



Vastgoed kopen in Brussel: wijziging van de spelregels rond het fiscaal abatement.

Als u een appartement of een woning gelegen in het Brusselse Gewest aankoopt, hebt u recht op een vermindering van de verkooprechten (ook 'abattement') als voldaan wordt aan enkele voorwaarden. Sinds 1 januari 2013 is één van die voorwaarden gewijzigd. Voortaan moet u 5 ononderbroken jaren in het gekochte goed blijven wonen.

Het Brusselse abatement

Natuurlijke personen hebben recht op een vermindering van de verkooprechten bij de aankoop van een appartement of een woning. Het financiële voordeel kan oplopen tot **€ 7.500 of zelfs tot € 9.375** indien het goed in een specifieke zone is gelegen.

De voorwaarden zijn de volgende:

- a. De koper of kopers moeten **natuurlijke personen** zijn. Vennootschappen, verenigingen, stichtingen en dergelijke meer zijn dus uitgesloten.
- b. De koper mag **niet voor het geheel een andere woning of appartement in eigendom** hebben. Het doet er daarbij niet toe in welk land of werelddeel die andere woning of dat andere appartement gelegen is. Zijn er verschillende kopers, dan mag elke koper afzonderlijk niet voor het geheel een andere woning of appartement in eigendom hebben. Bovendien mogen alle kopers samen evenmin voor het geheel een andere woning of appartement in eigendom hebben.
- c. Het aangekochte goed moet een **woning, appartement of een appartement op plan of in aanbouw** zijn gelegen in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest. Uitgesloten zijn dus de bouwgrond en de woning op plan of in aanbouw. Een gebouw dat op het moment van de aankoop nog niet voor bewoning kan worden gebruikt, maar zal worden omgebouwd tot woning of appartement, is daarentegen niet uitgesloten.
- d. Alle kopers moeten hun **hoofdverblijfplaats vestigen** op het adres van het aangekochte goed binnen een termijn van 2 jaar te rekenen vanaf de registratie van de notariële aankoopakte of vanaf de registratie van het verkoopcompromis. In Brussel wordt men geacht zijn hoofdverblijfplaats te hebben op een bepaald adres vanaf het moment van inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister. Bij aankoop van een appartement op plan of in aanbouw wordt de termijn van 2 jaar waarvan hiervoor sprake is opgetrokken naar 3 jaar.
- e. De koper of minstens één van de kopers moet zijn **hoofdverblijfplaats behouden** op het adres van het aangekochte goed gedurende een ononderbroken periode van 5 jaar te rekenen vanaf de datum van de vestiging van de hoofdverblijfplaats in de aangekochte woning of het aangekochte appartement, dus vanaf het moment van inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister.
Deze voorwaarde is van toepassing voor alle verkopen vanaf 1 januari 2013. **Voordien was de voorwaarde soepeler:** het volstond om zijn hoofdverblijfplaats te behouden



gedurende de termijn van 5 jaar waarvan hiervoor sprake in één van de 19 gemeenten van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest dus niet per se in het aangekochte goed zelf. Compromissen die dateren van einde 2012 vallen nog onder die oude soepele voorwaarde, tenzij ze werden getekend onder een opschortende voorwaarde (bijvoorbeeld het bekomen van een krediet) die pas in 2013 zou zijn vervuld.

Sancties

Volgende sancties zijn voorzien indien bepaalde voorwaarden niet werden gerespecteerd:

a. Blijkt de koper of één van de kopers toch voor het geheel een **andere woning of appartement** in eigendom te hebben, dan moet men het verkregen voordeel teruggeven met daarbovenop een boete van de helft van het verkregen voordeel. Als er bedrog in het spel is, dan is de boete gelijk aan het verkregen voordeel. In de regel zal men dus € 7.500 + € 3.750 aan de fiscus moeten betalen.

b. Gaan alle kopers of de enige koper **niet** over tot de **tijdige vestiging van de hoofdverblijfplaats** in het aangekochte goed, dan moet men het verkregen voordeel teruggeven met daarbovenop een boete van een derde van het verkregen voordeel. Als er bedrog in het spel is, dan is de boete gelijk aan het verkregen voordeel. Kan overmacht bewezen worden, dan is er helemaal geen boete verschuldigd. In de regel zal men dus € 7.500 + € 2.500 aan de fiscus moeten betalen.

Wordt er aangekocht door meer dan één persoon en is er bijvoorbeeld slechts één van de drie kopers die zijn hoofdverblijfplaats niet tijdig vestigt, dan zal hij het voordeel dat hij heeft gekregen (bijvoorbeeld één derde of € 2.500) moeten teruggeven en een boete van één derde op dat bedrag moeten betalen.

c. Indien de koper of minstens één van de kopers zijn hoofdverblijfplaats **niet lang genoeg** behoudt in het aangekochte goed, dan moet enkel het verkregen voordeel volledig worden terugbetaald zonder dat er daar nog een boete bovenop komt. Kan overmacht worden bewezen, dan mag het voordeel behouden blijven.

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.