

BOD TOT AANKOOP

De bieder(s), zijnde:

....., geboren te
....., op, en wonende te
.....(Postcode, gemeente en adres),
.....(Rijksregisternummer);

En (eventueel)

....., geboren te
....., op, en wonende te
.....(Postcode, gemeente en adres)
.....(Rijksregisternummer).

Hierna 'de **bieder**' genoemd.

Verklaart/verklaren hierbij een bod te doen tot aankoop van het onroerend goed gelegen te
..... (Postcode, gemeente, adres en
eventueel busnummer).

Dit onroerend goed omvat daarnaast ook:

(Aanvullen met eventueel garage, berging en/of roerende goederen).

Voor een prijs van.....

De bieder verbindt zich ertoe deze prijs te betalen binnen de volgende termijnen:

- Een waarborg ten belope van% (bij voorkeur 10%) op de derdenrekening van de notaris van de koper, uiterlijk bij de ondertekening van de verkoopovereenkomst;
- Het saldo, samen met de belastingen, de erelonen en de kosten, uiterlijk bij het ondertekenen van de akte.

Indien het bod aanvaard wordt door de verkoper verbindt de bieder zich ertoe de verkoopovereenkomst te ondertekenen binnen een termijn van 4 weken te rekenen vanaf heden en dit op eerste verzoek van de notaris van de verkoper.

De kandidaat-verkoper stelt aan als notaris: Notaris te

De bieder stelt aan als notaris: Notariskantoor ACTACERTA te Alken.

De bieder verklaart een kopie van de volgende documenten ontvangen te hebben (*afvinken hetgeen u ontvangen heeft*):

- Bodemattest;
- Stedenbouwkundige inlichtingen;
- EPC-attest;
- Asbestinventarisattest
- Attest van keuring van de elektrische installaties;
- Keuringsattest van de mazouttank;
- Inlichtingenbrief van de syndicus.

Als het aanbod wordt aanvaard, zal de verkoop plaatsvinden onder de volgende voorwaarden:

- De verkoop vindt plaats voor vrij en onbelast van enige schulden, inschrijvingen, voorrechten en hypotheken.
- De verkoop vindt plaats onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een hypothecaire lening door de bieder voor maximaal een bedrag gelijk aan de verkoopprijs en dit binnen een termijn van vier weken te rekenen vanaf het ondertekenen van de verkoopovereenkomst. Indien de gevraagde lening binnen de voormelde termijn geweigerd wordt zal de bieder de verkoper hiervan in kennis stellen bij aangetekend schrijven (de postdatum geldt hierbij als bewijs). In voormeld schrijven zal de bieder het bewijs moeten voorleggen van minstens twee financiële instellingen dat geen hypothecaire lening kan worden verkregen.

Dit bod geldt voor een termijn van 7 kalenderdagen te rekenen vanaf heden.

Na aanvaarding van het aanbod door de verkoper, zal de notaris van de verkoper een definitieve verkoopovereenkomst die de verbintenissen van beide partijen zal omschrijven, opstellen en laten tekenen. De bieder doet zijn bod onder voorbehoud dat die verkoopovereenkomst door beide partijen wordt aanvaard.

Verklaard te (*plaats van ondertekening*)

Op (*datum van ondertekening*).

Bieder(s)

Verkopers
(voor akkoord)

PS: Elke verkoop is maatwerk. Contacteer uw notaris om na te gaan of uw specifieke wensen, voorwaarden of afspraken aan uw bod moeten worden toegevoegd.

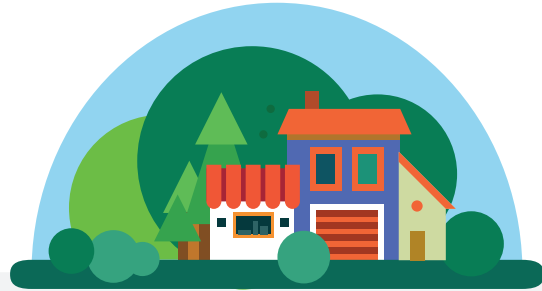
PS2: Gelieve dit document ondertekend door beide partijen te bezorgen aan uw notaris (per mail: info@actacerta.be – of per brief: Steenweg 123, 3570 Alken).

