

Wonen en kopen in België

Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. De aankoop van onroerend goed in België; de oriëntatiefase

Hoe vindt u een huis ?

Hoe vindt u informatie over onroerend goed ?

Media in België

Openbare verkopeningen

Waar kopen ?

De locatie en de ligging van de woning

Checklist waar kopen

Wat kopen

Oriëntatie checklist wat te kopen

Vraagprijs

Checklist vraagprijs

Staat van onderhoud van het huis

3. Het koopproces; het contact met de makelaar

De Belgische vastgoedmakelaar

Het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars & BIV-erkenning

De volgende personen vormen op de hierboven genoemde

vestigingseisen een uitzondering

Activiteiten van de vastgoedmakelaar

Verplichtingen Belgische vastgoedmakelaar

Bemiddelingsopdracht

Informatie naar het publiek toe

Klachten tegen een vastgoedmakelaar

Activiteiten vastgoedhandelaar

Belgische makelaarsverenigingen

Checklist keuze van de makelaar

Wat kan een makelaar voor u doen

Het Mandat en inhoud van het Mandat

Vergoeding van de makelaar

Taken van de syndicus

Syndicatschap met volledige opdracht

Taken van de rentmeester

De Expert en Taxaties

Wie maken er gebruik van een expert

Hoe komt u aan een adres van een expert ?

Wie kunnen er nog meer taxaties uitvoeren ?

Wat staat er in een taxatie- of expertiserapport ?

Taxatiekosten

4. De voorlopige verkoopovereenkomst of *compromis de vente*; juridische aspecten van de aankoop van onroerend goed

Wanneer is er sprake van juridische koop/verkoop

De verkoopovereenkomst of ***compromis de vente***

Wat moet er in het compromis staan ?

Informatie over de verkoper

Informatie over het onroerend goed

De staat van het onroerend goed / oppervlakte van het perceel

Onroerend goed vrij van gebruik

Het bodemattest / wat houdt een bodemattest in ?

Wie geeft het bodemattest af ? / aanvraag bodemattest

Geldigheidsduur van een bodemattest

Bodemonderzoek

Wat te doen bij vervuilde grond ?

Aflevering van een bodemattest

Verklaring van de verkoper

Onderzoeksplicht koper

Het nietig-verklaren van de overeenkomst

Opschortende / ontbindende voorwaarden

Het betalen van een voorschot

De optie & de aankoopbelofte

Aankoop van een appartement

Aankoop van een woning op plan

Onderzoek van de Belgische consumentenbond

5. Notariële aspecten en notariskosten bij aankoop van Belgisch onroerend goed

Taken van de Belgische notaris

De notaris en de voorlopige overeenkomst

Van voorlopige verkoopovereenkomst naar notariële akte

Van compromis naar inschrijving in het registratiekantoor

Overlijdensrisicoverzekering via de notaris

Voorwaarden overlijdensrisicoverzekering / welk bedrag is gedekt ?

De definitieve overdracht

Afrekening
Kosten notaris
Algemene kosten
De Belgische notaris
Openbare verkoop / procedure / gerechtelijke openbare verkoop
Betaling

6. Uw burgerlijke staat bij aankoop van Belgisch onroerend goed

Het huwelijk en het huwelijksvermogensrecht
Huwelijksvermogensstelsels
Wijziging van het huwelijkscontract
Ongehuwd samenwonen
Feitelijk samenwonen
Wettelijk samenwonen
Gevolgen van wettelijk samenwonen
Voorwaarden voor wettelijke samenwoning
Beperkingen van het samenwonen
Wanneer één van de partners eigenaar is van het onroerend goed
Een notariële akte
Wanneer beide partners eigenaar zijn van het onroerend goed
Wanneer één van de partners komt te overlijden
Beding van aanwas en de tontine
Nadelen van een tontinebeding of beding van aanwas

7. Kosten bij aankoop van Belgisch onroerend goed

Aankoop van bestaand onroerend goed en het registratierecht
Waarover worden de registratierechten geheven ?
Wat is de normale waarde ?
Controleschatting
Abattement
Aankoop bescheiden woning tegen een verlaagd registratierecht
Teruggaaf registratierecht
Wanneer komt u in aanmerking voor verlaagd registratierecht
Verlaagde registratierechten bij scheiding
Navordering registratierechten
Registratierecht bij aankoop van bouwgrond
Aankoop van een sociale woning
Overige voorwaarden om in aanmerking te komen voor het registratierecht van 1,5%
Vermindering van de registratierechten tot 1 %

