

V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 2008-2009

8 december 2008

VOORSTEL VAN DECREET

– van mevrouw **Michèle Hostekint**, de heren **Jaak Gabriels**, **Koen Van den Heuvel** en **Ludo Sannen** en de dames **Hilde Eeckhout** en **Veerle Heeren** –

houdende invoering van een verhoogd abattement bij hypotheekvestiging op de enige woning

VERSLAG

**namens de Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting
uitgebracht door de heer Ward Kennes**

Samenstelling van de commissie:

Voorzitter: de heer Jaak Gabriels.

Vaste leden:

de heren Thieu Boutsen, Herman De Reuse, Felix Strackx, Erik Tack, Christian Verougstraete;

de heren Ward Kennes, Erik Matthijs, Koen Van den Heuvel, Eric Van Rompuy;

mevrouw Hilde Eeckhout, de heren Jaak Gabriels, Sven Gatz; de heer Gilbert Bossuyt, mevrouw Michèle Hostekint, de heer Ludo Sannen.

Plaatsvervangers:

de heren Erik Arckens, Frank Creyelman, mevrouw Hilde De Lobel, de heren Roland Van Goethem, Joris Van Hauthem;

de heren Ludwig Caluwé, Tom Dehaene, de dames Veerle Heeren, Joke Schauvliege;

mevrouw Annick De Ridder, de heren Marc van den Abeelen, Bob Verstraete;

de heren Bart Caron, Jacky Maes, Bart Van Malderen.

Toegevoegde leden:

de heer Jan Peumans;

de heer Rudi Daems.

Zie:

1832 (2007-2008)

– Nr. 1: Voorstel van decreet

– Nr. 2: Verslag over hoorzitting

Zie ook:

1673 (2007-2008)

– Nr. 1: Voorstel van decreet

1709 (2007-2008)

– Nr. 1: Voorstel van decreet

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting heeft overeenkomstig artikel 26, 2, van het Reglement van het Vlaams Parlement op 2 en 4 december 2008 het voorstel van decreet van de heren Felix Strackx, Herman De Reuse, Christian Verougstraete, Thieu Boutsen en Erik Tack houdende wijziging van artikel 46bis van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, wat betreft de verhoging van het abatement bij de aankoop van een woning of bouwgrond, indien hiervoor een hypotheecaire lening wordt aangegaan (*Parl. St. VI. Parl. 2007-08, nr. 1709/1*) en het voorstel van decreet van mevrouw Michèle Hostekint, de heren Jaak Gabriels, Koen Van den Heuvel en Ludo Sannen en de dames Hilde Eeckhout en Veerle Heeren houdende invoering van een verhoogd abatement bij hypotheekvestiging op de enige woning (*Parl. St. VI. Parl. 2007-08, nr. 1832/1*) in samenhang behandeld.

Tijdens deze vergaderingen werd ook het voorstel van decreet van de heren Felix Strackx, Herman De Reuse, Christian Verougstraete, Thieu Boutsen en Erik Tack houdende invoering van een artikel 87bis in het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten (*Parl. St. VI. Parl. 2007-08, nr. 1673/1*) behandeld. Een verslag van die bespreking vindt u in *Parl. St. VI. Parl. 2007-08, nr. 1673/2*.

Naar aanleiding van de behandeling van deze voorstellen van decreet (*Parl. St. VI. Parl. 2007-08, nrs. 1673/1, 1709/1 en 1832/1*) in commissie werd op 4 december 2008 in uitvoering van artikel 32, 2, b, een hoorzitting gehouden, waarvan het verslag gepubliceerd is in *Parl. St. VI. Parl. 2007-2008, nr. 1832/2*.

In toepassing van de artikelen 61, 3, en 55, 4, van het Reglement van het Vlaams Parlement werd het voorstel van decreet van mevrouw Michèle Hostekint, de heren Jaak Gabriels, Koen Van den Heuvel en Ludo Sannen en de dames Hilde Eeckhout en Veerle Heeren houdende invoering van een verhoogd abatement bij hypotheekvestiging op de enige woning (*Parl. St. VI. Parl. 2007-08, nr. 1832/1*) als basis van de bespreking genomen.

I. PROCEDURIEEL

1. Hoorzitting op basis van artikel 32, 2, b, van het Reglement van het Vlaams Parlement

Naar aanleiding van de drie bovenvermelde voorstellen van decreet houdende wijzigingen aan het

Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten (*Parl. St. VI. Parl. 2007-08, nrs. 1673/1, 1709/1 en 1832/1*), vraagt de heer *Felix Strackx* namens de Vlaams Belangfractie om een hoorzitting op grond van artikel 32, 2, b, van het Reglement van het Vlaams Parlement een verzoek tot hoorzitting.

