jaar na de verkrijging van de eigendom.

Bij vervreemding binnen de 5 jaar bedraagt de meerwaardebelasting 33%, binnen de termijn van de laatste 3 jaar bedraagt de meerwaardebelasting 16,5%.





IK LEEN





WAT IS EEN LENING

Wanneer u een woning wil bouwen, kopen of verbouwen, is uw spaargeld vaak ontoereikend. Hoe brengt u nu een belangrijk kapitaal bij elkaar? Het antwoord is duidelijk: u zoekt een persoon of een instelling die u het geld wil voorschieten, lenen.

Een familielid of een vriend is niet altijd bereid om een aanzienlijk bedrag voor te schieten en mocht dit toch het geval zijn, dan hebt u dit misschien liever niet. Een langdurige financiële afhankelijkheid zou de goede relaties met uw familielid of vriend wel eens kunnen verzuren.

Een financiële instelling daarentegen zal graag bereid zijn om u een kapitaal voor te schieten. Voor het feit dat u dadelijk een som geld ter beschikking krijgt die u pas over pakweg 10 of 20 jaar volledig zult hebben terugbetaald dient u natuurlijk "een prijs" te betalen. Die prijs noemen we rente of intrest.

Een rente of een intrest overeenkomen met de persoon of de instelling die het geld verstrekt is één zaak, de terugbetaling ervan is natuurlijk een andere. Er kunnen zich in de loop der jaren heel wat onvoorziene situaties voordoen waardoor u misschien niet meer in staat zult zijn om alles terug te betalen. De "leninggever" wenst dan ook zekerheid over de terugbetaling. Die zekerheid wordt groter door een waarborg te stellen.

Die waarborg kan zijn:

- een borg: dit is iemand die op financieel vlak zodanig goed te vertrouwen is dat de "leninggever" zich volledig zeker voelt omdat die borg belooft dat hij in uw plaats voor de terugbetaling zal zorgen wanneer u dat niet meer zou doen;



- een pand of waardepapieren (aandelen, kasbons, obligaties enz.) die u afgeeft aan de "leninggever" en die hij dan voor u bewaart maar die hij kan verkopen en innen wanneer u hem niet meer zou terugbetalen;
- een hypotheek op uw onroerend goed (hierop wordt verder uitvoerig ingegaan)



WELKE SOORTEN LENINGEN ZIJN ER

Eigenlijk spreekt men meestal over een lening ook al gaat het technisch gezien soms over een krediet. In de praktijk is het verschil tussen de lening en het krediet echter niet altijd even duidelijk. Wat is eigenlijk het verschil?

● DE LENING

Bij een lening wordt de volledige som (het kapitaal) onmiddellijk ter beschikking gesteld van de lener. Deze laatste is verplicht het kapitaal op regelmatige tijdstippen terug te betalen op de overeengekomen wijze en samen met een interest uitgedrukt in procent. In grote lijnen komt het erop neer dat de lener precies weet welk bedrag hij nodig heeft, hij krijgt het onmiddellijk en hij betaalt het in overeengekomen schijven terug. Hij voorziet niet dat hij later nog een bepaald bedrag zal nodig hebben.

● DE KREDIETOPENING

Bij een kredietopening krijgt de lener, hier kredietnemer genoemd, het recht om over een bepaald bedrag te beschikken gedurende een bepaalde of zelfs een onbepaalde tijd. Het is als het ware een kredietlijn. Eens hij het bedrag gedeeltelijk of in zijn geheel opneemt, is hij verplicht het krediet terug te betalen zoals afgesproken, samen met een intrest uitgedrukt in procent. Maar de kredietnemer kan het overeengekomen bedrag zo dikwijls terug opnemen als hij wil, zolang hij het totale bedrag van de 'kredietlijn' maar niet overschrijdt. Heeft hij een deel van het totaal bedrag terugbetaald, dan kan hij het toch weer opnieuw opnemen. De duur van de kredietopening is meestal onbepaald en de rentevoet van de opname(s) is vast of veranderlijk. De woonkredieten worden tegenwoordig bijna altijd verstrekt in de vorm van een kredietopening.



