

Vlaams
Parlement

ingediend op **1533** (2017-2018) – Nr. 1
21 maart 2018 (2017-2018)

Ontwerp van decreet

houdende wijziging
van de Vlaamse Codex Fiscaliteit
van 13 december 2013,
wat betreft de hervorming van het verkooprecht
en vereenvoudigingen in de registratiebelasting

INHOUD

Memorie van toelichting	3
Voorontwerp van decreet.....	23
Advies van de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen.....	33
Advies van de Vlaamse Woonraad.....	47
Advies van de Raad van State	65
Ontwerp van decreet.....	77

MEMORIE VAN TOELICHTING

A. Algemene toelichting**1. Situering**

In het regeerakkoord van de Vlaamse Regering 2014-2019 (Vertrouwen, Verbinden, Vooruitgaan) werd de ambitie opgenomen om het registratierecht te vereenvoudigen. Meer in het bijzonder is het beoogde objectief een herwerking van de bestaande gunstmaatregelen naar een globaal lager tarief voor de gezinswoning.

Naast het Vlaamse regeerakkoord voorziet ook de beleidsnota Financiën en Begroting 2014-2019 een 'Globale benadering van de Vlaamse woonfiscaliteit' en meer algemeen een 'Verdere rationalisering van de Vlaamse fiscaliteit', als operationele doelstelling.

Met dit ontwerp van decreet wil de Vlaamse Regering deze ambities ook effectief waarmaken. Het ontwerp voorziet daartoe een aantal belangrijke en ingrijpende wijzigingen aan de Vlaams Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 (VCF).

2. Inhoud

a) Nieuw verlaagd tarief van 7% voor de aankoop van de gezinswoning, met een nieuwe rechtenvermindering voor woningen met een beperkte waarde

De belangrijkste krachtlijn van de door de Vlaamse Regering uitgewerkte hervorming van de koopbelasting is de omzetting van de bestaande gunstregimes van het klein beschrijf en de diverse abbatementen tot een eenvoudig verlaagd tarief van 7% voor de aankoop van de gezinswoning.

Voor zover de aankoopprijs van deze gezinswoning 200.000 euro niet overschrijdt, kan/kunnen de koper(s) bijkomend genieten van een nieuwe en unieke rechtenvermindering van 5600 euro voorzien in het nieuwe artikel 2.9.5.0.5 VCF.

Voor de kernsteden en de Vlaamse Rand rond Brussel, wordt het grensbedrag waarbij men recht heeft op een rechtenvermindering verhoogd tot 220.000 euro om een extra ondersteuning te bieden aan wonen in stedelijk gebied of de Rand, waar de vastgoedprijzen hoger liggen.

Het grensbedrag van 200.000/220.000 euro dient begrepen te worden als de belastbare grondslag die voor de taxatie van de verkoop in kwestie in aanmerking wordt genomen en zoals deze wordt omschreven in artikel 2.9.3.0.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit. Het gaat met andere woorden om hetzij de overeengekomen waarde bestaande uit het bedrag van de overeengekomen prijs en lasten of het bedrag van de overeengekomen tegenprestatie ten laste van de verkrijger, zonder dat deze overeengekomen waarde minder mag bedragen dan de verkoopwaarde van de overgedragen onroerende goederen.

De nieuwe rechtenvermindering van 5600 euro kan enkel genoten worden in combinatie met het nieuw verlaagd tarief van 7%. Voor het tarief van 6% bij een ingrijpende energetische renovatie bedraagt de vermindering 4800 euro, zoals hierna verder wordt toegelicht. In tegenstelling tot het voordeel van het huidige abbatement is het voor de koper nu meteen duidelijk welk bedrag in mindering komt.

Het nieuwe tarief van 7% zal enkel gelden voor bestaande woningen en niet voor bouwgronden. Voor de toepassing van deze uitsluiting dient het begrip 'bouwgrond' begrepen te worden zoals omschreven in de Vlaamse Codex Fiscaliteit. Dit

betekent dat het gaat om een perceel grond dat stedenbouwkundig bestemd is tot woningbouw of een onroerend goed dat ermee wordt gelijkgesteld. Het geheel of het gedeelte van een gebouw dat, pas na de uitvoering van andere werken dan normale herstellings- of onderhoudswerken, kan dienen tot huisvesting van een gezin of een persoon, met in voorkomend geval de aanhorigheden die tegelijk met het gebouw worden verkregen, wordt met een bouwgrond gelijkgesteld.

Het huidige verlaagd tarief van 5% van het klein beschrijf wordt daarmee opgeheven. Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen zal niet langer als een criterium gelden om het voordeliger tarief in de koopbelasting toe te passen. Het kadastraal inkomen is momenteel immers geen valabele waardemeter meer. Al te vaak staat het kadastraal inkomen van een woning niet meer in verhouding tot de omvang en/of venale waarde van het aangekochte goed. Het is niet langer wenselijk het belangrijke fiscale voordeel, een halvering van het normale verkooprecht, aan deze voorbijgestreefde waardemeter te koppelen. Theoretisch is het mogelijk een eigen Vlaams alternatief voor het verouderde federale kadastrale inkomen in te voeren, een dergelijk alternatief is tot op heden evenwel nog niet beschikbaar. Vandaar dat voor aankopen van een gezinswoning wordt geopteerd voor een eenvormig vlak en verlaagd tarief waarvan de toekenningsvoorwaarden grosso modo gelijk zijn aan deze van het huidige gewone abbattement.

Uiteraard wordt er niets gewijzigd voor de belastingplichtigen die reeds een woning hebben aangekocht met toepassing van het zogenaamd klein beschrijf of verlaagd tarief van 5%. De voorwaarden voor het behoud van dit voordelig tarief blijven voor hen onverminderd van toepassing. Ook voor hen die nog vóór de inwerkingtreding van dit decreet van het klein beschrijf gebruik hebben kunnen maken door beroep te doen op de decretale tolerantie van het zogenaamde causaal verband (engagement tot snelle vervreemding van het onroerend bezit) wijzigt er niets. En ook voor verkopen, afgesloten onder opschortende voorwaarde vóór de inwerkingtreding van dit decreet, en waarbij de voorwaarde pas na de inwerkingtreding van dit decreet wordt vervuld, zal het klein beschrijf nog worden toegepast.

Met het voorliggende ontwerp worden in de Vlaamse Codex Fiscaliteit, samen met de opheffing van de bepaling zelf die het verlaagd verkooprecht van 5% voorziet, tevens de verwijzingen in andere diverse bepalingen naar deze op te heffen bepaling geschrapt. Het gaat daarbij onder meer over het vangnet bij gebreke aan opname in de aankoopakte van de vereiste vermeldingen, de mogelijkheid van de meeneembaarheid van het verlaagde verkooprecht, de sancties bij overtreding van de voorwaarden verbonden aan het behoud van het verlaagd tarief. De schrapping van deze principes in zoverre ze betrekking hebben op verrichtingen onderworpen aan het verlaagd tarief van het klein beschrijf betekent echter geenszins dat deze mogelijkheden en principes zouden verdwijnen voor verrichtingen daterend van vóór de inwerkingtreding van onderhavig ontwerp van decreet. Voor deze verrichtingen uit het verleden blijven alle tot op heden bestaande gevolgen van de taxatie van deze verrichtingen aan het verlaagd tarief, onverminderd behouden. Ook al worden de verwijzingen op diverse plaatsen van de Vlaamse Codex Fiscaliteit geschrapt.

Ook de bestaande abbattementen, dit zijn verminderingen van de belastbare grondslag, worden opgeheven. Zowel het (gewoon) abbattement (voor de zogenaamde 'onroerendgoedstarters'), het bijabattement (wanneer een hypothecaire inschrijving op het gekochte goed wordt genomen) als het renovatieabattement verdwijnen. Het gunstregime van het abbattement had grotendeels dezelfde doelgroep als de begunstigden van het klein beschrijf, vaak konden beide voordelen gecumuleerd worden genoten, soms ook niet. De voorwaarden van beide voordelen waren gelijkend, maar vertoonden toch ook enkele subtiele verschillen. Het is net de bedoeling van deze hervorming om de belastingplichtige meer transparantie en rechtszekerheid te bieden.

b) Nieuw gezinstarief geënt op de voorwaarden geldend voor het abbatement

De voorwaarden voor de toepassing en het behoud van het nieuwe verlaagde gezinstarief van 7% worden afgestemd op de voorwaarden die vandaag gelden voor het (gewoon) abbatement.

Zo kunnen enkel natuurlijke personen van het voordeel genieten, de kopers mogen noch afzonderlijk, noch gezamenlijk reeds een woning of bouwgrond (enige woning) in volle eigendom hebben, het moet gaan om een zuivere aankoop, en de verkrijgers moeten hun hoofdverblijfplaats vestigen in het nieuw aangekochte onroerend goed binnen de 2 jaar. De termijn van 5 jaar die vandaag bij het abbatement is voorzien bij aankopen van een bouwgrond wordt voor het nieuwe verlaagde tarief van 7% niet weerhouden aangezien aankopen van bouwgronden van dit tarief worden uitgesloten.

De voorwaarde van de tijdige vestiging van de hoofdverblijfplaats op de plaats van het aangekochte goed wordt vervangen door de vereiste van inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van het aangekochte goed.

Verder wordt uit de 'klein beschrijf'-regeling de decretale tolerantie van het zogenaamd causaal verband (negatie van het actueel onroerend bezit in geval van snelle vervreemding en mits een oorzakelijk verband tussen deze vervreemding en de nieuwe aankoop kan worden aangetoond) geïmporteerd en overgenomen in de voorwaarden van het nieuwe gezinstarief. Het geeft de kopers immers een zekere gemoedsrust dat ze hun eerste woning niet moeten verkopen, vooraleer ze een nieuwe kunnen aankopen tegen het nieuwe gunsttarief.

c) Extra voordeel voor energetische renovaties

Naast het nieuwe voordelige en vereenvoudigde tarief van 7% voor de aankoop van de gezinswoning wordt bijkomend een stimulerende en positief sturende energiemaatregel ingevoerd.

Bij de aankoop van een gezinswoning (waarvoor het tarief 7% bedraagt) zal een extra verlaging kunnen genoten worden tot een tarief van 6%. De extra verlaging wordt toegekend wanneer de verkrijger zich ertoe verbindt de aangekochte woning ingrijpend energetisch te renoveren (IER), zoals deze renovatie wordt omschreven in het Energiebesluit van 19 november 2010, binnen een termijn van 5 jaar na de aankoop.

Deze positief stimulerende maatregel kan een boost geven aan de ingrijpende energetische renovatie, een nieuw begrip sedert 1 januari 2015. Met de bijkomende tariefverlaging wordt een verbetering van de milieukeurmerken van het woningpark, een stimulans voor de economische activiteit en voor de bouwsector in het bijzonder, en een substantiële lastenverlaging voor de betrokken eigenaars beoogd.

Net zoals bij het tarief van 7% en voor zover de verkoopwaarde of de hogere overeengekomen prijs en lasten van deze gezinswoning 200.000 of 220.000 euro niet overschrijdt, kan/kunnen de koper(s) bijkomend genieten van de nieuwe en unieke rechtenvermindering van 4800 euro voorzien in het nieuwe artikel 2.9.5.0.5 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

d) Voordeeltarief voor wie een woning verhuurt aan een SVK (erkend sociaal verhuurkantoor)

Met deze hervorming wordt, naar analogie met de sedert 1 juli 2015 hervormde onroerende schenkbelasting, ook een gunstregeling voorzien voor eigenaars die een kwaliteitsvolle woning ter beschikking stellen voor de huurmarkt.

Wie binnen de 3 jaar na de aankoop een huurovereenkomst afsluit met een erkend SVK voor een periode van minimum 9 jaar, kan bij zijn aankoop genieten van een tarief van 7%, gelijk aan het tarief voor gezinswoningen.

Op deze manier wil de Vlaamse Regering het aanbod op de huurmarkt versterken met kwaliteitsvolle en betaalbare huurwoningen.

e) Extra verlaagd tarief bij aankoop van onroerend erfgoed dat tevens als gezinswoning wordt aangewend

Aansluitend en in het verlengde van het recente decreet van 21 april 2017 houdende wijziging van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de vermindering van het verkooprecht en de schenkbelasting voor beschermde monumenten, wordt een bijkomende fiscale stimulans voorzien voor wie onroerend erfgoed aankoopt dat tevens als gezinswoning zal worden aangewend.

Voor wie bereid is te investeren in onroerend erfgoed en dat tevens als gezinswoning zal gaan gebruiken wordt het verkooprecht nog verder verlaagd tot 1%. Als tegenprestatie wordt van de belastingplichtige wel gevraagd een bedrag dat overeenstemt met dit bijkomend voordeel te investeren in het aldus bekomen onroerend erfgoed. Dit mechanisme wordt verder toegelicht in de artikelsgewijze bespreking van de memorie van toelichting.

f) Deels afschaffing en deels behoud van de overige voordeelregimes

Bij de aankoop van een bouwgrond zal telkens het 10%-tarief gelden. Hierop gelden geen abbattements meer, maar eventueel kan de meeneembaarheid worden toegepast binnen de bestaande limieten en toepassingsvoorwaarden.

Het voordeeltarief voor de aankoop van kleine landgoederen wordt opgeheven, gelet op de gelijkaardige koppeling die hiervoor met het kadastraal inkomen wordt gelegd. Bovendien wordt het regime amper nog toegepast (25 aktes in 2016).

Andere verlaagde tarieven, zoals het tarief van 1,5% voor sociale woningen, en 4% voor beroepspersonen, blijven ongewijzigd behouden.

Voor een meer gedetailleerde verduidelijking kan worden verwezen naar de artikelsgewijze bespreking van de memorie van toelichting.

g) Vrijwaren van de arbeidsmobiliteit

Het absoluut plafond van het per verrichting in het kader van de meeneembaarheid verrekenbaar of terug te geven bedrag bedraagt 12.500 euro. Dit bedrag werd zo voorzien bij de vorige hervorming van de Vlaamse registratierechten bij decreet van 1 februari 2002. Het bedrag van dat plafond is tot nog toe ongewijzigd gebleven. Door de inflatie en de prijsstijging van het onroerend goed ligt dit plafond naar verhouding lager dan bij de invoering ervan ruim 15 jaar geleden. Dit bedrag zal voortaan geïndexeerd worden zodat het gelijke tred houdt met de ontwaarding. Voor de transparantie van de bedragen, wordt hiervoor gewerkt met een spring-index van 500 euro.

De meeneembaarheid van vroeger betaalde verkooprechten blijft behouden. In tegenstelling tot het gewone en huidige abbatement, zal deze gecombineerd kunnen worden met het voordeel van het nieuwe tarief van 7% (of 6% bij ingrijpende renovaties zoals hiervoor toegelicht) bij de aankoop van de enige gezinswoning.

Indien de koper dus de voorwaarden van zowel het gezinstarief, eventueel gecombineerd met de rechtenvermindering, als de meeneembaarheid vervult, kan hij beide voordelen cumuleren.

Het Vlaamse regeerakkoord geeft expliciet aan dat aan de filosofie van de meeneembaarheid niet zal worden geraakt.

3. Adviezen strategische adviesraden

a) Advies van de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen (SERV)

De SERV heeft op 29 januari 2018 zijn advies uitgebracht.

De SERV ondersteunt de voorgestelde hervorming van het verkooprecht, gezien de hervorming resulteert in volgende aantoonbare positieve effecten:

- a) de hervorming leidt tot een vereenvoudiging van het huidige, complexe systeem;
- b) de verkoopprijs van het goed is een betere en meer rechtvaardige graadmeter dan het kadastraal inkomen om de hoogte van het verkooprecht te bepalen;
- c) de hervorming leidt tot een uitbreiding van de markt, vooral voor 'bescheiden inkomens', zodat meer personen een eerste onroerend goed kunnen kopen, in het bijzonder beneden een prijs van 200.000 euro (220.000 euro in centrumsteden en Vlaamse Rand);
- d) de mogelijkheden tot arbeidsmobiliteit binnen Vlaanderen via de zogenaamde 'meeneembaarheid' worden versterkt.

De SERV pleit ervoor om de impact van de hervorming op de Vlaamse immomarkt zo beperkt mogelijk te houden. Zij doelt hiermee op het uitstelgedrag dat kan ontstaan om van de tariefverlaging te genieten, en hoopt dat het voorstel dan ook zo snel mogelijk in werking kan treden.

De Vlaamse Regering deelt deze bekommernis. Uiteraard dient de regering de verplichte adviezen van strategische adviesraden en Raad van State te doorlopen. Nadien zal zij zo snel mogelijk overgaan tot definitieve goedkeuring en indiening van het dossier in het Vlaams Parlement, waar om een spoedige behandeling zal worden verzocht.

De SERV wijst op de druk die kan ontstaan om na de hervorming de prijs onder 200.000 euro te houden, gezien het verschil in rechten vanaf deze drempel.

Ervan uitgaande dat niet alle onroerende goederen in een specifieke groep (vandaag klein beschrijf, prijs > 200.000 euro) gekenmerkt worden door een foutief lage inschatting van het kadastraal inkomen, is het de visie van de SERV de grens van 200.000 euro, waaronder van een rechtenvermindering kan genoten worden, minder absoluut te maken. Dat kan – aldus de SERV – door een geleidelijke afbouw van de vrijstelling in te bouwen, die tevens tot gevolg heeft dat geen neerwaartse druk op de prijszetting rond 200.000 euro kan ontstaan. De SERV doet hierbij twee voorstellen, waarbij de vermindering geleidelijk wordt afgebouwd tussen enerzijds 200.000 euro-250.000 euro, en anderzijds 180.000 euro-230.000 euro. De SERV geeft aan dat moet onderzocht worden hoe dit kan gefinancierd worden.

De Vlaamse Regering heeft op 2 januari de principiële keuze tot het voorliggende systeem gemaakt na zorgvuldige afweging van onder meer budgettaire impact,

vereenvoudiging van de regelgeving, doeltreffendheid van deze sociale correctie. Tevens kan worden verwezen naar de aangevulde toelichting bij artikel 10, hierna.

De Vlaamse Belastingdienst zal toezien op het risico van prijsbewimpeling door een structurele controle op de reële verkoopwaarde van deze goederen. De Vlaamse Belastingdienst kan hiervoor een beroep doen op de databank met ijkingspunten, die een indicatie geeft van gelijkaardige panden die in de buurt reeds werden verkocht of vererfd. Bij sterke indicaties van prijsbewimpeling, kan de reële verkoopwaarde worden herzien, wat tot het verlies van de belastingvermindering kan leiden. Het tarief van 7% kan evenwel behouden blijven, indien aan alle voorwaarden is voldaan.

b) Advies van de Vlaamse Woonraad

De Vlaamse Woonraad heeft op 1 februari 2018 zijn advies 2018-05 uitgebracht.

De Raad meent vooreerst dat het streven naar vereenvoudiging en rationalisering in het voorliggende ontwerp van decreet een terechte beleidsbepalendheid is.

De Raad erkent de door het ontwerp gestimuleerde ondersteuning van eigendomsverwerving en beschouwt dit als een legitieme beleidsdoelstelling. De woonfiscaliteit vormt volgens de Raad een uitgelezen instrument om bepaalde beleidsdoelstellingen te verwezenlijken, waaronder ook het aanzetten tot eigendomsverwerving. Een verlaging van de overdrachtsbelasting, zal de eigenaarsratio vermoedelijk bevorderen.

Verder zal inzake eigendomsverwerving het behoud van de meeneembaarheid van de registratierechten het doorverkopen van de eigen woning blijven stimuleren en het kopen van een aangepaste woning aanmoedigen. Onder andere omwille van de nood aan mobiliteit op de woningmarkt, kan de Raad deze keuze onderschrijven.

Tot slot wil de Raad nog opmerken dat de hervorming van het verkooprecht een maatregel is die een grote impact heeft op het terrein en die dus het risico inhoudt om gedragseffecten te veroorzaken bij kandidaat-kopers. Zo kunnen kandidaat-kopers de aankoop van een onroerend goed uitstellen, met mogelijk marktverstoringend effect (en consequenties voor de ontvangsten van de Vlaamse overheid). Het is bijgevolg belangrijk om dit zoveel mogelijk te vermijden.

De Vlaamse Regering deelt deze bekommernis. Uiteraard dient de regering de verplichte adviezen van strategische adviesraden en Raad van State te doorlopen. Nadien zal zij zo snel mogelijk overgaan tot definitieve goedkeuring en indiening van het dossier in het Vlaams Parlement, waar om een spoedige behandeling zal worden verzocht.

Evenwel meent de Raad dat het vooropstellen van een grensbedrag mede omwille van de neveneffecten minder effectief, en mogelijk contraproductief, is. Bovendien stelt de Raad de vraag of het grensbedrag niet beter afgestemd is op dat voor de sociale leningen, dat iets hoger ligt. De Raad vraagt ook na te gaan of niet andere en betere sociale correcties mogelijk zijn dan het voorziene belastingkrediet.

De grensbedragen voor sociale leningen liggen op 212.700 euro in niet-kernsteden en gemeenten die niet tot de Vlaamse Rand behoren en 233.900 euro voor de kernsteden en de Vlaamse Rand. Het verschil tussen beide is bij benadering 10%. De gehanteerde grensbedragen voor de vrijstelling verschillen in dezelfde mate.

In het kader van de nagestreefde vereenvoudiging, is het aangewezen te blijven bij de huidige ronde bedragen. De hogere grensbedragen van de sociale leningen impliceren ook een hogere budgettaire kostprijs, die niet voorzien is.

Wat betreft de opmerking over de prijsdruk vlak boven het grensbedrag, wordt verwezen naar de repliek bij de SERV hierboven.

c) Advies van de Raad van State

De Raad van State heeft op 12 maart 2018 advies nr. 62.958/3 gegeven over het voorontwerp van decreet. Het advies heeft aanleiding gegeven tot de volgende beoordelingen en aanpassingen.

De Raad van State stelt vooreerst een aantal verduidelijkingen of preciseringen voor, respectievelijk in de decreettekst en in de toelichting. Tenzij wat betreft de tegenargumentatie die wordt opgebouwd rond randnummer 13 en 14 (zie volgende alinea), wordt hieraan gevolg gegeven. De artikelsgewijze toelichting bij het ontwerp van decreet becommentarieert die dan telkens.

Op de bemerkingen in de randnummers 13 en 14 wordt deels ingegaan door een verklarende toelichting bij het artikel over de inwerkingtreding (artikel 17 – artikel 15 uit het voorontwerp).

Er is anderzijds evenwel geen nood aan een overgangsbepaling, gezien het regelgevend kader van de VCF zelf, en nu reeds, voldoende en ondubbelzinnig, aangeeft welke rechtsregels van toepassing zijn op welke overeenkomsten (met name artikel 2.9.7.0.3 VCF). De uiteenzetting in de memorie van toelichting dat er voor de belastingplichtigen die reeds een woning hebben aangekocht met toepassing van het verlaagde tarief van 5% voor het zogenaamde 'klein beschrijf', niets verandert en dat de voorwaarden voor het behoud van dit voordelige tarief voor hen onverminderd van toepassing blijft, volgt dus niet – zoals de Raad van State vermeldt in voetnoot 7 – uit de tekst van het voorontwerp, maar uit reeds bestaande regelgeving.

Een gedetailleerde overgangsregeling zou integendeel de indruk wekken dat het de bedoeling van de Vlaamse Regering zou zijn af te wijken van het geldende decreetale kader dat de toepasselijke regelgeving en het moment van toepassing ervan, aanwijst. Uit de omschrijving zoals opgenomen in het aangepaste ontwerp van decreet blijkt duidelijk dat de Vlaamse Regering die eventuele intentie tot afwijkende regelgeving op dat vlak niet heeft.

B. Toelichting bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

Artikel 2

1° Het voordeeltarief voor de aankoop van kleine landgoederen wordt opgeheven, gezien dit amper nog wordt toegepast. Deze definitie wordt hier dan ook geschrapt.

2° De Raad van State merkt op (randnummer 7 van het advies van 12 maart 2018 met nr. 62.958/3) dat het voorgelegde voorontwerp zowel de term 'onroerend goed' vermeldt, als de term 'woning'. Deze overweging maakt duidelijk dat er behoefte is aan een precieze omschrijving van het voorwerp van de transactie waarvoor het nieuwe tarief kan worden toegepast.

Het is niet de bedoeling dat het voordeeltarief voor de verkrijging van een woning wordt toegepast voor de aankoop van een onroerend goed waarvan de woonfunctie ondergeschikt is aan, bijvoorbeeld, een bedrijfsfunctie. Om die reden wordt in de definitie van woning toegevoegd dat een woning een goed is dat 'hoofdzakelijk' tot huisvesting dient of zal dienen. Het is evenmin de bedoeling dat het voordeeltarief wordt toegepast op de volledige verkrijging van een onroerend goed dat is ingedeeld of dat zal ingedeeld worden in verschillende wooneenheden. Enkel het gedeelte van het onroerend goed dat de koper als zijn eigen woning zal gebruiken komt in aanmerking voor het voordeeltarief. Vandaar dat er in de definitie van woning wordt benadrukt dat een woning een eengezinswoning is.

In de toelichting bij het artikel 11 (hierna) wordt de wijze van toepassing van het nieuwe gezinstarief in een dergelijke situatie verduidelijkt. In dergelijke gevallen zal een opsplitsing van de heffingsgrondslag worden gemaakt. Het toepassingsgebied van het artikel 2.9.7.0.5 van de VCF wordt daartoe uitgebreid. Die bepaling voorziet dat de aanwending of bestemming van een onroerend goed dient te worden nagegaan per kadastraal perceel. Die toetsing kan echter ook gebeuren per gedeelte van een kadastraal perceel als dat gedeelte op zich in een groter geheel voor afzonderlijke huisvesting dienstig is.

3° en 4° Op aangeven van de Raad van State in randnummer 11 van het vermelde advies, wordt in de toegevoegde punten 8° en 9° een opsomming gegeven van de in het nieuwe artikel 2.9.5.0.5 bedoelde steden en gemeenten (rechtenvermindering voorzien voor aankopen van een woning die gelegen is op het grondgebied van de kernsteden en de gemeenten van de Vlaamse Rand rond Brussel).

De kernsteden en de gemeenten van de Vlaamse Rand rond Brussel zijn deze die ook zijn vermeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 houdende de voorwaarden waaronder de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan. Het is de bedoeling van de Vlaamse Regering om de analogie tussen beide regelingen te behouden.

