

ALLES OVER VASTGOED

Alles over vastgoed

Van je eerste aankoop
en financiering
tot slim beheer
en overdracht

Björn De Vriese
Véronique Goossens
Michel Maus



BORGERHOFF
& LAMBERIGTS

INHOUDSTAFEL

Inleiding: de levenscyclus van je patrimonium	16
---	----

Hoe dit boek is opgebouwd en hoe je het gebruikt	18
--	----

DEEL I

VERWERVEN EN GRONDIG VOORONDERZOEK: VAN BAKSTEEN IN DE MAAG TOT VERSTANDIGE AANKOOP

21

1. Vastgoedverwerving in context	25
2. Oriëntatie en strategie bij aankoop van een woning	40
3. Juridische onderzoeksverplichting of weten wat je koopt	48
4. Technisch aankooponderzoek	61
5. Financiële en fiscale aankoopcheck	71
6. De koopovereenkomst en het compromis	77
7. De authentieke akte en postakteformaliteiten	80
8. Slot: verwerven en grondig vooronderzoek	82
• Van juridische zekerheid naar financiële haalbaarheid	82
• Van aankoopbeslissing naar financiële structuur	83

DEEL 2 FINANCIERING

85

1. Lenen voor vastgoed: een waaier aan mogelijkheden	90
• De markttrentes dalen. Wat moet je weten over een herfinanciering waarbij je krediet goedkoper wordt?	120
2. Alternatieve vormen van woonfinanciering	127
3. Vastgoed als investering/belegging	128
4. De Belgische vastgoedmarkt uitgelicht	133
5. Overgang van financiering naar bezit	143
6. Vastgoed bezitten: de fiscale realiteit	148
7. Slot: vastgoed financieren, een keuze voor het leven	157
• Van bezit naar beheer: van fiscale last naar financieel rendement	157

DEEL 3 VAN EIGENAARSLAST NAAR RENDEMENTSKRACHT

161

1. Aanvang van de verhuring	166
• Fiscale formaliteiten: registratie en btw	178
2. Financieel beheer	182
3. Fiscaal beheer	194
4. Onderhoud en herstellingen	204
5. Bijzondere situaties	221
6. Einde en nazorg	232
7. Slot: van beheren naar overdragen	246
• De strategische fase tussen rendement en overdracht	247

DEEL 4 OVERDRAGEN NAAR DE VOLGENDE GENERATIE

263

1. Van beheren naar overdragen	267
• De volgende stap in je vastgoedverhaal plannen	267
• Onroerende goederen schenken en erven	268
2. De schenkingsrechten bij het schenken van Belgisch vastgoed	279
3. Erven na overlijden	289
4. De successierechten of erfbelasting	300
5. Buitenlands vastgoed erven	307
6. Technieken om belasting te vermijden bij schenken of erven	308
7. Vastgoed overdragen met verstand: tijdig plannen is de sleutel tot een zorgeloze overdracht	322

SLOT DE CIRKEL VAN SLIM VASTGOEDBEHEER

325

• Van verwerven tot overdragen: meer dan stenen alleen	328
• Van baksteen naar bewust beheer	329
• De essentie van Alles over vastgoed	329
• Een blik vooruit	330

NAWOORD

332



KERNVRAGEN

DEEL 1

- Waarom zeggen we dat de Vlaming ‘geboren is met een baksteen in de maag’? 26
- Hoe onderscheid je emotionele van rationele aankopen? 27
- Wat is het verschil tussen kopen in eigen naam, samen met partner, met kinderen of via een vennootschap? 28
- Hoeveel belasting moet je betalen op de aankoop van een eigen woning, een tweede verblijf of een opbrengsteigendom? 31
- In welk gewest is het nu het interessantst om vastgoed te kopen? 37
- Wat zijn de fiscale gevolgen van aankoop in onverdeeldheid? 38
- Hoe bepaal je je doel als koper: eigen gebruik, verhuur, vermogensopbouw of successieplanning? 41
- Wat zijn de fiscale gevolgen als je enkel het vruchtgebruik of de blote eigendom van een onroerend goed wil verwerven? 45
- Wat zijn de fiscale gevolgen bij aankoop onder lijfrente? 46
- Wat houdt juridisch vooronderzoek in bij vastgoedverwerving? 49
- Welke documenten zijn verplicht bij de publicatie van een onroerend goed? 51
- Welke documenten moet de verkoper verplicht bezorgen voor de verkoop? 53
- Kan je de kosten van een bodemonderzoek, asbestonderzoek of epc-studie fiscaal in aftrek brengen? 54
- Wanneer speelt het voorkeepsrecht van overheid of huurder? 55
- Hoe beoordeel je de juridische risico's van mede-eigendom? 57
- Wat is het verschil tussen een *share deal* en een *asset deal* bij vastgoed, en wanneer kies je waarvoor? 59
- Wie is aansprakelijk voor verborgen gebreken en hoe bewijs je ze? 62
- Hoe beoordeel je de energie- en isolatieprestaties van een woning? 65
- Welke subsidies en premies bestaan er voor kopers of verbouwers van vastgoed, en hoe benut je ze optimaal? 68
- Wanneer is aankoop met btw voordeliger? 72

