

# AANVULLEND VERLAAGD TARIEF VOOR DE AANKOOP VAN DE ENIGE EIGEN WONING MET VERBINTENIS TOT INGRIJPENDE ENERGETISCHE RENOVATIE

Vanaf 1 januari 2022 betaal je bij een ingrijpende energetische renovatie of sloop en herbouw van de enige eigen woning nog maar 1 procent (voorheen 5%) registratiebelasting.

## VOORWAARDEN

- Je voldoet aan alle voorwaarden voor het bekomen van het verlaagd tarief in het verkooprecht voor de aankoop van de enige eigen woning:
  - Alleen natuurlijke personen komen in aanmerking voor het verminderd tarief. Aankopen door rechtspersonen zijn dus uitgesloten. Als natuurlijke personen en rechtspersonen samen aankopen, kunnen alleen de natuurlijke personen voor het verminderd tarief in aanmerking komen.
  - Je mag geen volledige en volle eigenaar zijn van een andere woning of bouwgrond.
  - Het moet gaan om een verkoop, waarbij de verkoper het onroerend goed overdraagt met als tegenprestatie een prijs in geld. Een ruil of onttrekking aan een vennootschap komen dus niet in aanmerking.
  - Aankoop van de hele volle eigendom. Aankoop van een onverdeeld deel van een woning die niet leidt tot de verkrijging van de gehele volle eigendom en aankoop van de blote eigendom of vruchtgebruik volstaan dus niet.
  - Het goed dat je aankoop moet een woning zijn. Dit is een onroerend goed dat dadelijk, of na normale onderhouds- of herstellingswerken, zal dienen voor de huisvesting van een gezin of een persoon; bouwgronden zijn dus uitgesloten van dit tarief.
  - Je schrijft je in op het adres van de gekochte woning in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister, binnen de drie jaar na het verlijden van de notariële aankoopakte.
- Je verbindt je ertoe om ingrijpende energetische renovatiewerken uit te voeren. Een Ingrijpende Energetische Renovatie (IER) is een renovatie:
  - waarbij minstens de opwekkers om een specifiek binnenklimaat te realiseren (installaties voor verwarming, koeling, warm water, ...) volledig worden vervangen;
  - én minstens 75% van de bestaande en nieuwe scheidingsconstructies die het beschermd volume

omhullen en die grenzen aan de buitenomgeving worden geïsoleerd.

- Voor verkoopovereenkomsten afgesloten vanaf 1 januari 2021 kan je ook bij sloop, gevolgd door een herbouw genieten van het verlaagd tarief. De sloop- en herbouwwerkzaamheden moeten wel ingrijpend zijn: de nieuwbouw moet minstens 800 m<sup>3</sup> of minstens een wooneenheid omvatten, of bij een renovatie moet 75% van de buitengrenzen van het nieuwe gebouw (buitenmuren, daken, vensters en deuren) nieuw gebouwd zijn. In het Energiedecreet is vastgelegd welke sloop- en herbouw-werkzaamheden (gedeeltelijke herbouw) precies in aanmerking komen. Als je twijfelt of jouw project aan de vereisten voldoet, doe dan navraag bij uw architect of EPB-verslaggever.
- Binnen 6 jaar (voor authentieke aankoopakten verleden tot 31 december 2021 was dit 5 jaar) na het verlijden van de aankoopakte wordt een EPB-aangifte ingediend waaruit moet blijken dat de nodige werken op het vlak van energie werden uitgevoerd.
- De koper wordt op het adres van de gekochte woning ingeschreven in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister, binnen de 6 jaar (voor authentieke aankoopakten verleden tot 31 december 2021 was dit 5 jaar) na het verlijden van de aankoopakte.

| Datum compromis | Datum notariële akte | Tarief dat van toepassing zal zijn |
|-----------------|----------------------|------------------------------------|
| 2021            | 2021                 | 5%                                 |
| 2021            | 2022                 | 1%                                 |
| Vanaf 2022      | Vanaf 2022           | 1%                                 |

## HOE AANVRAGEN?

De notaris zorgt bij het verlijden van de authentieke akte dat het correcte tarief en de correcte verminderingen worden toegepast.

## CONTROLE ACHTERAF EN SANCTIES

De Vlaamse Belastingdienst controleert drie maanden voor het verstrijken van de deadline of je effectief op het nieuwe adres bent gedomicilieerd. Als dat niet het geval is, dan zal de Vlaamse Belastingdienst een herinneringsbrief sturen om je te waarschuwen dat de deadline bijna verstrijkt.

Als achteraf blijkt dat één of meerdere voorwaarden niet zijn vervuld:

- Moet je de aanvullende rechten betalen. Op deze aanvullende rechten wordt ook een belastingverhoging van 20 procent toegepast.
- Als je ook de bijkomende vermindering hebt genoten, dan moet je ook die vermindering terugbetalen.



### MEER INFO VIA

het gratis nummer 1700

Vlaamse Belastingdienst  
Vaartstraat 16  
9300 Aalst