



Vlaams
Parlement

vergadering **C119 – FIN8**
zittingsjaar 2010-2011

Handelingen

Commissievergadering

Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting

van 1 februari 2011

INHOUD

Vraag om uitleg van mevrouw Michèle Hostekint tot de heer Philippe Muyters, Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, over de kritiek van de OESO op de hoge registratierechten - 1046 (2010-2011)	3
--	---

■

Voorzitter: de heer Eric Van Rompuy

Vraag om uitleg van mevrouw Michèle Hostekint tot de heer Philippe Muyters, Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, over de kritiek van de OESO op de hoge registratierechten - 1046 (2010-2011)

De voorzitter: Mevrouw Hostekint heeft het woord.

Mevrouw Michèle Hostekint: Voorzitter, minister, collega's, de overheid heeft in Vlaanderen de afgelopen decennia heel sterk gefocust op het aanmoedigen van het verwerven van een eigen woning. Niet zonder resultaat, want Vlaanderen is in Europa koploper: liefst 75 procent van de mensen is eigenaar van een eigen woning.

Toch is er een steeds groeiende groep mensen voor wie dat verwerven van een eigen woning steeds moeilijker wordt. De prijs van de bouwgronden en de woningen is de afgelopen jaren zeer sterk gestegen. Er zijn vandaag ook veel meer eenoudergezinnen. Uit een studie die de ING-Bank vorige week publiceerde, blijkt ook dat het voor een modaal gezin steeds moeilijker om een eigen woning te verwerven.

Daarbij kwam ook aan het licht dat België of ons land of Vlaanderen niet alleen koploper is in het verwerven van een eigen woning, maar dat ook de registratierechten hier zeer hoog zijn. Ze zijn vrijwel nergens zo hoog als hier. Gemiddeld komen de totale transactiekosten voor het verwerven van een eigendom boven de 14 procent van de aankoopwaarde uit. Dat is heel wat meer dan in andere landen. Het is bijvoorbeeld drie keer meer dan in Denemarken of IJsland. De registratierechten bedragen gemiddeld 12,5 procent voor het hele land, terwijl de notaris- en andere kosten goed zijn voor nog eens voor 2 procent extra.

Volgens de OESO is dit niet alleen nefast voor de goede marktwerking op de vastgoedmarkt, maar ook de economische groei komt erdoor in het gedrang omdat de hoge transactiekosten tot een verminderde woon- en arbeidsmobiliteit leiden. Bovendien zijn wij een van de weinige landen waar de registratierechten volledig voor het deel van de koper zijn. In de andere landen worden ze veelal verdeeld tussen koper en verkoper.

Minister, er werden de voorbije jaren opmerkelijke initiatieven genomen en inspanningen geleverd met betrekking tot die registratierechten. Ik denk aan het abattement op de eerste 15.000 euro en de meeneembaarheid. De huiskorting wordt aangekondigd in het regeerakkoord.

Minister, hoe rijmt u de inspanningen van de Vlaamse Regering om het bezit van een eigendom aan te moedigen met de hoge fiscale druk – volgens de OESO althans – op het verwerven van een eigen woning? De voorbije jaren werden de Vlaamse registratierechten een paar keer bijgestuurd. Bent u van mening dat een nieuwe hervorming zich opdringt? Ik denk daarbij aan de verdeling tussen koper en verkoper of aan andere mogelijke hervormingen. Op dit ogenblik brengen een tweetal onderzoeken mogelijke Vlaamse fiscale initiatieven in kaart. Maakt een vermindering of hervorming van de registratierechten daar voorwerp van uit? Werden in het verleden al studies gemaakt die een vermindering van de registratierechten hebben becijferd? Hoe ervaart u de kritiek van de OESO dat de hoge registratierechten niet alleen nefast zijn voor de goede marktwerking op de vastgoedmarkt, maar ook op de economische groei?

De voorzitter: Mevrouw Smaers heeft het woord.

Mevrouw Griet Smaers: Ik heb ook gegevens gelezen in verband met die OESO-studie, maar ik besluit er niet helemaal uit dat de hoge transactiekosten voor verkopen te wijten zijn aan de hoge registratierechten. Minister, ik wacht hiervoor uw antwoord af. Ik lees onder meer dat het probleem zich vooral de voorbije jaren heeft voorgedaan door toedoen van de renteverhoging op de internationale financierings- en rentemarkt, ingevolgde de economische

en financiële crisis, en dat die renteverhoging ook de oorzaak is van hoge transactiekosten bij verhuizingen en bij transacties van onroerend goed.