- Kan je de intresten van een lening om een onroerend goed te kopen of te verbouwen fiscaal in aftrek te brengen? 73
- Wanneer gebruik je beter een vennootschap voor fiscale optimalisatie? 75
- Wanneer wordt een bod of compromis bindend? 78
- Wat zijn de gevolgen als de akte niet doorgaat? 79
- Hoeveel belasting betaal je bij aankoop in het buitenland? 81

DEEL 2

- Hoeveel kan je lenen voor de aankoop van een woning? 90
- Wat is de quotiteit en kan je nog de volledige aankoopsprijs van een woning lenen? 92
- Waarom zijn banken en toezichthouders zo voorzichtig geworden? 93
- Wat is het verschil tussen quotiteit en draagkracht? 95
- Wat als de geschatte waarde lager ligt dan de aankoopsprijs? 97
- Kan je je quotiteit verlagen? 97
- Wat bepaalt hoeveel je écht kan bieden op een woning? 98
- Wat als je droomwoning duurder is dan je budget toelaat? 101
- Welke soorten kredieten bestaan er om een woning te verwerven? 103
- Kan je verschillende looptijden en kredietformules combineren? 108
- Hoe financiert de renovatie van een woning? 108
- Hoe werkt de opname van de renovatietranche? 109
- Kan je bij een Belgische bank een krediet aangaan voor een vakantiehuis in het buitenland? 110
- Hoe wordt een rentetarief opgebouwd? 111
- Waarvoor kies je: een vaste of een variabele rentevoet? 111
- Wanneer kies je het best voor een variabele rentevoet? 113
- Hoe werkt een renteherziening? 114
- Hoe houd je de maandelijkse leninglast onder controle bij een variabele rente? 116
- Welke factoren bepalen het rentetarief van je woonkrediet? 117
- Waarvoor kies je: een hypothecaire volmacht of een hypothecaire inschrijving? 121

• Wat als je tijdelijk je lening niet meer kan afbetalen?	124
• Wat gebeurt er als je geen afbetalingen meer doet en niet reageert op je bank?	124
• Wat is het verschil tussen huurkoop en huren met een aankooptie?	127
• Wat is gezien de renovatieverplichtingen vandaag de interessantste investering: nieuwbouw of renovatie?	128
• Wat is de beste belegging: huurvastgoed of een belegging in een wereldwijde index van aandelen?	129
• Met welke andere elementen dan rendement moet je nog rekening houden bij de keuze tussen een belegging in bakstenen of op de beurs?	132
• Waardoor worden de vastgoedprijzen in België beïnvloed?	133
• Hoe komt het dat de huizenprijzen in België niet vaak dalen?	135
• Waarom lijkt het verwerven van vastgoed de jongste tijd minder haalbaar te zijn?	137
• Waarom zijn de rentes in 2022 en 2023 zo fel gestegen?	140
• Kunnen jonge gezinnen zich nog een woning veroorloven?	141
• Wat dekt een brandverzekering?	143
• Is een schuldsaldoverzekering verplicht en wat dekt ze?	146
• Wat bepaalt de premie?	146
• Hoe betaal je de premie?	147
• Moet je belasting betalen op het louter bezitten van een onroerend goed?	149
• Moet je ook in België belasting betalen als je in het buitenland een onroerend goed bezit?	151
• Wat is het kadastraal inkomen en hoe wordt dat bepaald?	152
• Wat is de onroerende voorheffing en hoe wordt ze bepaald?	153
• Moet je ook rekening houden met de gemeentebelastingen als je een onroerend goed bezit?	154
• In welk gewest en welke gemeente is het fiscaal het interessantst om te wonen?	155

