



## Wie betaalt er welke kosten bij de verkoop van een woning?

Alexis Lemmerling, notaris-vennoot Berquin Notarissen

### Algemeen principe: de koper betaalt de kosten

Dat de koper niet enkel de prijs van de woning moet betalen, maar ook de daarbij horende kosten, is bekend. Zo betaalt de koper ook:

- registratierechten (10% in Vlaanderen, 12,5% in Brussel en Wallonië)
- btw (bij nieuwbouw)
- erelonen en kosten van de notaris voor het verlijden van de verkoopakte
- kosten van het hypotheekkantoor, zodat de aankoopakte tegenover iedereen afdwingbaar is

Gaat de koper daarnaast ook een hypothecair krediet aan om de aankoop te financieren, dan betaalt de koper uiteraard ook de daarmee gepaard gaande registratierechten, erelonen en kosten.

### Verkoper betaalt de vastgoedmakelaar

Indien de woning verkocht wordt via een vastgoedmakelaar, dan worden zijn/haar erelonen en kosten gedragen door de verkoper. Het is namelijk de verkoper die een beroep doet op de makelaar, en er een contract mee afsluit. Kiest de koper een eigen makelaar (wat eerder uitzonderlijk is), dan betaalt de koper uiteraard zijn/haar 'eigen' makelaar.

De verkoper kan uiteraard vrij overeenkomen met de koper dat deze laatste de kosten van de vastgoedmakelaar op zich neemt, ook al is hij/zij hier wettelijk gezien niet toe gehouden. Indien partijen dit beslissen, dan zal de koper niet enkel registratierechten verschuldigd zijn op de prijs, maar ook op het bedrag van de kosten van de makelaar. De fiscus redeneert namelijk dat de koper blijkbaar bereid is om niet enkel de verkoopprijs te betalen voor de woning, maar daarnaast ook een extra last op de schouders wil nemen (de kosten van de makelaar) die zij of hij eigenlijk niet verschuldigd is. Daardoor blijft de werkelijke waarde van de woning niet beperkt tot de koopprijs, maar moeten de kosten van de makelaar bij deze prijs opgeteld worden. Op die totale som worden dan de registratierechten berekend.

### Administratieve attesten zijn ten laste van de verkoper

Bij het te koop stellen van een woning komen ook steeds meer administratieve verplichtingen kijken. Zo moet de verkoper al bij de tekoopstelling van het pand beschikken over:

- bodemattest
- energieprestatiecertificaat (EPC)
- proces-verbaal van keuring van de elektrische installaties
- en binnenkort ook een as-builtattest

Al deze attesten vallen ten laste van de verkoper. Het is namelijk de verkoper die wettelijk verplicht is al deze informatie aan de koper te bezorgen. Zo is het ook met de verplichte inlichtingen van de syndicus, die bij de verkoop van een appartement aan de koper moeten worden bezorgd. Rekent de syndicus hiervoor kosten aan, dan vallen deze ten laste van de verkoper. Eenzelfde verhaal met de



stookolietank: moet er een conformiteitsattest (onder meer inzake lekdichtheid en overbevuilbeveiliging) aangevraagd worden, dan betaalt de verkoper hiervoor.

### **Ook 'leveringskosten' zijn ten laste van de verkoper**

Dat de verkoper moet instaan voor de kosten van haar of zijn vastgoedmakelaar en de opmaak van de administratieve attesten, klinkt de meesten wellicht nog bekend in de oren. Maar er zijn ook nog andere kosten die de verkoper moet betalen, de zogenaamde 'leveringskosten'. Deze kosten zijn noodzakelijk om een onroerend goed te kunnen verkopen en alle wettelijke verplichtingen na te komen die op de verkoper rusten. De notaris heeft deze informatie nodig om de onderhandse verkoopovereenkomst ('compromis') te kunnen opstellen.

Denk onder meer aan de volgende kosten en vergoedingen (verschuldigd aan de notaris of vastgoedmakelaar):

- verkavelingsakte, basisakte en, in het kader hiervan, plannen, afpalingen en metingen
- stedenbouwkundige inlichtingen
- kadastrale stukken
- schrappen van bestaande hypotheek ('handlichtingskosten')

Is de verkoper bijvoorbeeld eigenaar van een volledig appartementsgebouw en wil zij/hij 1 enkel appartement verkopen? Dan zal zij of hij de kosten van de 'statuten' (basisakte) van het gebouw moeten dragen. Hetzelfde geldt voor de verkoper van een perceel bouwgrond dat deel uitmaakt van een groter geheel. Hierbij draagt de verkoper dus alle kosten van de verkaveling: niet enkel de verkavelingsvergunning, maar ook de verkavelingsakte. Bij een latere doorverkoop van het voormelde appartement of perceel bouwgrond, zal deze kost uiteraard niet opnieuw ten laste vallen van de verkoper, aangezien er slechts eenmaal een basisakte of een verkavelingsakte moet opgesteld worden.

### **Besluit**

Anders dan vroeger, is het niet meer zomaar de koper die alle kosten van de verkoop betaalt. De koper staat nog altijd in voor het gros van de kosten (onder meer de belangrijkste kost, zijnde de registratierechten), maar de verkoper moet ook rekening houden met bepaalde, weliswaar beperktere kosten bij de tekoopstelling van zijn of haar pand.

-----

Opmerking: wenst u na het lezen van deze tekst meer concrete informatie? Jammer genoeg kan Berquin Notarissen cvba u niet via e-mail adviseren. U kunt eventueel wel telefonisch een afspraak maken met één van onze juristen of notarissen.