Er wordt unaniem beslist om een vertegenwoordiger van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat en een vertegenwoordiger van de dienst Patrimoniumdocumentatie van de Federale Overheidsdienst Financiën uit te nodigen.

Op 4 december 2008 werd overeenkomstig de bepalingen van artikel 32, 2, b, van het Reglement van het Vlaams Parlement de hoorzitting georganiseerd.

Onmiddellijk aansluitend op de hoorzitting wordt de bespreking van de voorstellen van decreet aangevat. De Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting besluit dat er geen reflectienota's zullen worden ingediend.

2. Samenhang van de voorstellen van decreet

De heer *Felix Strackx* erkent dat beide voorstellen van decreet weliswaar niet identiek zijn maar toch zeer gelijklopend. Dat van zijn fractie is het eerst ingediend en gaat bovendien het verst in de uitbreiding van de modaliteiten. Om deze twee redenen stelt hij voor het voorstel van Vlaams Belang als basis van de bespreking te nemen.

De Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting besluit met 9 stemmen tegen 3 het voorstel van decreet van mevrouw Michèle Hostekint, de heren Jaak Gabriels, Koen Van den Heuvel en Ludo Sannen en de dames Hilde Eeckhout en Veerle Heeren houdende invoering van een verhoogd abatement bij hypotheekvestiging op de enige woning (*Parl. St. VI. Parl. 2007-08, nr. 1832/1*) als basis van de besprekingen te nemen.

II. HOORZITTING

De hoorzitting vond plaats op 4 december 2008. Het verslag is gepubliceerd in *Parl. St. VI. Parl. 2007-08, nr. 1832/2*.

III. TOELICHTING BIJ HET VOORSTEL VAN DECREET DOOR MEVROUW MICHELE HOSTEKINT

Mevrouw *Michèle Hostekint* verwijst naar de bepa-

ling in het Vlaams regeerakkoord over de afschaffing van de registratierechten op hypothecaire leningen voor de bouw, renovatie of verwerving van de eerste en enige gezinswoning en dat voor de eerste schijf van 100.000 euro. Volgens het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten bedraagt het huidige registratierecht 1 procent. De gewesten zijn bevoegd ten aanzien van de vrijstelling van registratierechten. Het commissielid wijst er op dat er echter in de praktijk administratieve complicaties zijn, zoals die ook tijdens de hoorzitting aan bod kwamen. Die moeilijkheden betreffen in het bijzonder de uiteenlopende termijnen en technieken (abattement, klein beschrijf, afschaffing).

Omdat de doelgroep gelijkloopt met de begunstigen van het abattement, stellen de indieners voor het effectieve voordeel van 1000 euro voor de burger, waarop oorspronkelijk gemikt werd, op een eenvoudiger manier te bereiken, namelijk via het bijabatement bij de aankoop van een woning of bouwgrond. Het bijabatement zou 10.000 euro bedragen bij de toepassing van het gewone tarief van 10 procent, 20.000 euro bij de toepassing van het klein beschrijf van 5 procent. Het commissielid besluit dat op deze wijze telkens hetzelfde resultaat bereikt wordt.

IV. BESPREKING

De heer *Felix Strackx* citeert het advies van 9 juli 2008 van de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen (SERV) over het voorontwerp van decreet tot invoering van een verhoogd abattement bij hypotheekvestiging op de enige woning: “De voorgestelde maatregel past overigens principieel wel in de doelstellingen van het regeerakkoord. Punt is echter dat de concrete maatregel niet volledig tegemoet komt aan wat het regeerakkoord heeft beoogd. In een strikte interpretatie van het regeerakkoord is de voorgenomen maatregel niet uitsluitend gekoppeld aan de transactie van het onroerend goed (hetzij een woning, hetzij een bouwgrond) maar ook aan het bouwen of renoveren van de enige woning zelfs als daar geen transactie mee gemoeid is. De bepaling van het regeerakkoord focust op één essentieel criterium “enige gezinswoning” en niet zoals in de nu voorgestelde regeling van toepassing bij de registratierechten naar aanleiding van “de eerste aankoop van de enige gezinswoning of van de bouwgrond bestemd voor enige woning”. Er wordt terecht opgemerkt dat beide doelgroepen wel grotendeels samenvallen, maar er blijft wel een essentieel verschil. In de praktijk wil dat bijvoorbeeld zeggen dat – in tegenstelling met wat het regeerakkoord liet uitschijnen – in volgende gevallen er geen vermindering van rechten zal zijn: iemand beschikt over een woning (bijvoorbeeld verkregen via erfenis of schenking,