DEEL 3

• Hoe selecteer je een geschikte huurder en welke criteria mag je hanteren bij de kandidaatstelling?	167
• Welke documenten en attesten moet de verhuurder voorleggen bij de start van de huurovereenkomst?	169
• Welke duurtijd is aangewezen bij het opstellen van een huurovereenkomst (korte versus lange termijn)?	170
• Hoe bepaal je een marktconforme huurprijs en welke elementen spelen daarbij een rol, inclusief de fiscale gevolgen van de gekozen huurvorm?	171
• Welke clausules zijn essentieel om op te nemen in een huurovereenkomst vanuit het oogpunt van risicobeheer?	173
• Welke aanvullende formaliteiten moeten na de ondertekening van de huurovereenkomst in orde worden gebracht (registratie, huurwaarborg, brandverzekering, domiciliëring) en hoe verwerk je fiscale verplichtingen, zoals registratie en btw?	175
• Wat zijn de aandachtspunten bij verhuring in mede-eigendom (syndicus, reglement van mede-eigendom)?	178
• Hoe bereken je het reële rendement van een huurpand, rekening houdend met aankoopprijs, kosten, belastingen en leegstand?	183
• Hoe ga je om met laattijdige betalingen of wanbetaling en welke stappen onderneem je in de praktijk?	185
• Hoe indexeer je de huur correct en hoe communiceer je dat transparant naar de huurder?	188
• Hoe verdeel je vaste en variabele kosten en lasten correct tussen verhuurder en huurder?	191
• Hoeveel belasting moet je betalen als je een onroerend goed verhuurt?	195
• Is je woning verhuren als vakantiewoning fiscaal interessant?	197
• Hoeveel bedraagt de belasting op een tweede verblijf of een opbrengsteigendom in Spanje?	199
• Word je anders belast als je een onroerend goed verhuurt aan een particulier dan aan een bedrijf?	200

• Hoeveel belasting moet je betalen als je een vruchtgebruik, een erfpacht of een opstalrecht verleent op je onroerend goed?	200
• Kan je kosten voor een brandverzekering of een diefstalverzekering in aftrek brengen van je belastingen?	201
• Kan je de kosten van je woning fiscaal in aftrek brengen als je je woning ook professioneel gebruikt?	202
• Welke onderhouds- en herstellingswerken zijn ten laste van de huurder en welke van de verhuurder?	205
• Hoe maak je het onderscheid tussen normale slijtage en huurschade?	206
• Hoeveel btw moet je betalen als je je woning renoveert?	208
• Kan je je renovatiekosten in aftrek brengen van je belastingen?	209
• Wordt je KI verhoogd als je je huis renoveert?	210
• Welke procedures volg je bij structurele gebreken of niet-conformiteit van de woning?	211
• Hoe ga je om met vochtproblemen, schimmel of ongedierte in een huurpand?	213
• Moet je belasting betalen op een schadevergoeding die je van de verzekeringsmaatschappij hebt gekregen na een schadegeval aan je woning?	215
• Moet je belasting betalen op de schadevergoeding die je van je huurder ontvangt voor huurschade?	216
• Hoe organiseer je tussentijdse controles en periodiek onderhoud van het pand?	216
• Wat zijn de afspraken en grenzen rond verbeteringswerken door de huurder (bv. schilderwerken, aanpassingen, verbouwingswerken)?	218
• Wat doe je bij overlijden van een huurder en hoe ga je om met erfgenamen en de nalatenschap?	221
• Hoe behandel je gevallen van onderhuur of overdracht van huur zonder toestemming?	223
• Hoe ga je om met cohousing en andere alternatieve woonvormen, inclusief het fiscale luik?	226
• Wanneer wordt verhuring btw-plichtig?	227