Artikel 3

1° Het gewoon abattement en het bij-abattement (artikel 2.9.3.0.2, §1, eerste en tweede lid, VCF) worden opgeheven.

De voorwaarden van het gewoon abattement worden gebruikt als richtpunt voor het bepalen van de voorwaarden van het nieuw verlaagd tarief van 7% dat voortaan zal gelden voor de aankoop van een gezinswoning (zie verder).

2° Naast het gewone abattement en het verhoogd abattement bij hypothecaire inschrijvingen wordt ook het renovatieabattement (artikel 2.9.3.0.3 VCF) opgeheven.

3° Het regime van het zogenaamde klein beschrijf, zoals vermeld en beschreven in artikel 2.9.4.2.1 van de VCF, wordt opgeheven en vervangen door het nieuw tarief van 7% voor de aankoop van een gezinswoning.

Het voordeeltarief voor de aankoop van kleine landgoederen wordt opgeheven, gelet op de gelijkaardige koppeling die hiervoor met het kadastraal inkomen (ki) wordt gelegd. Bovendien wordt het regime amper nog toegepast (25 aktes in 2016).

Hierdoor kan het ki als indicator van het toepasbare tarief geschrapt worden in de koopbelasting. Doordat het ki vaak niet meer actueel is, is dit geen goed criterium voor het bepalen van het toepasbare tarief.

4° Artikel 2.9.4.2.2 VCF regelt de situatie waarbij een landgoed dat tegen klein beschrijf wordt gekocht, nadien door een ruiloperatie wordt vervangen door een ander landgoed. Het bepaalt dat de exploitatievereiste bij kleine landgoederen dan verder loopt op het landgoed verkregen na de ruil. Gezien de opheffing van kleine landgoederen, kan ook dit artikel worden opgeheven voor de toekomst.

Voor de goederen waarvoor het voordeeltarief werd toegepast voor de inwerking-treding van dit decreet, blijft het principe vermeld in dit artikel uiteraard behouden.

Artikel 4

De kruisverwijzing naar het huidig verlaagd tarief voor bescheiden woningen en kleine landgoederen, wordt geschrapt.

De halvering van het tarief van het verkooprecht bij aankoop van een beschermd monument kan momenteel niet gecombineerd worden met de voordelen die in het artikel 2.9.4.2.10 worden vermeld. Zo wordt onder meer verwezen naar het voordeel van het abattement.

Artikel 5

In het verkooprecht wordt een nieuw voordelig tarief van 7% voorzien bij aankoop van een woning, die als enige gezinswoning zal dienen.

De voorwaarden die gelden voor het nieuwe tarief worden afgestemd op de inhoudelijke voorwaarden die nu gelden voor het gewoon abattement. Deze voorwaarden zijn:

- de aankoop mag uitsluitend gedaan worden door een of meer natuurlijke personen;
- de woning moet in het Vlaamse Gewest gelegen zijn;
- wanneer een aankoop aanleiding geeft tot de heffing van zowel de btw voor de constructies, als het verkooprecht voor het terrein of de grondaandelen, kan het nieuwe tarief van 7% niet toegepast worden. Een dergelijke aankoop zal dus worden beschouwd als de aankoop van een bouwgrond die onder het tarief van 10% valt. Het aangekochte goed zal immers niet altijd beantwoorden aan de definitie van 'woning'. En wanneer het voorwerp van de overdracht een nieuwe woning is, onderworpen aan de toepassing van de btw, heeft het met verkooprecht belaste gedeelte van de belastbare grondslag geen betrekking op de volledige overeengekomen waarde of verkoopwaarde van het aangekochte goed maar enkel op de waarde van de grond of grondaandelen. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan wat de Raad van State opmerkt in randnummer 5, voetnoot 4, van zijn advies 62.598/3 van 12 maart 2018;
- de kopers mogen noch afzonderlijk, noch gezamenlijk reeds een woning of bouwgrond (enige woning) voor de geheelheid in volle eigendom hebben. Ook het bezit van een woning of een bouwgrond in volle eigendom voor de geheelheid, verkregen uit de nalatenschap van een ascendent, verhindert bijgevolg de toepassing van het verlaagd tarief van 7%;
- naar aanleiding van wat de Raad van State bemerkt in randnummer 5 van zijn advies 62.598/3 van 12 maart 2018, kan aangevuld worden dat de ligging van de woning of de bouwgrond die de toepassing van het tarief van 7% verhindert, geen belang heeft, ook woningen of bouwgronden die gelegen zijn buiten België dienen hieronder begrepen;
- het moet gaan om een zuivere aankoop, dit betekent dat bij een ruil, een afstand van onverdeelde rechten of een onttrekking van een onroerend goed uit een vennootschap het tarief van 7% niet zal toegepast worden, ook al worden dergelijke overdrachten ook aan het verkooprecht onderworpen;
- de geheelheid volle eigendom van een tot bewoning aangewend of bestemd onroerend goed moet worden verkregen;

- het moet de bedoeling zijn van de koper om er zijn hoofdverblijfplaats te vestigen; afwijkend van de huidige voorwaarden van het abbatement wordt hiertoe voorzien dat de koper een inschrijving dient te nemen in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister op het adres van het aangekochte goed binnen een termijn van twee jaar vanaf de datum van de authentieke akte.

De voorwaarden tot het bekomen van het tarief van 7% vertonen volgende afwijkingen in vergelijking met de voorwaarden van het huidige abbatement:

- de uitsluiting van het voordeel bij voorafgaand onroerend bezit wordt per verkrijger beoordeeld. Elke koper is immers een afzonderlijke belastingplichtige voor het verkooprecht binnen de Vlaamse Codex Fiscaliteit. Het voormalige abbatement was een verlaging van de heffingsgrondslag in functie van de venale waarde of prijs van het overgedragen goed. Het in de plaats komende voordeel houdt een tariefverlaging in, en kan dus redelijkerwijze ook in hoofde van de persoon van de verkrijger worden beoordeeld. Het is dus mogelijk dat één koper geniet van het tarief van 7% terwijl de andere koper belast wordt aan het gewone tarief van 10%. Dit was tot nog toe eveneens mogelijk bij toepassing van het huidige verlaagd tarief van 5%, het zogenaamde klein beschrijf. Wanneer twee kopers, die niet gehuwd zijn, samen een woning aanschaffen, ieder voor een onverdeeld deel, en één koper aan de voorwaarden van het klein beschrijf voldoet, terwijl de andere niet aan de vereisten voldoet, dan kan eenzelfde verkoop aanleiding geven tot de gelijktijdige toepassing van het gewone en van het verlaagde tarief;
- het is ook mogelijk dat een koper de helft koopt aan 7%, terwijl diens partner bijvoorbeeld de andere helft geschonken krijgt. Zolang ze samen en gelijktijdig de geheelheid volle eigendom verwerven kan de eerste partner dus kopen aan 7% (uiteraard als ook de andere voorwaarden vervuld zijn/blijven);
- er wordt geopteerd voor een verplichting voor de kopers om een inschrijving te nemen in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister terwijl bij het huidige abbatement de effectieve vestiging van de hoofdverblijfplaats in het aangekochte goed bepalend is. De reden van deze afwijking is dat bij een inschrijving in het bevolkingsregister de bewoningsverplichting duidelijker en concreter is en bovendien wordt de controle van de naleving van deze verplichting aanzienlijk vereenvoudigd. Om te vermijden dat het voordeeltarief wordt ingeroepen voor de totale verkrijging van een onroerend goed dat is ingedeeld of zal ingedeeld worden in verschillende wooneenheden (zie ook de toelichting bij artikel 2), wordt gepreciseerd dat de koper zijn inschrijving moet nemen op het adres van de aangekochte woning (en niet op het adres van het aangekochte goed). Met deze toevoeging wordt tegemoetgekomen aan de opmerkingen van de Raad van State in het vermelde advies onder randnummer 6 en 7: naast een tekstuele correctie wordt hiermee bovendien verduidelijkt dat de naleving van deze voorwaarde dient te worden beoordeeld op het niveau van de woning of wooneenheid, die niet noodzakelijk overeenstemt met het volledige onroerend goed;
- de bij decreet voorziene tolerantie van het zogenaamde 'causaal verband' die vandaag enkel bestaat bij het regime van het klein beschrijf wordt getransponeerd naar de toepassingsvoorwaarden van het nieuwe gunsttarief voor de aankoop van een gezinswoning. Dit betekent dat het bezit van een onroerend goed op het ogenblik van de aankoop en dat in principe de toepassing van het verlaagd tarief verhindert, toch geen beletsel hoeft te zijn wanneer de verkrijgers de verbintenis aangaan dit onroerend goed te vervreemden binnen het jaar na de datum van de nieuwe aankoop. Tevens dient het causaal verband tussen de nieuwe aankoop en de vervreemding van het verhinderend onroerend bezit te worden aangetoond;
- om evidente redenen van billijkheid wordt de toepassing van het nieuwe gezinstarief niet ontzegd aan een koper wiens actueel onroerend bezit het voorwerp vormt van een onteigening, het spreekt voor zich dat de aankoop van een andere woning door de onteigende beantwoordt aan de ratio legis van het nieuwe tarief voor de aankoop van een gezinswoning.

Wanneer later zou blijken dat de kopers niet of niet volledig voldoen aan alle toepassingsvoorwaarden, en zij bijgevolg ten onrechte het voordeel van het verlaagd gezinstarief hebben ingeroepen en bekomen, dan zijn aanvullende rechten verschuldigd, voor elke koper ten belope van zijn wettelijk aandeel in de aankoop.

Naast deze inhoudelijke voorwaarden worden ook formele toepassingsvoorwaarden voorzien. Hiervoor kan verwezen worden naar de toelichting bij het artikel 11.

Naar analogie met het voordeel van het huidige klein beschrijf kan het voordeel van het verlaagd gezinstarief gecombineerd worden met de toepassing van de meeneembaarheid wanneer bij een transactie aan alle toepassingsvoorwaarden van beide voordelen zou zijn voldaan.

Artikel 6

Er wordt een nieuw specifiek verlaagd tarief ingevoerd voor de aankopen van onroerende goederen, vermeld in het voorgaande artikel (dus gezinswoningen), wanneer de verkrijger het aangekochte onroerend goed onderwerpt aan een ingrijpende energetische renovatie zoals vermeld in artikel 1.1.1, §2, 50°, van het Energiebesluit van 19 november 2010.

Wat de bemerking van de Raad van State in randnummer 8 van zijn advies 62.598/3 van 12 maart 2018 betreft, kan geantwoord worden dat de Vlaamse Regering de fiscale incentive in het verkooprecht voor ingrijpende energetische renovaties wenst te beperken tot de kopers van een gezinswoning, dit is de woning die ook daadwerkelijk voor de eigen bewoning van de koper en zijn gezin zal worden ingezet, en waarbij de kopers tevens in aanmerking komen voor het nieuwe verlaagd tarief van 7%.

De hervorming die het voorwerp vormt van het voorliggend ontwerp van decreet heeft immers als betrachting het verwerven van een eigen gezinswoning te faciliteren door daartoe een passende fiscale gunstmaatregel te voorzien. Er worden bijkomende fiscale incentives geboden wanneer deze aankoop gepaard gaat met bijkomende engagementen, zonder daarbij het eigenlijke uitgangspunt van de hervorming uit het oog te verliezen.

Het is daarbij denkbaar dat de aankoop gebeurt door verschillende verkrijgers, waarbij de ene verkrijger in aanmerking komt voor het tarief van 7% en daarbij het bijkomend engagement aangaat tot energetische renovatie, zodat voor deze verkrijger het tarief van 6% kan worden toegepast, en waarbij de andere verkrijger niet in aanmerking komt voor het tarief van 7% en dus evenmin voor het tarief van 6%.

Om aan de bemerkingen van de Raad van State in de randnummers 8 en 9 tegemoet te komen, werden in de tekst van het ontworpen artikel 6 een aantal verduidelijkingen aangebracht, en werden de voorwaarden waaronder dit fiscale gunsttarief kan genoten worden, ook expliciet (her)opgesomd.

Bij de registratie van de akte zal onmiddellijk het voordeel van dit bijkomend verlaagd tarief van de registratiebelasting worden toegekend.

De verkrijger dient daarvoor in de akte een verbintenis te onderschrijven om het aangekochte onroerend goed aan een ingrijpende energetische renovatie te onderwerpen. Tevens dient hij door middel van een energieprestatiecertificaat bouw (EPC bouw) binnen een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de datum van de authentieke akte van aankoop aan te tonen dat het aangekochte goed aan een ingrijpende energetische renovatie als vermeld in artikel 1.1.1, §2, 50°, van het Energiebesluit van 19 november 2010 werd onderworpen.

Net als uiteengezet in de toelichting bij het artikel 5, is ook het voordeel van dit bijkomend verlaagd tarief combineerbaar met het voordeel van de meeneembaarheid. Tevens mag de verkrijger voor de toepassing van dit voordeeltarief op datum van de authentieke aankoopakte ook geen woning of bouwgrond bezitten maar geldt evenzeer de tolerantie van het causaal verband.

Artikel 7

Indien een koper van een onroerend goed zich ertoe verbindt om binnen een termijn van drie jaar vanaf de akte van aankoop de woning te verhuren voor een minimumduur van 9 jaar aan een erkend sociaal verhuurkantoor (SVK), dan wordt het verkooprecht eveneens verlaagd tot een tarief gelijk aan het nieuwe tarief voor de aankoop van een gezinswoning. Dergelijke aankopen zullen dus eveneens aan een tarief van 7% worden onderworpen. De woning moet daartoe uiteraard in overeenstemming gebracht worden met de veiligheids- en kwaliteitsvereisten die de SVK's stellen. De koper heeft een maximale termijn van 3 jaar om daartoe noodzakelijke werken desgevallend uit te voeren.

Het fiscaal voordeel wordt onmiddellijk, van bij de initiële taxatie, verleend. De aankoop wordt onderworpen aan het voordeeltarief. Wanneer de verkrijger zijn engagement tot tijdige verhuring van zijn kwaliteitsvolle woning niet naleeft, kan de aanvullende belasting worden nagevorderd.

Artikel 8

Voor aankopen van beschermde monumenten wordt sedert 14 mei 2017 het verkooprecht herleid tot hetzij 5% (bij het huidige groot beschrijf), dan wel 2,5% (bij het huidige klein beschrijf). Deze halvering wordt meteen toegepast.

Voorwaarde hierbij is dat het bekomen fiscaal voordeel wordt beschouwd als een subsidie en moet worden geïnvesteerd in beheersmaatregelen, werkzaamheden of diensten die noodzakelijk zijn voor het behoud of de herwaardering van de erfgoedkenmerken en -elementen van het beschermde monument die in een geldig beheersplan opgenomen zijn. Het bedrag van deze fictieve subsidie, gelijk aan het genoten fiscaal voordeel, staat van meet af aan vast, zodat de koper weet wat van hem verwacht wordt.

Bij de invoering van het nieuw (gezins)tarief van 7% zal er een verschuiving optreden van aankopen met toepassing van het tarief van 10% naar de toepassing van het nieuwe gezinstarief van 7%.

Bij een eventuele halvering van dit tarief van 7% dreigt het totale budget, door private eigenaars als fictief toegekende subsidies geïnvesteerd in het Vlaams onroerend erfgoed, te worden gereduceerd, en dat is uiteraard niet de bedoeling.

De halvering van het verkooprecht wordt voor aankopen van onroerend erfgoed waarbij naast de halvering van het verkooprecht tevens het tarief van 7% kan worden toegepast, vervangen door een afzonderlijk nieuw tarief van 1%.

Wat de bemerking van de Raad van State in randnummer 8 van zijn advies 62.598/3 van 12 maart 2018 betreft, kan geantwoord worden dat de Vlaamse Regering deze fiscale incentive in het verkooprecht voor investering in onroerend erfgoed wenst te beperken tot de kopers van een gezinswoning, dit is de woning die ook daadwerkelijk voor de eigen bewoning van de koper en zijn gezin zal worden ingezet, en waarbij de kopers tevens in aanmerking komen voor het nieuwe verlaagd tarief van 7%.

De hervorming die het voorwerp vormt van het voorliggend ontwerp van decreet heeft immers als betrachting het verwerven van een eigen gezinswoning te faciliteren door daartoe een passende fiscale gunstmaatregel te voorzien. Er worden bijkomende fiscale incentives geboden wanneer deze aankoop gepaard gaat met bijkomende engagementen, zonder daarbij het eigenlijke uitgangspunt van de hervorming uit het oog te verliezen.

Wanneer dit tarief wordt toegepast wordt het bedrag van de fictieve subsidie dat minimaal dient geïnvesteerd onveranderlijk vastgelegd op 6% van de heffingsgrondslag. Dit betekent dat bij niet-naleving van de voorwaarden tot behoud van het voordelig tarief voor gezinswoningen, te weten de verplichting tot tijdige inschrijving in het bevolkingsregister, waardoor een aanvullende belasting verschuldigd zal zijn, het te investeren bedrag niet zal worden bijgesteld tot minstens 5% van de belastbare heffingsgrondslag.

Net zoals bij de huidige halvering van het verkooprecht wordt het bedrag van het genoten fiscale voordeel fictief omgezet in een subsidie, de eventuele terugvordering hiervan wordt geregeld door de bepalingen van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Er wordt ook expliciet voorzien dat voor de hier bedoelde verrichtingen wel degelijk tegelijk ook het voordeel van de meeneembaarheid kan worden toegepast. Uiteraard dienen dan wel alle voorwaarden van beide voordelen vervuld te zijn.

Net zoals bij het voordeeltarief van de gezinswoning bedoeld in artikel 2.9.4.2.11 kan dit tarief maar toegepast worden indien de verkrijger op datum van de authentieke aankoopakte geen woning of bouwgrond bezit. Ook hier geldt de tolerantie van het causaal verband.

Met de toevoeging "ongeacht de eventuele toepassing van paragraaf 7" wordt de situatie beoogd waarbij de koper de verplichting tot tijdige inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister niet naleeft en er daardoor in principe aanvullende rechten tot beloop van het tarief van 10% opeisbaar worden. Dat tarief van 10% wordt dan gehalveerd overeenkomstig het artikel 2.9.4.2.10. Door die halvering zou dan ook in principe de investeringsverplichting dienen te worden bijgesteld tot een bedrag gelijk aan minstens 5% van de grondslag. Ingevolge de vermelde toevoeging blijft de investeringsverplichting toch ongewijzigd behouden op 6%. Een bijstelling daarvan tot 5% zou leiden tot onevenredige administratieve en praktische gevolgen, vandaar de keuze van de Vlaamse Regering om het percentage ongewijzigd op 6% te behouden niettegenstaande de wijziging van de initieel opgelegde taxatie. Er ontstaat dus geen recht op teruggave van 1% investeringsbedrag.

De sanctie bij niet tijdige naleving van de inschrijvingsverplichting van de koper blijft met andere woorden beperkt tot de navordering van het verschil in verkooprecht berekend aan:

- het gewone – doch gelet op de kwalificatie als beschermd monument te halveren – tarief enerzijds;
- het werkelijk toegepaste gunsttarief van 1% voor monumenten anderzijds.

In deze gevallen van navordering blijft de investeringsverplichting niettemin ongewijzigd behouden op het niveau van de eerder bepaalde 6%.

Artikel 9

Het ontworpen artikel bevat twee punten.

Het eerste punt breidt de toepassing van de regel van de meeneembaarheid uit tot de registratiebelasting betaald bij toepassing en naar aanleiding van de artikelen die de nieuwe afwijkende tarieven van respectievelijk 7% (gezinswoning of woningen aangekocht en ter beschikking gesteld van een erkend sociaal verhuurkantoor), 6% (gezinswoning die wordt onderworpen aan een ingrijpende energetische renovatie), of 1% (gezinswoning die tevens voor gunstregime onroerend erfgoed in aanmerking komt) voorzien (de artikelen 2.9.4.2.11, 2.9.4.2.12, 2.9.4.2.13 en 2.9.4.2.14).

De verrichtingen waarbij het tarief van 7% wordt toegepast en waarbij de woningen ter beschikking worden gesteld van sociale verhuurkantoren lijken niet vanzelfsprekend inpasbaar in het mechanisme van de meeneembaarheid dat gericht is op het bevorderen van de mobiliteit van een gezinswoning, terwijl deze transacties gericht zijn op het samenstellen van een kwalitatief aanbod aan huurwoningen. Maar het valt uiteraard niet uit te sluiten dat een woning aangekocht onder het tarief van 7% voor de terbeschikkingstelling aan sociale verhuurkantoren later – na afloop van de vereiste looptijd van de huurovereenkomsten – nog effectief als gezinswoning voor de koper zal fungeren. Vanzelfsprekend blijven ook voor die situaties de termijnen van de meeneembaarheid ongewijzigd van toepassing.

De registratiebelasting betaald bij toepassing van deze bepalingen komt dus in aanmerking voor de samenstelling van de zogenaamde 'rugzak', de registratiebelasting die bij een latere verrichting kan aanleiding geven tot een verrekening of teruggave, naargelang de volgorde van de verrichtingen.

Het tweede punt betreft de indexatie van het plafond van het per verrichting maximaal te verrekenen of terug te geven bedrag. Dat absolute plafond werd van bij de invoering van het principe van de meeneembaarheid in 2002 voorzien en werd sedertdien niet meer aangepast, terwijl het gelijktijdig ingevoerde initiële bedrag van het abatement wel werd verhoogd en uitgebreid met het abatement voor wie een hypothecaire lening afsluit en het abatement voor wie bereid is een geïnventariseerd pand te renoveren en er zijn hoofdverblijfplaats te vestigen.

Het indexeren van het maximum bedrag van de meeneembaarheid (nu 12.500 euro), met het jaar 2017 als referentie, is dan ook een logische stap gezien de evolutie van de verkoopprijzen.

De indexatie zal een eerste maal potentieel doorgang vinden in 2019, met als teller de gemiddelde index der consumptieprijzen voor het jaar 2018, en als deler de gemiddelde index der consumptieprijzen voor het jaar 2017. Potentieel, want het basisbedrag kan maar stijgen met schijven van 500 euro. Dus enkel indien door de indexatie, toegepast per 1 januari 2019, het maximaal verrekenbaar of terug te geven bedrag stijgt tot boven de 13.000 euro kan deze indexatie doorgang vinden, en wordt ze afgetopt op 13.000 euro. Anders is het wachten tot 1 januari 2020 of nog later, steeds afhankelijk van de indexstijging. Vervolgens kan het maximaal verrekenbaar of terug te krijgen bedrag stijgen naar 13.500 euro, 14.000 euro, en zo voort.

Het jaar waarin het recht op verrekening, respectievelijk teruggave zich voordoet zal het bepalende jaar zijn voor het geïndexeerde maximale bedrag.

Een voorbeeld van verrekening:
Aankoop eerste woning in februari 2003 (A1)
Verkoop eerste woning in juni 2019 (V1)
Aankoop tweede woning in juli 2019 (A2)

Dit is het scenario A1-V1-A2: bij de bepaling van het verkooprecht voor A2, kan met het geïndexeerde verrekenbare maximumbedrag voor het aanslagjaar 2019

rekening gehouden worden, uiteraard ook steeds rekening houdend met de eerder – in 2003 – effectief betaalde registratiebelasting.

Stel dus dat voor de aankoop van A1 in 2003 14.000 euro registratierechten (registratiebelasting) werd betaald, en voor 2019 is het geïndexeerde maximum verrekenbare bedrag vastgelegd op 13.000 euro (fictief bedrag!), op basis van de gemiddelde maandelijkse indexcijfers van 2018, dan kan bij A2 13.000 euro verrekend worden op de te betalen registratiebelasting voor A2.

Een voorbeeld van teruggave:

Aankoop eerste woning in februari 2003 (A1)

Aankoop tweede woning in juli 2025 (A2)

Verkoop eerste woning in januari 2026 (V1)

Dit is scenario A1-A2-V1: bij de bepaling van het verkooprecht voor A2, is nog niet voldaan aan de voorwaarden van verrekening, en kan er dus geen meeneembaarheid toegepast worden. Op het moment van V1 kan evenwel teruggave gevraagd worden van de 'teveel' betaalde registratiebelasting en zal met het geïndexeerde maximum aan terug te geven rechten voor het jaar 2026 rekening gehouden worden, uiteraard ook steeds rekening houdend met de eerder effectief betaald registratiebelasting.

Stel dus dat voor de aankoop van A1 14.000 euro registratierechten (registratiebelasting) werd betaald, en voor 2026 is het geïndexeerde maximum terug te geven bedrag vastgelegd op 13.500 euro (fictief bedrag!) dan kan 13.500 euro terugggegeven worden op de betaalde registratiebelasting voor A2 (voor zover uiteraard het betaalde bedrag deze grens bereikt of overschrijdt).

De indexatie betreft dus enkel het plafond dat gesteld is op het per verrichting terug te geven of te verrekenen bedrag. Het betreft dus niet het reële bedrag aan meeneembare registratiebelasting dat in de loop der jaren werd opgebouwd.

De meeneembaarheid is toepasbaar zowel bij verrichtingen waarvoor het tarief van 7% wordt toegepast als voor verrichtingen waarvoor het tarief van 10% wordt toegepast. Ook de transacties onderworpen aan de nieuw ingevoerde tarieven (1% voor onroerend erfgoed dat tevens dienst doet als gezinswoning, en 6% voor aankopen van woningen die aan een ingrijpende energetische renovatie worden onderworpen). De huidige voorwaarden in verband met de vestiging van de hoofdverblijfplaats blijven in die situaties uiteraard steeds ongewijzigd van toepassing.

Artikel 10

Een nieuwe rechtenvermindering ten belope van 5600 euro of 4800 euro wordt voorzien, doch is enkel mogelijk bij toepassing van het nieuwe verlaagde tarief van respectievelijk 7% of 6% (in geval van een ingrijpende energetische renovatie).

Dit betekent dat deze rechtenvermindering onvermijdelijk enkel en alleen kan verleend worden bij een zuivere aankoop door een of meer natuurlijke personen waarbij samen en gelijktijdig de geheelheid volle eigendom van een woning wordt verkregen om er hun hoofdverblijfplaats in te vestigen. Dit is immers een voorwaarde tot het bekomen van het nieuwe verlaagde gezinstarief. Enige bijkomende voorwaarde is dat de heffingsgrondslag van de transactie, voor de berekening van het verschuldigde verkooprecht, niet hoger is dan 200.000 euro. Voor woningen gelegen op het grondgebied van kernsteden of op het grondgebied van de gemeenten uit de Vlaamse Rand rond Brussel geldt een bovengrens van 220.000 euro.