● DE HYPOTHEEK ●

De hypotheek is het juridisch mechanisme dat er voor zorgt dat een schuldeiser, zoals de bank, bevoorrecht wordt om zich van de koop-som te bedienen bij gedwongen verkoop van het in waarborg gegeven onroerend goed. Deze bevoorrechte positie als schuldeiser wordt bekendgemaakt op het hypotheekkantoor, zodat belanghebbende derden daarvan kennis kunnen nemen.

Het hypotheekkantoor is een staatsinstelling, met aan het hoofd de hypotheekbewaarder. Daar wordt ook bijgehouden wie eigenaar is van een bepaald onroerend goed. Telkens een eigenkom bij notariële akte overgaat, is de notaris verplicht dit aan het hypotheekkantoor te melden.

Niet alleen een overgang van eigendom, zoals een verkoop of een schenking, wordt aan het hypotheekkantoor gemeld, ook de lening of kredietopening met een hypotheek wordt dus bij het hypotheekkantoor bekend gemaakt.

De hypothecaire kredietakte zal daarenboven ook voor de schuldeiser een uitvoerbare titel zijn om bij wanbetaling onmiddellijk de beslag-rechter te vatten voor de gedwongen openbare verkoop van het onroerend goed.

● DE HYPOTHECAIRE VOLMACHT ●

Veelal om de kosten van de hypotheek te drukken, kan de bankinstelling genoegen nemen met een kleinere zekerheid, onder de vorm van de hypothecaire volmacht, die via een notaris wordt gegeven. Bij een hypothecaire volmacht geeft de lener de toelating aan de "leninggever" om een hypothecaire inschrijving te nemen zodra laatstgenoemde dat nodig vindt.



Het verschil met de hypotheek zit hierin dat de leners wel de toelating geeft om een hypotheek te nemen, maar de "leninggever" ze nog niet neemt en wellicht (als alles volgens afspraak wordt betaald) ook nooit zal nemen.

De kosten van een hypothecaire volmacht zijn beduidend lager (geen hypotheekrechten, slechts €25 registratierecht, één vierde ereloon van de notaris).

Het nadeel voor de "leninggever" is dat hij over minder zekerheid beschikt: hij heeft immers nog geen hypotheek en wanneer hij die meent te moeten nemen, kan het te laat zijn omdat het goed reeds door iemand anders is bezwaard.

Kortom, de "leninggever" zal dit slechts toestaan voor cliënten waarin hij een groot vertrouwen heeft.



ENKELE BELANGRIJKE ELEMENTEN VAN DE LENING

In dit hoofdstuk bespreken we enkele belangrijke elementen van de leningsovereenkomst, die ook in de notariële akte zijn opgenomen. Vraag uw bankinstelling steeds om een document met alle voorwaarden van de lening. Neem deze rustig door en aarzel niet om aan de notaris meer uitleg te vragen: hij zal u in begrijpelijke taal kunnen uitleggen wat er in juridisch-technische termen beschreven staat. Onderteken nooit iets wat u niet begrijpt.

● DE RENTEVOET

De rentevoet kan vast of veranderlijk zijn. Hou hier rekening mee en vergelijk dus wat te vergelijken is. Ook hier is de notaris de aangewezen persoon om over één en ander meer duidelijkheid te scheppen.

Hoe hoog de rentevoet is, zal vooral afhangen van het algemeen economisch klimaat op dat ogenblik.

Het is moeilijk te zeggen welke factoren aanleiding geven tot hoge of lage rentevoeten. U merkt zelf dat u het ene jaar een hoge intrest krijgt op uw spaarrekening en het andere jaar weer veel minder. Los van de economische toestand zal de rentevoet ook variëren naargelang u bijvoorbeeld al dan niet gekend bent als een trouwe spaarder, als een goede of minder goede cliënt.

Sommige maatschappijen zijn ook voordeliger dan andere voor de beoefenaars van bepaalde beroepen of omdat u een bijzondere gezinslast hebt, of omdat u in aanmerking komt voor een sociale lening. De hoogte van de rente zal ook afhangen van de grootte van het



geleend bedrag in verhouding tot de waarde van uw onroerend goed. Het is immers normaal dat uw bankinstelling meer vertrouwen zal hebben en dus betere voorwaarden kan aanbieden wanneer u bijvoorbeeld slechts € 25.000 i.p.v. € 100.000 leent, terwijl uw huis een verkoopwaarde heeft van € 125.000. Veelal zult u ook een gunstige rentevoet verkrijgen wanneer u de lening samen met een levensverzekering afsluit, maar dan mag de kost van die verzekering natuurlijk ook niet uit het oog verloren worden. Een goede raad: onderhandel over de rentevoet en pluis één en ander goed uit.