Notariskantoor ACTACERTA, Notarissen Snyers & van Hek,
info@actacerta.be, 011/31.36.33
Steenweg 123, 3570 Alken
Pagina 2 van 2

EEN GEZINSWONING KOPEN IN VLAANDEREN

Met welke kosten moet je rekening houden?

Voorbeeld:



Prijs voor de aankoop van een gezinswoning in het Vlaams Gewest **250.000 €**

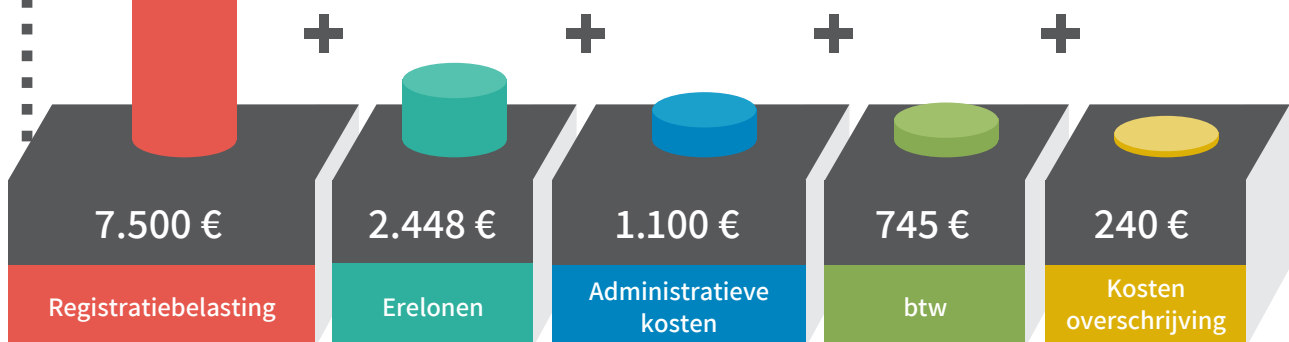
Totaal aankoopkosten **+ 12.033 €**

Totaal aankoop **262.033 €**

3%

op de aankoopsom

op voorwaarde dat het je enige eigen gezinswoning betreft!



Vlaams gewest

Notariskantoor

Administraties en notariskantoor

Overheid

Overheid

± 1%

Een woning in Vlaanderen kopen? Met welke kosten moet je rekening houden?



Bij de aankoop van een woning spreekt men dikwijls over 'notariskosten'. Men veronderstelt dat deze rechtstreeks aan de notaris toekomen. De notaris rekent deze kosten inderdaad aan bij de ondertekening van de koopakte, maar het grootste deel zijn belastingen die hij doorstort en niet zelf ontvangt.

Gemiddeld bedragen de aankoopkosten 5% van de aankoopprijs voor de aankoop van een gezinswoning. Tenzij je kan genieten van een vermindering van de registratierechten.

De notaris ontvangt voor zijn werk circa 1% van de aankoopprijs.

Hoe bereken je de aankoopkosten?

Raadpleeg onze online rekenmodules: www.notaris.be/rekenmodules. Je kan er de aankoopkosten berekenen, maar ook de kosten voor een kredietakte, een (hypothecair) mandaat of een doorhaling van de hypotheek.

Opgepast: de vermelde bedragen zijn indicatief. Ze kunnen variëren afhankelijk van de bijzonderheden, de complexiteit en de specifieke formaliteiten in je dossier.