maar ook na vroegere aankoop van meer dan twee jaar geleden) en sluit een hypothecaire lening af voor renovatie; iemand beschikt over een bouwgrond (geërfd of geschonken of meer dan vijf jaar in bezit door aankoop) en sluit naderhand een hypothecaire lening af voor de financiering van de bouw van een woning; iemand verkoopt de enige gezinswoning en koopt een andere woning en sluit voor de financiering daarvan of voor renovatie ervan een hypothecaire lening af (Kan niet genieten van de voorgestelde maatregel omdat de basisvermindering in de registratierechten niet van toepassing is (kan niet gecombineerd worden met de meeneembaarheid)).”

De heer Strackx benadrukt dat al deze categorieën dus buiten de vermindering van het registratierecht vallen, waarop hij zijn citaat vervolgt: “Men kan aannemen dat het regeerakkoord in hoofdzaak ook wel mikte op “eerste aankoop”. Maar in de praktijk zal een eigenaar die bijvoorbeeld om sociale redenen (bijvoorbeeld handicap) of andere redenen (energiebesparingen, noodzakelijke aanpassingen) grondige verbouwingen wenst door te voeren niet kunnen genieten van een gehele of gedeeltelijke vermindering van het hypotheekrecht.”

De SERV stelt nog: “Verder bestendigt de titel van het decreet de verwarring die er in fiscale bepalingen kan bestaan tussen “eerste aankoop” en “enige woning”.”

In het advies stelt de SERV: “Concreet ten aanzien van de voorgestelde maatregel in het bijzonder in het licht van de doelstellingen van het regeerakkoord wenst de raad toch volgende bedenkingen te maken. De maatregel dekt niet volledig de doelstellingen van het regeerakkoord, waarin de koppeling wordt gemaakt met “enige woning” en niet met uitsluitend de aankoop van de enige woning. De regering verwijst naar legistische en praktische moeilijkheden om af te zien van een letterlijke toepassing van de bepalingen in het regeerakkoord, maar licht die niet verder toe. Een nadere toelichting is wenselijk.”

Dat laatste is ook de reden waarom de heer Strackx een hoorzitting heeft gevraagd, die helaas een schertsvertoning bleek die hem absoluut niet heeft overtuigd van de genoemde moeilijkheden. Hij citeert verder de conclusie van de SERV: “Aandacht wordt gevraagd om eenduidiger een aantal begrippen toe te passen in de fiscale wetgeving. Het voorgelegde decreet hanteert het begrip “enige woning”, maar geeft daar een andere inhoud aan dan bijvoorbeeld de notie ‘enige woning’ in het Wetboek van de Inkomstenbelasting. Finaal gaat het in het voorgelegde decreet om “een verhoogd abattement bij hypotheekvestiging met het oog op aankoop van de enige woning”. Aandacht wordt gevraagd voor de positie van eigenaars die voor renovatie (en eventueel ook

bouw) van de enige woning (zonder dat er een aankoop mee gemoeid is) beroep moeten doen op een hypothecaire inschrijving.” Het commissielid beklemtoont dat deze mensen compleet buiten de voorgestelde regeling vallen.

De heer Strackx vat zijn kritiek op het voorstel van decreet van mevrouw Michèle Hostekint, de heren Jaak Gabriels, Koen Van den Heuvel en Ludo Sannen en de dames Hilde Eeckhout en Veerle Heeren houdende invoering van een verhoogd abattement bij hypotheekvestiging op de enige woning samen. Ten eerste is het zo dat men, als men kan genieten van het abattement en een hypothecaire lening neemt, altijd het bijabattement krijgt, ook al gaat het, bij wijze van spreken, om een hypotheek van 100 euro. Toch krijgt men dan een vermindering van registratierechten van 1000 euro. Er is immers geen enkele koppeling aan de hoogte van de lening waarvoor de hypotheek wordt gevestigd. In het voorstel van zijn fractie is daartoe wel een percentage opgenomen, verbonden met een maximum. De aanpak van het toegelichte voorstel beoordeelt hij als niet correct.