Zoals reeds vermeld in het algemeen gedeelte van de toelichting dient het grensbedrag van 200.000/220.000 euro begrepen te worden als de belastbare grondslag

die voor de taxatie van de verkoop in kwestie in aanmerking wordt genomen en zoals deze wordt omschreven in artikel 2.9.3.0.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit. Het gaat met andere woorden om hetzij de overeengekomen waarde bestaande uit het bedrag van de overeengekomen prijs en lasten of het bedrag van de overeengekomen tegenprestatie ten laste van de verkrijger, zonder dat deze overeengekomen waarde minder mag bedragen dan de verkoopwaarde van de overgedragen onroerende goederen.

Op aangeven van de Raad van State (randnummer 10.1) wordt verduidelijkt dat deze bedragen werden gekozen in functie van analyses die werden gemaakt van de prijzen bij de verkopen die tot nog toe aanleiding gaven tot de toepassing van het klein beschrijf. Met de bijkomende rechtenvermindering wordt voorkomen dat potentiële kopers zich na de inwerkingtreding van de hervorming in een fiscaal minder gunstige positie zouden bevinden dan voor de hervorming. Het tarief van het verkooprecht bij toepassing van het klein beschrijf bedraagt immers 5%, terwijl het nieuwe tarief 7% bedraagt. Voor het overgrote deel van de kandidaat-kopers biedt deze bijkomende forfaitaire rechtenvermindering hiervoor soelaas. Uiteraard kan het niet de bedoeling zijn deze bijkomende rechtenvermindering voor om het even welke aankoop die tot het nieuwe tarief van 7% aanleiding geeft te voorzien. Voor een woning die vandaag buiten het toepassingsgebied van het klein beschrijf valt en waarvoor bij aankoop het tarief bijgevolg dankzij deze hervorming kan dalen van 10% tot 7% heeft een bijkomende rechtenvermindering weinig of geen nut. Door de beperking te relateren aan de hoogte van de heffingsgrondslag, rekening houdend met de prijzen die de voorbije jaren betaald werden voor woningen die voor klein beschrijf in aanmerking komen, wordt deze compensatie geoptimaliseerd.

Door een hoger grensbedrag te voorzien voor woningen gelegen in sommige regio's wordt rekening gehouden met de algemeen hogere vastgoedprijzen in de betrokken regio's.

Er worden de koper(s) geen bijzondere formaliteiten opgelegd met het oog op het bekomen van het voordeel van de rechtenvermindering. Bij gebreke aan een expliciete vermelding door partijen van een verkoopwaarde in de akte van verkrijging, kan er van uitgegaan worden dat partijen van mening zijn dat deze verkoopwaarde niet hoger is dan de overeengekomen waarde en dat bijgevolg de heffingsgrondslag gelijk is aan deze overeengekomen waarde. Bijgevolg zal de Vlaamse Belastingdienst deze overeengekomen waarde in eerste instantie in aanmerking nemen en de desbetreffende rechtenvermindering ambtshalve toepassen. Bij een eventuele latere herziening van de heffingsgrondslag, bijvoorbeeld bij een tekortschatting, zal het voordeel van de rechtenvermindering eventueel komen te vervallen.

Gevolg gevend aan de randbemerkingen 10.2 en 10.3 uit het advies van de Raad van State, wordt verduidelijkt dat, als alle verkrijgers aanspraak kunnen maken op het tarief van 7% of 6%, de rechtenvermindering toegepast wordt op het totaal van de op de aankoop berekende rechten. Het gaat om een vast bedrag dat echter wel kan worden verminderd tot het bedrag van de verschuldigde rechten in die situaties waarin deze rechten lager zouden zijn dan het bedrag van de vermindering.

Als niet alle verkrijgers aanspraak kunnen maken op het tarief van 7% of 6%, kan de rechtenvermindering enkel worden toegepast voor de verkrijger(s) die aanspraak kunnen maken op het tarief van 7% of 6%. De rechtenvermindering is dan gelijk aan een breukdeel van de totale vermindering. Dit breukdeel wordt bepaald in functie van het aandeel van de betrokken verkrijger(s) in de totale aankoop. Ook in dit geval kan de vermindering niet meer bedragen dan het wettelijk aandeel in de rechten verschuldigd door de betrokken verkrijger(s).

Een voorbeeld ter verduidelijking: A en B kopen samen (elk voor de helft) een woning aan met een waarde van 180.000 euro. A kan aanspraak maken op het tarief van 7%, B niet.

Rechten in hoofde van B: 90.000 euro x 10% = 9000 euro;
Rechten in hoofde van A: 90.000 euro x 7% = 6300 – 2800 (namelijk 1/2 x 5600) = 3500 euro.

Artikel 11

Het is niet de bedoeling dat de gunstregelingen voor de aankoop van een woning worden toegepast op de verkrijging van een onroerend goed waarvan de woonfunctie ondergeschikt is aan, bijvoorbeeld, de bedrijfsfunctie (zie ook de toelichting bij artikel 2). Het kan echter gebeuren dat de koper een onroerend goed aankoopt waarbij het woongedeelte een duidelijk te onderscheiden onderdeel is van het gehele onroerend goed. De toevoeging in artikel 2.9.7.0.5 VCF biedt de koper in dat geval de mogelijkheid in de aankoopakte een opsplitsing te maken tussen het woongedeelte en het niet-woongedeelte, zodat de gunstregelingen voor de aankoop van een woning toch kunnen worden genoten voor enkel het woongedeelte.

Artikel 12

Dit artikel voorziet de nodige technische aanpassingen om de betaaltermijn voor de aanvullende rechten en belastingverhogingen bij niet-naleving van de voorwaarden verbonden aan de nieuwe tarieven voorzien bij dit decreet op twee maanden te bepalen. Meteen worden de verwijzingen in artikel 3.4.2.0.5 naar de bij dit decreet opgeheven artikelen geschrapt. Uiteraard blijft deze hierbij geschrapte verwijzing wel nog relevant voor overeenkomsten die dateren van voor 1 juni 2018.

Artikel 13

Punt 1°

De Vlaamse Codex Fiscaliteit voorziet momenteel een onmiddellijke toepassing van het verlaagd tarief (het klein beschrijf) wanneer de koper zich ertoe verbindt om een belemmerend onroerend bezit te vervreemden bij toepassing van de decretale tolerantie van het zogenaamd causaal verband.

Naast de onmiddellijke toekenning van het voordelig tarief van het klein beschrijf (5% in de plaats van het gewone tarief van 10%) voorziet de codex in de huidige paragraaf 2/1 ook een mogelijkheid van teruggave voor situaties waarbij een verkrijger kan aantonen dat hij een woning die de toekenning van het tarief van het klein beschrijf heeft verhinderd, volledig en ten bezwarende titel heeft vervreemd uiterlijk een jaar na de datum van de authentieke akte van verkrijging van de andere woning, en dat er een causaal verband bestaat tussen die vervreemding en de nieuwe verkrijging.

Aangezien voor de toepassing van het nieuwe verlaagde tarief van 7% voor aankopen van gezinswoningen deze decretale tolerantie bij vervreemding van verhinderend onroerend bezit met causaal verband tussen deze vervreemding en de nieuwe verkrijging, herneemt, wordt deze teruggavemogelijkheid voor de toepassing van het nieuwe gezinstarief hiermee eveneens voorzien.

Punt 2° en 3°

De wijzigingen in het punt 2° en 3° van artikel 9 zijn voornamelijk legistische aanpassingen.

Punt 4°

Artikel 3.6.0.0.6, §3, voorziet de mogelijkheid van een teruggave van in het verleden betaalde verkooprechten of registratiebelastingen bij toepassing van de meeneembaarheid. De rechten berekend aan het nieuwe tarief van 7% (artikel 2.9.4.2.11 en 2.9.4.2.13 VCF), 6% bij ingrijpende energetische renovaties (artikel 2.9.4.2.12 VCF) of 1% (artikel 2.9.4.2.14) komen eveneens voor de meeneembaarheid in aanmerking. De bepaling in verband met de teruggave dient dan ook te verwijzen naar de bepalingen die deze nieuwe tarieven beschrijven.

Punt 5°

Het voordeel van het nieuwe verlaagd tarief van 7% wordt in principe onmiddellijk verleend bij de berekening van de initiële aanslag. Bij ontbreken van de vereiste vermeldingen in het ter registratie aangeboden document zal echter het gewone tarief van 10% worden toegepast. Naar analogie met de bestaande regeling voor het zogenaamde klein beschrijf wordt bij wijze van administratief vangnet in de mogelijkheid voorzien om een teruggave te bekomen van het verschil tussen de rechten berekend aan het gewone tarief van 10% en het nieuwe tarief van 7% voor de gezinswoning, wanneer de verkrijger een door hem ondertekende verklaring indient waarin de vereiste vermeldingen zijn opgenomen. De verkrijger beschikt daartoe een termijn van vijf jaar die aanvangt op 1 januari van het jaar waarin de belasting opeisbaar wordt.

Een gelijkaardig vangnet wordt ook voorzien wanneer een verkrijger in de akte van aankoop geen melding zou hebben gemaakt van zijn intenties om de verworven woning te onderwerpen aan een ingrijpende energetische renovatie binnen een termijn van vijf jaar. Ook in die situatie kan het voordeel alsnog via een dergelijke verklaring bekomen worden.

En ook voor de andere nieuwe voordeelregimes, te weten de verlaagde tarieven bij terbeschikkingstelling van sociale verhuurkantoren en het verlaagd tarief bij aankoop van onroerend erfgoed dat tevens als gezinswoning zal worden aangewend, wordt een gelijkaardig vangnet voorzien.

Punt 6°

Paragraaf 6 van artikel 3.6.0.0.6 VCF wordt logischerwijze mee opgeheven. Deze paragraaf voorziet de mogelijkheid om nog na een aankoop, waarop het gewone tarief van het verkooprecht van 10% werd geheven, alsnog het voordeel van het klein beschrijf te bekomen bij wijze van een teruggave van het verschil tussen het gewone tarief van 10% en het verlaagd tarief van 5%, wanneer het kadastraal inkomen van het verkochte goed op het moment van de aankoop nog niet was vastgesteld.

Artikel 14

Het artikel 3.12.3.0.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit voorziet welke verklaringen in een akte of geschrift dienen te worden opgenomen om van de verminderingen of vrijstellingen of verlaagde tarieven van het verkooprecht te kunnen genieten. De noodzakelijke aanpassingen dringen zich bijgevolg op ingevolge de invoering van de nieuwe tarieven, en het opheffen van het verlaagd tarief voor bescheiden woningen en kleine landeigendommen.

Gelet op de opheffing van de bepalingen in verband met het gewone abbattement, het bijkomend abbattement wanneer een hypothecaire inschrijving wordt genomen en het zogenaamde renovatieabattement, worden de voorschriften in verband met de vereiste formaliteiten van deze voordelen opgeheven.

De formaliteiten voor het bekomen van het voordeel van het abbatement voor gehandicapte begiftigden in de schenkbelasting blijven uiteraard wel behouden.

Artikel 15

Het artikel 3.18.0.0.11 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit legt een belastingverhoging op van 20% van de registratiebelasting voor inbreuken op de voorwaarden van bepaalde vrijstellingen of verminderingen van de registratiebelastingen.

De voorwaarden die gelden voor het verlaagd tarief voor bescheiden woningen en kleine landeigendommen en de daaraan gekoppelde belastingverhoging worden opgeheven, en vervangen door de voorwaarden die gelden voor het bekomen van de nieuwe verlaagde tarieven.

Artikel 16

Het artikel 3.18.0.0.12 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit legt een belastingverhoging op van 50% van de registratiebelasting voor inbreuken op de voorwaarden van de diverse mogelijke abbatementen binnen het verkooprecht. Aangezien deze abbatementen worden opgeheven, kan ook de daarmee verbonden belastingverhoging worden opgeheven.

De belastingverhoging van 50% zoals omschreven in deze bepaling blijft enkel nog behouden bij een inbreuk op de voorwaarden verbonden aan het zogenaamde abbatement bij schenkingen aan gehandicapte personen of gehandicapte kinderen. In antwoord op de vraagstelling van de Raad van State in het vermelde advies onder randnummer 12, kan verder verduidelijkt worden dat voor dit enige in artikel 3.18.0.0.12 VCF behouden geval, de hoofdelijke gehoudenheid van de verkrijgers tot deze belastingverhoging van 50% opgeheven wordt. In dit enig overblijvende geval wordt immers toepassing gemaakt van een bijzonder voordeel dat specifiek is verbonden aan de hoedanigheid van een individuele verkrijger, bijgevolg is de hypothese van de hoofdelijkheid in die situatie niet aan de orde.

Artikel 17

Overeenkomstig artikel 2.9.7.0.3, §1, VCF, wordt de toepasselijke regelgeving bepaald door het ogenblik waarop de rechtshandeling, i.c. het sluiten van de koopovereenkomst, is gesteld.

Dit betekent dat de nieuwe bepalingen die door dit ontwerp van decreet worden ingevoerd en de door dit ontwerp van decreet gewijzigde bepalingen enkel kunnen worden toegepast op koopovereenkomsten die gesloten zijn vanaf de datum van de inwerkingtreding van dit decreet, namelijk 1 juni 2018.

Vermits een koopovereenkomst een consensueel contract is, is de datum van de onderhandse koopovereenkomst in principe bepalend.

Verkoopovereenkomsten die gesloten zijn vóór 1 juni 2018 blijven volledig beheerst door de regelgeving zoals ze was vóór de inwerkingtreding van dit decreet. Zowel het tarief, de heffingsgrondslag als de vrijstellingen en verminderingen worden voor koopovereenkomsten gesloten vóór 1 juni 2018 bepaald door de huidige regelgeving. Hetzelfde geldt voor koopovereenkomsten die vóór 1 juni 2018 gesloten zijn onder een opschortende voorwaarde die na 1 juni 2018 wordt vervuld. Overeenkomstig artikel 2.9.7.0.3, §2, VCF, blijven ook deze koopovereenkomsten immers onderworpen aan de regelgeving die van kracht was op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst. De decretale omschrijving en bepaling van de heffingsgrondslag wordt bepaald door de regelgeving zoals die van toepassing is ten dage van het afsluiten van de overeenkomst. Maar voor de feitelijke concrete

invulling van die theoretische heffingsgrondslag dient, overeenkomstig het artikel 2.9.7.0.3, §2, rekening te worden gehouden met de feiten op de dag van de vervulling van de voorwaarde. Dus wanneer bijvoorbeeld de leeftijd van de vruchtgebruiker of de concrete individuele verkoopwaarde van het overgedragen goed bepalend zijn voor de heffing, dan dienen deze te worden becijferd en beoordeeld op de dag van de vervulling van de opschortende voorwaarde.

Dit betekent concreet:

- dat er voor de toepassing van de toepasselijke tariefregelingen moet gekeken worden naar de datum van het sluiten van de verkoopovereenkomst. Overeenkomsten gesloten vóór 1 juni 2018 blijven beheerst door de oude tariefregelingen, overeenkomsten gesloten vanaf 1 juni 2018 vallen onder de nieuwe tariefregelingen;
- dat er voor de toepassing van de nieuwe rechtenvermindering van artikel 2.9.5.0.5 VCF eveneens moet gekeken worden naar de datum van het sluiten van de verkoopovereenkomst. Overeenkomsten gesloten vóór 1 juni 2018 kunnen niet van deze vermindering genieten, overeenkomsten gesloten vanaf 1 juni 2018 kunnen dit wel. Dit is ook logisch, deze rechtenvermindering werd bepaald als een accessorium van het nieuwe tarief van 7% (of 6% bij ingrijpende energetische renovatie), en zal dus ook enkel kunnen toegekend worden bij toepassing van deze nieuwe tarieven.
De concrete toets van de belastbare heffingsgrondslag met de grensbedragen van artikel 2.9.5.0.5 VCF, voor overeenkomsten die vanaf 1 juni 2018 worden gesloten onder een opschortende voorwaarde, zal, overeenkomstig artikel 2.9.7.0.3, §2, eerste lid, 2°, VCF, worden beoordeeld op de datum van de vervulling van de voorwaarde;
- dat er, wat de opgeheven abbattementen betreft, eveneens moet gekeken worden naar de datum van het sluiten van de (onderhandse) verkoopovereenkomst. Overeenkomsten gesloten vóór 1 juni 2018 kunnen verder van deze abbattementen genieten, overeenkomsten gesloten vanaf 1 juni 2018 kunnen dit niet. Een overeenkomst gesloten onder opschortende voorwaarde vóór 1 juni 2018 zou, indien voldaan aan alle voorwaarden, nog van het voordeel van het abbattement kunnen genieten ook al wordt deze voorwaarde pas na 1 juni 2018 vervuld. Het bedrag van het huidige abbattement wordt dan in mindering gebracht van de heffingsgrondslag die concreet berekend wordt op de dag van de vervulling van de voorwaarde.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Begroting, Financiën en Energie,

Bart TOMMELEIN

VOORONTWERP VAN DECREET



Voorontwerp van decreet houdende wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de hervorming van het verkooprecht en vereenvoudigingen in de registratiebelasting

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Begroting, Financiën en Energie;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Begroting, Financiën en Energie is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Art. 2. In artikel 1.1.0.0.2, twaalfde lid, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en gewijzigd bij het decreet van 17 juli 2015, wordt punt 5° opgeheven.

Art. 3. In hetzelfde decreet worden de volgende artikelen opgeheven:

1° artikel 2.9.3.0.2 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en gewijzigd bij het decreet van 17 juli 2015;

2° artikel 2.9.3.0.3 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en gewijzigd bij het decreet van 23 december 2016;

3° artikel 2.9.4.2.1 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en gewijzigd bij het decreet van 17 juli 2015;

4° artikel 2.9.4.2.2. van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014.

Art. 4. In artikel 2.9.4.2.10 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 21 april 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in §1 wordt zinsnede "en 2.9.4.2.1" opgeheven;

2° in §4 worden de woorden "artikel 2.9.3.0.2 of 2.9.3.0.3, noch met" geschrapt.

Art. 5. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 8 december 2017, wordt een artikel 2.9.4.2.11 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 2.9.4.2.11. §1. In afwijking van artikel 2.9.4.1.1 bedraagt het verkooprecht 7% voor overeenkomsten houdende zuivere aankoop van de geheelheid volle eigendom van een woning door een of meer natuurlijke personen om er hun hoofdverblijfplaats te vestigen.

§2. Om het verlaagde tarief, vermeld in paragraaf 1, te kunnen toepassen, moeten alle volgende voorwaarden vervuld zijn:

- 1° de verkrijger is op de datum van de authentieke aankoopakte niet voor de geheelheid volle eigenaar van een andere woning of bouwgrond. Als de aankoop gedaan wordt door verschillende personen, zijn ze op de vermelde datum niet samen voor de geheelheid volle eigenaar van een andere woning of bouwgrond;
- 2° de verkrijger verbindt zich ertoe zijn inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister te nemen op het adres van het aangekochte goed binnen twee jaar na de datum van de authentieke aankoopakte;
- 3° de verplichting, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, §1, is nageleefd.

De verkrijger die de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, 2°, niet is nagekomen, is aanvullende rechten verschuldigd naar verhouding van zijn wettelijke aandeel in de aankoop.

§3. In afwijking van het punt 1° vermeld in paragraaf 2 wordt geen rekening gehouden met de woning of de bouwgrond als:

- 1° de verkrijger zich ertoe verbindt om dit onroerend goed uiterlijk één jaar na de datum van de authentieke akte volledig en ten bezwarende titel te vervreemden en aantoonst dat er een causaal verband bestaat tussen die vervreemding en de verkrijging tegen het verlaagd tarief vermeld in paragraaf 1 en als de verkrijger voldoet aan de verplichting, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, § 3, eerste lid.
- 2° het onroerend goed uiterlijk een jaar na de datum van de authentieke akte van verkrijging, al dan niet gedwongen, wordt onteigend en als de verkrijger voldoet aan de verplichting, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, § 3, tweede lid.

§4. In geval van een overdracht, die aan een opschortende voorwaarde is onderworpen, wordt voor de toepassing van dit artikel de datum van vervulling van de voorwaarde in de plaats gesteld van de datum van de authentieke akte.

Art. 6. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 8 december 2017, wordt een artikel 2.9.4.2.12 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 2.9.4.2.12. §1. Het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, wordt verminderd tot 6% als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° de verkrijger verbindt zich ertoe aan het aangekochte onroerend goed een ingrijpende energetische renovatie uit te voeren als vermeld in artikel 1.1.1, §2, 50° van het Energiebesluit van 19 november 2010;
- 2° de verkrijger moet binnen een termijn van vijf jaar vanaf de datum van de authentieke aankoopakte een energieprestatiecertificaat bouw, vermeld in artikel 9.2.11 van het Energiebesluit van 19 november 2010, bekomen waaruit blijkt dat de renovatiewerken die aan het aangekochte onroerend goed uitgevoerd zijn, betrekking hebben op werken als vermeld in punt 1°;
- 3° de verplichting, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, §1, is nageleefd.

Bij de toepassing van dit tarief verbindt de verkrijger zich ertoe - in afwijking van het artikel 2.9.4.2.11, § 2, 2° - zijn inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister te nemen op het adres van het aangekochte goed binnen vijf jaar na de datum van de authentieke aankoopakte.

De verkrijger die de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, niet is nagekomen, is aanvullende rechten verschuldigd.

§2. In geval van een overdracht, die aan een opschortende voorwaarde is onderworpen, wordt voor de toepassing van dit artikel de datum van vervulling van de voorwaarde in de plaats gesteld van de datum van de akte.”.

Art. 7. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij decreet van 8 december 2017, wordt een artikel 2.9.4.2.13 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 2.9.4.2.13. §1. In afwijking van artikel 2.9.4.1.1 bedraagt het verkooprecht 7% voor overeenkomsten houdende zuivere aankoop van de geheelheid volle eigendom van een woning door een of meer natuurlijke personen als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de verkrijger verbindt zich ertoe om binnen een termijn van drie jaar vanaf de datum van de authentieke akte een huurovereenkomst met een minimumduur van 9 jaar voor het aangekochte goed af te sluiten met een erkend sociaal verhuurkantoor met toepassing van en in overeenstemming met de voorwaarden, vermeld in artikel 2 en 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren;

2° de verkrijger verbindt zich ertoe om binnen een termijn van drie jaar en zes maanden een kopie van de geregistreerde huurovereenkomst, vermeld in 1°, in te dienen bij de bevoegde entiteit van de Vlaamse administratie;

3° de verplichting, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, §1, is nageleefd.

De verkrijger die de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, niet is nagekomen, is aanvullende rechten verschuldigd.

§2. In geval van een overdracht, die aan een opschortende voorwaarde is onderworpen, wordt voor de toepassing van dit artikel de datum van vervulling van de voorwaarde in de plaats gesteld van de datum van de authentieke akte.”.

Art. 8. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 8 december 2017, wordt een artikel 2.9.4.2.14 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 2.9.4.2.14. §1. Het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.11 wordt verminderd tot 1% wanneer deze verkrijging ook voldoet aan de voorwaarden vermeld in artikel 2.9.4.2.10.

§ 2. Voor de toepassing van het verlaagde tarief vermeld in paragraaf 1, is het bedrag vermeld in artikel 2.9.4.2.10, §2, 1°, en in afwijking daarvan, minstens gelijk aan 6% van de heffingsgrondslag.

De verkrijgers dienen voor de toepassing van het tarief vermeld in paragraaf 1, en in afwijking van artikel 2.9.4.2.10, §2, 3°, te voldoen, aan de verplichting vermeld in artikel 3.12.3.0.1, §1 en §5, zesde lid.

§ 3. Het bedrag, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, is exclusief btw.

§ 4. Het verbod vermeld in het eerste lid van paragraaf 4 van artikel 2.9.4.2.10 geldt niet voor de verkrijgingen vermeld in paragraaf 1.

Het voordeel van de toepassing van de tariefvermindering uit dit artikel kan niet gecombineerd worden met de premies, vermeld in artikel 10.2.1 van het Onroerende goederdecreet van 12 juli 2013, als die premies betrekking hebben op dezelfde beheersmaatregelen, werkzaamheden of diensten als de beheersmaatregelen, de werkzaamheden of de diensten, vermeld het eerste lid van paragraaf 2.

§ 5. Bij een rechtshandeling als vermeld in paragraaf 1 die onderworpen is aan een opschortende voorwaarde, wordt voor de toepassing van dit artikel de datum van de vervulling van de voorwaarde in de plaats gesteld van de datum van de authentieke akte.

§ 6. De verkrijger die de voorwaarden, vermeld in paragraaf 2, 1° en 2° van artikel 2.9.4.2.11 niet is nagekomen, is aanvullende rechten verschuldigd.

Art. 9. In artikel 2.9.5.0.1 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en gewijzigd bij het decreet van 17 juli 2015, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de zinsnede "artikel 2.9.4.1.1, artikel 2.9.4.2.1 of artikel 3.6.0.0.6, §6, eerste lid, 2°," wordt telkens vervangen door de zinsnede "artikel 2.9.4.1.1, artikel 2.9.4.2.11, artikel 2.9.4.2.12, of artikel 2.9.4.2.13 of artikel 2.9.4.2.14";

2° het laatste lid wordt vervangen door wat volgt:

"Het in mindering te brengen bedrag, verkregen met toepassing van het eerste of het vierde lid, kan nooit meer bedragen dan 12.500 euro. Dit bedrag is gekoppeld aan de schommelingen van het algemene indexcijfer van de consumptieprijzen van het Rijk. De bedragen worden jaarlijks op 1 januari aangepast op basis van een coëfficiënt die verkregen wordt door het gemiddelde van de maandelijkse indexcijfers van het jaar dat voorafgaat aan het jaar, te delen door het gemiddelde van de indexcijfers van het jaar 2017. Het gemiddelde van de maandelijkse indexcijfers wordt afgerond op het hogere of lagere honderdste naargelang het cijfer van de duizendsten al of niet vijf bereikt, en de coëfficiënt wordt afgerond op het hogere of lagere tienduizendste naargelang het cijfer van de honderdduizendsten al of niet vijf bereikt. Na de toepassing van die coëfficiënt worden de bedragen afgerond op de lagere vijfhonderd euro. Het toepasbare geïndexeerde maximumbedrag is het bedrag voor het jaar waarin de authentieke akte van de nieuwe aankoop wordt verleden. Het maximale in mindering te brengen bedrag wordt bepaald in verhouding tot de fractie die de natuurlijke persoon verkrijgt in de nieuw aangekochte woning."