3% of 12%

Registratiebelasting

De registratiebelasting of "het verkooprecht" (de Vlaamse overheid spreekt sinds 1 juni 2018 van verkooprecht) is een belasting die de overheid int voor de registratie van de koopakte in een register.

Het basistarief bedraagt 12%. Voor de aankoop van een eigen én de enige woning gezinswoning geldt een verlaagd tarief van 3% mits de koper aan alle voorwaarden voldoet.

Het verkooprecht moet binnen de vier maanden na de ondertekening van de authentieke koopakte betaald worden. Soms heeft de koper recht op een bijkomende vermindering. Vraag daarover info aan je notaris.

1% van de aankoopprijs

Ereloon

Het ereloon is de vergoeding voor de notaris en zijn medewerkers voor het opmaken van de akte. De vergoeding is altijd een bepaald percentage van de aankoopprijs en vastgelegd bij koninklijk besluit. Het ereloon wordt voor alle notarissen op exact dezelfde manier berekend.

21 %

Btw

De btw bedraagt 21% en is van toepassing op het ereloon van de notaris en op de administratieve kosten.

De btw wordt niet aangerekend op de belastingen die je sowieso al moet betalen. Op het verkooprecht ben je dus geen btw verschuldigd.

Administratieve kosten

Dit is een vergoeding voor het (opzoekings-)werk dat de notaris en zijn medewerkers op zich nemen om ervoor te zorgen dat er geen discussies ontstaan over de geldigheid en het bestaan van de koop.

Een aantal kosten worden in principe betaald door de verkoper, zoals de kosten voor het opvragen en controleren van de kadastrale gegevens, stedenbouwkundige inlichtingen of het bodematteest.

Andere kosten zijn voor de koper, zoals de kosten verbonden aan de fiscale en hypothecaire opzoekingen, de kosten voor de administratieve verplichtingen na de akte en de algemene kantoorkosten.

DE AANKOOP VAN EEN GEZINSWONING IN VLAANDEREN

- 1** Je moet een natuurlijke persoon zijn.
Dus geen vzw of vennootschap.

- 2** Het moet gaan om een bestaande woning.
Dus geen grond of appartement/woning in opbouw.

- 3** Je verwerft de gehele woning in volle eigendom via een volledige of gedeeltelijke aankoop.
De woning enkel en alleen in blote eigendom of in vruchtgebruik verkrijgen volstaat dus niet. Het verkrijgen van de woning in volle eigendom moet minstens gedeeltelijk gebeuren via een aankoop. Het verlaagd verkooprecht van 3% kan dan enkel gelden voor het deel dat je effectief aankocht.

- 4** Je hebt geen ander onroerend goed in eigendom.
Koop je alleen, dan mag je op de datum van de notariële akte niet de volle eigenaar zijn van een andere woning of bouwgrond. Koop je met verschillende personen samen, dan mogen jullie op de datum van de notariële akte niet samen de volle eigenaar zijn van een andere woning of bouwgrond. De ligging van het goed speelt geen rol (binnen- of buitenland).

- 5** Je moet je binnen de 3 jaar na het verlijden van de notariële akte inschrijven in het bevolkings- of vreemdelingenregister op het adres van het aangekochte goed. Je verbindt je hiertoe in de notariële akte.



Wanneer wordt het verlaagd verkooprecht van 3% toegepast?

- Is dit wel het geval?**
Dan kom je toch in aanmerking voor het verlaagd verkooprecht als je in de notariële akte verklaart dat het niet de bedoeling is om dit goed te behouden. Je verbindt je er ook toe het goed volledig te verkopen binnen twee jaar na het verlijden van de notariële akte.

- 6** Je moet in de akte verklaren of vermelden dat de voorwaarden voor het verkrijgen van het tarief van 3% vervuld zijn en de toepassing ervan uitdrukkelijk vragen.

Opgelet!

De regelgeving voorziet sancties wanneer je de toepassing van dit verlaagd verkooprecht aanvraagt maar niet alle voorwaarden naleeft.