DE VASTE RENTEVOET

U komt bij het afsluiten van de lening overeen welke rentevoet gedurende de ganse looptijd van toepassing zal zijn. Of de algemene economische toestand nu aanleiding geeft tot hogere of lagere rentevoeten, wat uw lening betreft, blijft alles zoals overeengekomen.

Voorbeeld

Een lening van € 100.000 tegen een vaste rentevoet van 8% per jaar, op 20 jaar.

Na 4 jaar is de algemeen geldende rentevoet echter 10%, 3 jaar later dan weer 5%. Hoe dan ook, u betaalt steeds 8%.

Het voordeel van de vaste rentevoet is natuurlijk dat u steeds weet waar u aan toe bent. De formule is interessant indien de rentevoeten weer stijgen.

Het nadeel is dat u op een bepaald ogenblik misschien meer betaalt dan nodig lijkt, nl. als de rentevoeten dalen.

DE VARIABELE RENTEVOET

Het systeem van de variabele rentevoet ligt eigenlijk meer voor de hand maar is niet zonder risico.



Het verplicht noch uzelf noch de bankinstelling om in een glazen bol te kijken wat de algemene economische toekomst betreft. U komt immers overeen dat de rentevoet zal dalen of stijgen evenredig met de schommelingen van de algemeen geldende rentevoet.

De wetgever heeft hier echter ingegrepen om zowel de 'leninggever' als de lener te beschermen tegen al te grote schommelingen. Niet alleen een stijging maar ook een daling van de rentevoet moet binnen de perken worden gehouden. Alle leningscontracten moeten melding maken van een maximale en een minimale intrestvoet. Ook moet de aanpassing op vaste tijdstippen gebeuren met een maximum van één keer per jaar. Het is dus niet mogelijk om te pas en te onpas, bijvoorbeeld elke maand, de rentevoet aan te passen. Bovendien mag er gedurende de eerste 3 jaar hooguit een verhoging plaatsvinden van 2%. Kortom, het feit dat uw rentevoet variabel is, wil niet zeggen dat al te grote en steeds terugkerende schommelingen mogelijk zijn. De wetgever heeft hier vaste regels voor uitgedokterd die het geheel een beetje in de hand houden.

Voorbeeld

Een lening van € 40.000 op 20 jaar, aanvankelijk tegen 8% per jaar, 5-jaarlijks herzienbaar.

Is binnen 5 jaar de algemeen geldende rentevoet 10%, dan zal uw rente opgetrokken worden van 8 naar 10%. Maar als 5 jaar later de algemeen geldende rentevoet dan weer 6% is, dan zal uw rente dalen van 10 naar 6%.

Het voordeel is dat uw lening goedkoper kan uitvallen dan voorzien, wat altijd meegenomen is. Wanneer u op een bepaald ogenblik moet kiezen tussen een variabele en een vaste rentevoet, dan zult u merken dat de variabele rente doorgaans lager is dan de vaste rente op dat ogenblik.



Inderdaad, de 'leninggever' zal zich nu reeds willen indekken tegen de toekomst die ook voor hem nog een open vraag is. Hij zal zeker willen spelen en de vaste rentevoet waarschijnlijk hoger zetten dan de variabele.

Het nadeel is dat uw lening na verloop van tijd beduidend meer kan gaan kosten, zodat de afbetalingen dan misschien wel erg zwaar kunnen uitvallen.

De wet op het hypothecair krediet, heeft vooral de bescherming van de consument (lener) tot doel gehad.

De werkingssfeer van deze wet wordt beperkt tot het krediet dat voor zuivere privé-doeleinden wordt verleend aan een natuurlijke persoon die gewoonlijk in België verblijft.

Aan de kredietinstelling wordt onder meer de verplichting opgelegd om vóóraf aan de lener een schriftelijk aanbod te doen met alle mogelijke details, uitleg en voorlichting. Verder bestaat er een verbod in hoofde van de kredietinstellingen om zomaar kosten aan te rekenen; deze zijn thans wettelijk bepaald.