• Hoe pak je situaties aan waar de woning onbewoonbaar wordt verklaard of niet meer voldoet aan de Vlaamse Wooncode?	228
• Hoe geef je de huurovereenkomst juridisch correct op (opzeg door huurder of verhuurder, afloop bepaalde duur...)?	233
• Hoe organiseer je een correcte plaatsbeschrijving bij uittrede en vermijd je discussie?	236
• Hoe regel je de vrijgave van de huurwaarborg?	239
• Wat doe je wanneer de huurder het pand niet tijdig verlaat of achtergelaten goederen nalaat?	242
• Moet je als eigenaar belasting betalen als je winst maakt op de verkoop van je woning?	253
• Moet je als eigenaar belasting betalen als je winst maakt op de verkoop van een bouwgrond?	254
• Moet je in België belasting betalen als je je buitenlandse onroerend goed met winst verkoopt?	255
• Hoeveel belasting moet je betalen op de meerwaarde als je je buitenlandse onroerend goed verkoopt?	255
• Kan je de kosten die je aan de immobiliënmakelaar hebt moeten betalen in aftrek brengen van je belastingen?	256
• Kan je de kosten die je hebt gemaakt om een woning op te frissen met het oog op verkoop in aftrek brengen van de belastingen?	257
• Wie moet de belasting op het KI, de onroerende voorheffing en de gemeentebelasting betalen als je je onroerend goed verkoopt? ..	257
• Wat is het verschil tussen een beroepsmatige en een privéverkoop?	258

DEEL 4

• Is het beter om je woning te schenken tijdens je leven, of te laten erven na je overlijden?	269
• Aan welke voorwaarden moet een schenking van vastgoed voldoen om rechtsgeldig te zijn?	270
• Kan je extra voorwaarden koppelen aan een schenking van vastgoed?	273
• Kan je je woning schenken, maar er zelf in blijven wonen of huur blijven ontvangen?	274
• Mag je financiële verplichtingen opleggen bij een schenking?	275
• Kan je familiale voorwaarden koppelen aan een schenking?	275
• Moet je belastingen betalen als je vastgoed schenkt?	277
• In welk gewest moeten schenkingsrechten worden betaald bij het schenken van vastgoed?	277
• Hoeveel schenkingsrechten moet je betalen?	279
• Hoe wordt de waarde van het geschonken vastgoed bepaald?	279
• Mag je kosten of lasten in aftrek brengen bij een schenking van vastgoed?	280
• Wat is het progressievoorbehoud bij schenkingen?	281
• Welke tarieven gelden bij een schenking van vastgoed in het Vlaamse Gewest?	282
• Zijn er uitzonderingsregimes of vrijstellingen bij schenkingen van vastgoed in het Vlaamse Gewest?	284
• Schenken of erven van buitenlands vastgoed: hoe werkt dat voor Belgische eigenaars?	287
• Hoe wordt vastgoed belast bij een schenking in Spanje?	288
• Erven van vastgoed: wat gebeurt er na het overlijden?	289
• Het wettelijk erfrecht: wie erft wat als er niets geregeld is?	289
• Wie kan erven?	290
• Wie erft eerst?	290
• Kunnen je kinderen onterfd worden?	291
• Wat erft je echtgenoot of echtgenote?	292
• Kan het vruchtgebruik van de langstlevende partner worden aangepast?	292

• Wat erft je wettelijk samenwonende partner?	293
• Wat als je enkel feitelijk samenwoont?	293
• Kan je zelf bepalen wie je vastgoed erft?	294
• Ben je volledig vrij om te beslissen wie je erfgenamen zijn?	295
• Kan je via een contract erven?	295
• Kan je een erfenis weigeren?	296
• Kan je de erfenis van je ouders verwerpen ten voordele van je kinderen?	297
• Kan een testament worden betwist?	297
• Wat als je ouders tijdens hun leven al schenkingen hebben gedaan aan je broer of zus?	298
• Wat betekent erven in fiscale zin?	300
• In welk gewest moet je erfbelasting betalen?	300
• Wat als de overledene in verschillende gewesten woonde?	300
• Wat als de overledene niet in België woonde?	301
• Waarop wordt de erfbelasting berekend?	301
• Worden schulden op het onroerend goed meegerekend?	302
• Welke tarieven gelden er in het Vlaamse Gewest?	302
• Welke vrijstellingen en verminderingen bestaan er in het Vlaamse Gewest?	304
• Hoe is de erfbelasting geregeld in Spanje?	307
• Hoe ver kan je gaan in fiscale planning zonder de grenzen te overschrijden?	308
• Wat is fiscaal misbruik?	309
• Kan je door te verhuizen de erfbelasting ontwijken?	310
• Kan je minder erfbelasting betalen door binnen de landsgrenzen te verhuizen?	312
• Wat is de vijfjaarregel, het fiscale 'uitzweetprincipe'?	313
• Hoe kan je de erfbelasting vermijden door de gesplitste aankoop?	314
• Hoe kan een erfenis weigeren toch fiscaal voordelig zijn?	316
• Wat met een schenking?	317

INLEIDING: DE LEVENSCYCLUS VAN JE PATRIMONIUM

De Vlaming is geboren met een baksteen in de maag. We sparen, plannen en bouwen generatieslang met één doel: een eigen woning, een tweede verblijf of een investering die rendeert. Vastgoed is meer dan bezit; het is identiteit, zekerheid en het symbool van zelfstandigheid. Maar wie ooit een pand kocht of verhuurde, weet dat vastgoed ook complex is. Achter elke gevel schuilt een web van regels, verplichtingen, fiscale keuzes en praktische beslissingen die allemaal invloed hebben op het uiteindelijke rendement.