Art.10. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 8 december 2017, wordt een artikel 2.9.5.0.5 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 2.9.5.0.5. Als er toepassing wordt gemaakt van het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.11 of 2.9.4.2.12, en als de belastbare grondslag van de verkoopovereenkomst, bepaald conform artikel 2.9.3.0.1, niet hoger is dan 200.000 euro, wordt er een rechtenvermindering toegestaan van respectievelijk 5.600 euro of 4.800 euro op het totaal van de op de aankoop berekende rechten. Als het verschuldigde verkooprecht lager is dan, naar gelang het geval, hetzij 5.600 euro, hetzij 4.800 euro, dan wordt de rechtenvermindering verlaagd tot het bedrag van dit verkooprecht.

Voor de onroerende goederen gelegen op het grondgebied van de kernsteden en de gemeenten van de Vlaamse Rand rond Brussel zoals deze zijn vermeld in artikel 1 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 houdende de voorwaarden waaronder de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan, wordt de rechtenvermindering toegestaan als de belastbare grondslag van de verkoopovereenkomst niet hoger is dan 220.000 euro. "

Art. 11. In artikel 3.6.0.0.6 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en gewijzigd bij de decreten van 3 juli 2015, 17 juli 2015 en 21 april 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 2/1 wordt vervangen door wat volgt:

§ 2/1. Wat de registratiebelasting betreft, verleent het bevoegde personeelslid ook ontheffing van het bedrag aan registratiebelasting dat meer bedraagt dan het verkooprecht, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, § 1, op voorwaarde dat een verzoek is ingediend binnen een termijn van vijf jaar vanaf 1 januari van het jaar waarin het recht tot teruggave is ontstaan. In het verzoek tot teruggave moet worden aangetoond dat de woning die de toepassing van het verlaagde tarief van artikel 2.9.4.2.11, § 1, heeft verhinderd, uiterlijk een jaar na de datum van de authentieke akte van verkrijging van de andere woning volledig en ten bezwarende titel is vervreemd, en dat er een causaal verband bestaat tussen die vervreemding en de verkrijging. Bovendien moet in het verzoek tot teruggave worden voldaan aan de verplichting, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, §1 en §3.

2° in paragraaf 3, derde lid, wordt de zinsnede "overeenkomstig artikel 2.9.4.1.1, artikel 2.9.4.2.1, § 2, 2°, of paragraaf 6, eerste lid, 2°, van dit artikel" vervangen door de zinsnede "conform artikel 2.9.4.1.1, artikel 2.9.4.2.11, artikel 2.9.4.2.12, artikel 2.9.4.2.13 of artikel 2.9.4.2.14";

3° in paragraaf 3, vierde lid, wordt de zinsnede "overeenkomstig artikel 2.9.4.1.1, artikel 2.9.4.2.1, § 2, 2°, of paragraaf 6, eerste lid, 2°, van dit artikel" vervangen door de zinsnede "conform artikel 2.9.4.1.1, artikel 2.9.4.2.11, artikel 2.9.4.2.12, artikel 2.9.4.2.13 of artikel 2.9.4.2.14";

4° paragraaf 3, vijfde lid, wordt vervangen door wat volgt:

"Het terug te geven bedrag, dat verkregen is met toepassing van het eerste of het vierde lid, kan nooit meer bedragen dan 12.500 euro. Dit bedrag is gekoppeld aan de schommelingen van het algemene indexcijfer van de consumptieprijzen van het Rijk. De bedragen worden jaarlijks op 1 januari aangepast op basis van een coëfficiënt die verkregen wordt door het gemiddelde van de maandelijkse indexcijfers van het jaar dat voorafgaat aan het jaar, te delen door het gemiddelde van de indexcijfers van het jaar 2017. Het gemiddelde van de maandelijkse indexcijfers wordt afgerond op het hogere of lagere honderdste naargelang het cijfer van de duizendsten al of niet vijf bereikt, en de coëfficiënt wordt afgerond op het hogere of lagere tienduizendste naargelang het cijfer van de honderdduizendsten al of niet vijf bereikt. Na de toepassing van die coëfficiënt worden de bedragen afgerond op de lagere vijfhonderd euro. Het toepasbare geïndexeerde maximumbedrag is het bedrag voor het jaar waarin het recht op teruggave ontstaat. Het maximale terug te geven bedrag wordt bepaald in verhouding tot de fractie die de natuurlijke persoon verkrijgt in het nieuw aangekochte goed."

5° paragraaf 5 wordt vervangen door wat volgt:

"§5. Wat de registratiebelasting betreft, verleent het bevoegde personeelslid ook ontheffing van het geheven bedrag dat hoger is dan het verkooprecht, vermeld in hetzij artikel 2.9.4.2.11, hetzij artikel 2.9.4.2.12, hetzij artikel 2.9.4.2.13, hetzij artikel 2.9.4.2.14, op voorwaarde dat een verklaring, ondertekend door de verkrijger, waarin de bepalingen, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, die vereist zijn om het verlaagde tarief te verkrijgen, vermeld in hetzij artikel 2.9.4.2.11, hetzij artikel 2.9.4.2.12, hetzij artikel 2.9.4.2.13, hetzij artikel 2.9.2.14 zijn opgenomen, is ingediend binnen een termijn van vijf jaar vanaf 1 januari van het jaar waarin de belasting opeisbaar is geworden.";

6° paragraaf 6 wordt opgeheven.

Art. 12. In artikel 3.12.3.0.1 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en gewijzigd bij de decreten van 3 juli 2015, 17 juli 2015 en 21 april 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt punt 1° vervangen door wat volgt:

“1° de voorwaarden van het abattement, vermeld in artikel 2.8.3.0.4, vervuld zijn;”;

2° in paragraaf 1 wordt punt 4° vervangen door wat volgt:

“4° ze de toepassing vragen van artikel 2.8.6.0.3, artikel 2.9.4.2.10, artikel 2.9.4.2.11, artikel 2.9.4.2.12, artikel 2.9.4.2.13, artikel 2.9.4.2.14, artikel 2.9.5.0.1, artikel 2.9.6.0.1, eerste lid, 4°, artikel 2.9.6.0.2, artikel 2.10.4.0.1, tweede lid, artikel 2.10.6.0.1, eerste lid, 2°, of artikel 2.10.6.0.2;”;

3° in paragraaf 3 worden het eerste en tweede lid vervangen door wat volgt:

“Als partijen voor de toepassing van het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, §1, de toepassing van artikel 2.9.4.2.11, §3, 1°, invoeren, is ook vereist dat in de verklaring, vermeld in paragraaf 1:

1° melding wordt gemaakt van de onroerende goederen die de toepassing van het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, §1, verhinderen;

2° wordt gesteld dat de verkrijger de onroerende goederen, vermeld in punt 1°, binnen een jaar na de datum van de authentieke akte van verkrijging volledig en onder bezwarende titel zal vervreemden;

3° wordt aangetoond door de verkrijger dat er een causaal verband bestaat tussen de vervreemding, vermeld in punt 2°, en de verkrijging tegen het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, §1.

Als partijen voor de toepassing van het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, §1, de toepassing van artikel 2.9.4.2.11, §3, 2°, invoeren, is ook vereist dat in de verklaring, vermeld in paragraaf 1:

1° melding wordt gemaakt van de onroerende goederen die de toepassing van het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, §1, verhinderen;

2° wordt gesteld dat de onroerende goederen, vermeld in punt 1°, binnen een jaar na de datum van de akte van verkrijging, al dan niet gedwongen, worden onteigend.”

4° aan paragraaf 5 wordt een lid toegevoegd :

“Als de partijen de toepassing vragen van het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.14, is ook vereist dat in de verklaring, vermeld in paragraaf 1:

1° melding wordt gemaakt van het goedgekeurde beheersplan, vermeld in artikel 2.9.4.2.10, §2, 2°, met opgave van de referentie, alsook de datum van de goedkeuring van het beheersplan door het agentschap, vermeld in artikel 2.1, 2°, van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013. Als het beheersplan nog niet is opgemaakt en goedgekeurd op het moment van het verlijden van de authentieke akte van verkrijging, bestaat de verklaring in de melding dat er een beheersplan opgemaakt zal worden als vermeld in artikel 8.1.1 tot en met 8.1.3 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013;

2° de partijen melding maken van hun kennis van artikel 10.5.2 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.”.

Art. 13. In artikel 3.18.0.0.11, eerste lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en gewijzigd bij de decreten van 3 juli 2015 en 17 juli 2015, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt 6°, 7° en 7°/1 worden vervangen door wat volgt:

“6° de verkrijger in geval van onjuiste vermeldingen van de voorwaarden, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, §2, eerste lid, 1°, artikel 2.9.4.2.12, §1, eerste lid, 1° en 2° of artikel 2.9.4.2.13, §1, eerste lid, 1° en 2° of artikel 2.9.4.2.14, § 1, 1°, 2° en 3°;

7° de verkrijger, als het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.11 of artikel 2.9.4.2.12 vervalft bij gebrek aan inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister op het adres van het aangekochte goed binnen de termijn, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, §2, eerste lid, 2° of artikel 2.9.4.2.12, §1, tweede lid;

7°/1 de verkrijger, als het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.12, vervalft bij gebrek aan tijdige uitvoering van de renovatie als vermeld in artikel 2.9.4.2.12, §1, 1°, of bij gebrek aan naleving van de voorwaarde, vermeld in artikel 2.9.4.2.12, §1, 2°;”.

2° er wordt een punt 7/2° ingevoegd, dat luidt als volgt:

“7°/2 de verkrijger, als het verlaagd tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.13, vervalft bij gebrek aan tijdige verhuring, als vermeld in artikel 2.9.4.2.13, § 1, 1° of bij gebrek aan tijdige indiening van de bewijsstukken, vermeld in artikel 2.9.4.2.13, §1, 2° “

3° er wordt een punt 7/3° ingevoegd, dat luidt als volgt:

“7°/3 de verkrijger, als het verlaagd tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.14, vervalft bij gebrek aan inschrijving binnen de termijn vermeld in artikel 2.9.4.2.11, § 2, 2°.

Art. 14 In artikel 3.18.0.0.12 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het eerste lid wordt vervangen door wat volgt:

“Een belastingverhoging van 50% van de aanvullende rechten inzake de registratiebelasting is verschuldigd door de verkrijgers als de verklaring, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, §1, 1°, onjuist wordt bevonden.”;

2° het tweede lid wordt opgeheven.

Art. 15. Dit decreet treedt in werking op 1 juni 2018.

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Begroting, Financiën en Energie,

Bart TOMMELEIN

ADVIES VAN DE SOCIAAL-ECONOMISCHE RAAD VAN VLAANDEREN



Advies

Hervorming verkooprecht

Brussel, 29 januari 2018

SERV_20180129_hervorming_verkooprecht_ADV.docx

Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen • Wetstraat 34-36, 1040 Brussel • T +32 2 209 01 11
info@serv.be • www.serv.be

Hervorming verkooprecht

Adviesvraag: Voorontwerp van decreet houdende wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 wat betreft de hervorming van het verkooprecht en vereenvoudigingen in de registratiebelasting
Adviesvrager: Bart Tommelein - Vlaams minister van Begroting, Financiën en Energie
Ontvangst adviesvraag: 3 januari 2018
Adviestermijn: 30 dagen
Decretale opdracht: SERV-decreet 7 mei 2004 art. 20 (SAR-functie)
Goedkeuring raad: 29 januari 2018

Contactpersoon: Erwin Eysackers - eeysackers@serv.be



De heer Bart TOMMELEIN
Vlaams minister van Begroting, Financiën en Energie
Kreupelenstraat 2
1000 BRUSSEL

contactpersoon
Erwin Eysackers
eysackers@serv.be

ons kenmerk
SERV_BR_20180129_hervorming_verkooprecht

Brussel
29 januari 2018

Hervorming verkooprecht

Mijnheer de minister

Het dossier

In haar zitting van 2 januari 2018 hecht de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan bovengenoemd voorontwerp van decreet, en gelast ze dat hieromtrent advies wordt gevraagd aan de SERV, binnen een termijn van 30 dagen. De SERV ontvangt de adviesvraag op 3 januari 2018.

Beknopte samenvatting van het dossier

Het voorontwerp van decreet beoogt een *hervorming van het verkooprecht* en een *vereenvoudiging van het registratierecht*, waarbij de bestaande gunstmaatregelen worden herwerkt naar een globaal tarief.

Het voorstel bestaat uit volgende onderdelen:

a) *Standaardtarief van 10%; verlaagd tarief van 7%* voor aankoop van een *gezinswoning*.

De belangrijkste krachtlijn van de hervorming is de omzetting van de bestaande gunstregimes voor het klein beschrijf en de diverse abbatementen tot een eenvoudig verlaagd tarief van 7% voor de aankoop van een gezinswoning.

Indien de koper niet in aanmerking komt voor het tarief van 7% (zie punt b/ van dit overzicht), dan blijft het *standaardtarief van 10%* gelden. Bouwgronden evenals tweede en volgende woningen worden aan 10% belast, ook als zij in het verleden in aanmerking kwamen voor een klein beschrijf.

Voor de aankoop van een gezinswoning beneden € 200.000 wordt een bijkomende rechtenvermindering voorzien, via een vrijstelling op de eerste schijf van € 80.000. Voor de centrumsteden en de Vlaamse Rand wordt het grensbedrag voor de rechtenvermindering verhoogd tot € 220.000.

SERV_20180129_hervorming_verkooprecht_ADV.docx

Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen • Wetstraat 34-36, 1040 Brussel • T +32 2 209 01 11
info@serv.be • www.serv.be

Het huidige verlaagd tarief van 5% bij een klein beschrijf wordt opgeheven, waardoor het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen niet langer geldt als criterium voor een voordeliger tarief in de koopbelasting. Er wordt niets gewijzigd voor de belastingplichtigen die reeds een woning hebben aangekocht met toepassing van het verlaagd tarief van 5%.

b) Nieuwe tarief geënt op *voorwaarden* geldend voor het *huidige abbatement*.

De voorwaarden voor de toepassing en het behoud van het nieuwe verlaagde tarief van 7% worden afgestemd op de voorwaarden vandaag geldend voor het (gewoon) abbatement.

Dit betekent: enkel *natuurlijke personen* (geen vennootschap of vzw) kunnen van het voordeel genieten, de kopers mogen afzonderlijk noch gezamenlijk reeds een woning of bouwgrond (enige woning) in volle eigendom hebben, het goed moet in volle eigendom verworven worden (niet enkel vruchtgebruik), het moet gaan om een zuivere aankoop (geen ruil, er dient een prijs betaald), en de verkrijgers moeten hun hoofdverblijfplaats vestigen in het nieuw aangekochte onroerend goed binnen de 2 jaar.

Verder wordt uit de klein beschrijfgeregeling de *decretale tolerantie voor het zogenaamde causaal verband* (= negatie van het actueel onroerend bezit in geval van snelle vervreemding en mits een oorzakelijk verband tussen deze vervreemding en de nieuwe aankoop kan worden aangetoond) overgenomen. Het geeft de kopers zekerheid bij de overgang van de verkoop van het huidige goed naar een nieuwe aankoop.

c) Bijkomend voordeel voor *energetische renovaties*.

Er wordt 1% extra tariefkorting toegestaan voor gezinswoningen (van 7% naar 6%) wanneer de koper het engagement opneemt tot een Ingrijpende Energetische Renovatie (IER), en dat engagement binnen de vijf jaar realiseert. Dit vereist het behalen van een beter e-peil (momenteel e-90), via bijvoorbeeld een grondige isolatie van het woonhuis of het installeren van dubbel glas.

d) *Voordelen voor specifieke categorieën deels behouden en deels uitgebreid*.

Wie binnen de drie jaar na de aankoop van een woning een huurovereenkomst afsluit met een *erkend sociaal verhuurkantoor* (SVK) voor een periode van minimum negen jaar, kan bij zijn aankoop genieten van een tarief van 7%, gelijk aan het tarief voor gezinswoningen

Voor wie bereid is te investeren in *onroerend erfgoed* en dit tevens als gezinswoning te gebruiken, wordt het verkooprecht verlaagd tot 1%. Als tegenprestatie wordt van de belastingplichtige gevraagd een bedrag dat overeenstemt met dit bijkomend voordeel te investeren in het verworven onroerend erfgoed.

Voor de aankoop van een *bouwgrond* wordt steeds het 10%-tarief gehanteerd. Hierop gelden geen abbatementen meer, maar de *meeneembaarheid* kan toegepast worden binnen de bestaande limieten en toepassingsvoorwaarden.

Andere verlaagde tarieven, zoals het tarief van 1,5% voor *sociale woningen* en 4% voor *beroepspersonen*, blijven ongewijzigd behouden.

e) *Arbeidsmobiliteit en meeneembaarheid*.

De zogenaamde '*meeneembaarheid*' van *vroeger betaalde verkooprechten* blijft behouden. Dit kan in het voorstel gecombineerd worden met het nieuwe tarief van 7% (of 6% bij ingrijpende renovaties) bij de aankoop van een gezinswoning.

Het *plafond* (maximumgrens) van het voor de *meeneembaarheid verrekenbare bedrag* bedraagt vandaag € 12.500. Dit bedrag zal bij de nieuwe regeling *geïndexeerd* worden, wat bij de huidige regeling niet het geval is.

SERV ondersteunt voorstel door aantoonbare positieve effecten

1. De SERV *ondersteunt de voorgestelde hervorming van het verkooprecht*, gezien de hervorming resulteert in volgende *aantoonbare positieve effecten*:

a/ De hervorming leidt tot een *vereenvoudiging van het huidige, complexe systeem*.

b/ De verkoopprijs van het goed is een *betere en meer rechtvaardige graadmeter* dan het kadastraal inkomen om de hoogte van het verkooprecht te bepalen.

Immers, vandaag is het KI al te *vaak niet correct*, met soms *oneerlijke effecten* tot gevolg. De waarde en het KI van een onroerend goed zouden in principe met elkaar moeten corresponderen, maar doen dat vaak niet. Dus, een hoger KI van onroerend goed A in vergelijking met B impliceert niet steeds dat de waarde van goed A hoger is dan dat van B, en vice versa.

Bovendien zal het aantal aktes met klein beschrijf in de komende jaren verder dalen, gezien het KI voor nieuwbouw of onroerende goederen na verbouwing vaak boven 745 uitkomt (drempel voor overgang van klein naar groot beschrijf¹).

c/ De hervorming leidt tot een *uitbreiding van de markt*, vooral voor '*bescheiden inkomens*', zodat meer personen een eerste onroerend goed kunnen kopen, in het bijzonder beneden een prijs van € 200.000 (€ 220.000 in centrumsteden en Vlaamse rand).

d/ De mogelijkheden tot *arbeidsmobiliteit* binnen Vlaanderen via de zogenaamde '*meeneembaarheid*' worden versterkt.

2. De SERV pleit ervoor dat de Vlaamse Regering poogt de *impact van de hervorming* op de Vlaamse immobiëlenmarkt zo *bepert* mogelijk te houden (minimale marktverstoring).

In het bijzonder dient vermeden dat vele Vlamingen de aankoop van een onroerend goed in de loop van 2018 uitstellen. Dit is niet bevorderlijk voor de koopmarkt, en heeft tevens een negatieve invloed op de Vlaamse ontvangsten via verkoopbelastingen in 2018.

SERV vraagt aandacht voor specifieke groep

3. Onderstaand focust de SERV specifiek op één van de *centrale doelgroepen* van de voorgestelde hervorming, namelijk de groep kopers van een *eerste gezinswoning* die in aanmerking zullen komen voor het *verlaagde tarief van 7%* (zie punt b/ in het overzicht hoger).

We maken verder in dit advies abstractie van de verhoogde drempel van € 220.000 voor de centrumsteden en Vlaamse rand, en gaan steeds uit van de *meest gunstige situatie voor de koper*: een maximum aan abbatementen = € 35.000 in de huidige regeling, en in aanmerking komen voor de vrijstelling van € 80.000 bij een prijs < € 200.000 in de nieuwe regeling.

4. Uitgedrukt in termen van '*winnaars*' (wie betaalt door de hervorming minder rechten?) en '*verliezers*' ('wie betaalt meer?') in vergelijking met de huidige regeling, ontstaat in essentie de opdeling zoals weergegeven in Tabel 1 (zie volgende pagina).

¹ We gaan verder in het advies voor de helderheid van de toelichting voorbij aan de gedetailleerde modaliteiten, zoals het aantal kinderen van de rechthebbende(n), op het toekennen van het klein beschrijf.

De vergelijking leidt tot volgende *verschilpunten*.

Wanneer de prijs van het onroerend goed beneden € 192.500 blijft, wint men sowieso door de voorgestelde hervorming. De vrijstelling van € 80.000 in de nieuwe regeling heeft immers een grotere impact dan de vandaag lagere aanslagvoet (5%).

In de huidige regeling (klein beschrijf, max abbattementen) ontstaan bij een prijs van € 192.500 rechten van $[(€ 192.500 - € 35.000) * 5\% = € 7.850]$, wat identiek is met de nieuwe regeling: $[(€ 192.500 - € 80.000 \text{ (vrijstelling)}) * 7\% = € 7.850]$.

Tussen een verkoopprijs van € 192.500 en € 200.000 ontstaat door de nieuwe regeling een zeer kleine verhoging. Bijvoorbeeld: bij een prijs van € 195.000 wordt in de huidige situatie € 8.000 gerekend, wat na de hervorming € 8.050 wordt, dus een verschil van € +50.

Vanaf een prijs boven € 200.000 valt in de nieuwe regeling de vrijstelling van € 80.000 weg, waardoor voor onroerende goederen, die vandaag in aanmerking komen voor een klein beschrijf, er aanzienlijk hogere rechten ontstaan (aanslagvoet van 5% naar 7%).

Wanneer in de huidige situatie bij een verkoopprijs boven € 200.000 het groot beschrijf van toepassing is, ontstaan wel systematisch verlaagde rechten door de hervorming, namelijk 7% in plaats van 10%. Bijvoorbeeld: bij een prijs van € 300.000 (groot beschrijf, max abbattementen) ontstaan vandaag rechten van $[(€ 300.000 - € 25.000) * 10\% = € 27.500]$. In de nieuwe regeling bedraagt dit $€ 300.000 * 7\% = € 21.000$, of een verschil van € 6.500.

Tabel 1: Voorstel hervorming verkooprecht, verschil huidige (oud) en toekomstige (nieuw) regeling

NIEUW OUD	Prijs < € 192.500 (incl vrijstelling € 80.000 onder voorwaarden), met aanslagvoet 7%	Prijs € 192.500 < € 200.000 (= incl vrijstelling € 80.000 onder voorwaarden), met aanslagvoet 7%	Prijs > € 200.000, met aanslagvoet 7%
Klein beschrijf = aanslagvoet 5%	WINNAAR	ZEER BEPERKT VERLIES	VERLIEZER
Groot beschrijf = aanslagvoet 10%	WINNAAR	WINNAAR	WINNAAR

5. Er dient gewezen op de *bijzonder grote impact van de drempel van € 200.000* in de nieuwe regeling, wanneer het betrokken goed vandaag voor een *klein beschrijf* in aanmerking komt.

Bij een prijs van € 195.000 ontstaan in de nieuwe regeling immers rechten van $(€ 195.000 - € 80.000) * 7\% = € 8.050$, terwijl bij een prijsstijging met € 5.000 verkooprechten van € 200.000 $* 7\% = € 14.000$ dienen betaald.

De verhoging van de verkoopprijs met € 5.000 vertaalt zich daarmee in een toename van de te betalen rechten met $€ 14.000 - € 8.050 = € 5.950$.

6. De SERV wijst er op dat voor onroerende goederen in deze specifieke situatie een *druk* kan ontstaan om na de hervorming de *prijs onder € 200.000 te houden*, gezien het grote verschil in rechten vanaf deze drempel.

Ook de opname van de verkoop van roerende goederen met een waarde < 15% van de aankoopprijs in een akte voor een onroerend goed met een prijs net onder de grens van € 200.000, kan wijzen op dergelijke neerwaartse druk op de prijszetting.

7. Deze grens van € 200.000 ligt *onder het marktgemiddelde*, maar benadert het *'middelste gedeelte' van de markt*.

Een woonhuis in het Vlaams Gewest heeft in het eerste semester van 2017 een gemiddelde prijs van € 233.382. Een villa kost volgens deze bron gemiddeld € 381.590 en een appartement € 229.442. De prijstoeename in vergelijking met het eerste semester van 2016 voor de gewone woonhuizen en de villa's bedraagt ongeveer 4%. De prijs van appartementen neemt slechts licht toe, na een prijsdaling in het vorige jaar (zie voor meer gegevens de website van Statbel²).

8. De SERV heeft bijkomende gegevens opgevraagd en ook gekregen wat betreft het *aantal aktes klein en groot beschrijf per globale grootteorde van verkoopprijs* (= bij VLABEL geregistreerde belastbare feiten verkoopbelasting in 2016). Zie Tabel 2.

De SERV heeft geen gegevens ontvangen over het gemiddelde KI van toepassing op de cellen in deze tabel. Er kan dan ook geen rekening gehouden worden met elementen, zoals het aantal kinderen van de koper(s), die het toekennen van het klein beschrijf (KB) mee bepalen. Ook kan de impact van de hogere drempel (€ 220.000) voor centrumsteden en Vlaamse rand niet in kaart gebracht worden. In de verdere tekst dient bij de interpretatie van onderstaande cijfers uiteraard rekening gehouden met deze beperkingen.

Tabel 2: Vlaanderen (VLABEL), 2016, aantal aktes klein en groot beschrijf per categorie verkoopprijs

Verkoopprijs	Totaal	Klein beschrijf (KB)	Groot beschrijf (GB)	Aandeel KB
< 200.000	78.285	17.319	60.966	22,1%
200 tot 250.000	28.569	9.266	19.303	32,4%
250 tot 300.000	22.560	5.399	17.161	23,9%
300 tot 350.000	13.649	1.860	11.789	13,6%
> 350.000	26.911	1.864	25.047	6,9%
Totaal	169.974	35.708	134.266	21,0%

Tabel 3: Vlaanderen (VLABEL), 2016, aantal aktes klein en groot beschrijf per categorie verkoopprijs, vergelijking met het totaal aantal aktes, in %

Verkoopprijs	Totaal	Aktes klein beschrijf	Aktes groot beschrijf
< 200.000	46,1%	10,2%	35,9%
200 tot 250.000	16,8%	5,5%	11,4%
250 tot 350.000	13,3%	3,2%	10,1%
300 tot 350.000	8,0%	1,1%	6,9%
> 350.000	15,8%	1,1%	14,7%
Totaal	100,0%	21,0%	79,0%

Uit deze gegevens wordt afgeleid dat in Vlaanderen in 2016 in totaal 35.708 aktes klein beschrijf (KB) verleden werden, of 21,0% van het totaal aantal aktes.