Ten tweede is het zo dat de regeling evenmin geldt voor wie al bijvoorbeeld twee of vijf jaar geleden een bouwgrond heeft gekocht, in tegenstelling tot wat de SERV veronderstelt in de door hem geciteerde tekst. Het zijn de mensen die na 1 januari 2009 een bouwgrond kopen, die vijf jaar tijd krijgen om te voldoen aan de verplichtingen.

Het derde grote punt van kritiek is dat de hele regeling niet combineerbaar is met de meeneembaarheid van de registratierechten. In het voorstel van Vlaams Belang komen ook mensen die niet kunnen genieten van het oorspronkelijke abattement maar wel van de meeneembaarheid van de registratierechten, in aanmerking voor de vermindering van het registratierecht. De koppeling met het eerste abattement is logisch noch eerlijk. Iemand die ooit, om welke persoonlijke reden dan ook, zijn woning heeft moeten verkopen, wordt nogmaals geconfronteerd met een belasting op het niet hebben van geld. Dat is niet eerlijk.

Vierde kritiek is dat het bedrag te laag is. Met een hypothecaire lening van 100.000 euro komt men de dag van vandaag nergens meer op de vastgoedmarkt. In het voorstel van zijn fractie wordt 150.000 euro gehanteerd, al is 200.000 euro wellicht nog realistischer als minimumbedrag.

V. REFLECTIETERMIJN

In uitvoering van artikel 56, 3, van het Reglement van het Vlaams Parlement, beslist de commissie met

eenparigheid van 9 stemmen dat er geen reflectietijd en reflectienota's zullen zijn.

VI. STEMMING VAN HET VOORSTEL VAN DECREET VAN MEVROUW MICHÈLE HOSTEKINT, DE HEREN JAAK GABRIELS, KOEN VAN DEN HEUVEL EN LUDO SANNEN EN DE DAMES HILDE EECKHOUT EN VEERLE HEEREN HOUDENDE INVOERING VAN EEN VERHOOGD ABATTEMENT BIJ HYPOTHEEKVESTIGING OP DE ENIGE WONING (PARL. ST. VL. PARL. 2007-08, NR. 1832/1)

De artikelen 1 tot 3 van het voorstel van decreet worden zonder verdere opmerkingen unaniem aangenomen met 11 stemmen.

Het voorstel van decreet van mevrouw Michèle Hostekint, de heren Jaak Gabriels, Koen Van den Heuvel en Ludo Sannen en de dames Hilde Eeckhout en Veerle Heeren houdende invoering van een verhoogd abattement bij hypotheekvestiging op de enige woning (*Parl. St. Vl. Parl. 2007-08, nr. 1832/1*) wordt eenparig aangenomen met 11 stemmen.

VII. STEMMING VAN HET VOORSTEL VAN DECREET VAN DE HEREN FELIX STRACKX, HERMAN DE REUSE, CHRISTIAN VEROUGSTRAETE, THIEU BOUTSEN EN ERIK TACK HOUDENDE WIJZIGING VAN ARTIKEL 46BIS VAN HET WETBOEK DER REGISTRATIE-, HYPOTHEEK- EN GRIFFIERECHTEN, WAT BETREFT DE VERHOOGING VAN HET ABATTEMENT BIJ DE AANKOOP VAN EEN WONING OF BOUWGROND, INDIEN HIERVOOR EEN HYPOTHECAIRE LENING WORDT AANGEGAAN (PARL. ST. VL. PARL. 2007-08, NR. 1709/1)

Op verzoek van de heer Felix Stackx wordt het voorstel van decreet van de heren Felix Strackx, Herman De Reuse, Christian Verougstraete, Thieu Boutsen en Erik Tack houdende wijziging van artikel 46bis van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, wat betreft de verhoging van het abattement bij de aankoop van een woning of bouwgrond, indien hiervoor een hypothecaire lening wordt aangegaan (*Parl. St. Vl. Parl. 2007-08, nr. 1709/1*) ter stemming gelegd.

De artikelen 1 tot 3 van het voorstel van decreet worden verworpen met 8 stemmen tegen 3.

Het voorstel van decreet van de heren Felix Strackx, Herman De Reuse, Christian Verougstraete, Thieu Boutsen en Erik Tack houdende wijziging van artikel 46bis van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, wat betreft de verhoging van het abatement bij de aankoop van een woning of bouwgrond, indien hiervoor een hypothecaire lening wordt aangegaan (*Parl. St.* VI. Parl. 2007-08, nr. 1709/1), wordt verworpen met 8 stemmen tegen 3.

De verslaggever,

Ward KENNES

De voorzitter,

Jaak GABRIELS