Het verbeteren of optimaliseren van de registratierechten in functie van het gemakkelijker kunnen kopen van een eigen woning zit mee vervat in het werk van de studiec commissie Gewestbelastingen. Daar zullen zeker een aantal vragen over registratierechten worden gesteld. De algemene conclusie dat het huidige tarief van 10 procent in Vlaanderen te hoog is om meer kopers aan te zetten een eigen woning te kopen kan ik op dit ogenblik niet trekken. We moeten het werk in de studiec commissie afwachten. Het is voorbarig die conclusie nu al te trekken, maar het zou wel kunnen dat een positieve hervorming van de registratierechten daartoe kan bijdragen als ook andere facetten van die registratierechten worden aangepakt. Er zijn veel meer belemmeringen en moeilijkheden in verband met de registratierechten dan alleen het tarief. We moeten daarop inzetten, om woningen makkelijker te laten overgaan via verkoop, in plaats van enkel aan het tarief te sleutelen. Ik verwijs hiervoor naar het werk dat in de studiec commissie zal worden geleverd. Minister, ik wacht uw antwoord af.

De voorzitter: De heer Verougstraete heeft het woord.

De heer Christian Verougstraete: Voorzitter, ik heb mijn twijfels bij de OESO-studie. De OESO kent de Belgische situatie niet echt. 75 procent is eigenaar van zijn woning. Dat is zeer positief in vergelijking met de omliggende landen. Dat is de beste waarborg voor de oude dag. Dat moet verder worden gestimuleerd.

De registratierechten liggen dan echter weer hoog ten opzichte van de omliggende landen. Dat is verholpen door van 12,5 naar 10 procent te gaan en voor het klein beschrijf van 6 naar 5 procent. Dat is een stap in de goede richting. Veel mensen zijn voorstander van de invoering van een vermogensbelasting, maar in principe zijn die hoge registratierechten een soort vermogensbelasting. Dat is de beste argumentatie tegen de invoering van een vermogensbelasting.

De voorzitter: De heer Sannen heeft het woord.

De heer Ludo Sannen: Voorzitter, minister, of de registratierechten een alternatief zijn voor een vermogensbelasting weet ik niet. Ik weet wel dat er andere belastingen bestaan op het bezit van onroerend goed die een vorm van vermogensbelasting inhouden.

We hebben indertijd een hervorming gedaan. We hebben het abattement ingevoerd, we hebben de meeneembaarheid gerealiseerd. We hadden een dubbele doelstelling. We wilden ervoor zorgen dat mensen makkelijker een woning kunnen verwerven, en dat effect zagen we direct. Jonge mensen gingen sneller een woning kopen om ze later te verkopen voor een nieuwe woning als de behoefte zich voordeed. Tweede doelstelling was de woonmobiliteit bevorderen: zorgen dat mensen sneller hun woning zouden verlaten als ze van werk of levenssituatie veranderden.

Hebben we die doelstellingen bereikt? Er is in het begin een effect geweest op de inkomsten, er werden veel meer woningen aangekocht. Minister, kunt u de effecten eens onderzoeken?

De voorzitter: De heer Strackx heeft het woord.

De heer Felix Strackx: Collega's, ik zit hier al zestien jaar en het is de eerste keer in al die tijd dat ik iemand van sp.a hoor zeggen dat de registratierechten te hoog zijn. Dat doet mij plezier. Ik wacht op de voorstellen van sp.a. Ik kan hen daarin steunen of ik kan zelf voorstellen doen om de registratierechten aan te passen. Het enige wat de meerderheid tot hiertoe voorstelt, is om het klein beschrijf af te schaffen. Dat is nu juist een maatregel om mensen met minder mogelijkheden te steunen.

Wat me nog meer stoort, is de invoering van de 21 procentregeling op bouwgrond op 1 januari. Daardoor moeten de mensen niet alleen 11 procent meer betalen op hun bouwgrond, maar blijven ze ook nog eens verstoken van het abattement, het bijabattement en de meeneembaarheid van de registratierechten. Niemand, echt niemand in dit parlement, behalve

wij, maakt zich daar zorgen over of probeert daar iets aan te doen. Ik wil nogmaals alle leden hier – en ik zal elke gelegenheid daartoe aangrijpen – de minister en de Vlaamse Regering oproepen om toch minstens te proberen een remediëring te bedenken zodat de mensen die onder het btw-stelsel vallen voor bouwgrond, toch kunnen genieten van het abattement, het bijabattement en de meeneembaarheid.

De voorzitter: Minister Muylers heeft het woord.

Minister Philippe Muylers: Ik beschik hier en nu niet over de cijfers van de meeneembaarheid en de effecten daarvan. Ik zal dat nagaan. Dat kan interessant zijn.