² Zie: <https://statbel.fgov.be/nl/themas/bouwen-wonen/vastgoedprijzen>, evenals de notarisbarometer op de website www.notaris.be.

Van dit totaal heeft bijna de helft (17.319, of 48,5% van het aantal aktes KB) een verkoopprijs beneden € 200.000. De aktes klein beschrijf maken daarmee 22,1% uit van het aantal aktes met een prijs kleiner dan € 200.000.

Er worden 9.266 aktes klein beschrijf geregistreerd met een verkoopprijs tussen € 200.000 en € 250.000, of 25,9% van het aantal aktes klein beschrijf. Opvallend is dat de aktes klein beschrijf een groter aandeel (32,8%) in de som van deze categorie innemen dan wanneer de prijs onder € 200.000 blijft (22,1%). Aangenomen wordt dat de aard van het onroerend goed (appartement versus woonhuis) een groot deel van dit verschil verklaart.

Ten slotte wordt geconstateerd dat in totaal $5.399 + 1.860 + 1.864 = 9.123$ aktes klein beschrijf met een verkoopprijs boven € 250.000 verleden worden, wat neerkomt op 25,5% van het aantal aktes klein beschrijf.

In het verdere advies wordt verwezen naar het aantal aktes klein en groot beschrijf per gehanteerde categorie verkoopprijs in vergelijking met het totaal aantal aktes: zie Tabel 3.

Correct om fout uit het verleden recht te zetten...

9. De vraag dient vooreerst gesteld of de nieuwe regeling voor deze groep onroerende goederen (verkoopprijs > € 200.000, klein beschrijf) geen *onregelmatigheid uit het verleden* rechtzet.

Immers, een laag KI gecombineerd met een eerder hoge aankoopprijs lijkt niet logisch, en kan wijzen op een veel te laag ingeschat KI.

In de mate dat voor deze goederen een duidelijk *foute inschatting van het KI* uit het verleden wordt rechtgezet, gaat de SERV *akkoord met de voorgestelde hervorming*.

Deze onroerende goederen verliezen daarmee op de immobiliënmarkt dus een voordeel dat hen eigenlijk niet mocht toegekend zijn.

... maar maak grens van € 200.000 minder absoluut

10. Ervan uitgaande dat niet alle onroerende goederen in deze specifieke groep (vandaag klein beschrijf, prijs > € 200.000) gekenmerkt worden door een foutief lage inschatting van het KI, is het in de visie van de SERV aangewezen om de *grens van € 200.000 minder absoluut* te maken.

Dit kan door de vrijstelling met € 80.000 niet in één keer (Vlaamse Regering: vanaf de drempel van € 200.000) maar wel *geleidelijk aan af te bouwen, bijvoorbeeld* tot een verkoopprijs van € 250.000 (tweede drempel).

Door deze geleidelijke afbouw van de vrijstelling stijgen vanaf de eerste drempel (in de voorbeelden in de grafiek: € 180.000 en € 200.000) de te betalen rechten sneller dan de prijs (= vrijstelling wordt kleiner). Vanaf de tweede drempel is de vrijstelling volledig afgebouwd (in de voorbeelden: € 230.000 en € 250.000), zodat komt men terug uitkomt op het pad voorgesteld door de Vlaamse Regering.

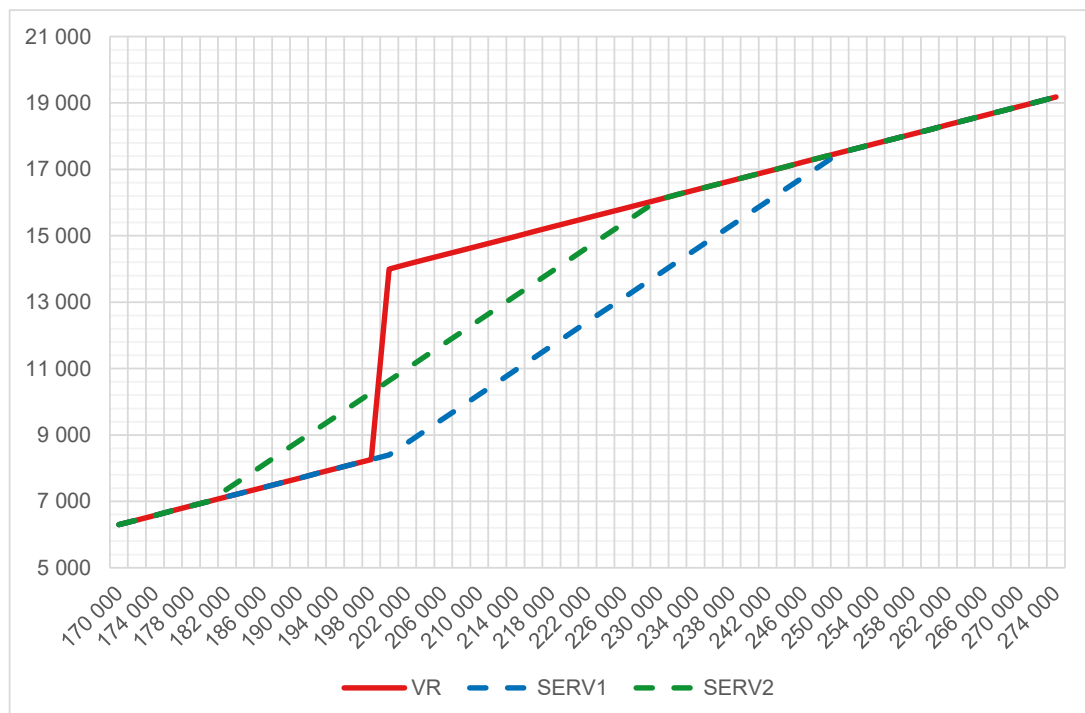
Dergelijke geleidelijke afbouw van de vrijstelling heeft tevens tot gevolg dat *geen neerwaartse druk op de prijszetting rond € 200.000* kan ontstaan.

Zie Figuur 1 op de volgende pagina voor een visuele verduidelijking op basis van de vermelde gegevens.

De overgangsregeling in het voorbeeld zou in 2016 van toepassing zijn op ongeveer 5,5% van het totaal aantal aktes (raming op basis van aantal aktes klein beschrijf tussen € 200.000 en € 250.000, zie Tabel 3; dit betreft 25,9% van het aantal aktes klein beschrijf).

De combinatie van beide drempels impliceert eveneens dat $3,2\% + 1,1\% + 1,1\% = 5,4\%$ aktes klein beschrijf met een verkoopprijs boven € 250.000 niet in aanmerking zouden komen voor deze overgangsregeling (25,5% van het aantal aktes klein beschrijf).

De SERV pleit er tevens voor dat de Vlaamse Regering een *mechanisme ontwikkelt om de gekozen drempels te indexeren*, conform de benadering gehanteerd voor de indexering van de maximumgrens aan 'meeneembare' verkoopbelastingen.



Figuur 1: Totale verkooprechten (y-as) bij geleidelijke afbouw vrijstelling per verkoopprijs (x-as), verschil tussen ontwerp Vlaamse Regering en aangepast pad aan de hand van twee illustratieve SERV-voorbeelden, in €

11. De SERV spreekt zich niet uit over de *concrete modaliteiten* te hanteren bij de *realisatie* van zijn voorstel voor een *geleidelijke afbouw van de vrijstelling*, zoals ook uit de voorbeelden in de grafiek blijkt.

Er dient nader onderzocht op welke manier dit voorstel kan *gefinancierd* worden.

De budgettaire impact van dit voorstel is zonder bijkomende gegevens immers niet in kaart te brengen, zodat concreet de Vlaamse Regering de modaliteiten van deze geleidelijke overgangsmaatregel dient vast te leggen.

De SERV pleit er wel voor dat bij het invullen van deze concrete modaliteiten een afweging wordt gemaakt tussen enerzijds het *vermoedelijk vandaag niet correct toegekende voordeel van klein beschrijf aan onroerende goederen met een (zeer) hoge verkoopprijs*, en anderzijds de *bekommernis om in de toekomst de toegang tot de immobiëlenmarkt voor een zo groot mogelijk aantal Vlamingen te garanderen*.

Rechtenverlaging met 1% voor Energetische Renovatie voldoende?

12. Er wordt 1% *extra tariefkorting toegestaan voor gezinswoningen* (van 7% naar 6%) wanneer de koper het engagement opneemt tot een Ingrijpende Energetische Renovatie (IER), en dat engagement binnen de vijf jaar realiseert.

De SERV staat *positief* tegenover dergelijke bijkomende rechtenverlaging, maar stelt zich de vraag of *deze verlaging met 1% het doelpubliek kan overtuigen* om te investeren in dergelijke Ingrijpende Energetische Renovatie.

De kostprijs daarvan is immers aanzienlijk, en zal voor het overgrote deel van de kopers *significant hoger uitvallen dan de besparing via de verlaagde aanslagvoet verkoopbelasting*, ook al ondersteunen andere Vlaamse maatregelen (zoals de renovatiepremie) potentieel mee de bedoelde investering.

Nieuwe regeling in zijn geheel budgetneutraal

13. Tot slot wordt kort de *gehele budgettaire impact van de nieuwe regeling*³ samengevat, dus zonder rekening te houden met het SERV-voorstel in de paragrafen hoger.

De gedocumenteerde budgettaire impact leidt tot de conclusie dat er door de hervorming *meer 'winnaars' dan 'verliezers'* zijn.

De directe impact is immers negatief (voor de Vlaamse ontvangsten), en komt uitsluitend tot stand bij diegenen die in het nieuwe voorstel recht hebben op het verlaagde tarief van 7%. De totale impact daarvan bedraagt € 194 mln. Zie Tabel 4.

Tabel 4: Vlaamse Regering, voorstel hervorming verkoopbelasting, verschil met huidige ontvangsten door overgang van klein / groot beschrijf naar aanslagvoeten 7% en 10%, in € mln

oud / NIEUW	7%	10%	Som
Klein beschrijf 5% incl abbatementen	-46,29		-46,29
Klein beschrijf 5% zdr abbatementen		60,59	60,59
Groot beschrijf 10% incl abbatementen	-147,28	86,77	-60,51
Groot beschrijf 10% zdr abbatementen		0,00	0,00
Som	-193,57	147,36	-46,21

Positieve effecten (voor de Vlaamse ontvangsten) worden geregistreerd bij diegenen die voorheen recht hadden op een klein beschrijf maar in de nieuwe situatie enkel voor rechten van 10% in aanmerking komen.

³ De bedragen in deze passage zijn gebaseerd op de nota 'Budgettaire Toelichting Hervorming Verkooprecht' (VR 2018 0201 DOC.1358/6BIS).

Door het wegvallen van de abbatementen voor diegenen die voorheen een groot beschrijf betaalden en vandaag in de categorie 10% blijven, ontstaat eveneens een positief effect voor de Vlaamse ontvangsten.

Gecumuleerd ontstaat daarmee door de hervorming een *directe impact van € -46 mln*.

De ontvangsten verkoopbelasting bij de uitvoering van de begroting 2016 bedragen in totaal € 2.129.664, zodat de directe impact van de hervorming zou uitkomen op *-2,2% van deze ontvangsten*.

De geraamde ontvangsten verkoopbelasting in de initiële begroting 2018 bedragen € 2.367.253. Een minderontvangst van 2,2% zou vandaag dus neerkomen op € 51,4 mln.

14. De impact van de voorgestelde hervorming wordt evenwel *finaal als licht positief* ingeschat (= € 20 mln hogere ontvangsten voor Vlaamse overheid), voornamelijk door hogere ontvangsten via de *verkoop van bouwgronden*, door *minder vrijstellingen* evenals door *verschuivings- en transactie-effecten* (groter aantal aktes), waarvan de geraamde impact in Tabel 5 samengevat wordt.

Tabel 5: Vlaamse Regering, voorstel hervorming verkoopbelasting, totale verschil met huidige ontvangsten inclusief verschuivings- en transactie-effecten, in € mln

Directe impact (zie Tabel 4)	-46,21	
Vergroening van 7% naar 6%	-2,62	
Alle bouwgronden naar 10%	15,27	
Inzetten als huurwoning sociale huisvesting	-2,6	
Vrijwaring onroerend erfgoed	-0,8	
Indexeren maximumgrens meeneembaarheid	0	
Som structurele elementen		-37,0
Minder vrijstellingen door lager tarief	21,83	
Lagere teruggave 3/5 bij snelle wederverkoop	5,17	
Som verschuivingseffecten		27,0
Uitbreiding = meer burgers kopen een woning	30,00	
Transactie-effect		30,0
SOM IMPACT		20,0

Gegeven de hoger vermelde totale ontvangsten verkoopbelasting bij de uitvoering van de begroting 2016 zou de impact van de hervorming (€ 20 mln) daarmee uitkomen op *+0,9%* van deze ontvangsten.

Vertaald naar de gegevens bij de begroting 2018BO kunnen de bijkomende ontvangsten via deze hervorming vandaag geraamd worden op € 22,3 mln.

In de visie van de SERV wordt om *voorzichtigheidsredenen* de voorgestelde hervorming dan ook best als *budgetneutraal* beschouwd.

Samenvatting van het advies

15. De SERV *ondersteunt de voorgestelde hervorming van het verkooprecht*, gezien de hervorming resulteert in volgende aantoonbare *positieve effecten*:

a/ De hervorming leidt tot een *vereenvoudiging van het huidige, complexe systeem*.

b/ De verkoopprijs van het goed is een *betere en meer rechtvaardige graadmeter* dan het kadastraal inkomen (KI) om de *hoogte van het verkooprecht* te bepalen.

c/ De hervorming leidt tot een *uitbreiding van de markt*, vooral voor '*bescheiden inkomens*'.

d/ De mogelijkheden tot *arbeidsmobiliteit* binnen Vlaanderen via de zogenaamde '*meeneembaarheid*' worden versterkt.

16. De SERV staat *positief* tegenover een bijkomende rechtenverlaging (-1%) voor een Ingrijpende Energetische Renovatie (IER), maar stelt zich de vraag of *deze verlaging het doelpubliek kan overtuigen* om te investeren in dergelijke renovatie.

De kostprijs daarvan is immers aanzienlijk, en zal voor het overgrote deel van de kopers *significant hoger uitvallen dan de besparing via de verlaagde aanslagvoet verkoopbelasting*, ook al ondersteunen andere Vlaamse maatregelen potentieel mee de bedoelde investering.

17. De SERV wijst op de specifieke groep *onroerende goederen* met een *verkoopprijs boven € 200.000* die vandaag in aanmerking komt voor een *klein beschrijf*. Doordat de vrijstelling van € 80.000 voor kopers van een eerste woning vanaf een prijs van € 200.000 wegvalt, ontstaan voor deze groep (soms aanzienlijk) hogere rechten.

a/ In de mate dat voor deze goederen een duidelijk *foute inschatting van het KI* uit het verleden wordt rechtgezet, gaat de SERV *akkoord met de voorgestelde hervorming*.

b/ Ervan uitgaande dat niet alle onroerende goederen in deze groep gekenmerkt worden door een foutieve lage inschatting van het KI, is het in de visie van de SERV aangewezen om de *grens van € 200.000 minder absoluut* te maken. Dit kan door de vrijstelling met € 80.000 niet in één keer maar wel *geleidelijk aan af te bouwen*.

De SERV spreekt zich niet uit over de *concrete modaliteiten* te hanteren bij de *realisatie* of *financiering* van zijn voorstel voor een *geleidelijke overgangsmaatregel* bij de afbouw van de vrijstelling.

18. De gedocumenteerde *budgettaire impact van het gehele voorstel* leidt tot de conclusie dat er door de hervorming *meer 'winnaars' dan 'verliezers'* zijn, in het bijzonder door de lagere verkooprechten bij een onroerend goed met een prijs kleiner dan € 200.000.

De *directe budgettaire impact* van de nieuwe regeling (dus zonder SERV-voorstel geleidelijke overgang) wordt geraamd op -2,2% van de Vlaamse ontvangsten via de verkoopbelastingen. De gehele impact van de voorgestelde hervorming wordt *finaal als licht positief* ingeschat (+0,9%), voornamelijk door *verschuivings- en transactie-effecten* (groter aantal aktes).

In de visie van de SERV wordt de voorgestelde hervorming om *voorzichtigheidsredenen* best als *budgetneutraal* beschouwd.

Hoogachtend

Pieter Kerremans
administrateur-generaal

Hans Maertens
voorzitter

ADVIES VAN DE VLAAMSE WOONRAAD

VLAAMSE
WOONRAAD

////////////////////////////////////

ADVIES HERVORMING VERKOOPRECHT
EN VEREENVOUDIGINGEN IN
REGISTRATIEBELASTING

Advies 2018-05 / 1.02.2018

////////////////////////////////////

INHOUD

1	Situering	51
2	Beknopte inhoud.....	51
3	Bespreking.....	52
3.1	Algemeen	52
3.2	Doelstellingen	53
3.2.1	Eigendomsverwerving	53
3.2.2	Versterken private huurmarkt	54
3.2.3	Opwaardering woningkwaliteit	54
3.2.4	Totaliteit	54
3.3	Hervorming verkooprecht	55
3.3.1	Wijziging parameter fiscaal voordeel	55
3.3.2	Het grensbedrag	56
3.3.3	Sociale correctie	57
3.3.4	Verschillende groepen	58
3.3.5	Bouwactiviteit	59
3.3.6	Relatie met ruimtelijke ordening	60
3.4	Extra voordeel energetische renovaties	60
3.5	Voordeeltarief SVK-woningen	61
3.6	Mobiliteit	62
3.7	Technische bedenkingen	62

1 SITUERING

Op 2 januari 2018 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het voorontwerp van decreet houdende wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 wat betreft de hervorming van het verkooprecht en andere vereenvoudigingen in de registratiebelasting. De Vlaamse Woonraad werd verzocht advies uit te brengen over dit ontwerp van decreet. Voorliggend advies werd op 1 februari 2018 goedgekeurd door de Vlaamse Woonraad.

2 BEKNOPTE INHOUD

Het voorontwerp van decreet voorziet een aantal belangrijke en ingrijpende wijzigingen aan de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013. Met het invoeren van dergelijke veranderingen wil de Vlaamse Regering de ambities, verwoord in het Regeerakkoord van de Vlaamse Regering 2014-2019, namelijk het vereenvoudigen van het registratierecht, en in de beleidsnota Financiën en Begroting 2014-2019, namelijk een globale benadering van de Vlaamse woonfiscaliteit, waarmaken.

De memorie van toelichting geeft aan dat de belangrijkste krachtlijn de omzetting van de bestaande gunstregimes van het klein bedrijf en de diverse abbattementen naar een eenvoudig verlaagd tarief van 7% voor de aankoop van de gezinswoning (en niet voor bouwgronden) is. Verder wordt een stimulerende en positief sturende energiemaatregel ingevoerd: er wordt een extra verlaging tot een tarief van 6% toegekend wanneer de koper zich ertoe verbindt de aangekochte woning ingrijpend energetisch te renoveren binnen een termijn van vijf jaar na de aankoop. Daarnaast wordt een voordeeltarief voor wie een woning verhuurt aan een SVK voorzien, alsook een extra verlaagd tarief bij aankoop van onroerend erfgoed dat als gezinswoning wordt aangewend. Verder worden er enkele voordeelregimes deels afgeschaft, zoals de abbattementen bij de aankoop van een bouwgrond waarvoor het 10%-tarief geldt en ook het voordeeltarief voor de aankoop van kleine landgoederen wordt opgeheven. De meeneembaarheid van vroeger betaalde verkooprechten blijft behouden maar het bedrag zal voortaan geïndexeerd worden zodat het gelijke tred houdt met de ontwaarding.

3 BESPREKING

3.1 ALGEMEEN

In de beleidsbrief Financiën en Begroting 2017-2018 wordt het volgende gesteld: *“Het faciliteren van de verwerving van een eigen woning is voor deze regering nog steeds een belangrijke doelstelling. In dat kader en conform de ambities van het Regeerakkoord werd de afgelopen periode verder nagedacht over hoe de transactiebelastingen op de gezinswoning zouden kunnen aangepast worden. In het najaar van 2016 en het voorjaar van 2017 werden, onder meer door het departement Financiën en Begroting, zeer diverse budgettaire simulaties gemaakt in het kader van de voorgenomen hervorming van het verkooprecht voor de gezinswoningen. De zoektocht naar een budgetneutrale vereenvoudiging van de registratierechten en het herwerken van de bestaande gunstmaatregelen (5%-tariefkorting op basis van het kadastraal inkomen, het hoofdabatement, renovatie-abattement, bij-abattement of hypotheekabattement) naar een globaal lager tarief stond daarbij centraal.”* De memorie van toelichting geeft aan dat dit voorontwerp van decreet deze ambities effectief wil waarmaken.

In het ‘Onderzoek naar de woonfiscaliteit in Vlaanderen’¹ komt duidelijk naar voor dat het systeem bijzonder complex is. Zo stellen de onderzoekers² dat het Belgische fiscale stelsel een complex lappendeken is. Er bestaat een amalgaam aan instrumenten, welke enerzijds gericht zijn op verschillende doelstellingen en doelgroepen maar welke anderzijds ook grote overlap vertonen in doelstellingen en doelgroepen. Het vereenvoudigen van het systeem zou dan ook bijdragen tot de efficiëntie en transparantie van het belastingstelsel. Een eenvoudigere regelgeving betekent minder administratieve lasten en voor de burger in het bijzonder een grotere toegankelijkheid. De complexiteit van het systeem maakt het tevens moeilijk om te achterhalen welke voordelen bij wie terechtkomen en om de efficiëntie en de effectiviteit van de instrumenten te beoordelen. De Raad meent dan ook dat het streven naar vereenvoudiging en rationalisering een terechte beleidsbepaling is. Tegelijk wenst de Raad op te merken dat de finaliteit van dergelijke rationalisatieoefening niet los kan staan van de vooropgestelde doelstellingen en effecten (zie 3.2).

¹ In navolging van het regeerakkoord van 2011 diende de Vlaamse regering de nodige maatregelen te nemen om de overdracht van de bevoegdheden voor te bereiden teneinde deze zo efficiënt mogelijk te laten verlopen. In dat kader werd onder meer beslist om het ‘Onderzoek naar de woonfiscaliteit in Vlaanderen’ te laten uitvoeren. Doel van het onderzoek was het verkennen van de effecten van de fiscaliteit op de woningmarkt en het formuleren van aanbevelingen voor een optimale woonfiscaliteit.

² Haffner M., Van den Broeck K. & Winters S. (2014). Onderzoek naar de woonfiscaliteit in Vlaanderen. Deel 1. Literatuur en instrumenten. Leuven, KULeuven.

3.2 DOELSTELLINGEN

3.2.1 Eigendomsverwerving

Zoals reeds aangegeven vermeldt de Beleidsnota Financiën en Begroting 2014-2019 dat het uitgangspunt van de hervorming het stimuleren van de eigendomsverwerving is. Ook geeft het Regeerakkoord Vlaamse Regering 2014-2019 aan dat, naast het globaal lager tarief voor de gezinswoning, *“De filosofie van de meeneembaarheid van betaalde registratierechten blijft behouden. We willen een beleid dat nog meer Vlamingen de mogelijkheid biedt een eigen woning te verwerven.”*

De Raad erkent in eerdere adviezen³ de ondersteuning van eigendomsverwerving en beschouwt dit als een legitieme beleidsdoelstelling. Tegelijk dringt de Raad aan op een gericht en effectief instrumentarium. De woonfiscaliteit vormt volgens de Raad een uitgelezen instrument om bepaalde beleidsdoelstellingen te verwezenlijken, waaronder ook het aanzetten tot eigendomsverwerving. De literatuur geeft aan dat een verlaging (of volledige afschaffing) van de overdrachtsbelasting de eigenaarsratio vermoedelijk zal bevorderen⁴. Een kanttekening is wel dat het gunstig effect op eigenaarschap enkel mogelijk is indien een daling van de overdrachtsrechten niet lineair wordt doorgerekend in de woningprijzen. Dergelijk kapitalisatie-effect zou tot gevolg hebben dat de betaalbaarheid niet (evenredig) verbetert als gevolg van de vermindering en op deze manier ook het gunstige effect op eigendomsverwerving kunnen beperken of tenietdoen.

Verder zal inzake eigendomsverwerving het behoud van de meeneembaarheid van de registratierechten het doorverkopen van de eigen woning blijven stimuleren en het kopen van een aangepaste woning aanmoedigen. Onder andere omwille van de nood aan mobiliteit op de woningmarkt, kan de Raad deze keuze onderschrijven (zie later).

Tot slot wil de Raad nog opmerken dat de hervorming van het verkooprecht een maatregel is die een grote impact heeft op het terrein en die dus het risico inhoudt om gedragseffecten te veroorzaken bij kandidaat-kopers. Zo kunnen kandidaat-kopers de aankoop van een onroerend goed uitstellen, met mogelijk marktverstoring effect (en consequenties voor de ontvangsten van de Vlaamse overheid). Het is bijgevolg belangrijk om dit zoveel mogelijk te vermijden.

³ Advies Tijd voor keuzes. Aanbevelingen van de Vlaamse Woonraad voor het Regeerakkoord en de Beleidsnota Wonen 2014-2019. Advies 2014/02 van 24/04/2014.

⁴ Hoebeeck A. & Smolders C. (2013). Impact van de woonfiscaliteit op eigendomsverwerving in Vlaanderen. Gent, Steunpunt Beleidsrelevant Onderzoek Financiën en Begroting.

3.2.2 Versterken private huurmarkt

Naast de rol die fiscaliteit kan spelen op de (secundaire) eigendomsmarkt, kan fiscaliteit ook een versterking van en een aanbodverruiming op de private huurmarkt faciliteren.

In eerdere adviezen heeft de Raad gepleit voor een versterkt beleid op de private huurmarkt⁵. Een aanbod aan kwaliteitsvolle en betaalbare woningen is hier noodzakelijk. De Raad meent dat voorgestelde hervorming kansen biedt om de huurmarkt te versterken. De Raad stelt vast dat het ontwerp enkel een incentive voorziet voor de SVK-verhuur. Zoals gesteld in eerdere adviezen ondersteunt de Raad weliswaar de SVK-verhuur, omwille van het gericht aanbod aan de doelgroep. Echter, de Raad pleit ervoor het geheel te bekijken en om aldus een gericht fiscaal stimulerend instrumentarium voor te stellen. Voorgestelde fiscale incentive maakt dan deel uit van een meer globaal fiscaal pakket gericht op de versterking van de private huurmarkt. De Raad vraagt indien mogelijk dit nog te willen onderzoeken en te bewerkstelligen.

