

# Berekening van de aankoopkosten van een woning en/of bouwgrond

Alle berekeningen zijn indicatief en onder voorbehoud. Deze berekeningsmodule is gebaseerd op een **vereenvoudigde formule en geschatte bedragen**. Zo kunnen de **'uitgaven aan derden' en de btw variëren in functie van de omstandigheden van je dossier**. Bovendien zijn nog tal van voorwaarden van toepassing die de berekening kunnen beïnvloeden. Aarzel niet om je notariskantoor te contacteren voor meer informatie.

Laatste update: 1 januari 2025

Bereken voor: **Vlaanderen**  
Aankoopbedrag: **450.000**  
Woning / appartement of bouwgrond?: **Woning / appartement**  
Eigen en enige woning?: **Nee**  
Registratiebelasting of btw op de aankoop?: **Aankoop met registratierechten**

Het totaal van de kosten voor de door jou opgegeven verkoopprijs  
wordt geraamd op **€ 59.397,11**

|                                                |             |             |        |
|------------------------------------------------|-------------|-------------|--------|
| <b>Registratiebelasting/registratierechten</b> | € 54.000,00 | <div></div> | 90.9 % |
| <b>Registratierecht op bijlagen</b>            | € 100,00    | <div></div> | 0.2 %  |
| <b>Ereloon</b>                                 | € 2.878,24  | <div></div> | 4.8 %  |
| <b>Administratieve kosten</b>                  | € 855,00    | <div></div> | 1.4 %  |
| <b>Uitgaven aan derden</b>                     | € 309,00    | <div></div> | 0.5 %  |
| <b>Kosten overschrijving</b>                   | € 285,00    | <div></div> | 0.5 %  |
| <b>Recht op geschriften</b>                    | € 100,00    | <div></div> | 0.2 %  |
| <b>Btw</b>                                     | € 869,87    | <div></div> | 1.5 %  |

## Registratiebelasting / Registratierechten\*

De gewestelijke overheden maken tal van verminderingen mogelijk die interessant kunnen zijn voor u als koper. Raadpleeg uw notaris om alle wettelijke voorwaarden te kennen.

(\* In Vlaanderen spreekt men van 'registratiebelasting', in Brussel en Wallonië zijn het 'registratierechten')

## "Enige en eigen woning"

Zowel voor de berekening van het ereloon als de toepasselijke belastingen, is het belangrijk om aan te duiden of je aankoop over een enige en eigen woning

Zowel voor de berekening van het ereloon als de toepasselijke belastingen, is het belangrijk om aan te duiden of je aankoop over een enige en eigen woning gaat. Opgelet:

Voor wat de **registratiebelasting** betreft is het belangrijk om aan te stippen dat je enkel recht hebt op het tarief van 2% indien je voldoet aan specifieke voorwaarden. De notaris kan deze aan jou toelichten. Zo is het van belang dat je geen andere eigendom hebt. Een uitzondering geldt voor het geval je je in de aankoopakte verbindt om je andere eigendom te verkopen binnen een periode van van 2 jaar na het ondertekenen van de notariële akte.

Ook voor de berekening van **het ereloon** van de notaris geldt een specifieke schaal voor de aankoop van een enige en eigen woning (schaal JBis). Ook hier mag je voor de toepassing van deze schaal geen andere eigendom hebben. De uitzondering van zich te verbinden om de andere eigendom te verkopen binnen de twee jaar geldt hier niet.

## Erelonen

Het ereloon van de notaris is door de overheid vastgelegd, d.w.z. dat de notaris niets meer of minder mag vragen. Een uitzondering vormen echter de sociale leningen: hier wordt het ereloon verminderd gehalveerd.

## Administratieve kosten

De administratieve kosten zijn de kosten die eigen zijn aan het kantoor en die verbonden zijn aan prestaties die niet door het ereloon gedekt zijn. Onder de administratieve kosten, worden begrepen de **vergoedingen voor alle (aanvullende) opzoeken, verrichtingen en formaliteiten** die in het kader van het voorbereiden, verlijden of afwerken van een akte worden gedaan en die niet voorgeschreven zijn door de wet (zoals de indiening van verzoeken aan administraties of instellingen om informatie, een vergunning of een beslissing te verkrijgen), of die wel voorgeschreven zijn door de wet voor de verrichting die voorwerp uitmaakt van de akte, **maar niet uitdrukkelijk ten laste zijn van de notaris** (zoals bepaalde openbaarmakingsformaliteiten voorafgaand aan of naar aanleiding van bepaalde akten). Onder de administratieve kosten vallen ook de algemene werkingskosten van het kantoor. De administratieve kosten zijn forfaitair vastgelegd voor de aankoop- en kredietakten en de hypothecaire volmachten.

## Uitgaven aan derden

Dit zijn de kosten die **verplicht door de notaris aan derden (overheden of andere instanties) worden betaald en gedragen kosten voor rekening van zijn cliënten voor de akte**, de voorbereiding, het verlijden of de afwerking ervan. Het merendeel van de akten vereist immers opzoeken, documenten, openbaarmakingen... tegen betaling aan derden (denk bijvoorbeeld aan de stedenbouwkundige informatie). De uitgaven aan derden verschillen per dossier. Zo variëren de kosten voor de stedenbouwkundige inlichtingen per gemeente. De opgegeven uitgaven aan derden vormen dus altijd een raming.