Ik kan mij moeilijk van de indruk ontdoen dat de OESO-studie met alles en met heel België rekening heeft gehouden. We hebben een verlaging van tarief gehad, we hebben de meeneembaarheid, we hebben de diverse abattements, maar we hebben ook nog eens de verlaging bij het aangaan van een hypothecaire lening, waardoor dat nog eens een verlaging is. Om dan op 12,5 procent uit te komen, moet de OESO met alles rekening hebben. Maar ik denk ook dat ze geen rekening houdt met de meeneembaarheid waardoor op de aankoop van een woning – na verkoop van een woning omdat iemand elders gaat wonen – geen registratierechten of een zeer laag tarief wordt betaald. We hebben een tarief van 10 procent, maar op een verlaagd bedrag omdat de meeneembaarheid wordt meegenomen. Ik betwijfel of de OESO al die aspecten in rekening heeft gebracht. Anders kan ze niet aan een Belgisch gemiddelde van 12,5 procent komen. Ik heb daar vragen bij.

Vlaanderen heeft de afgelopen jaren oog gehad voor die baksteen in onze maag. We hebben daarover nagedacht. We proberen de verwerving van een woning zo haalbaar mogelijk te maken. Ik kom daar nog op terug, er is immers altijd kans op neveneffecten.

Vraagt u of ik een nieuwe algemene tariefverlaging in gedachten heb? U zegt dat niet letterlijk. De opbrengst vandaag, met alle abattements en de meeneembaarheid, is 1,6 miljard euro. Als ik het tarief nog eens lineair zou verlagen met 1 procent, heb ik 160 miljoen euro nodig. Ik moet u niet uitleggen dat we daar met onze beperkte budgetten geen prioriteit van kunnen maken.

Moeten we de verdeling tussen koper en verkoper aanpakken? Ik denk dat dat geen effect zal hebben. Uit een studie over de tariefverlaging is gebleken dat de verlaging vooral voordeel had voor de koper. Hij gaat immers aan een hogere prijs verkopen. Zo wordt de totale woning niet goedkoper, maar wordt de verkoopprijs in zijn geheel behouden. De verkoper maakt winst door de verlaging van het tarief. Met een nieuwe verdeling koper-verkoper zouden we hetzelfde kunnen meemaken, omdat de huisprijzen relatief lager liggen dan elders. Dat zou een verrekening met zich meebrengen. Onze vraag en aanbod zijn wat ze zijn. Dat is niet zo evident. Uw verdeling tussen verkoper en koper is relatief fictief. De koper zal dat in de prijs verrekenen.

Betreffende het steunpunt en het onderzoek naar de vervanging van het klein beschrijf voor een huiskorting, moet ik u zeggen dat dat alles te maken heeft, niet met de afschaffing van de verlaging, maar wel met de aanrekenbaarheid. Vandaag wordt het klein beschrijf gebaseerd op het kadastraal inkomen (KI). Is het KI een goede bron voor het klein beschrijf, een goede maatstaf? Ik heb de indruk van niet, vandaar de studie.

Wat is nu het effect van de kritiek van de OESO op de groei? In het spoor van de studie die door het Steunpunt Fiscaliteit wordt gemaakt, kijken we ook naar de impact van de gewestelijke overdrachtbelasting, specifiek naar welk effect de overdracht kan hebben op de groei. Ik wil zeker geen overhaaste conclusies trekken, maar uit de eerste resultaten blijkt dat er een verband zou kunnen zijn tussen eigenaarschap en werkgelegenheid. Dat is ook logisch. Volgens de eerste resultaten zou dit sterker spelen in Wallonië dan in Vlaanderen. Dat is niet verwonderlijk omdat we in Vlaanderen een lager tarief hebben dan in Wallonië, maar ook, mijnheer Sannen, omdat wij de meeneembaarheid hebben. Daardoor ondervindt iemand die zijn huis verkoopt om elders een huis te kopen daar geen last van. Die meeneembaarheid

versterkt de mobiliteit. Afstanden zijn relatief. Er zijn mensen die relatief veel afstand afleggen om elke dag naar hun werk te gaan. De relativiteit van afstand is in Vlaanderen altijd relatief beperkt. Het is voor mij niet zo verwonderlijk dat uit de eerste resultaten blijkt dat in Vlaanderen de link tussen eigenaarschap en werkgelegenheid relatief kleiner is dan in Wallonië.