Precies daarom schreven wij dit boek. *Alles over vastgoed* vertrekt vanuit één overtuiging: vastgoed is geen stilstaand bezit, maar een levenscyclus. Het doorloopt, net als zijn eigenaar, verschillende fasen – van verwerven en financieren tot beheren en uiteindelijk overdragen. In elke fase gelden andere spelregels en andere prioriteiten. Wie die dynamiek begrijpt, kan vastgoed laten werken als een duurzame bron van inkomen én waarde.

Wij combineren in dit boek onze ervaring als jurist, fiscalist, bankier, docent en investeerder en vertrekken hierbij vanuit de praktijk: de vragen die eigenaars, vastgoedbeheerders en investeerders ons dagelijks stellen. Want achter elk juridisch artikel of fiscale bepaling zit een concrete uitdaging: Hoe koop ik verstandig? Hoe financier ik efficiënt? Hoe laat ik mijn vastgoed renderen zonder risico's? En wat gebeurt er met mijn patrimonium als ik het wil verkopen of doorgeven aan de volgende generatie?

De opbouw van het boek volgt die natuurlijke vastgoedcyclus:

1. Verwerven – de startfase, waarin kennis van regelgeving en grondig vooronderzoek het verschil maakt tussen een verstandige aankoop en een kostbare vergissing.
2. Financieren – de hefboomfase, waarin keuzes rond leningen, looptijd en rente je investeringscapaciteit én fiscale positie bepalen.

3. Beheren – de rendementsfase, waarin vastgoed effectief moet opbrengen via correct huurbeheer, onderhoud, communicatie en opvolging.
4. Overdragen – de toekomstfase, waarin je nadenkt over continuïteit: verkopen, schenken of nalaten, met oog voor fiscaliteit en familiale planning.

Door al die fasen loopt ook één constante: fiscaliteit. Registratierechten bij aankoop, intresten en aftrekposten bij financiering, belastingen op huurinkomsten, btw-regels en uiteindelijk erf- en schenkbelasting bij overdracht. Elk moment in de levenscyclus van vastgoed wordt meebepaald door fiscale keuzes. Slim beheer is dus tegelijk financieel, juridisch én fiscaal beheer.

Het doel van dit boek is helder: eigenaars en professionals helpen slimmer beslissingen te nemen. Het is geen theoretisch handboek, maar een gids vol praktijkvoorbeelden, waarschuwingen en concrete tips. We willen laten zien dat rendement in vastgoed niet enkel afhangt van de markt of de locatie, maar ook van kennis, timing en discipline.

Wie zijn vastgoed goed beheert, bouwt geen toevallig bezit op, maar een gestructureerd vermogen. Dat vermogen is de vrucht van verstandige keuzes in elke fase: kopen met inzicht, financieren met visie, beheren met zorg en overdragen met planning. Zo wordt vastgoed niet enkel een bron van trots, maar van financiële rust – voor jezelf én voor de generatie die volgt.

Björn De Vriese, Véronique Goossens & Michel Maus

HOE DIT BOEK IS OPGEBOUWD EN HOE JE HET GEBRUIKT

Dit boek volgt de natuurlijke levenscyclus van vastgoed: van het verwerven via het financieren en beheren tot het uiteindelijk overdragen van je patrimonium. Elk deel kan afzonderlijk worden gelezen, maar vormt tegelijk een schakel in een groter geheel. Wie het boek volledig doorloopt, ontdekt hoe elke beslissing invloed heeft op de volgende fase.

Deel 1 start met de aankoop en de voorbereidende controles: juridische, technische, financiële en fiscaal grondig vooronderzoek.

Deel 2 bouwt daarop verder met de financiering – de hefboom die de aankoop mogelijk maakt.

Deel 3 behandelt het beheer en het rendement van vastgoed in de praktijk.

Deel 4 sluit de cyclus af met de overdracht: schenken, erven of verkopen, met oog voor continuïteit en vermogensbehoud.