● DE LEVENSVZERKERING ●

Wie leent, gaat de verbintenis aan om terug te betalen.

Maar wat gebeurt er als de lener overlijdt die misschien de enige kostwinner was?

Om aan zo'n situatie het hoofd te bieden kan de lener een verzekering aangaan. Hij betaalt een premie aan de verzekeringsmaatschappij, die als tegenprestatie de lening volledig of gedeeltelijk terugbetaalt als hij sterft vooraleer alles volledig werd afbetaald.

Kortom, indien hij overlijdt zijn zijn erfgenamen geheel of gedeeltelijk van al zijn schulden bevrijd.



DE SCHULDSALDOVERZEKERING

Indien de lener overlijdt, betaalt de verzekeringsmaatschappij het nog verschuldigde saldo.

De lener heeft over het algemeen de keuze tussen het betalen van een eenmalige of een jaarlijkse premie.

Dit is de meest voorkomende vorm van levensverzekering.

DE GEMENGDE LEVENSVZERZEKERING

De uitbetaling van het geleend kapitaal gebeurt door de verzekeringsmaatschappij als volgt:

- ofwel tijdens de duur van de lening, wanneer de lener overlijdt;
- ofwel bij het einde van de lening, als de lener nog in leven is.

Het zijn vooral fiscale overwegingen die naast het type van leningscontract doorslaggevend zullen zijn bij dit levensverzekeringstype.



WELKE KOSTEN ZIJN VERBONDEN AAN EEN LENINGSDOSSIER

Wanneer u een lening wenst aan te gaan, dan dient u rekening te houden met de kosten, anders komt u voor verrassingen te staan. Er zijn twee soorten kosten die u in aanmerking moet nemen.

● DE KOSTEN DIE DE BANKINSTELLING U KAN AANREKENEN

De bankinstelling mag u enkel schattings- en dossierkosten aanrekenen.

DE SCHATTINGSKOSTEN

De bankinstelling wil weten hoeveel het eigendom dat u in hypotheek geeft eigenlijk waard is. Denk erom dat deze instelling meer zekerheid van terugbetaling heeft naarmate de som van uw lening kleiner is in verhouding tot de waarde van het onroerend goed dat u in hypotheek geeft.

De kosten van zo'n schatting zijn voor uw rekening.

De bankinstelling dient u hiervan op voorhand te verwittigen en de betaling ervan mag slechts gevraagd worden na uitvoering van de schatting.

DE DOSSIERKOSTEN

Wanneer een bankinstelling u een voorstel doet, dan kost dit werk en tijd; de vergoeding hiervoor noemen we de dossierkosten. Dossierkosten mogen maar worden aangerekend als de bankinstelling het aanbod schriftelijk heeft geformuleerd. In dit leningsaanbod moeten alle leningsvoorwaarden staan, alsook de geldigheidsduur van het aanbod.



DE EIGENLIJKE NOTARISKOSTEN

De notaris dient meerdere inlichtingen te verzamelen bij allerhande officiële instanties. Voor die aanvragen rekent hij een vergoeding aan voor zichzelf en voor de kosten die hij zelf bij deze instanties heeft moeten maken.

Daarnaast zal de notaris u nog een honorarium aanrekenen dat wettelijk is vastgesteld en dat naargelang het leningsbedrag varieert. Het wordt immers berekend aan degressieve schijven, beginnend aan 1,50% op de schijf tot € 7.500, 1,20% op de volgende schijf van € 10.000, om te dalen tot bv. 0,20% op de schijf boven € 64.095.



DE FISCALE AFTREK EN DE LENING

De wetgever voorziet sinds lang in fiscale bepalingen die de lasten van de hypothecaire lening verlichten om zo de verwerving van een eigen woning te vergemakkelijken.

Laat u echter geen rad voor de ogen draaien wanneer u hoort zeggen: 'dat kunt u aftrekken van de belastingen'.

Fiscale aftrek van de lening wil niet zeggen dat de fiscus uw lening terugbetaalt in uw plaats. Het betekent enkel dat u minder belastingen moet betalen.

