

BOD TOT AANKOOP

De bieder(s), zijnde:

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

En (eventueel)

..... (voornaam & naam), geboren
te, op en wonende te
..... (Postcode, gemeente en
adres), en (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).

VOORWAARDEN

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: te

De bieder stelt aan als notaris: **NOTALIM Notarissen**.



Notalim - ACTACERTA
besloten vennootschap
BTW BE0783.342.801
Erkende ombudsdienst:
www.ombudsnotaris.be

Website
www.notalim.be

Notarissen
Jean-Luc Snyers
Bernard Snyers
Barbara van Hek

Alken
Steenweg 123,
3570 Alken
011/31 36 33

Contact
alken@notalim.be

Notarissen
Herbert Houben
Dirk Vanderstraeten
Inge Reynders

Genk
Bochtlaan 33,
3600 Genk
089/30 07 10

Contact
Genk@notalim.be

Oudsbergen
Weg naar Zwartberg 24,
3660 Oudsbergen
089/85.72.77

Contact
Oudsbergen@notalim.be

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 en dit uiterlijk binnen 1 maand te rekenen vanaf het uitbrengen van het bod. 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@notalim.be – of per brief: Steenweg 123, 3570 Alken).

EEN GEZINSWONING KOPEN IN VLAANDEREN

Met welke kosten moet je rekening houden?

Voorbeeld:



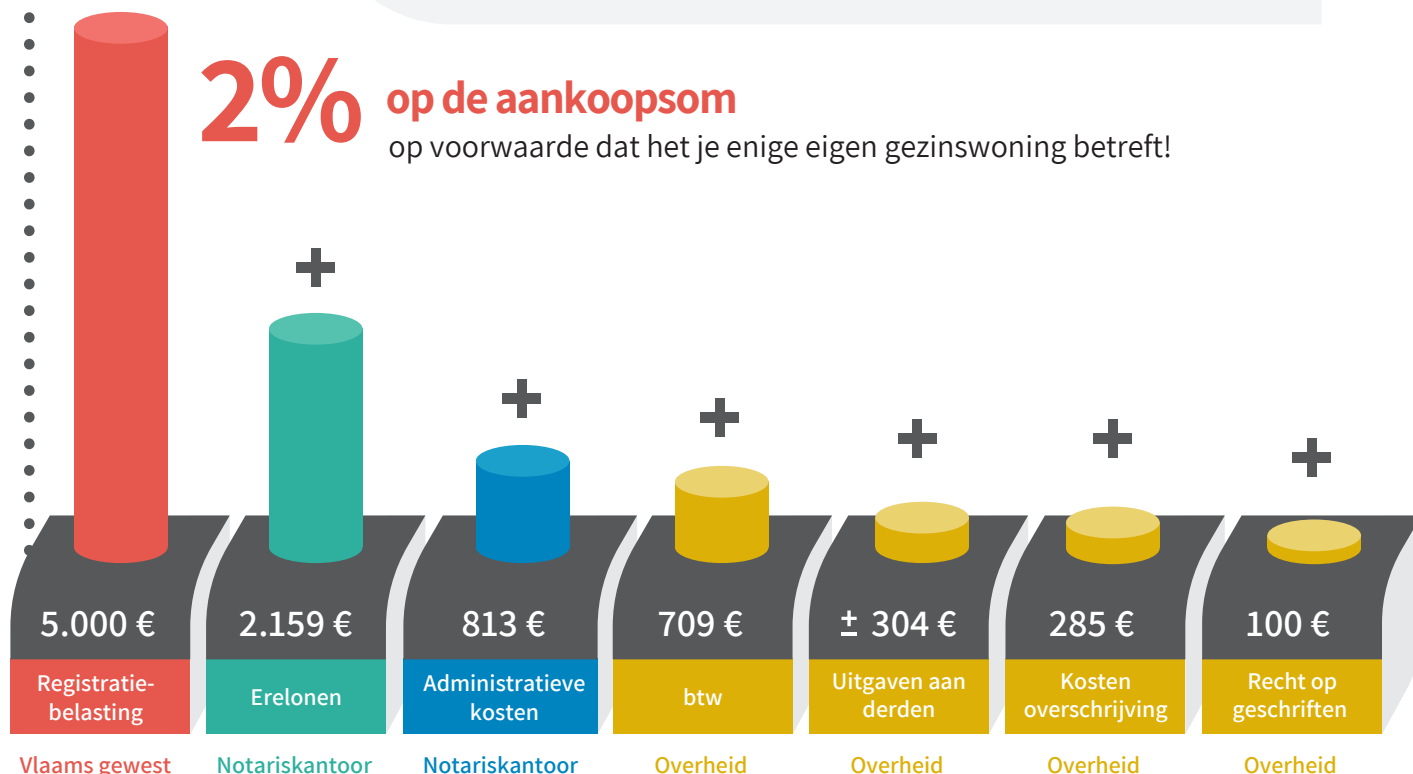
Prijs voor de aankoop
van een gezinswoning
in het Vlaams Gewest

250.000 €

Totaal aankoopkosten **+ 9.370 €**

Totaal aankoop 259.370 €

2% op de aankoopsom
op voorwaarde dat het je enige eigen gezinswoning betreft!



Alle berekeningen zijn indicatief en onder voorbehoud. Deze infofiche 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.

Vraag advies aan je notariskantoor! Meer infofiches op www.notaris.be

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 4% van de aankoopprijs voor de aankoop van een gezinswoning.

Het grootste deel van de bijkomende kosten vormen de belastingen. Slechts 18% hiervan gaat werkelijk naar de notaris. De notaris ontvangt minder dan 1% op het totaal van de aankoopprijs en de bijkomende kosten samen.

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 2% 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.

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. Dit percentage wordt vastgelegd in wettelijke barema's, die verschillen naargelang je al dan niet een gezinswoning koopt. Het ereloon wordt voor alle notarissen op dezelfde manier berekend. De ene notaris is dus niet duurder dan de andere.

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 (hypotheckair) 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.



Administratieve kosten

Dit zijn de kosten die eigen zijn aan het kantoor en die verbonden zijn aan prestaties die niet door het ereloon gedekt zijn. Deze "vacaties" zijn 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, 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 werkingskosten van het kantoor.

Btw

De btw bedraagt 21% en is van toepassing op het ereloon van de notaris, de administratieve kosten, uitgaven aan derden en het recht op geschrift.

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

Uitgaven aan derden

Dit zijn de kosten die 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 kunnen verschillen per dossier. Voor deze infofiche nemen wij een raming van 304 euro.

Het recht op geschriften

Specifiek vast registratierecht van 100 euro voor bijlagen bij notariële akten.

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 2% 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.

- 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.

Wanneer wordt het verlaagd verkooprecht van 2% toegepast?

- 6** Je moet in de akte verklaren of vermelden dat de voorwaarden voor het verkrijgen van het tarief van 2% 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.