Door alle vier de delen heen loopt één constante: fiscaliteit. Net zoals in de samenleving zelf is ze overal aanwezig en beïnvloedt ze elke beslissing die een eigenaar of investeerder neemt. Van registratierechten en intresten tot onroerende voorheffing en erfbelasting: fiscaliteit vormt de onzichtbare draad die alle fasen met elkaar verbindt en bepaalt hoe vermogen groeit, wordt beschermd of doorgegeven.

Het boek werkt met kernvragen, praktijkvoorbeelden, schema's en tips, zodat je snel terugvindt wat relevant is voor je situatie.

Daarnaast integreert het boek uitgebreide aanvullende inhoud via QR-codes. Achter deze codes vind je onder meer:

- verdiepende informatie over buitenlands vastgoed (Frankrijk, Italië, Portugal);
- Spanje wordt in het boek zelf behandeld, maar extra landen zouden het geheel te ver voeren – daarom staan die digitaal;
- actuele fiscale en wetgevende ontwikkelingen, die sneller wijzigen dan een boek kan volgen;
- een aparte site die permanent wordt bijgewerkt met nieuwe inzichten, cijfers, regelgeving en praktijkvoorbeelden.

Deze digitale component maakt het mogelijk om in een snel veranderende vastgoedmarkt altijd up-to-date te blijven, zelfs lang na deze publicatie.

Het boek is dus tegelijk naslagwerk, praktische gids én digitaal kennisplatform.

Gebruik het als kompas: je kan chronologisch lezen, van aankoop tot overdracht, of thematisch springen naar het hoofdstuk dat op dat moment het meest van toepassing is. De rode draad blijft dezelfde – slim omgaan met vastgoed, in elke fase van zijn levenscyclus.



→ Wil je op de hoogte blijven van eventuele updates?
Scan dan deze QR-code.

DEEL I

**VERWERVEN
EN GRONDIG
VOORONDERZOEK:
VAN BAKSTEEN
IN DE MAAG TOT
VERSTANDIGE
AANKOOP**

DE LEVENSCYCLUS VAN VASTGOED

I. VERWERVEN

Focus: veilig en correct aankopen.

Kernelementen:

- Juridisch vooronderzoek
- Technische staat & energie
- Prijs & waardering
- Subsidies & renovatieverplichtingen

2. FINANCIEREN

Focus: optimale financiering.

Kernelementen:

- Rente & marktomstandigheden
- Leningvorm & looptijd
- Waarborgen
- Fiscale optimalisatie

3. BEHEREN

Focus: rendement en kwaliteit garanderen.

Kernelementen:

- Juridisch verhuurbeheer
- Technisch beheer
- Financieel beheer
- Fiscaal beheer

4. OVERDRAGEN

Focus: verkopen, schenken of erven.

Kernelementen:

- Verkoop en de wettelijke verplichtingen
- Schenking en testament
- Erfrecht

EXTRA

- **Verwerven:** verstandige aankoop met juridische en technische zekerheid
- **Financieren:** doordachte lening met optimale rente
- **Beheren:** professioneel verhuren, onderhouden en fiscaliteit beheren
- **Overdragen:** fiscaal vriendelijk verkopen, schenken, testament en erven



I. VASTGOEDVERWERVING IN CONTEXT

De aankoop van vastgoed is voor veel Vlamingen een mijlpaal. Ze vormt het tastbare bewijs van succes, zekerheid en toekomst. Niet toevallig zeggen we dat de Vlaming ‘geboren is met een baksteen in de maag’. Toch schuilt achter die volkswijsheid een valkuil: vastgoed kopen lijkt eenvoudig, maar wie het doordacht wil doen, moet verder kijken dan de prijs en de ligging.

Een aankoop is geen momentopname, maar het begin van een cyclus. De keuzes die je bij aankoop maakt (de vorm van eigendom, de financiering, het type goed, de fiscale aanpak) bepalen hoe vlot het vastgoed later rendeert, beheerd en zelfs overgedragen kan worden. Een goed aankoopbesluit is dus niet alleen emotioneel juist (‘Het voelt goed’), maar ook rationeel doordacht, fiscaal slim en juridisch sluitend.

Wie vastgoed koopt, neemt tegelijk drie beslissingen:

1. een juridische beslissing over eigendom en structuur;
2. een financiële beslissing over prijs, lening en rendement;
3. en een fiscale beslissing, die vaak decennialang doorwerkt.