Ik wil ook de OESO-studie nuanceren. Ik betwijfel of met alles rekening is gehouden. Ik heb vragen bij het gemiddelde tarief dat zij naar voren hebben gebracht. Ik wijs erop dat er naast de registratierechten ook andere kosten, zoals de notaris- en de aktekosten, zijn verrekend.

Samengevat: we hebben in Vlaanderen de afgelopen jaren de nodige maatregelen genomen om de negatieve effecten op de economie en op de mobiliteit te milderen. Vandaag hebben we geen ruimte voor een algemene lastenverlaging. We willen wel de basis van het klein beschrijf omzetten naar iets dat dichter staat bij wat we uiteindelijk willen bereiken.

De voorzitter: Mevrouw Hostekint heeft het woord.

Mevrouw Michèle Hostekint: Minister, dank u voor uw antwoord. Ik hoor hier een aantal collega's kort door de bocht gaan bij het recapituleren of het vatten van het onderwerp van mijn vraag. Ik probeer hier het resultaat van die studie waarover we allemaal in de krant hebben gelezen aan de kaak te stellen. Ik heb natuurlijk die studie niet zelf gemaakt en ik heb daar ook geen conclusies uit getrokken met betrekking tot het al dan niet verminderen. Ik heb vooral gevraagd naar de mogelijke hervorming van dat stelsel. Het is ons aller zorg dat het verwerven van een eigen woning zo eenvoudig mogelijk moet worden gemaakt. Uit deze studie blijkt dat de transactiekosten – en die bestaan natuurlijk niet alleen uit registratierechten – behoorlijk hoog liggen in Vlaanderen.

Minister, ik heb een aantal zaken niet gehoord in uw antwoord. Wat mij bijzonder interesseert, is datgene waar ook de heer Sannen naar verwees: bestaan er concrete cijfers over de arbeids- en woonmobiliteit? En wat is de stand van zaken in verband met de huiskorting? Op welke termijn ziet u dit?

Minister Philippe Muylers: Over de huiskorting heb ik vorige week nog een gesprek gehad om de eerste resultaten te zien en bijkomende vragen te stellen. Om een goede inschatting te maken, hebben we gegevens nodig die enkel op het federale niveau ter beschikking zijn. Ik kan er op dit moment geen termijn op zetten. De koppeling aan lonen of aan de grootte of de verkoopprijs van de woning: dat geeft telkens een ander inzicht in de zaken. Wij beschikken niet over alle nodige cijfers om een juiste inschatting te maken. Ik ben daar afhankelijk van gegevens die ik elders moet krijgen.

De voorzitter: De heer Vereeck heeft het woord.

De heer Lode Vereeck: Dank u, minister, dat u dat wilt onderzoeken. Dat is een heel interessant gegeven. De essentie van de discussie die zich nu ontspint tussen u en mevrouw Hostekint, is dat u zegt dat de studie niet erg accuraat is en dat u zelfs aan de resultaten twijfelt, terwijl mevrouw Hostekint zegt dat we wat betreft de transactiekosten bij de koplopers van Europa zitten. De discussie heeft geen enkele zin zolang u niet zegt waar de studie fout is. Misschien moet u dat eens met uw kabinet bekijken. Als de studie correct is, volg ik mevrouw Hostekint: dan moeten we toch eens zoeken naar maatregelen om de transactiekosten te laten dalen. Minister, als u gelijk hebt, dan moet u binnen uw 1,6 miljard euro blijven.

Minister Philippe Muylers: Het is duidelijk dat de OESO-studie een studie is over België. 12,5 procent is een gemiddelde. In Vlaanderen is de hoogste kost 10 procent. Daar heb je de abattementen op en de meeneembaarheid. Je kunt niet zeggen dat 12,5 procent het gemiddelde tarief in Vlaanderen is. Ik betwijfel of de meeneembaarheid meegenomen is. Dat is vanuit de OESO waarschijnlijk moeilijk te berekenen omdat je daar komt in een situatie waarin je wel 10 procent betaalt, maar waarin je een verrekening krijgt van wat je in het

verleden hebt betaald. Dat wordt moeilijk. Het tarief is wel 10 procent, maar je neemt mee wat je in het verleden hebt betaald. Voor mij is de tegenstelling niet zo groot als u voorstelt. Mevrouw Hostekint stelt een vraag op basis van wat zij in de krant heeft gelezen, maar de OESO heeft nog elders cijfers ter beschikking op basis waarvan zij juist kan weten wat en hoe in Vlaanderen. Ik wil, zoals ik aan de heer Sannen en mevrouw Hostekint heb gezegd, zeker bekijken welke cijfers met betrekking tot de meeneembaarheid ik kan vinden.

De voorzitter: Het incident is gesloten.

■