Teruggaaf van registratierechten bij verkoop van onroerend goed
Registratierecht bij omzetting van vruchtgebruik in volle eigendom
Verrekening van eerder betaalde registratierechten
Recente wijzigingen per 1 januari 2005 m.b.t. de meeneem-
baarheid van vroeger betaalde registratierechten
Nadelen van de wijziging

8. Fiscale aspecten bij aankoop van een nieuwe woning of Verbouwwerkzaamheden

Bouw van een nieuwe woning en het BTW-regime
Verlaagd BTW tarief bij aankoop van een nieuwe sociale woning
Voorwaarden BTW-regime
Zelfbouwen en de BTW
Hoe kunt u bewijzen dat u zelfbouwer bent ?
Wat verstaat men onder familiale hulp ?
“Normale”waarde van de bouwwerkzaamheden
Verbouwing van de woning
Voorwaarden om in aanmerking te komen voor het 6% tarief
Wanneer is er sprake van nieuwbouw of verbouwing ?
Bouw en aankoop onder het BTW-regime
Een gebruikte nieuwe woning en het BTW-regime
Voorwaarden voor de verkoop van een reeds gebruikte
nieuwbouw woning onder het BTW-stelsel
Voorwaarden om een huis te verkopen met toepassing van BTW
Voordeel van verkoop van uw nieuwe huis met toepassing van BTW
Rekenvoorbeeld
Verbouwd huis overdragen onder het BTW stelsel
Controle bij nieuwbouw en verbouwing en de BTW aangifte
Navordering BTW
Nederlandse BTW

9. Kadastraal inkomen en de onroerende voorheffing

Op wiens naam staat het kadastraal inkomen ?
Indexatie van het kadastraal inkomen
Vaststelling van het KI voor een nieuwbouw woning
Aangifte nieuwbouw/verbouw/verhuur nieuwbouw aan het AKRED
Indien u het oneens bent met de waarde van het KI
De onroerende voorheffing
Betekening van het Kadastraal Inkomen (KI)
Wie betaalt de onroerende voorheffing ?
Hoe wordt de onroerende voorheffing berekend ?
Wanneer bent u onroerende voorheffing verschuldigd ?

Hoe wordt de onroerende voorheffing geheven ?
Door wie wordt de onroerende voorheffing geïnd ?
Het te laat betalen van de onroerende voorheffing
Tarief van de onroerende voorheffing
Verrekening onroerende voorheffing
Betaling door de huurder
Vermindering van de onroerende voorheffing
Uitzonderingen op de KI-grens
Voorwaarden
Vermindering van 50% op de onroerende voorheffing
Aanvraagprocedure
Wie kan de aanvraag vermindering onroerende voorheffing indienen ?
Verschil in vermindering onroerende voorheffing tussen
Vlaanderen en de rest van België
Rekenvoorbeeld
Verhaalbelasting

10. Huren in België

Belangrijkste wijzigingen in de huurwet van 1997
Inhoud van de nieuwe huurwet
Toepassingsgebied
Duur van het contract
Staat van het gehuurde goed
Opzegmogelijkheden voor huurcontracten
Overdracht van het huurcontract
Onderverhuring
Indexatie van de huurprijs
Renovatie van het huurpand
Overdracht van het gehuurde pand
De huurwaarborg
Verlenging van het huurcontract wegen buitengewone omstandigheden
Verdeling kosten en lasten
Kosten en lasten voor de verhuurder
Kosten en lasten voor de huurder

11. Vestigen in België

Vertrek uit Nederland
Het Nederlandse bevolkingsregister
Vestiging in België
Uitgifte van uw Nederlands paspoort
Werken in loondienst
Werken als zelfstandige

Nederlandse studenten in België
Familieleden van de hoofdaanvrager
Vreemdelingen afkomstig uit niet-EU/EER landen
Samenwonen in België & wettelijk samenwonen
Samenlevingscontract
Rechten en plichten van de samenwonenden
Beëindiging van het samenwonen
Samenwonen en de Belgische fiscus
Het huwelijk
Aangifte
Gevolgen van het huwelijk
Wettelijk stelsel & huwelijkscontract
Geboorte-aangifte & erkenning van het kind
Belgische kinderbijslag & de aanvraag van kinderbijslag