Sinds 1 januari 2005 is het fiscaal regime van aftrek van een lening sterk vereenvoudigd (hoewel de oude leningen of herfinancieringen van oude leningen nog wel aan de oude regels onderworpen blijven).

Zowel de intresten, de kapitaalaflossingen als de eventuele schuld-saldopremies geven recht op dezelfde aftrek met een maximum van € 1.500 per persoon en per jaar (dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd). Het maximum aftrekbare bedrag wordt verhoogd indien er drie of meer kinderen ten laste zijn.

De aftrek geldt alleen indien de volgende voorwaarden zijn vervuld:

- enkel hypothecaire leningen bij een Europese instelling met een looptijd van minstens 10 jaar komen in aanmerking
- deze lening moet afgesloten zijn om een woning te verwerven of te behouden die op 31 december van het jaar waarin de lening is afgesloten, de enige woning van de belastingplichtige is.

Het is niet vereist dat een schuld-saldoverzekerings wordt afgesloten, doch als deze wel wordt afgesloten en de premies mee in aftrek worden gebracht, zijn bijkomende voorwaarden gesteld met betrekking tot deze verzekering



ENKELE RAADGEVINGEN

Er bestaan veel leningmaatschappijen, spaarkassen, banken, verzekeringsmaatschappijen, hypotheekmaatschappijen, enz. Aarzel niet om hun voorwaarden met elkaar te vergelijken.

Zoals gezegd kunnen bepaalde maatschappijen voor uw specifiek geval heel wat voordeliger zijn. Uw beroep, uw gezinssituatie, het recht op een sociale lening, trouwe cliënt zijn, het kan u allemaal voordeel opleveren.

Vergelijk wat te vergelijken is. Wanneer u verschillende voorstellen op tafel hebt liggen moet u goed nagaan wat de eigenlijke inhoud ervan is.

Zijn de levensverzekeringspremies in de driemaandelijkse aflossing begrepen?

Is de rentevoet nu onveranderlijk gedurende de hele looptijd of slechts gedurende een bepaalde periode?

Hou niet alleen rekening met de rentevoet, kijk ook na welk aflossingsbedrag ermee correspondeert.

Ga na of u niet in aanmerking komt voor een saneringspremie, een bouwpremie of een andere tussenkomst van de overheid. (Bijvoorbeeld www.bouwenenwonen.be of www.premiezoeker.be)

Bespaar uzelf stress. Hou rekening met het feit dat het aangaan van een lening veel tijd in beslag neemt: eerst zelf informatie verzamelen bij verschillende financiële instellingen, daarna de onderhandelingen met een bepaalde financiële groep, vervolgens de definitieve goedkeuring door uzelf en door uw bankinstelling en na de definitieve goedkeuring legt uw dossier meestal nog een weg af naar het hoofdkantoor van de leningmaatschappij.



Pas daarna wordt het dossier doorgezonden naar de notaris die op zijn beurt weer inlichtingen moet inwinnen vooraleer de akte definitief kan getekend worden.

Het komt in de praktijk maar al te vaak voor dat een koper niet over de nodige gelden beschikt om de verkoper te betalen op het overeengekomen tijdstip. Vraag steeds aan uw bankinstelling en uw notaris wanneer zij denken dat de zaak definitief rond zal zijn en dit uiteraard alvorens u tegenover de verkoper te verbinden over het tijdstip van betaling.

Het aangaan van een lening is een belangrijke zaak.

Raadpleeg tijdig uw notaris, hij is ermee vertrouwd en vroeg of laat moet u toch bij hem langs.

Hij zal u alle mogelijke inlichtingen verschaffen en mocht hij u om een of andere reden niet dadelijk van antwoord kunnen dienen, dan weet hij steeds wie er het meest geschikt is om uw vraag te beantwoorden.

De raadgevingen van de notaris zijn trouwens gratis: alleen wanneer u van hem een uitzonderlijke prestatie verlangt, zal hij u hiervoor vooraf een vergoeding voorstellen.



INFORMATIEBROCHURE UITGEGEVEN DOOR DE NEDERLANDSTALIGE GEMEENSCHAPSRAAD
VAN DE KONINKLIJKE FEDERATIE VAN HET BELGISCH NOTARIAAT.
BERGSTRAAT, 30-34 - 1000 BRUSSEL
<http://www.notaris.be>