Dat maakt de verwervingsfase tot het fundament van elk vastgoedverhaal. De notaris, vastgoedmakelaar en (soms ook) de bankier begeleiden dat proces, maar de uiteindelijke verantwoordelijkheid ligt bij de koper. En juist daar wringt het: te vaak wordt vastgoed op basis van emoties of haastig gekocht, zonder voldoende inzicht in de gevolgen op lange termijn.

Wie slim aankoopt, doet dat niet alleen met het hart, maar ook met het hoofd. Hij denkt na over de juiste eigendomsvorm (privé, samen, via vennootschap), over de belasting die verschuldigd zal zijn (registratierechten of btw), en over de manier waarop de aankoop past in zijn bredere vermogensstrategie.

Dit eerste deel van *Alles over vastgoed* helpt de lezer om die eerste stap bewust te zetten. We overlopen de juridische en technische due diligence, de financiële analyse en de fiscale keuzes die elke koper moet overwegen. Dit

deel is een gids voor wie zijn aankoop wil benaderen als een investering, niet alleen als een droom.

Wie de verwerving met kennis van zaken aanpakt, legt de basis voor alles wat volgt: een gezonde financiering, een rendement dat standhoudt en een vermogen dat op termijn met trots kan worden doorgegeven. Want goed vastgoed begint niet bij verhuren of beheren, maar bij verstandig kopen.

De volgende delen zetten de stap van inzicht naar actie. Ze beantwoorden de vragen die elke koper zich vroeg of laat stelt: hoe verloopt de aankoopprocedure, welke belastingen komen kijken bij verschillende eigendomsvormen, hoe beoordeel je de juridische en technische staat van een pand, en welke fiscale valkuilen vermijd je het best?

Deze kernvragen vormen de rode draad in het verwervingsproces. Wie ze begrijpt, koopt niet alleen een woning, maar bouwt een strategie.



WAAROM ZEGGEN WE DAT DE VLAMING 'GEBOREN IS MET EEN BAKSTEEN IN DE MAAG'?

Die uitdrukking is intussen cultureel erfgoed geworden. Ze vat in één zin de typisch Vlaamse reflex samen om te sparen, te bouwen en te bezitten. De 'baksteen in de maag' verwijst naar een diepgewortelde overtuiging dat eigen vastgoed gelijkstaat aan zekerheid. Hoewel ook aandelen en fondsen populair zijn, blijft vastgoed voor de Vlaming veruit de favoriete belegging.

De oorsprong van dat idee ligt deels in de geschiedenis. Na de Tweede Wereldoorlog werd woningbezit actief aangemoedigd door de overheid. Een eigen huis betekende stabiliteit, sociale vooruitgang en onafhankelijkheid. Hypotheekleningen werden fiscaal aangemoedigd en de bouwsector groeide uit tot een motor van de economie. Zo ontstond de overtuiging dat huren geld weggooien is, terwijl kopen een investering in de toekomst vormt.

Maar de uitdrukking zegt ook iets over mentaliteit. De Vlaming ziet vastgoed niet enkel als een belegging, maar als een deel van zijn identiteit. Een huis is niet alleen een dak boven het hoofd, maar een tastbare vorm van zekerheid, een nalatenschap voor de kinderen en vaak ook een statussymbool.

Toch verandert dat stilaan. Jongere generaties denken vaker in termen van flexibiliteit en rendement. Ze hechten minder aan één vaste eigendom en meer aan de vrijheid om te verhuizen, te huren of te beleggen in andere activa. De baksteen in de maag maakt plaats voor een bredere visie op vermogen: vastgoed blijft belangrijk, maar niet altijd fysiek of lokaal.

De uitdaging vandaag is dus niet om die 'baksteen' kwijt te raken, maar er slim mee om te gaan. Wie vastgoed bezit of wil verwerven, moet niet alleen denken in termen van emotie en traditie, maar ook met het oog op rendement, fiscaliteit en levensfase. Met andere woorden, de baksteen mag in de maag blijven, zolang het hoofd erbij gebruikt wordt.



HOE ONDERSCHIED JE EMOTIONELE VAN RATIONELE AANKOPEN?

Een vastgoedbeslissing is zelden puur zakelijk. Zelfs de meest berekende investeerder laat zich, bewust of onbewust, beïnvloeden door emotie. Een pand 'voelt goed', ligt in de buurt van familie, heeft charme of bezit een tuin zoals in de jeugdherinnering. Dat is de emotionele kant van vastgoed: het gaat om beleving, comfort en identiteit.