3.2.3 Opwaardering woningkwaliteit

Een andere doelstelling van het Vlaamse woonbeleid bestaat erin een woonpatrimonium te realiseren dat voldoende kwalitatief is. De verbetering van de woonkwaliteit kan (onrechtstreeks) worden bevorderd via de energetische opwaardering van het woonpatrimonium. In het ontwerp wordt expliciet de aanmoediging van de energetische opwaardering van het woonpatrimonium vooropgesteld. De Raad heeft in eerdere adviezen gepleit voor de opwaardering van de energiezuinigheid in samenhang met een beleid gericht op de opwaardering van de woningkwaliteit. Beide mogen volgens de Raad niet los van elkaar worden gezien (zie later).

3.2.4 Totaliteit

Het is van belang om bij de hervorming van de woon-fiscale instrumenten het bredere kader van de fiscaliteit en van de beschikbare fiscale en niet-fiscale subsidies in rekening te nemen⁶. Onderzoek⁷ geeft aan dat men hierbij best vertrekt van een samenhangend geheel van beleidsinstrumenten, dat coherent is opgebouwd en vertrekt van duidelijke doelstellingen (zo moet niet elke maatregel aan elke doelstelling voldoen, maar het gehele systeem samen dient aan alle doelstellingen te voldoen).

Onderzoek geeft aan dat de ongelijke fiscale behandeling van eigendoms- en huurwoningen niet in evenwicht is met de effecten die daarvan kunnen worden verwacht, op basis waarvan een meer neutrale behandeling

⁵ Advies naar een aanbodbeleid op de private huurmarkt, advies 2015/14 van 17 december 2015.

⁶ Haffner M., Van den Broeck K. & Winters S. (2014). Onderzoek naar de woonfiscaliteit in Vlaanderen. Deel 1 Literatuur en instrumenten. Leuven, Steunpunt Wonen.

⁷ Haffner M., Van den Broeck K. & Winters S. (2014). Onderzoek naar de woonfiscaliteit in Vlaanderen. Deel 1 Literatuur en instrumenten. Leuven, Steunpunt Wonen.

aangewezen is⁸. In eerdere adviezen heeft de Raad ook gepleit voor het herdenken van de bestaande woonfiscaliteit, zoals een meer neutrale woonfiscaliteit voor de woonmarkten (dergelijk pleidooi wordt ook geformuleerd door de OESO (2015), de Europese Centrale Bank en de Europese Commissie (Wöhlbier & Hemmelgarn, 2014)). De huidige woonfiscaliteit draagt er mede toe bij dat niet optimaal geïnvesteerd wordt in private huurwoningen⁹. Bijgevolg moeten het geheel en de impact van de woonfiscaliteit op de diverse deelmarkten worden nagegaan (en daarbinnen moet telkens de impact op de doelstellingen van de Vlaamse Wooncode - zoals betaalbaarheid, kwaliteit, toegang - in ogenschouw worden genomen). Als de Vlaamse overheid de adviezen van deze internationale instellingen voor een meer neutrale woonfiscaliteit ter harte neemt, liggen er hiervoor met de hervorming van de verkooprechten kansen. Het principe van de neutrale woonfiscaliteit strekt ertoe een gelijkwaardige fiscale behandeling tussen eigendomswohnungen en huurwoningen (op termijn) te bewerkstelligen. De Raad vraagt dan ook na te gaan in welke mate deze hervorming hiertoe aangewend kan worden, met mogelijke stapsgewijze gelijkschakeling in tarieven tussen de huur- en eigendomssector.

Tenslotte kan het aangewezen zijn de herverdelende impact van de fiscaliteit mee in beoordeling te nemen bij de uitwerking van de hervorming en/of vereenvoudiging. Hervreiding is volgens de Raad een belangrijk sociaal mechanisme en een verworvenheid in onze samenleving om de ongelijkheid binnen (aanvaardbare) perken te houden. Het is net via dergelijke herverdelende mechanismen dat het recht op wonen van kwetsbare huishoudens kan gerealiseerd worden (onder andere via investering in sociale huisvesting).

3.3 HERVORMING VERKOOPRECHT

3.3.1 **Wijziging parameter fiscaal voordeel**

Bij de registratierechten wordt het KI als basis voor een deel van de verminderingen genomen. Het KI is echter voor de meeste woningen ondergewaardeerd of hangt niet op consistente wijze samen met de waarde van de woning. Volgens onderzoekers¹⁰ zou een indexatie de onderwaardering slechts gedeeltelijk kunnen opvangen en bovendien zou het de bestaande inconsistentie niet kunnen corrigeren (zelfde KI voor huizen van verschillende waarde, of verschillend KI voor huizen van dezelfde waarde). Een dergelijke indexatie zou zowel onvolledig als onrechtvaardig worden beschouwd.

⁸ Van den Broeck K. & Winters S. (2017). Denksproten voor een meer rechtvaardige woningfiscaliteit. Leuven, HIVA.

⁹ Van den Broeck K. & Winters S. (2017). Denksproten voor een meer rechtvaardige woningfiscaliteit. Leuven, HIVA.

¹⁰ Haffner M., Van den Broeck K. & Winters S. (2014). Onderzoek naar de woonfiscaliteit in Vlaanderen. Deel 1 Literatuur en instrumenten. Leuven, Steunpunt Wonen.

Onderzoek¹¹ wijst op de nood aan een belastinggrondslag die overeenstemt met de waarde van de woning, als alternatief voor het huidige sterk verouderde KI. De memorie van toelichting stelt dan ook terecht dat het niet langer wenselijk is om het belangrijke fiscale voordeel, een halvering van het normale verkooprecht, aan deze voorbijgestreefde parameter te koppelen. Het niet langer hanteren van het KI als basis kan de Raad bijtreden.

Omdat evenwel het KI wel nog behouden blijft in andere stelsels, zoals bijvoorbeeld bij de berekening van de onroerende voorheffing, wil de Raad opmerken dat het aangewezen is om in de toekomst een adequaat systeem uit te werken die een representatieve maatstaf voor de heffingsgrondslag inhoudt. De Raad ondersteunt dan ook het onderzoek ('RETAX') naar een alternatieve graadmeter dat zal lopen van 1 januari 2018 tot 31 december 2021¹².

Verder stelt het voorontwerp voor de koopbelasting te hervormen waarbij de bestaande gunstregimes van het klein beschrijf en de diverse abbatementen (hoofd-, bij- en renovatie-abattement) worden omgezet om naar een eenvoudig tarief van 7% voor de aankoop van de gezinswoning. Voor de aankoop van ander onroerend goed blijft het recht vastgesteld op 10%.

Met deze hervorming wordt een grotere transparantie en rechtszekerheid voor de belastingplichtige beoogd, en de Raad kan bijgevolg, zoals hoger gesteld, in principe de vereenvoudiging onderschrijven. Het herbekijken van de voordelen, samen met de hervorming van het klein beschrijf, zou bovendien volgens de Raad moeten bijdragen tot een meer adequaat beleid (alleen al omdat de huidige inadequate basis verlaten wordt).

3.3.2 Het grensbedrag

Het voorontwerp stelt een grensbedrag voorop om te bepalen of een koper bijkomend kan genieten van de rechtenvermindering. De hoger besproken rechtenvermindering wordt toegekend aan woningen met een verkoopwaarde kleiner dan € 200.000 (of € 220.000 in centrumsteden en de Vlaamse rand). De Raad onderschrijft de verkoopwaarde als een betere belastinggrond dan het KI om voordelen toe te kennen. Evenwel meent de Raad dat het vooropstellen van een grensbedrag mede omwille van de neveneffecten minder effectief, en mogelijk contraproductief, is.

In de wetenschappelijke literatuur wordt gewaarschuwd voor de mogelijke gevolgen van het werken met vaste grenzen (notches). In een studie over de huiskorting (2014) van het Steunpunt Wonen en het Steunpunt Fiscaliteit & Begroting¹³ concludeerden de onderzoekers het volgende: *'Een laatste leerpunt uit de literatuur is*

¹¹ Hoebeek A. & Smolders C. (2013). Impact van de woonfiscaliteit op eigendomsverwering in Vlaanderen. Gent, Steunpunt Beleidsrelevant Onderzoek Financiën en Begroting.

Van den Broeck K. & Winters S. (2017). Denksporen voor een meer rechtvaardige woningfiscaliteit. Leuven, HIVA.

Winters S., Heylen K., Ryckewaert M., Smolders C. & Vastmans F. (2014). Van 'klein beschrijf' naar 'huiskorting'. Deel 5 Conclusies en aanbevelingen. Leuven, Steunpunt Wonen.

¹² Dit onderzoek is gefinancierd door het Fonds voor Wetenschappelijk Onderzoek binnen het programma 'Strategisch Basisonderzoek'.

¹³ Winters S., e.a. (2014). Van 'klein beschrijf' naar huiskorting. Deel 5. Conclusies en aanbevelingen. Leuven, Steunpunt Wonen.

dat 'notches', dit zijn omslagpunten waarop het tarief verandert, te vermijden zijn. Rond dergelijke punten is de kans groter op prijsbewimpeling en kan men ook een sterkere kapitalisatie-effect verwachten.' De Raad stelt vast dat iedereen die een woning met een verkoopwaarde kleiner dan € 200.000 (of € 220.000) koopt, het voordeel zal genieten, waardoor de kans vergroot dat de prijs evenredig met het voordeel stijgt. Bovendien kan dit deel van de woningmarkt extra onder druk komen te staan net door de grotere vraag naar deze woningen, wat ook invloed kan hebben op de prijs. Verder kan het vooropstellen van een expliciete grens resulteren in het kunstmatig plaatsen van de woningprijs onder deze grens (prijsbewimpeling). Omgekeerd worden de woningen in de prijscategorie net boven deze grens minder aantrekkelijk. Net omwille van dergelijke marktversturende effecten vraagt de Raad een heroverweging en een onderzoek naar mogelijke alternatieven.

Het is verder voor de Raad onduidelijk op welke basis dit bedrag werd vastgesteld¹⁴ en hoe deze grensbedragen zich verhouden tot de grensbedragen van sociale leningen. Om recht te hebben op een sociale lening mag de geschatte verkoopwaarde van de woning niet hoger zijn dan € 212.700, of dan € 233.900 voor de kernsteden of in de Vlaamse Rand rond Brussel. Deze maxima, die bovendien verhoogd kunnen worden door de aanwezigheid van personen ten laste, liggen hoger dan de vooropgestelde € 200.000 en € 220.000 in het voorontwerp. Indien het beleid vasthoudt aan het hanteren van een grensbedrag, vraagt de Raad of de bedragen niet op elkaar moeten worden afgestemd, zodoende dat de sociale ontleners eveneens van de rechtenvermindering kan genieten. Verder kan het aangewezen zijn een meer verfijnde regionale differentiatie in te voeren (wat ook in voorbereiding is voor het stelsel van de sociale leningen¹⁵).

3.3.3 Sociale correctie

Het voorontwerp houdt het voornemen in om sociaal te corrigeren, en doet dit via een vrijstelling van verkooprechten. Dergelijke vrijstelling heeft tot gevolg dat goedkope woningen een gunstiger effectief tarief krijgen dan de duurdere woningen. In de mate dat goedkopere woningen ook gekocht worden door lagere inkomens, kan hiervan een sociale correctie worden verwacht. De Raad acht de sociale correctie bij de eigendomsverwerving van belang: het kan de minder begoede inkomensgroep in de mogelijkheid brengen een eigen woning te verwerven.

Tot op heden wordt het stelsel van het klein beschrijf, op basis van het KI, als sociale correctie gehanteerd, wat destijds werd ingevoerd vanuit een sociale bekommernis, namelijk om ook minder kapitaalkrachtige huishoudens toe te laten een eigen woning aan te schaffen¹⁶. De Raad erkent evenwel de zeer geringe

¹⁴ Is dit gebaseerd op de huidige verkopen in Vlaanderen van woonhuizen of appartementen (gemiddeld kostprijs van een woning in Vlaanderen bedraagt in 2017 € 223.400, gemiddelde kostprijs van een appartement in 2017 € 229.400 (zie: <https://statbel.fgov.be/nl/themas/bouwen-wonen/vastgoedprijzen>).

¹⁵ Vastmans F. (2017), Regionale differentiatie maximale verkoopwaarden. In het stelsel van bijzondere sociale leningen en voor de sociale leningen van de erkende kredietmaatschappijen, Leuven, Steunpunt Wonen, 57 p.

¹⁶ Vastmans F. & Buyst E. (2014). Van 'klein beschrijf' naar 'huiskorting'. Deel 3. Impact op de woningprijs. Leuven, Steunpunt Wonen.

effectiviteit van het klein beschrijf als ondersteunende maatregel voor zwakkere inkomens. Het voorontwerp stelt dan ook een andere basis voor om gerichte ondersteuningsmaatregelen uit te werken.

De Raad meent alvast dat de basis voor de correctie adequater is dan het huidige regime en van de rechtenvermindering kan enige sociaal corrigerende impact uitgaan. Hoger heeft de Raad echter gewezen op de mogelijke neveneffecten die het hanteren van een grensbedrag met zich meebrengen, zoals bijkomende (prijs)druk binnen dit segment, waardoor de vooropgestelde sociale correctie dreigt te worden ondergraven. De Raad dringt erop aan na te gaan hoe dit kan worden voorkomen.

Algemeen gaat de voorkeur van de Raad naar vormen van sociale correctie, waarbij het inkomen / vermogen als een meer optimale basis wordt gehanteerd (maar wat in deze mogelijk stuit op praktische bezwaren en/of moeilijke haalbaarheid). De Raad vraagt bijkomend na te gaan in welke mate sociale correctie in eigendomsverwerving nagestreefd kan worden via andere herverdelende mechanismen.

3.3.4 Verschillende groepen

Hoger erkent de Raad de nood aan een wijziging van het bestaande regime (waarbij voorgestelde koppeling aan de verkoopwaarde een stap voorwaarts vormt). Kwantitatief zal de voorgestelde rechtenvermindering grosso modo in een gelijkwaardig voordeel resulteren als het huidige voordeel van het klein beschrijf gecombineerd met de abbatementen. Echter, vraagt de Raad aandacht voor de impact op verschillende groepen. In het bijzonder moet rekening worden gehouden met een aantal specifieke doelgroepen, zoals inkomenszwakkere gezinnen, eenoudergezinnen en grotere gezinnen.

1° Verschillende inkomensgroepen

Het lijkt de Raad, vanuit de vooropgezette doelstelling om de betaalbaarheid van het wonen te ondersteunen, van belang aan te geven wat de effecten zijn van de maatregel naar de diverse inkomensgroepen. Onderzoek toont immers aan dat bepaalde groepen meer moeilijkheden ondervinden dan andere¹⁷. Zo toonde het Grote Woononderzoek 2013 aan dat het eigenaarspercentage bij de twee laagste inkomensgroepen significant gedaald is sinds 2005. Het is onduidelijk en onzeker of de hervorming hieraan (voldoende) zal tegemoetkomen. Omgekeerd zal het meer begoede huishouden die een duurdere gezinswoning aanschaf genieten van het uniform tarief van 7%. Het ontwerp motiveert het uniformiseren van het tarief vanuit een gelijkschakeling (voor de verwerving van gezinswoningen). Hoger heeft de Raad gerefereerd naar de herverdelende effecten van de fiscaliteit, en een simulatie van de impact van de hervorming op de verdeling van voordelen over inkomensgroepen¹⁸ zou hier interessante informatie kunnen opleveren.

¹⁷ Winters S., e.a. (2015). Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld. Antwerpen, Garant.

¹⁸ Zoals uitgevoerd door Heylen K. (2014), Van 'klein beschrijf' naar 'huiskorting'. Deel 1. Impact van drie hervormingsscenario's voor Vlaanderen, Steunpunt Wonen, Leuven.

2° Grote gezinnen / samengestelde gezinnen

Samengestelde en/of grote gezinnen zijn aangewezen op grotere (en doorgaans duurdere) woningen. De differentiatie naar gezinsgrootte die vervat zit in het klein beschrijf, is in dit ontwerp niet langer van toepassing, wat voor grotere gezinnen de eigendomsverwerving zal bemoeilijken. De Raad stelt vast dat het voorontwerp geen gewag maakt van deze specifieke doelgroep, terwijl grotere samengestelde gezinnen toch een maatschappelijke tendens vormen. Hieromtrent vraagt de Raad een mogelijke heroverweging. Bij de verdere uitwerking van de hervorming kan dan ook een bijkomende differentiatie op basis van de woonbehoefte in overweging worden genomen. Onderzoek stelt dat het invoeren van progressieve tarieven, die afhangen van de verkoopprijs, een efficiëntere ondersteuningsmaatregel voor de minder kapitaalkrachtige huishoudens vormt en mogelijks meer herverdelend werkt¹⁹. Indien het maximum grensbedrag inzake de verkoopprijs beleidsmatig behouden blijft, zou dit kunnen gedifferentieerd worden naar gezinsgrootte.

3.3.5 Bouwactiviteit

De Raad stelt vast dat de voorgestelde maatregel de secundaire eigendomsmarkt wenst te ondersteunen en zich niet richt tot de primaire eigendomsmarkt. Onderzoek heeft aangetoond dat in een latere fase van de wooncarrière vooral de meer begoede huishoudens zich richten tot de primaire eigendomsmarkt²⁰. Hoger werd gesteld dat het ruimer doorverkopen van de eigen woning positieve effecten met zich mee kan brengen, onder meer naar woonmobiliteit en mogelijke aanpassing en opwaardering van de bestaande woningvoorraad. Dit neemt niet weg dat een aanbodverruiming noodzakelijk zal zijn om de huishoudenstoename te dekken.

Daarnaast stelt de Raad verder vast dat het nieuwe tarief enkel geldt voor bestaande woningen en niet voor bouwgronden waarop de (bescheiden) enige gezinswoning wordt gezet (hier blijft het tarief bepaald op 10%). Volledigheidshalve dient gesteld dat het tarief van 10% momenteel eveneens geldt voor gronden waarop bescheiden woningen gebouwd worden, maar wanneer wordt voldaan aan de voorwaarden om te genieten van het verlaagd registratierecht van vijf percent, wordt het verschil terugbetaald.

Dergelijke regeling stimuleert volgens de Raad het bouwen van nieuwe woningen, ook voor minder kapitaalkrachtige gezinnen. Daar met de nieuwe voorgestelde maatregel niet enkel het mogelijk verlaagd registratierecht van 5% maar ook de abbattements niet langer gelden, zullen de effecten van de hervorming voelbaar zijn in het segment van de bescheiden nieuwbouwwoningen. Voor minder kapitaalkrachtige bouwers is voorgestelde regeling dan ook niet voordelig en deze groep zal mogelijk worden gestimuleerd tot de

¹⁹ Van den Broeck K. & Winters S. (2017). Denksproten voor een meer rechtvaardige woningfiscaliteit. Leuven, HIVA.

²⁰ Winters S., Ceulemans W., Heylen K., Pannecoucke I., Vanderstraeten L., Van den Broeck K., De Decker P., Ryckewaert M. & Verbeeck G. (2015). *Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld*. Antwerpen, Garant.

aankoop van een woning op de secundaire markt. Het is volgens de Raad aangewezen na te gaan of dit beleidsmatig wenselijk is en desgevallend moet deze maatregel vanuit sociaal oogpunt worden heroverwogen.

3.3.6 Relatie met ruimtelijke ordening

De Raad heeft in diverse adviezen de keuze om in het woonbeleid territoriaal te differentiëren ondersteund. Ook vanuit ruimtelijk oogpunt wordt meer en meer een territoriaal differentiërend beleid gevoerd en wordt het stedelijk wonen met doordachte verdichting en compacter bouwen gestimuleerd. De Raad vraagt om de voorliggende fiscale hervorming ook vanuit deze ruimtelijke objectieven te willen bekijken en de hervorming hiermee in overeenstemming te brengen. In dit verband is het de Raad niet duidelijk hoe de effecten van voorgestelde maatregel ruimtelijk zullen ingrijpen. Zo stelt de Raad vast dat voor aankoop van bouwgrond voor groepswooningbouw 10% blijft gelden en het is de vraag of dit de verdichting en herontwikkeling van het stedelijk gebied ten goede zal komen. Verder vreest de Raad dat de invoering van een uniform tarief het verwerven van alleenstaande woningen in verkavelingen uit de jaren 1970 en 1980 in ruimtelijk niet optimale gebieden kan aanwakkeren. De Raad vraagt waakzaam te zijn voor de mogelijke ongewenste ruimtelijke effecten. Het is volgens de Raad dan ook aangewezen om een maximale congruentie tussen de effecten van de fiscale maatregelen en de objectieven van de ruimtelijke ordening te bewerkstelligen.

3.4 EXTRA VOORDEEL ENERGETISCHE RENOVATIES

In de Beleidsbrief financiën en begroting 2017-2018 wordt gesteld dat de minister van de opportuniteit van de nakende fiscale hervormingen gebruik zal maken om tevens de energieprestaties te verbeteren. Naast de ondersteuning van eigendomsverwerving wordt energiezuinigheid als extra streefdoel geformuleerd. Binnen dit kader wordt naast het nieuwe tarief van 7% voor de aankoop van de gezinswoning bijkomend een stimulerende en positief sturende energiemaatregel ingevoerd. Er wordt een extra verlaging toegekend, waarbij een tarief van 6% van toepassing is, als de koper zich ertoe verbindt de aangekochte woning ingrijpend energetisch te renoveren binnen een termijn van vijf jaar na de aankoop.

Onderzoek beklemtoont de verbetering van de kwaliteit van het woningpatrimonium op energetisch vlak (2005-2013), maar benadrukt tegelijk de blijvende nood aan grote energiebesparingen²¹. Terwijl isolerend glas en dakisolatie meer voorkomen (respectievelijk 77% en 70% van de woningen in 2013), komt muurisolatie en vloerisolatie slechts bij een minderheid van de woningen voor. Daarnaast beschikt bijna 60% van de woningen over een energiezuinige ketel. De Raad erkent de energetische uitdagingen en in eerdere adviezen heeft de Raad gepleit voor een stimulerend beleid ter zake dat zowel de energiezuinigheid als de woonkwaliteit kan ondersteunen. Naast een individueel gerichte aanpak, met individuele ondersteuning, is het volgens de Raad

²¹ Ceulemans W. & Verbeek G. (2015). Grote Woononderzoek 2013. Deel 6. Energie. Leuven, Steunpunt Wonen.

van belang een meer planmatige en collectieve aanpak te ontwikkelen²² (in het bijzonder in stedelijke context en met het oog op ondersteuning van de zwakkere inkomensgroepen).

De Raad kan het voorstel van een bijkomende incentive voor energiezuinig woonpatrimonium op zich bijtreden. Om van de korting te genieten moet een ingrijpende energetische renovatie worden uitgevoerd die zich vertaalt in een grote renovatiekost. Het is dan ook niet zeker of het toegekende voordeel wel voldoende als stimulans zal werken om de beoogde energiedoelstellingen te bereiken. Verder stelt de Raad vast dat de incentive enkel de energiezuinigheid op het oog heeft, en niet de opwaardering van de woning. Hoewel de energetische verbetering van de woning doorgaans niet los zal staan van een ruimere renovatie wenst de Raad de nood aan een beleid te beklemtonen waarin zowel de opwaardering van de energie-efficiëntie als de opwaardering van de woningkwaliteit kunnen samengaan²³. Hierbij is het vooropstellen van doelstellingen (zowel op vlak van energiezuinigheid als op vlak van renovatie) van belang om de verbetering en de opwaardering toekomstbestendig te kunnen maken.

Daarnaast wenst de Raad te benadrukken dat de inkomenszwakke huishoudens bij verwerving doorgaans aangewezen zijn op het deel van de woningmarkt dat van mindere kwaliteit is, terwijl deze huishoudens net de minste middelen hebben om de woning (energetisch) op te waarderen. Het is dan ook de vraag of deze groep erin zal slagen om binnen de vooropgestelde termijn van vijf jaar de woning voldoende te renoveren en of hier geen bijkomende ondersteuning nodig is (bijvoorbeeld onder de vorm van een bijkomend forfait). Het voorstel houdt dan ook het risico in dat de stimulans in geringere mate bij de minder kapitaalkrachtige huishoudens zal terechtkomen.

3.5 VOORDEELTARIEF SVK-WONINGEN

Het voorontwerp van decreet voorziet een gunstregeling voor eigenaars die een kwaliteitsvolle woning ter beschikking stellen van een sociaal verhuurkantoor. Wie na de aankoop binnen de drie jaar een huurovereenkomst afsluit met een sociaal verhuurkantoor voor een periode van minimum van negen jaar, kan bij aankoop genieten van een tarief van 7% (gelijk aan het tarief voor gezinswoningen). Op deze manier wil de Vlaamse Regering voor de sociale doelgroep het aanbod op de huurmarkt versterken met kwaliteitsvolle en betaalbare huurwoningen.

De Raad heeft in diverse adviezen de nood aan een versterkt huurbeleid aangehaald. Hoewel de Raad een ondersteunend beleid voor de SVK voorstaat, moet dit gesitueerd worden binnen een visie en een totaalaanpak van de private huurmarkt met aandacht voor aanbodverruiming en specifieke ondersteuning naar de doelgroep. In dit verband wordt vanuit het beleidsveld wonen een aantal initiatieven aangekondigd. Bij de recente bespreking van de beleidsbrief wonen 2017–2018 werd in de bevoegde parlementaire

²² Advies naar een renovatie van het Vlaams woonpatrimonium, advies 2015/ 01 van 29 januari 2015.

²³ Advies aan de bijzondere commissie klimaat van het Vlaamse Parlement, advies 2016/09 van 7 juni 2016.

commissie onder meer gesteld dat het geconventioneerd huren niet als afzonderlijk instrument zal worden geïntroduceerd, maar zal worden gekoppeld aan bestaand instrumentarium. Het is de Raad niet duidelijk hoe voorliggende fiscale incentive, met oog op ondersteuning van de SVK-verhuur, zich zal verhouden ten aanzien van de maatregelen die worden aangekondigd vanuit het beleidsveld wonen (en of dit al dan niet andere fiscale incentives zal vereisen). Voorgestelde maatregel lijkt dan ook eerder op zich te staan, terwijl de ondersteuning van de private huurmarkt maatregelen vergt die consistent en afgestemd zijn vanuit diverse beleidsvelden.