12. De Verhuizing

Verhuizing en invoer van uw inboedel binnen de EU
Vrijstelling van invoerrechten
Zelf verhuizen
Trouwen en verhuizen
Verhuizing naar uw tweede woning
Verkoop van uw tweede woning
Verhuizing bij erfenis
Vervreemdingsverbod
Belastingtelefoon Douane
Het inschakelen van een verhuisbedrijf en de BTW
Checklist keuze van & contact met het verhuisbedrijf
De offerte & de verhuiskosten
Uw eigen inboedel meenemen of nieuw kopen in het buitenland ?
Tips en opmerkingen
Opslag
Tax-free shoppen voor uw verhuizing
Invoeren van dieren in België
Doorsturen van post

13. Uw auto en rijbewijs bij emigratie naar België

Uw auto achterlaten in Nederland en de Nederlandse wegebelasting
Meenemen van de auto naar het buitenland
Autoverzekering
Uitvoer van de auto uit Nederland
Het uitvoerteken
Achteraf uitvoeren van uw auto

Invoer van de auto in België
Welke documenten dient u te overleggen ?
Belasting op de inverkeerstelling (BIV)
Belastbare grondslag voor de BIV
Tarieven personenauto's
Belastingvermindering bij invoer
Rekenvoorbeeld
Belgische verkeersbelasting
Lease auto
Uw rijbewijs binnen de EU
Voordeel Belgisch rijbewijs
Uw autoverzekering
De Belgische autoverzekering
Burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering
WA+ & All Risk
Aansprakelijkheid als bestuurder van een motorvoertuig
Verzekering inzittenden van een voertuig
Hoogte premie
Kunt u uw Nederlandse no-claim meenemen ?
Intracommunautaire leasing
Terugvorderen van Belgische BTW
Bijtelling
Voorbeelden verkeersbelasting

14. Belgische (nuts)voorzieningen

Elektriciteit
Gas
Olie
Water
Telefoon
Televisie
Afval

15. Verzekeren in België

De nieuwe verzekeringswet
Aanbieders verzekeringsprodukten
Verzekeringsmakelaars
Verzekeringsagenten
Woningverzekering
All-risicoverzekering
De te verzekeren waarde
Woning & inboedel

Onderverzekering en de evenredigheidsregel
Rekenvoorbeeld
W.A. verzekering of familiale verzekering (WA-privéleven)
Aansprakelijkheid voor personeel thuis
Rechtsbijstandverzekering
Nieuwe verzekering tegen natuurrampen
Verzekeringsvormen
De verzekering voor schade aan iemand anders
Aansprakelijkheid als particulier
Aansprakelijkheid als huurder of bewoner van een woning
Aansprakelijkheid als eigenaar
Professionele aansprakelijkheid
Aansprakelijkheid als werkgever: de wetsverzekering
Verzekering voor schade die jezelf oploopt
Woningverzekering
Gebouwen
Inboedel & waardevolle voorwerpen
Overige verzekeringen
Levensverzekeringen
Verzekering in geval van leven & verzekering bij overlijden
Gemengde levensverzekering

16. Financiering van Belgisch onroerend goed

De nieuwe wet op het hypothecair krediet in België
Wat houdt de wet in ?
Het leningscontract
Vermelding rentevoet
Herziening van de rentevoet
Bijkomende kosten en vergoedingen
Taxatierapport
Volledige vervroegde afbetaling
Gedeeltelijke vervroegde afbetaling
Verplichte verzekering
Wanbetaling
Controle-orgaan
Wanneer is de wet niet van toepassing ?
Verskil Nederlandse en Belgische financiers
Nederlands versus Belgisch recht
Belangrijke verschillen tussen een Nederlandse en Belgische hypotheek
Rentevormen
Looptijd van de hypotheek
Het royeren van de hypotheek
Nederlands of Belgisch recht
Hypotheek bij een Belgische bank