Een emotionele aankoop herken je aan argumenten die meer met gevoel dan met cijfers te maken hebben. De koper gebruikt woorden als *'Ik zie mezelf hier wonen'*, *'Dit is altijd mijn droom geweest'* of *'Het is nu of nooit'*. De beslissing valt vaak snel, soms zelfs vóór er grondig onderzoek is gedaan naar prijs, staat of fiscale gevolgen. Emotionele kopers laten zich leiden door sfeer, stijl of druk van buitenaf, een zeldzaam aanbod, een vastgoedmakelaar die aandringt, of angst om de markt te missen.

Een rationele aankoop daarentegen vertrekt van analyse. De koper kijkt naar de verhouding tussen prijs, ligging, onderhoud, rendement en risico. Hij laat het pand schatten, vergelijkt met andere verkopen, berekent de belastingen en kijkt vooruit: wat betekent deze aankoop over 10 of 20 jaar? Een rationele koper gebruikt emoties als toetssteen ('Voelt dit goed?'), maar niet als stuurman.

Beide invalshoeken zijn evenwel niet onverenigbaar. Een woning waarin je zelf gaat wonen, mag best emoties oproepen; het moet er prettig aanvoelen. Maar zodra het gaat om een investeringspand, wordt emotie een slechte raadgever. Een charmant herenhuis met hoge plafonds is niet noodzakelijk de beste belegging; een eenvoudig appartement met laag energieverbruik en stabiele huurders kan financieel veel sterker staan.

De sleutel ligt in balans. Een verstandige koper erkent zijn emoties, maar toetst ze aan cijfers. Hij koopt niet wat hij mooi vindt, maar wat zijn doel dient: wooncomfort, rendement of waardecreatie.

Kortom, de beste vastgoedbeslissingen zijn die waar gevoel en verstand elkaar vinden: het hart kiest, maar het hoofd telt na.



WAT IS HET VERSCHIL TUSSEN KOPEN IN EIGEN NAAM, SAMEN MET PARTNER, MET KINDEREN OF VIA EEN VENNOOTSCHAP?

De manier waarop je vastgoed aankoopt, bepaalt niet alleen wie eigenaar is, maar ook hoe het goed later wordt belast, beheerd en overgedragen. Hetzelfde pand kan dus juridisch identiek, maar fiscaal totaal verschillend uitpakken, afhankelijk van de gekozen eigendomsvorm.

Kopen in eigen naam

De meeste kopers verwerven vastgoed gewoon op hun eigen naam. Dat is eenvoudig en overzichtelijk: je bent persoonlijk eigenaar, ontvangt zelf de huur en betaalt ook persoonlijk de belastingen (via het kadastraal inkomen (KI) of reële huur bij beroepsgebruik). Bij verkoop geldt geen meerwaardebelasting na 5 jaar bezit, tenzij het om beroepsmatig vastgoed gaat. De keerzijde is dat je het goed niet kan 'afschermen': schulden, nalatenschap of scheiding hebben rechtstreeks impact op het pand.

Kopen samen met je partner

Wie samen koopt, doet dat meestal in onverdeeldheid (ieder voor de helft) of binnen het huwelijksvermogensstelsel. De gevolgen verschillen sterk:

- In een gemeenschap van goederen behoort het pand tot het gemeenschappelijk vermogen, ongeacht wie betaalt.
- In scheiding van goederen is de verdeling contractueel vastgelegd. Vaak is dat fiftyfifty.
- Samenwoners (wettelijk of feitelijk) kopen in onverdeeldheid, wat bij overlijden of scheiding meer fiscale en praktische aandacht vraagt.

Fiscaal verandert er weinig: elk betaalt belastingen op zijn aandeel in het KI of de huur, of er worden onderling afspraken gemaakt. Bij overlijden kan het aandeel van de overledene aan de partner toekomen met gunsttarieven in de erfbelasting (voor wettelijke samenwoners en echtgenoten).

Kopen samen met je kinderen

Aankopen met kinderen komt vaak voor bij familiale vermogensplanning. Dan koopt ieder een deel in volle eigendom, of de ouders kopen het vruchtgebruik en de kinderen de blote eigendom. Zo wordt de overdracht van het vermogen gedeeltelijk voorbereid: na overlijden van de ouders valt het vruchtgebruik weg en worden de kinderen automatisch volle eigenaar, zonder extra erfbelasting.