3.6 MOBILITEIT

De filosofie en het mechanisme van de meeneembaarheid van betaalde registratierechten blijven behouden (beleidsbrief Fiscaliteit en Begroting 2017-2018). Met deze keuze wordt de mobiliteit op de woningmarkt en de arbeidsmarkt blijvend gestimuleerd. Zo toont onderzoek aan dat er een oorzakelijk verband bestaat tussen tewerkstelling en fiscale ondersteuning van eigenwoningbezit (hoewel er diverse redenen kunnen zijn om niet te verhuizen, beperken ook fiscale regels de verhuisbereidheid). Ook internationale organisaties (IMF en OESO) hebben gewezen op de noodzaak om mobiliteit te stimuleren.

De Raad kan het belang van de meeneembaarheid van de registratierechten dan ook onderschrijven. Voor heel wat huishoudens evolueert de woonwens mee doorheen de levenscyclus²⁴. Het kunnen meenemen van betaalde registratierechten kan de doorstroming op de woonmarkt bevorderen en resulteert in een betere afstemming tussen woonwensen en het beschikbare woonaanbod. Denken we maar aan ouderen die in plaats van hun woning aan te passen aan hun leeftijd verhuizen naar een aangepaste woning, waardoor de vrijgekomen woning kan tegemoet komen aan de wensen van (jonge) gezinnen. Net omwille van deze noodzakelijke mobiliteit, in het bijzonder om tegemoet te kunnen komen aan economische noden, is het aangewezen een dergelijke stimulerende regeling aan te houden.

3.7 TECHNISCHE BEDENKINGEN

Het aankopen van een woning met het oog op het ter beschikking stellen van de woning aan een SVK zal kunnen genieten van een verminderd tarief (7% zoals bij de gezinswoning). Het is de Raad niet geheel duidelijk of de regeling m.b.t. de bijkomende vermindering tot 6% zal gelden als de woning eveneens energetisch wordt opgewaardeerd. Omdat binnen de SVK-verhuring naast de betaalbaarheidscomponent ook de woningkwaliteit een centrale rol speelt, lijkt het de Raad alvast wenselijk een dergelijke combinatie toe te laten en het voordeeltarief van 6% (zie 3.4) toe te kennen.

²⁴ Vastmans F. e.a. (2016). De economie van de woningmarkt. Garant, Antwerpen.

Het voorontwerp van decreet voorziet een tarief van 7% voor eigenaars die een kwaliteitsvolle woning ter beschikking stellen van een sociaal verhuurkantoor. De Raad vraagt bij de toepassing en verdere uitwerking aandacht voor werkbare modaliteiten. Onder meer is het niet duidelijk hoe het vroegtijdig stopzetten van de SVK-verhuring moet worden opgevolgd, en of hier een rol weggelegd wordt voor de sociale huisvestingsactor zelf?

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE



RAAD VAN STATE

afdeling Wetgeving

advies 62.958/3
van 12 maart 2008

over

een voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest
'houdende wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van
13 december 2013, wat betreft de hervorming van het
verkooprecht en vereenvoudigingen in de registratiebelasting'

Op 8 februari 2018 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Begroting, Financiën en Energie verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest 'houdende wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de hervorming van het verkooprecht en vereenvoudigingen in de registratiebelasting'.

Het voorontwerp is door de derde kamer onderzocht op 6 maart 2018. De kamer was samengesteld uit Jo BAERT, kamervoorzitter, Jeroen VAN NIEUWENHOVE en Koen MUYLLE, staatsraden, Jan VELAERS en Bruno PEETERS, assessoren, en Greet VERBERCKMOES, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Kristine BAMS, eerste auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 12 maart 2018.

*

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond¹, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET VOORONTWERP

2. Het om advies voorgelegde voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest strekt in de eerste plaats tot de hervorming van het verkooprecht bedoeld in titel 1, hoofdstuk 9, van het decreet van 13 december 2013 ‘houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit’ (hierna: Vlaamse Codex Fiscaliteit).

Zo zal er een nieuw verlaagd verkooprecht van 7% gelden voor overeenkomsten houdende de zuivere aankoop van de geheelheid van volle eigendom van een woning door een of meer natuurlijke personen om er hun hoofdverblijfplaats te vestigen (artikel 5 van het voorontwerp – ontworpen artikel 2.9.4.2.11 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit). In geval van een ingrijpende energetische renovatie wordt dat recht verlaagd tot 6% (artikel 6 – ontworpen artikel 2.9.4.2.12 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit) en zelfs tot 1% wanneer het om een beschermd monument gaat (artikel 8 – ontworpen artikel 2.9.4.2.14 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit).

Er wordt ook een nieuw verlaagd verkooprecht van 7% ingevoerd voor overeenkomsten inzake de zuivere aankoop van de geheelheid van volle eigendom van een woning om ze te verhuren aan een erkend sociaal verhuurkantoor (artikel 7 – ontworpen artikel 2.9.4.2.13 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit).

Samenhangend met de voormelde verlaagde tarieven wordt een bijkomende vermindering van het verkooprecht toegekend als de belastbare grondslag niet hoger is dan 200.000 euro. Voor onroerende goederen gelegen in “kernsteden”² of “gemeenten van de Vlaamse Rand”³ wordt dit grensbedrag verhoogd tot 220.000 euro (artikel 10 – ontworpen artikel 2.9.4.2.13 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit).

3. Daarnaast bevat het voorontwerp nog een aantal andere wijzigingen. Het gaat om aanpassingen aan de regels inzake de meeneembaarheid (artikel 9 – artikel 2.9.5.0.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit), de ambtshalve ontheffing (artikel 11 – wijziging van artikel 3.6.0.0.6 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit), de verplichtingen van derden (artikel 12 – wijziging van artikel 3.12.3.0.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit) en de verhoging van de registratiebelasting

¹ Aangezien het om een voorontwerp van decreet gaat, wordt onder “rechtsgrond” de conformiteit met hogere rechtsnormen verstaan.

² Als kernsteden worden beschouwd Aalst, Antwerpen, Boom, Brugge, Dendermonde, Genk, Gent, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas, Turnhout en Vilvoorde.

³ Daarmee worden bedoeld de gemeenten in het arrondissement Halle-Vilvoorde en de gemeenten Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren.

of de aanvullende rechten (artikelen 13 en 14 – wijziging van respectievelijk de artikelen 3.18.0.0.11 en 3.18.0.0.12 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit).

4. Het is de bedoeling om de nieuwe regels in werking te laten treden op 1 juni 2018 (artikel 15).

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Artikel 5

5. In het nieuwe, in de Vlaamse Codex Fiscaliteit in te voegen artikel 2.9.4.2.11, § 2, 1^o, wordt als voorwaarde om het verlaagde tarief voor de aankoop van een woning⁴ te genieten gesteld dat de verkrijger op de datum van de authentieke aankoopakte niet voor de geheelheid volle eigenaar van een andere woning of bouwgrond mag zijn. Op de vraag of daarmee ook wordt bedoeld op buiten het Vlaamse Gewest gelegen onroerend goed, antwoordde de gemachtigde als volgt:

“Overeenkomstig de ontworpen bepaling waarnaar wordt verwezen heeft de ligging van de woning of de bouwgrond die de toepassing van het tarief van 7% verhindert, geen belang. Ook woningen of bouwgronden die gelegen zijn buiten België dienen hieronder begrepen.”

Het verdient aanbeveling om deze verduidelijking op te nemen in de memorie van toelichting.

6. In het ontworpen artikel 2.9.4.2.11, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit wordt gerefereerd aan “de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, 2^o”, terwijl in dat onderdeel slechts één voorwaarde is opgenomen. Dat kan voor verwarring zorgen en dient daarom aangepast te worden.

Artikel 6

7. Het nieuwe, in de Vlaamse Codex Fiscaliteit in te voegen, artikel 2.9.4.2.12 strekt tot het verminderen tot 6% van het verlaagde tarief van 7%, bedoeld in artikel 2.9.4.2.11. In de ontworpen bepaling wordt melding gemaakt van “onroerend goed”, terwijl in artikel 2.9.4.2.11 de term “woning” wordt gehanteerd. De gemachtigde verklaarde hieromtrent:

“Door de vermelde verwijzing en de gemaakte koppeling van het artikel 2.9.4.2.12 en het artikel 2.9.4.2.11 zou het gebruik van de meer gerichte term ‘woning’ in de bedoelde passage inderdaad correct zijn. Het gebruik van de term ‘onroerend goed’ is echter evenmin foutief, een ingrijpende energetisch renovatie is bovendien niet voor elk onroerend goed mogelijk, gronden bijvoorbeeld worden hiervan per definitie uitgesloten.”

⁴ Het verdient aanbeveling om in de memorie van toelichting te verduidelijken of het gunsttarief ook geldt bij de aankoop van woningen in aanbouw of voor nog niet gebouwde woningen (aankoop op plan).

De term ‘woning’ verdient inderdaad de voorkeur.

8. Met de ontworpen bepaling wordt niet in alle gevallen voorzien in een verlaging van het verkooprecht ingeval de verkrijgers zich verbinden tot een ingrijpende energetische renovatie. Bij de aankoop van een woning waarvoor het basistarief van 10% geldt, wordt geen dergelijke vermindering verleend. Op de vraag naar de reden van dit onderscheid, antwoordde de gemachtigde het volgende:

“De Vlaamse Regering wenst de fiscale incentive in het verkooprecht voor ingrijpende energetische renovaties te beperken tot de kopers van een gezinswoning, dit is de woning die ook daadwerkelijk voor de eigen bewoning van de koper en zijn gezin zal worden ingezet, en waarbij de kopers tevens in aanmerking komen voor het nieuwe verlaagd tarief van 7%.

De hervorming die het voorwerp vormt van het ter advies voorgelegde voorontwerp van decreet heeft immers als betrachting het verwerven van een eigen gezinswoning te faciliteren door daartoe een passende fiscale gunstmaatregel te voorzien. Er worden bijkomende fiscale incentives geboden wanneer deze aankoop gepaard gaat met bijkomende engagements, zonder daarbij het eigenlijke uitgangspunt van de hervorming uit het oog te verliezen.”

Deze verantwoording wordt het best opgenomen in de memorie van toelichting.

Dezelfde vraag rijst overigens bij artikel 8 van het voorontwerp (ontworpen artikel 29.9.4.2.14 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit).

9. Ook bij de aankoop van een woning door verschillende natuurlijke personen waarbij de ene koper het verlaagde tarief geniet en de andere niet, is er een verschil in behandeling. Aan de gemachtigde is gevraagd hoe verantwoord kan worden dat de verkrijger voor wie het basistarief geldt, voor een ingrijpende renovatie deze verlaging niet kan genieten. Het antwoord luidt:

“De beschreven situatie is deze van een aankoop met twee kopers waarbij koper 1 in aanmerking komt voor het nieuwe tarief van 7%, en koper 2 het tarief van 10% verschuldigd is.

Bij een ingrijpende energetische renovatie komt, aldus het voorgelegde voorontwerp van decreet, enkel koper 1 in aanmerking voor de bijkomende tariefverlaging tot 6%.

Het tarief van 6% eveneens verlenen in voordeel van koper 2 zou moeilijk kunnen verantwoord worden in vergelijking met een aankoop met slechts 1 koper die het recht van 10% verschuldigd is. Deze laatste komt immers niet in aanmerking voor het tarief van 6%.

Aangezien de Vlaamse Regering deze optie niet heeft weerhouden, is het bijgevolg aangewezen dat de toepassing van het tarief van 6% wordt uitgesloten voor iedere koper die in principe het tarief van 10% verschuldigd is, ongeacht of hij de enige koper is, dan wel samen aankoopt met een andere persoon voor wie het nieuwe tarief van 7% wel kan gelden.”

Deze hypothese zal in de ontworpen bepaling uitdrukkelijk moeten worden geregeld.⁵

Artikel 10

10. Artikel 10 van het voorontwerp strekt ertoe om, als er toepassing wordt gemaakt van het verlaagde tarief vermeld in artikel 2.9.4.2.11 of 2.9.4.2.12 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit en als de belastbare grondslag van de verkoopovereenkomst niet hoger is dan 200.000 euro (of 220.000 euro als het gaat om onroerende goederen gelegen op het grondgebied van kernsteden of gemeenten van de Vlaamse Rand rond Brussel), een bijkomende rechtenvermindering toe te staan.

10.1. De scharnierbedragen van 200.000 en 220.000 euro werden door de gemachtigde als volgt verantwoord:

“Deze bedragen werden gekozen in functie van analyses die werden gemaakt van de prijzen bij de verkopen die tot nog toe aanleiding gaven tot de toepassing van het klein beschrijf. Met de bijkomende rechtenvermindering wordt voorkomen dat potentiële kopers zich na de inwerkingtreding van de hervorming in een fiscaal minder gunstige positie zouden bevinden dan voor de hervorming. Het tarief van het verkooprecht bij toepassing van het klein beschrijf bedraagt immers 5%, terwijl het nieuwe tarief 7% bedraagt. Voor het overgrote deel van de kandidaat-kopers biedt deze bijkomende forfaitaire rechtenvermindering hiervoor soelaas. Uiteraard kan het niet de bedoeling zijn deze bijkomende rechtenvermindering voor om het even welke aankoop die tot het nieuwe tarief van 7% aanleiding geeft te voorzien. Voor een woning die vandaag buiten het toepassingsgebied van het klein beschrijf valt en waarvoor bij aankoop het tarief bijgevolg dankzij deze hervorming kan dalen van 10% tot 7% heeft een bijkomende rechtenvermindering weinig of geen nut. Door de beperking te relateren aan de hoogte van de heffingsgrondslag, rekening houdend met de prijzen die voorbij jaren betaald werden voor woningen die voor klein beschrijf in aanmerking komen, wordt deze compensatie geoptimaliseerd.

Door een hoger grensbedrag te voorzien voor woningen gelegen in sommige regio's wordt rekening gehouden met de algemeen hogere vastgoedprijzen in de betrokken regio's.”

Deze verantwoording kan het best in de memorie van toelichting worden opgenomen.

10.2. De vraag hoe gehandeld dient te worden wanneer de woning door twee natuurlijke personen wordt gekocht, waarbij slechts voor één van hen toepassing wordt gemaakt van artikel 2.9.4.2.11 of 2.9.4.2.12, beantwoordde de gemachtigde als volgt:

“De rechtenvermindering van respectievelijk 5.600 euro of 4.800 euro is toepasbaar bij een verwerving die in haar totaliteit aanleiding geeft tot de toepassing van het nieuwe tarief van 7%. Deze rechtenvermindering is evenwel splitsbaar per koper in verhouding tot zijn aandeel in de aankoop. Bij een aankoop door 2 kopers waarbij slechts

⁵ Vergelijk met het ontworpen artikel 2.9.4.2.11, § 2, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit, waarin de hypothese van een aankoop door verschillende personen expliciet wordt vermeld.

één koper het voordeel van het nieuwe tarief kan genieten zal deze bijkomende rechtenvermindering – indien voldaan aan de daartoe gestelde voorwaarden – proportioneel naar verhouding met het aandeel van deze koper in het nieuw verworven onroerend goed worden verminderd.

Naar aanleiding van de definitieve goedkeuring van het voorontwerp door de Vlaamse Regering lijkt een bijkomende verduidelijking hiervan in de memorie van toelichting aangewezen.”

Dit zal echter in de ontworpen bepaling zelf moeten worden verduidelijkt, in plaats van in de memorie van toelichting.

10.3. In het ontworpen artikel 2.9.5.0.5, eerste lid, wordt melding gemaakt van “het verschuldigde verkooprecht”. Omdat niet duidelijk was of dit het bedrag is dat wordt berekend op grond van artikel 2.9.4.2.11 of 2.9.4.2.12, dan wel het bedrag dat in voorkomend geval wordt berekend op grond van 2.9.4.1.1 in combinatie met de artikelen 2.9.4.2.11 of 2.9.4.2.12, werd de vraag aan de gemachtigde voorgelegd. Het antwoord luidt:

“De bijkomende rechtenvermindering van hetzij 5.600 euro, hetzij 4.800 euro, of van het proportioneel gereduceerde bedrag dient in mindering te worden gebracht van de rechten of het gedeelte van de rechten dat wordt berekend bij toepassing van de artikelen 2.9.4.2.11 of 2.9.4.2.12.”

Ook op dit punt behoeft het voorontwerp verduidelijking.

11. Uit het legaliteitsbeginsel inzake belastingen, neergelegd in de artikelen 170, § 2, en 172, tweede lid, van de Grondwet, vloeit voort dat de decreetgever zelf alle wezenlijke elementen dient vast te stellen aan de hand waarvan de belastingschuld van de belastingplichtigen kan worden bepaald, zoals de categorieën belastingplichtigen, de grondslag van de belasting, de aanslagvoet of het tarief, en de eventuele vrijstellingen en verminderingen. Daaruit volgt dat elke delegatie die betrekking heeft op het bepalen van één van de essentiële elementen van de belasting, in beginsel ongrondwettig is.

De voormelde grondwetsbepalingen gaan evenwel niet zover dat ze de decreetgever ertoe zouden verplichten elk aspect van een belasting of van een vrijstelling zelf te regelen. Een aan een andere overheid verleende bevoegdheid is niet in strijd met het legaliteitsbeginsel voor zover de machtiging voldoende nauwkeurig is omschreven en betrekking heeft op de tenuitvoerlegging van maatregelen waarvan de essentiële elementen voorafgaandelijk door de decreetgever zijn vastgesteld. Tot de essentiële elementen van de belasting behoren de aanwijzing van de belastingplichtigen, de belastbare materie, de heffingsgrondslag, de aanslagvoet en de eventuele belastingvrijstellingen.⁶

⁶ GwH 10 juli 2014, nr. 104/2014, B.6.

De noties “de kernsteden” en “de gemeenten van de Vlaamse Rand rond Brussel” zijn bepalend voor de vraag of de bijkomende rechtenvermindering kan worden toegestaan: gaat het om onroerende goederen gelegen op het grondgebied van de kernsteden en de gemeenten van de Vlaamse Rand rond Brussel, dan wordt het grensbedrag verhoogd tot 220.000 euro. Voor die noties wordt doorverwezen naar wat is bepaald in artikel 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 ‘houdende de voorwaarden waaronder de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan’. Daarmee lijkt de decreetgever het aan de Vlaamse Regering over te willen laten om invulling te geven aan die noties; de Vlaamse Regering kan immers het voormelde artikel 1 aanpassen. Vermits ze daarbij niet gebonden is door een omkadering van de machtiging door de decreetgever, kan de ontworpen regeling niet in overeenstemming worden geacht met het legaliteitsbeginsel inzake belastingen.

Daarom zal in het te nemen decreet zelf moeten worden bepaald om welke gemeenten het gaat.

Artikel 14

12. Artikel 14, 2°, van het voorontwerp strekt tot de opheffing van het tweede lid van artikel 3.18.0.0.12 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit, waarin wordt bepaald dat “[v]oor de gevallen, vermeld in het eerste lid, (...) de verkrijgers hoofdelijk gehouden [zijn] tot de betaling van de belastingverhoging”.

Van de vier gevallen, vermeld in het eerste lid, wordt na de wijziging voorzien bij artikel 14, 1°, van het voorontwerp, slechts het eerste geval gehandhaafd. Het nieuwe eerste lid van artikel 3.18.0.0.12 zal als volgt luiden:

“Een belastingverhoging van 50% van de aanvullende rechten inzake de registratiebelasting is verschuldigd door de verkrijgers als de verklaring, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, § 1, 1°, onjuist wordt bevonden.”

Bij artikel 12, 1°, van het voorontwerp wordt de bepaling in artikel 3.12.3.0.1, § 1, 1°, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit op haar beurt vervangen, zodat ze nog slechts betrekking zal hebben op de voetvrijstelling (“abattement”) vermeld in artikel 2.8.3.0.4 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit. Deze laatste bepaling gaat over een voetvrijstelling met betrekking tot de schenkingbelasting voor schenkingen aan gehandicapten, die niet wordt gewijzigd.

In de memorie van toelichting wordt niet aangegeven waarom in dat ene geval, dat ongewijzigd behouden wordt, wordt afgezien van de hoofdelijkheid. De vraag rijst dus of de stellers van het voorontwerp met de opheffing van artikel 3.18.0.0.12, tweede lid, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit bij artikel 14, 2°, van het voorontwerp, werkelijk de bedoeling hebben om de hoofdelijke gehoudenheid tot het betalen van de belastingverhoging tussen de verkrijgers in geval van een onjuiste verklaring als bedoeld in artikel 3.12.3.0.1, § 1, 1°, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit niet meer te handhaven.

Artikel 15

13. Luidens artikel 15 van het voorontwerp treedt het aan te nemen decreet in werking op 1 juni 2018. De gemachtigde gaf de volgende toelichting bij die bepaling:

“Zoals bij iedere aanpassing van de regelgeving zullen de nieuwe bepalingen in principe toepasbaar zijn op de belastbare feiten die zich vanaf de datum van inwerkingtreding hebben voorgedaan.

Het afsluiten van een koopovereenkomst is een belastbaar feit, ongeacht of deze overeenkomst mondeling, bij onderhandse akte of bij authentieke akte werd gesloten. Een koopovereenkomst is immers een consensueel contract.

Om alle mogelijke onduidelijkheden hierover uit te sluiten lijkt een herformulering van deze bepaling aangewezen. Er zou explicieter en duidelijk kunnen worden aangegeven dat de bepalingen van het voorliggende decreet van toepassing zijn op overeenkomsten afgesloten vanaf 1 juni 2018. Deze herformulering wijzigt geenszins de inhoudelijke draagwijdte van de bepaling in verband met de inwerkingtreding, maar kan deze wel verduidelijken en bijdragen tot de rechtszekerheid op dat vlak.”

14. Zoals het is geredigeerd, bepaalt artikel 15 van het voorontwerp alleen het tijdstip van inwerkingtreding van de nieuwe regels. Een regeling inzake de overgang tussen de geldende regels en de nieuwe regels ontbreekt dus.⁷

Er moet een onderscheid worden gemaakt tussen het regelen van de inwerkingtreding (artikel 15 van het voorontwerp) en een overgangsregeling.⁸ Een bepaling die de inwerkingtreding van een regelgevende tekst vaststelt, geeft aan vanaf welke datum deze tekst verbindend wordt, dit wil zeggen rechtsgevolgen kan hebben die aan de rechtsonderhorigen kunnen worden tegengeworpen: vanaf deze datum kunnen de rechtsgevolgen die voortvloeien uit de bepalingen van de tekst, verbonden worden aan de rechtsfeiten die onder het toepassingsgebied ervan vallen. In dit geval is de beoogde datum van inwerkingtreding 1 juni 2018. Een overgangsbepaling is een bepaling die de overgang van een oude naar een nieuwe regeling mogelijk maakt en heeft dus slechts een in de tijd beperkte reden van bestaan. In dit geval is het de bedoeling om een aantal van de thans geldende regels te blijven toepassen bij wege van overgangsregeling.

⁷ Zo wordt in de memorie van toelichting uiteengezet dat er voor de belastingplichtigen die reeds een woning hebben aangekocht met toepassing van het verlaagde tarief van 5% voor het zogenaamd ‘klein beschrijf’, niets verandert en dat de voorwaarden voor het behoud van dit voordelige tarief voor hen onverminderd van toepassing blijven. Dat blijkt echter niet uit de tekst zelf van het voorontwerp.

⁸ *Beginselen van de wetgevingstechniek – Handleiding voor het opstellen van wetgevende en reglementaire teksten*, Raad van State, 2008, nrs. 143-146, te raadplegen op de internetsite van de Raad van State (www.raadvst-consetat.be). Zie ook omzendbrief VR/2014/4 van 9 mei 2014 ‘betreffende de wetgevingstechniek’, nrs. 217-219.

Tussen de artikelen 14 en 15 van het voorontwerp dient dus een nieuw artikel met de overgangsregeling te worden ingevoegd. Daarin dient, overeenkomstig de bedoeling van de stellers van het voorontwerp, te worden aangegeven welke van de ontworpen bepalingen niet gelden voor de overeenkomsten gesloten voor 1 juni 2018.

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

Greet VERBERCKMOES

Jo BAERT

ONTWERP VAN DECREET

ONTWERP VAN DECREET

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Begroting, Financiën en Energie;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Begroting, Financiën en Energie is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Art. 2. In artikel 1.1.0.0.2, twaalfde lid, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en gewijzigd bij het decreet van 17 juli 2015, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt 5° wordt opgeheven;

2° in punt 6° worden de woorden "dient of zal dienen tot huisvesting van een gezin of één persoon" vervangen door de woorden "hoofdzakelijk dient of zal dienen tot huisvesting van één gezin of een persoon";

3° er wordt een punt 8° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"8° kernsteden: de gemeenten Aalst, Antwerpen, Boom, Brugge, Dendermonde, Genk, Gent, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas, Turnhout en Vilvoorde;"

4° er wordt een punt 9° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"9° gemeenten van de Vlaamse Rand rond Brussel: de gemeenten Affligem, Asse, Beersel, Bertem, Bever, Dilbeek, Drogenbos, Galmaarden, Gooik, Grimbergen, Halle, Herne, Hoeilaart, Huldenberg, Kampenhout, Kapelle-op-den-Bos, Kortenberg, Kraainem, Lennik, Liedekerke, Linkebeek, Londerzeel, Machelen, Meise, Merchtem, Opwijk, Overijse, Pepingen, Roosdaal, Sint-Genesius-Rode, Sint-Pieters-Leeuw, Steenokkerzeel, Ternat, Tervuren Vilvoorde, Wemmel, Wezembeek-Oppeem, Zaventem, Zemst."

Art. 3. In hetzelfde decreet worden de volgende artikelen opgeheven:

1° artikel 2.9.3.0.2, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en gewijzigd bij het decreet van 17 juli 2015;

2° artikel 2.9.3.0.3, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en gewijzigd bij het decreet van 23 december 2016;

3° artikel 2.9.4.2.1, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en gewijzigd bij het decreet van 17 juli 2015;

4° artikel 2.9.4.2.2, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014.

Art. 4. In artikel 2.9.4.2.10 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 21 april 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt de zinsnede “en 2.9.4.2.1” opgeheven;

2° in paragraaf 4 wordt de zinsnede “artikel 2.9.3.0.2 of 2.9.3.0.3, noch met” geschrapt.