De meest voorkomende aflossingsvormen in België
Hypothecaire lening bij nieuwbouw
Uitkeringsschema van de hypothecaire lening bij nieuwbouw
Financiering van een appartement in een nieuwbouwproject
Onvoorziene kosten
Zelfbouwers
Op welke waarde is de financiering gebaseerd ?
Hoogte van het leenbedrag
Hypotheekvoorwaarden
De hoogte van de rente
Het alternatief voor de hypothecaire lening
Financiering uit eigen middelen/liquiditeiten
Een tweede hypotheek op uw huis in Nederland voor
de aankoop van een tweede huis in het buitenland
Een persoonlijke lening in Nederland
Financiering via een projectontwikkelaar
Een hypotheek op basis van effectenbevoorschotting bij
een Nederlandse bank
De hypotheekofferte
Welke documenten moet u overleggen ter verkrijging
Kosten hypotheek & dossierkosten
Het royeren van de hypotheek

17. Nederlandse fiscale aspecten bij vestiging in België

Wanneer is er sprake van emigratie ?
Belasting en woonplaats
Het jaar van vertrek
Uw Nederlandse paspoort en de belastingen
Verschil binnen- en buitenlandse belastingplicht
Inkomen uit werk en wonen in Nederland
Pensioenen en uitkeringen
Winst uit aanmerkelijk belang
Inkomen uit eigen woning in Nederland
Als de woning in Nederland niet tot uw beschikking staat
Negatieve inkomsten uit werk en woning
Inkomsten uit sparen en beleggen
Binnenlands belastingplichtig en bezittingen in het buitenland
Buitenlands belastingplichtigen en hun partner
Voorkoming dubbele belasting
Keuze binnenlandse of buitenlandse belastingplicht
Voor wie kan de keuze voor FBB interessant zijn ?
Keuze voor binnenlandse belastingplicht na uw pensioen
Belastingsschulden
Overige schulden en het Bureau Krediet Registratie (BKR)

Internationale uitwisseling kredietgegevens

18. Nederlands-Belgisch Belastingverdrag

Woonstaat- of bronstaatheffing bij pensioen/uitkering
Afkoop niet-ingegane pensioenen
Beëindiging beroepsactiviteiten
Nederbelgen en de Belgische gemeentebelasting
Wegvallen van de grensarbeidersregeling

19. Conserverende heffingen bij emigratie naar België

Conserverende aanslagen over de volgende inkomsten
Pensioenrechten
Kapitaalverzekering eigenwoning
Lijfrente-contracten
Aanmerkelijk belang
Wanneer vervalt de conserverende heffing ?
Recente ontwikkelingen

20. Emigratie naar België en de Nederlandse sociale verzekeringen

Wonen in België en werken in Nederland
Wie zijn verzekerd voor de AOW, ANW en AKW
Wie zijn verzekerd voor de AWBZ ?
Wie zijn verzekerd voor de ZW, Zvw, WAO en WW ?
Invoering van de nieuwe Zorgverzekeringswet
Recht op AOW bij vertrek naar het buitenland
Herziening vrijwillige AOW/ANW
Ontvangst AOW-uitkering in het buitenland
Kinderbijslag
Het recht op kinderbijslag
Nederlandse studiefinanciering
Belgische geboortepremie

21. Nederlandse fiscale aspecten bij aankoop van een tweede huis in België

Uw (tweede) huis in België en het Nederlandse belastingstelsel
en voorkoming van dubbele belasting
Rekenvoorbeeld
Verhuur vakantiewoningen als bedrijfsactiviteit

22. Verhuur van Belgisch onroerend goed

Vakantieverhuur
De verhuurorganisatie
Checklist: Het contact met de verhuurorganisatie
Verhuurbeperkende clausules in het koopcontract
Verhuren via een touroperator
Lange termijn verhuur
Nog enkele aandachtspunten bij verhuur
Verdiene aan uw tweede huis

23. Belgisch onderwijs

Verschil Nederlands-Belgisch onderwijs
Aanpassing van Nederlandse kinderen in België
Overzicht leeftijd en school
Voortgezet onderwijs
ASO
BSO
TSO
KSO
Internaten
Luzac College
Nederlands-Vlaamse basisschool
Middenstandsdiploma
Hoger onderwijs
Nederlandse studenten aan Belgische universiteiten
Nederlandse kinderen vanuit Nederland naar Belgische scholen