Art. 5. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij de decreten van 22 december 2017, wordt een artikel 2.9.4.2.11 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 2.9.4.2.11. §1. In afwijking van artikel 2.9.4.1.1 bedraagt het verkooprecht 7% voor overeenkomsten houdende zuivere aankoop, waarbij door een of meer natuurlijke personen samen en gelijktijdig de geheelheid volle eigendom van een woning wordt verkregen om er hun hoofdverblijfplaats te vestigen.

§2. Om het verlaagde tarief, vermeld in paragraaf 1, te kunnen toepassen, moeten alle volgende voorwaarden vervuld zijn:

- 1° de verkrijger is op de datum van de authentieke aankoopakte niet voor de geheelheid volle eigenaar van een andere woning of bouwgrond. Als de aankoop gedaan wordt door verschillende personen, zijn ze op de vermelde datum niet samen voor de geheelheid volle eigenaar van een andere woning of bouwgrond;
- 2° de verkrijger verbindt zich ertoe zijn inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister te nemen op het adres van de aangekochte woning binnen twee jaar na de datum van de authentieke aankoopakte;
- 3° de verplichting, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, §1, is nageleefd.

De verkrijger die de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 2°, niet is nagekomen, is aanvullende rechten verschuldigd naar verhouding van zijn wettelijke aandeel in de aankoop.

§3. In afwijking van paragraaf 2, 1°, wordt geen rekening gehouden met de woning of de bouwgrond als:

- 1° de verkrijger zich ertoe verbindt om dit onroerend goed uiterlijk één jaar na de datum van de authentieke akte volledig en ten bezwarende titel te vervreemden en aantoot dat er een causaal verband bestaat tussen die vervreemding en de verkrijging tegen het verlaagd tarief, vermeld in paragraaf 1, en als de verkrijger voldoet aan de verplichting, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, §3, eerste lid;
- 2° het onroerend goed uiterlijk een jaar na de datum van de authentieke akte van verkrijging, al dan niet gedwongen, wordt onteigend en als de verkrijger voldoet aan de verplichting, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, §3, tweede lid.

§4. In geval van een overdracht, die aan een opschortende voorwaarde is onderworpen, wordt voor de toepassing van dit artikel de datum van vervulling van de voorwaarde in de plaats gesteld van de datum van de authentieke akte.”

Art. 6. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij de decreten van 22 december 2017, wordt een artikel 2.9.4.2.12 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 2.9.4.2.12. §1. Het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, wordt verminderd tot 6% als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° de verkrijger verbindt zich ertoe aan de aangekochte woning een ingrijpende energetische renovatie uit te voeren als vermeld in artikel 1.1.1, §2, 50°, van het Energiebesluit van 19 november 2010;
- 2° de verkrijger moet binnen een termijn van vijf jaar vanaf de datum van de authentieke aankoopakte een energieprestatiecertificaat bouw, vermeld in artikel 9.2.11 van het Energiebesluit van 19 november 2010, bekomen waaruit

- blijkt dat de renovatiewerken die aan de aangekochte woning uitgevoerd zijn, betrekking hebben op werken als vermeld in punt 1°;
- 3° de verkrijger is op de datum van de authentieke aankoopakte niet voor de geheelheid volle eigenaar van een andere woning of bouwgrond. Als de aankoop gedaan wordt door verschillende personen, zijn ze op de vermelde datum niet samen voor de geheelheid volle eigenaar van een andere woning of bouwgrond;
- 4° de verkrijger verbindt zich ertoe zijn inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister te nemen op het adres van de aangekochte woning binnen vijf jaar na de datum van de authentieke aankoopakte;
- 5° de verplichting, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, §1, is nageleefd.

De verkrijger die de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, 1°, 2° en 4°, niet is nagekomen, is aanvullende rechten verschuldigd.

§2. In afwijking van paragraaf 1, 3°, wordt geen rekening gehouden met de woning of de bouwgrond als:

- 1° de verkrijger zich ertoe verbindt om dit onroerend goed uiterlijk één jaar na de datum van de authentieke akte volledig en ten bezwarende titel te vervreemden en aantoot dat er een causaal verband bestaat tussen die vervreemding en de verkrijging tegen het verlaagd tarief, vermeld in paragraaf 1, en als de verkrijger voldoet aan de verplichting, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, §3, eerste lid;
- 2° het onroerend goed uiterlijk een jaar na de datum van de authentieke akte van verkrijging, al dan niet gedwongen, wordt onteigend en als de verkrijger voldoet aan de verplichting, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, §3, tweede lid.

§3. In geval van een overdracht, die aan een opschortende voorwaarde is onderworpen, wordt voor de toepassing van dit artikel de datum van vervulling van de voorwaarde in de plaats gesteld van de datum van de akte.”.

Art. 7. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij de decreten van 22 december 2017, wordt een artikel 2.9.4.2.13 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 2.9.4.2.13. §1. In afwijking van artikel 2.9.4.1.1 bedraagt het verkooprecht 7% voor overeenkomsten houdende zuivere aankoop, waarbij door een of meer natuurlijke personen samen en gelijktijdig de geheelheid volle eigendom van een woning wordt verkregen als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° de verkrijger verbindt zich ertoe om binnen een termijn van drie jaar vanaf de datum van de authentieke akte een huurovereenkomst met een minimumduur van 9 jaar voor het aangekochte goed af te sluiten met een erkend sociaal verhuurkantoor met toepassing van en in overeenstemming met de voorwaarden, vermeld in artikel 2 en 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren;
- 2° de verkrijger verbindt zich ertoe om binnen een termijn van drie jaar en zes maanden een kopie van de geregistreerde huurovereenkomst, vermeld in punt 1°, in te dienen bij de bevoegde entiteit van de Vlaamse administratie;
- 3° de verplichting, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, §1, is nageleefd.

De verkrijger die de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, niet is nagekomen, is aanvullende rechten verschuldigd.

§2. In geval van een overdracht, die aan een opschortende voorwaarde is onderworpen, wordt voor de toepassing van dit artikel de datum van vervulling van de voorwaarde in de plaats gesteld van de datum van de authentieke akte.”.

Art. 8. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij de decreten van 22 december 2017, wordt een artikel 2.9.4.2.14 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 2.9.4.2.14. §1. Het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, wordt verminderd tot 1% wanneer deze verkrijging naast de voorwaarden, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, §2, eerste lid, ook voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 2.9.4.2.10.

§2. Voor de toepassing van het verlaagde tarief, vermeld in paragraaf 1, is het bedrag, vermeld in artikel 2.9.4.2.10, §2, 1°, en in afwijking daarvan, minstens gelijk aan 6% van de belastbare grondslag, ongeacht de eventuele toepassing van paragraaf 7.

De verkrijgers dienen voor de toepassing van het tarief, vermeld in paragraaf 1, en in afwijking van artikel 2.9.4.2.10, §2, 3°, te voldoen aan de verplichting, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, §1 en §5, tiende lid.

§3. Het bedrag, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, is exclusief btw.

§4. Het verbod, vermeld in artikel 2.9.4.2.10, §4, eerste lid, geldt niet voor de verkrijgingen, vermeld in paragraaf 1.

Het voordeel van de toepassing van de tariefvermindering, vermeld in paragraaf 1, kan niet gecombineerd worden met de premies, vermeld in artikel 10.2.1 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, als die premies betrekking hebben op dezelfde beheersmaatregelen, werkzaamheden of diensten als de beheersmaatregelen, de werkzaamheden of de diensten, vermeld in artikel 2.9.4.2.10, §2, 1°.

§5. In afwijking van de voorwaarde, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, §2, eerste lid, 1°, wordt er geen rekening gehouden met de woning of de bouwgrond als:

- 1° de verkrijger zich ertoe verbindt om dit onroerend goed uiterlijk één jaar na de datum van de authentieke akte volledig en ten bezwarende titel te vervreemden en aantoot dat er een causaal verband bestaat tussen die vervreemding en de verkrijging tegen het verlaagd tarief, vermeld in paragraaf 1, en als de verkrijger voldoet aan de verplichting, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, §3, eerste lid;
- 2° het onroerend goed uiterlijk een jaar na de datum van de authentieke akte van verkrijging, al dan niet gedwongen, wordt onteigend en als de verkrijger voldoet aan de verplichting, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, §3, tweede lid.

§6. In geval van een overdracht, die aan een opschortende voorwaarde is onderworpen, wordt voor de toepassing van dit artikel de datum van de vervulling van de voorwaarde in de plaats gesteld van de datum van de authentieke akte.

§7. De verkrijger die de voorwaarden, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, §2, 1° en 2°, niet is nagekomen, is aanvullende rechten verschuldigd."

Art. 9. In artikel 2.9.5.0.1 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en gewijzigd bij het decreet van 17 juli 2015, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° de zinsnede "artikel 2.9.4.1.1, artikel 2.9.4.2.1 of artikel 3.6.0.0.6, §6, eerste lid, 2°," wordt telkens vervangen door de zinsnede "artikel 2.9.4.1.1, artikel 2.9.4.2.11, artikel 2.9.4.2.12, artikel 2.9.4.2.13 of artikel 2.9.4.2.14";

2° het laatste lid wordt vervangen door wat volgt:

“Het in mindering te brengen bedrag, verkregen met toepassing van het eerste of het vierde lid, kan nooit meer bedragen dan 12.500 euro. Dit bedrag is gekoppeld aan de schommelingen van het algemene indexcijfer van de consumptieprijzen van het Rijk. De bedragen worden jaarlijks op 1 januari aangepast op basis van een coëfficiënt die verkregen wordt door het gemiddelde van de maandelijkse indexcijfers van het jaar dat voorafgaat aan het jaar, te delen door het gemiddelde van de indexcijfers van het jaar 2017. Het gemiddelde van de maandelijkse indexcijfers wordt afgerond op het hogere of lagere honderdste naargelang het cijfer van de duizendsten al of niet vijf bereikt, en de coëfficiënt wordt afgerond op het hogere of lagere tienduizendste naargelang het cijfer van de honderdduizendsten al of niet vijf bereikt. Na de toepassing van die coëfficiënt worden de bedragen afgerond op de lagere vijfhonderd euro. Het toepasbare geïndexeerde maximumbedrag is het bedrag voor het jaar waarin de authentieke akte van de nieuwe aankoop wordt verleden. Het maximale in mindering te brengen bedrag wordt bepaald in verhouding tot de fractie die de natuurlijke persoon verkrijgt in de nieuw aangekochte woning.”.

Art. 10. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 8 december 2017, wordt een artikel 2.9.5.0.5 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 2.9.5.0.5. Als er voor alle verkrijgers toepassing wordt gemaakt van het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.11 of 2.9.4.2.12, en als de totale belastbare grondslag van de verkoopovereenkomst, bepaald conform artikel 2.9.3.0.1, niet hoger is dan 200.000 euro, wordt er een rechtenvermindering toegestaan van respectievelijk 5600 euro of 4800 euro op het totaal van de op de aankoop berekende rechten. Als het verschuldigde verkooprecht lager is dan, naargelang het geval, hetzij 5600 euro, hetzij 4800 euro, dan wordt de rechtenvermindering verlaagd tot het bedrag van dit verkooprecht.

Als er slechts voor sommige verkrijgers toepassing wordt gemaakt van het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.11 of 2.9.4.2.12, en als de totale belastbare grondslag van de verkoopovereenkomst, bepaald conform artikel 2.9.3.0.1, niet hoger is dan 200.000 euro, wordt de rechtenvermindering van 5600 euro of 4800 euro herleid tot het breukdeel van deze bedragen dat overeenstemt met het aandeel van de betrokken verkrijgers in de totale aankoop. Als het door deze verkrijgers verschuldigde verkooprecht lager is dan het overeenkomstig breukdeel van, naar gelang het geval, hetzij 5600 euro, hetzij 4800 euro, dan wordt de rechtenvermindering verlaagd tot het bedrag van het wettelijk aandeel van deze verkrijgers in het totale verschuldigde verkooprecht.

Voor de onroerende goederen gelegen op het grondgebied van de kernsteden en de gemeenten van de Vlaamse Rand rond Brussel zoals bepaald in artikel 1.1.0.0.2, twaalfde lid, 8° en 9°, wordt de rechtenvermindering, vermeld in het eerste lid, toegestaan als de belastbare grondslag van de verkoopovereenkomst niet hoger is dan 220.000 euro.”.

Art. 11. In artikel 2.9.7.0.5 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014, wordt tussen de woorden “Griffierechten” en “moet” de zinsnede “, en titel 2, hoofdstuk 9 van deze Codex” ingevoegd.

Art. 12. In artikel 3.4.2.0.5, tweede lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 8 december 2017, wordt de zinsnede “vermeld in artikel 2.9.3.0.2, §2, tweede lid, artikel 2.9.3.0.3, §2, tweede lid, artikel 2.9.4.2.1, §6, artikel 2.9.4.2.3, tweede lid,” vervangen door de zinsnede “vermeld in artikel 2.9.4.2.3, tweede lid, artikel 2.9.4.2.11, §2, tweede lid, artikel 2.9.4.2.12, §1, derde lid, artikel 2.9.4.2.13, §1, tweede lid, artikel 2.9.4.2.14, §7,”.

Art. 13. In artikel 3.6.0.0.6 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en gewijzigd bij de decreten van 3 juli 2015, 17 juli 2015 en 21 april 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 2/1 wordt vervangen door wat volgt:

“§2/1. Wat de registratiebelasting betreft, verleent het bevoegde personeelslid ook ontheffing van het bedrag aan registratiebelasting dat meer bedraagt dan het verkooprecht, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, §1, op voorwaarde dat een verzoek is ingediend binnen een termijn van vijf jaar vanaf 1 januari van het jaar waarin het recht tot teruggave is ontstaan. In het verzoek tot teruggave moet worden aangetoond dat de woning die de toepassing van het verlaagde tarief van artikel 2.9.4.2.11, §1, heeft verhinderd, uiterlijk een jaar na de datum van de authentieke akte van verkrijging van de andere woning volledig en ten bezwarende titel is vervreemd, en dat er een causaal verband bestaat tussen die vervreemding en de verkrijging. Bovendien moet in het verzoek tot teruggave worden voldaan aan de verplichting, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, §1 en §3.”;

2° in paragraaf 3, derde lid, wordt de zinsnede “overeenkomstig artikel 2.9.4.1.1, artikel 2.9.4.2.1, §2, 2°, of paragraaf 6, eerste lid, 2°, van dit artikel” vervangen door de zinsnede “conform artikel 2.9.4.1.1, artikel 2.9.4.2.11, artikel 2.9.4.2.12, artikel 2.9.4.2.13 of artikel 2.9.4.2.14”;

3° in paragraaf 3, vierde lid, wordt de zinsnede “overeenkomstig artikel 2.9.4.1.1, artikel 2.9.4.2.1, §2, 2°, of paragraaf 6, eerste lid, 2°, van dit artikel” vervangen door de zinsnede “conform artikel 2.9.4.1.1, artikel 2.9.4.2.11, artikel 2.9.4.2.12, artikel 2.9.4.2.13 of artikel 2.9.4.2.14”;

4° paragraaf 3, vijfde lid, wordt vervangen door wat volgt:

“Het terug te geven bedrag, dat verkregen is met toepassing van het eerste of het vierde lid, kan nooit meer bedragen dan 12.500 euro. Dit bedrag is gekoppeld aan de schommelingen van het algemene indexcijfer van de consumptieprijzen van het Rijk. De bedragen worden jaarlijks op 1 januari aangepast op basis van een coëfficiënt die verkregen wordt door het gemiddelde van de maandelijkse indexcijfers van het jaar dat voorafgaat aan het jaar, te delen door het gemiddelde van de indexcijfers van het jaar 2017. Het gemiddelde van de maandelijkse indexcijfers wordt afgerond op het hogere of lagere honderdste naargelang het cijfer van de duizendsten al of niet vijf bereikt, en de coëfficiënt wordt afgerond op het hogere of lagere tienduizendste naargelang het cijfer van de honderdduizendsten al of niet vijf bereikt. Na de toepassing van die coëfficiënt worden de bedragen afgerond op de lagere vijfhonderd euro. Het toepasbare geïndexeerde maximumbedrag is het bedrag voor het jaar waarin het recht op teruggave ontstaat. Het maximale terug te geven bedrag wordt bepaald in verhouding tot de fractie die de natuurlijke persoon verkrijgt in het nieuw aangekochte goed.”;

5° paragraaf 5 wordt vervangen door wat volgt:

“§5. Wat de registratiebelasting betreft, verleent het bevoegde personeelslid ook ontheffing van het geheven bedrag dat hoger is dan het verkooprecht, vermeld in hetzij artikel 2.9.4.2.11, hetzij artikel 2.9.4.2.12, hetzij artikel 2.9.4.2.13, hetzij artikel 2.9.4.2.14, op voorwaarde dat een verklaring, ondertekend door de verkrijger, waarin de bepalingen, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, die vereist zijn om het verlaagde tarief te verkrijgen, vermeld in hetzij artikel 2.9.4.2.11, hetzij artikel 2.9.4.2.12, hetzij artikel 2.9.4.2.13, hetzij artikel 2.9.2.14, zijn opgenomen, is ingediend binnen een termijn van vijf jaar vanaf 1 januari van het jaar waarin de belasting opeisbaar is geworden.”;

6° paragraaf 6 wordt opgeheven.

Art. 14. In artikel 3.12.3.0.1 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en gewijzigd bij de decreten van 3 juli 2015, 17 juli 2015, 21 april 2017 en 22 december 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt punt 1° vervangen door wat volgt:

“1° de voorwaarden van het abattement, vermeld in artikel 2.8.3.0.4, vervuld zijn;”;

2° in paragraaf 1 wordt punt 4° vervangen door wat volgt:

“4° ze de toepassing vragen van artikel 2.8.6.0.3, artikel 2.9.4.2.10, artikel 2.9.4.2.11, artikel 2.9.4.2.12, artikel 2.9.4.2.13, artikel 2.9.4.2.14, artikel 2.9.5.0.1, artikel 2.9.6.0.1, eerste lid, 4°, artikel 2.9.6.0.2, artikel 2.10.4.0.1, tweede lid, artikel 2.10.6.0.1, eerste lid, 2°, of artikel 2.10.6.0.2;”;

3° in paragraaf 3 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

a) het eerste en tweede lid worden opgeheven;

b) na het bestaande derde, vierde en vijfde lid, die respectievelijk het eerste, tweede en derde lid worden, worden een vierde, vijfde, zesde, zevende, achtste en negende lid toegevoegd, die luiden als volgt:

“Als partijen voor de toepassing van het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, §1, de toepassing van artikel 2.9.4.2.11, §3, 1°, inroepen, is ook vereist dat in de verklaring, vermeld in paragraaf 1:

1° melding wordt gemaakt van de onroerende goederen die de toepassing van het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, §1, verhinderen;

2° wordt gesteld dat de verkrijger de onroerende goederen, vermeld in punt 1°, binnen een jaar na de datum van de authentieke akte van verkrijging volledig en onder bezwarende titel zal vervreemden;

3° wordt aangetoond door de verkrijger dat er een causaal verband bestaat tussen de vervreemding, vermeld in punt 2°, en de verkrijging tegen het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, §1.

Als partijen voor de toepassing van het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, §1, de toepassing van artikel 2.9.4.2.11, §3, 2°, inroepen, is ook vereist dat in de verklaring, vermeld in paragraaf 1:

1° melding wordt gemaakt van de onroerende goederen die de toepassing van het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, §1, verhinderen;

2° wordt gesteld dat de onroerende goederen, vermeld in punt 1°, binnen een jaar na de datum van de akte van verkrijging, al dan niet gedwongen, worden onteigend.

Als partijen voor de toepassing van het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.12, §1, de toepassing van artikel 2.9.4.2.12, §2, 1°, inroepen, is ook vereist dat in de verklaring, vermeld in paragraaf 1:

1° melding wordt gemaakt van de onroerende goederen die de toepassing van het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.12, §1, verhinderen;

2° wordt gesteld dat de verkrijger de onroerende goederen, vermeld in punt 1°, binnen een jaar na de datum van de authentieke akte van verkrijging volledig en onder bezwarende titel zal vervreemden;

3° wordt aangetoond door de verkrijger dat er een causaal verband bestaat tussen de vervreemding, vermeld in punt 2°, en de verkrijging tegen het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.12, §1.

Als partijen voor de toepassing van het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.12, §1, de toepassing van artikel 2.9.4.2.12, §2, 2°, inroepen, is ook vereist dat in de verklaring, vermeld in paragraaf 1:

- 1° melding wordt gemaakt van de onroerende goederen die de toepassing van het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.12, §1, verhinderen;
- 2° wordt gesteld dat de onroerende goederen, vermeld in punt 1°, binnen een jaar na de datum van de akte van verkrijging, al dan niet gedwongen, worden onteigend.

Als partijen voor de toepassing van het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.14, §1, de toepassing van artikel 2.9.4.2.14, §5, 1°, inroepen, is ook vereist dat in de verklaring, vermeld in paragraaf 1:

- 1° melding wordt gemaakt van de onroerende goederen die de toepassing van het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.14, §1, verhinderen;
- 2° wordt gesteld dat de verkrijger de onroerende goederen, vermeld in punt 1°, binnen een jaar na de datum van de authentieke akte van verkrijging volledig en onder bezwarende titel zal vervreemden;
- 3° wordt aangetoond door de verkrijger dat er een causaal verband bestaat tussen de vervreemding, vermeld in punt 2°, en de verkrijging tegen het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.14, §1.

Als partijen voor de toepassing van het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.14, §1, de toepassing van artikel 2.9.4.2.14, §5, 2°, inroepen, is ook vereist dat in de verklaring, vermeld in paragraaf 1:

- 1° melding wordt gemaakt van de onroerende goederen die de toepassing van het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.14, §1, verhinderen;
- 2° wordt gesteld dat de onroerende goederen, vermeld in punt 1°, binnen een jaar na de datum van de akte van verkrijging, al dan niet gedwongen, worden onteigend.”;

4° aan paragraaf 5 wordt een lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Als de partijen de toepassing vragen van het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.14, is ook vereist dat in de verklaring, vermeld in paragraaf 1:

- 1° melding wordt gemaakt van het goedgekeurde beheersplan, vermeld in artikel 2.9.4.2.10, §2, 2°, met opgave van de referentie, alsook de datum van de goedkeuring van het beheersplan door het agentschap, vermeld in artikel 2.1, 2°, van het Onroenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Als het beheersplan nog niet is opgemaakt en goedgekeurd op het moment van het verlijden van de authentieke akte van verkrijging, bestaat de verklaring in de melding dat er een beheersplan opgemaakt zal worden als vermeld in artikel 8.1.1 tot en met 8.1.3 van het Onroenderfgoeddecreet van 12 juli 2013;
- 2° de partijen melding maken van hun kennis van artikel 10.5.2 van het Onroenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.”.

Art. 15. In artikel 3.18.0.0.11, eerste lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en gewijzigd bij de decreten van 3 juli 2015 en 17 juli 2015, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt 6°, 7° en 7°/1 worden vervangen door wat volgt:

- “6° de verkrijger in geval van onjuiste vermeldingen van de voorwaarden, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, §2, eerste lid, 1°, artikel 2.9.4.2.12, §1, eerste lid, 1°, 2° en 3°, artikel 2.9.4.2.13, §1, eerste lid, 1° en 2°, of artikel 2.9.4.2.14, §1;
- 7° de verkrijger, als het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.11 of artikel 2.9.4.2.12, vervalt bij gebrek aan inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister op het adres van het aangekochte goed binnen de termijn, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, §2, eerste lid, 2°, of artikel 2.9.4.2.12, §1, eerste lid, 4°;
- 7°/1 de verkrijger, als het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, §1, vervalt bij gebrek aan vervreemding van de woning of de bouwgrond en waarmee voor de toepassing van artikel 2.9.4.2.11, §2, eerste lid, 1°, geen rekening is gehouden binnen de termijn, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, §3, 1°;”;

2° er wordt een punt 7/2° ingevoegd, dat luidt als volgt:

- “7°/2 de verkrijger, als het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.12, §1, vervalt bij gebrek aan tijdige uitvoering van de renovatie als vermeld in artikel 2.9.4.2.12, §1, eerste lid, 1°, of bij gebrek aan naleving van de voorwaarde, vermeld in artikel 2.9.4.2.12, §1, eerste lid, 2°;”;

3° er wordt een punt 7/3° ingevoegd, dat luidt als volgt:

- “7°/3 de verkrijger, als het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.12, §1, vervalt bij gebrek aan vervreemding van de woning of de bouwgrond en waarmee voor de toepassing van artikel 2.9.4.2.12, §2, 1°, geen rekening is gehouden binnen de termijn, vermeld in artikel 2.9.4.2.12, §2, 1°;”;

4° er wordt een punt 7°/4 ingevoegd, dat luidt als volgt:

- “7°/4 de verkrijger, als het verlaagd tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.13, §1, vervalt bij gebrek aan tijdige verhuring, als vermeld in artikel 2.9.4.2.13, §1, eerste lid, 1°, of bij gebrek aan tijdige indiening van de bewijsstukken, vermeld in artikel 2.9.4.2.13, §1, eerste lid, 2°;”;

5° er wordt een punt 7°/5 ingevoegd, dat luidt als volgt:

- “7°/5 de verkrijger, als het verlaagd tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.14, §1, vervalt bij gebrek aan inschrijving binnen de termijn, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, §2, eerste lid, 2°;”;

6° er wordt een punt 7°/6 ingevoegd, dat luidt als volgt:

- “7°/6 de verkrijger, als het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.14, §1, vervalt bij gebrek aan vervreemding van de woning of de bouwgrond en waarmee voor de toepassing van artikel 2.9.4.2.11, §2, eerste lid, 1°, geen rekening is gehouden binnen de termijn, vermeld in artikel 2.9.4.2.14, §5, 1°;”.

Art. 16. In artikel 3.18.0.0.12 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het eerste lid wordt vervangen door wat volgt:

“Een belastingverhoging van 50% van de aanvullende rechten inzake de registratiebelasting is verschuldigd door de verkrijgers als de verklaring, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, §1, 1°, onjuist wordt bevonden.”;

2° het tweede lid wordt opgeheven.

Art. 17. Dit decreet is van toepassing op verkoopovereenkomsten afgesloten vanaf 1 juni 2018.

Brussel, 16 maart 2018.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Begroting, Financiën en Energie,

Bart TOMMELEIN