24. Bankzaken & de Europese spaarrichtlijn

Uw Nederlandse bankzaken vanuit het buitenland
Elektronisch bankieren
Een ingezetene vs. een niet-ingezetene rekening
Een rekening voor niet-ingezetenen in Nederland
Kenmerken van een niet-ingezetene rekening
Welke documenten moet u overleggen om uw rekening om te zetten in een rekening voor niet-ingezetenen ?
BIC/IBAN Code
Het bankwezen in België
Checklist keuze Belgische bank
Openen van een bankrekening in België
Automatische incasso-opdrachten
Internationale betaling per cheque/wissel
Het Belgisch bankgeheim

Het Belgisch bankgeheim en de directe belastingen
Het Belgisch bankgeheim en de indirecte belastingen
Bijzondere informatieplicht
De Europese spaarfiscaliteit
Welke inkomsten vallen onder de nieuwe regeling ?
Welke inkomsten vallen niet onder de Europese Spaarrichtlijn ?
U woont in België en ontvangt rente uit andere EU-lidstaten
U woont in België en int rente-inkomsten uit Luxemburg en/of Oostenrijk
Kredietregistratie in België

25. De Belgische personenbelasting (PB)

De Belgische personenbelasting
Belgische belastingherziening
Wie zijn er onderworpen aan de Belgische PB ?
Wie worden er als rijksinwoner van België beschouwd ?
Inkomstenjaar
Bepaling van het Belgisch nettobedrag van bestaansmiddelen
Onroerend goed inkomen
Roerend inkomen
Beroepsinkomen
Divers inkomen
Forfaitaire kosten voor werkenden
Belastingchalen en belastingtarieven
Belastingvrije som voor gehuwden, samenwonenden en alleenstaanden
Huwelijksquotiënt
Rekenvoorbeeld
Vrijgesteld inkomen van de belastingplichtige en zijn echtgenoot
Vrijstelling voor kinderen ten laste
Belastingvrije sommen voor kinderen ten laste
Belastingvrije sommen voor overige personen ten laste
Gehandicapten
Rekenvoorbeelden
Voorheffingen

26. Belastingen op dividenden en intresten (roerende voorheffing)

Verschil gehuwden en wettelijk samenwonenden
Belangrijkste opbrengsten uit roerende inkomsten
Vrijgestelde inkomsten
Verplicht aan te geven inkomsten
Welke inkomsten hoeft u niet aan te geven ?
Voorheffing van 25%

Voorheffing van 15%
Rekenvoorbeeld
Hoeveel dient u aan te geven ?
Verplicht aan te geven roerende inkomsten
Inkomsten uit de verhuur, verpachting, gebruik of concessie van roerend goed
Inkomsten vanwege verhuur van gemeubileerd onroerend goed
Verdeling tussen de verhuuropbrengst van het meubilair en de woning zelf
Vermogensbelasting
Belastingvermindering ter voorkoming van dubbele belasting

27. Aftrekbaarheid van hypotheekrente in België

Over welke hypotheekuitgaven kan men in België fiscaal voordeel genieten ?
3 soorten hypothecaire leningen
Voordelen van een tak-23 levensverzekering (beleggingshypotheek)
Nadelen van een tak-23 levensverzekering
Intrest
Van welke onroerendgoedinkomsten is de intrest aftrekbaar ?
Herfinancieringslening
De bijkomende intrestaftrek
Voorwaarden om in aanmerking te komen voor bijkomende Intrestaftrek
Rekenvoorbeeld
Grenzen aan bijkomende intrestaftrek
De schuldsaldoverzekering
Kapitaalaflossing en premies individuele levensverzekering en recht op belastingvermindering

28. Uw zorgverzekering bij vestiging in België

De AWBZ en de Zvw
In België wonen en in Nederland werken
Basispakket
Eigen risico en no-claim
Keuzemogelijkheden als u in België woont en in Nederland werkt
Europese sociale zekerheidsverordening
Woonlandpakket
De restitutiepolis
Wat te doen bij invoering van de nieuwe Zvw ?

Gezinsleden
De Belgische hospitalisatieverzekering
De Vlaamse zorgverzekering
Gepensioneerden en uitkeringsgerechtigden
Geen inkomen uit Nederland
Aanvullende verzekering in België
De AWBZ verzekering
Overgangsregeling
Protest tegen het nieuwe Nederlandse zorgstelsel

Bijlagen
Adressen- en internetoverzicht
Bestelformulieren
Bronnen