

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 de heren Felix Strackx, Herman De Reuse, Christian Verougstraete,
Thieu Boutsen en Erik Tack–**

**houdende invoeging van een artikel 87bis in het Wetboek der registratie-,
hypotheek- en griffierechten**

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**

HOORZITTING

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

1673 (2007-2008)

– Nr. 1: Voorstel van decreet

Zie ook:

1709 (2007-2008)

– Nr. 1: Voorstel van decreet

DAMES EN HEREN,

Bij toepassing van artikel 32, 2, b, van het Reglement hield de Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting op 4 december 2008 een hoorzitting over het voorstel van decreet van de heren Felix Strackx, Herman De Reuse, Christian Verougstraete, Thieu Boutsen en Erik Tack houdende invoeging van een artikel 87bis in het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten (*Parl. St. VI. Parl. 2007-08, nr. 1673/1*), 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. 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 abattement bij hypotheekvestiging op de enige woning (*Parl. St. VI. Parl. 2007-08, nr. 1832/1*).

I. UITEENZETTING DOOR MEVROUW HILDE PELGROMS, JURIDISCHE DIENST VAN DE KONINKLIJKE FEDERATIE VAN HET BELGISCHE NOTARIAAT

Mevrouw Hilde Pelgroms: Wij hebben ooit meegewerkt aan een voorstel om de eerste schijf van 100.000 euro vrij te stellen van registratierechten. Daardoor zou bij elke hypotheekvestiging de hypotheeknemer 1000 euro besparen. Er zijn zelfs een aantal voorstellen van decreet geweest; de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat heeft in elk van die voorstellen mankementen gevonden.

Het grootste probleem is dat als het een afzonderlijk fiscaal voordeel wordt, heel veel mensen geconfronteerd worden met drie verschillende regimes. Het regime van het abattement geldt voor een koper die zijn enige woning koopt, niet noodzakelijk zijn eerste, maar hij mag niet enige eigenaar zijn van een andere woning. De enige woning moet tot hoofdverblijfplaats dienen. Voorts is er het regime van het klein beschrijf, dat geldt voor de enige woning op voorwaarde dat de koper er zijn inschrijving neemt in het bevolkingsregister. In tegenstelling tot het abattement moet voor het klein beschrijf ook rekening worden gehouden met de andere goederen van de echtgenoot. Tot slot was er dan het voorstel voor een derde fiscaal voordeelregime, dat ook be-

trekking had op de enige woning volgens de definitie in het Wetboek der inkomstenbelastingen, hoewel andere teksten andere definities hanteerden. Ook daar gold de verplichting tot vestiging van hoofdverblijfplaats. De definities of de termijnen voor vestiging van de hoofdverblijfplaats in de drie regimes waren altijd net iets anders waardoor het voor de burger een onontwarbaar kluwen werd. Meestal weten de burgers op het moment van de aankoop wel onder welk regime ze vallen, maar als er verplichtingen uit voortvloeien die jaren later gevolgen hebben, zijn ze dat meestal al lang vergeten. Zo moet wie geniet van het klein beschrijf, minstens drie jaar op die verblijfplaats in het bevolkingsregister ingeschreven blijven.

Met de hypotheekvrijstelling waren er ook nog andere problemen. Zo was niet duidelijk of de 100.000 euro vrijstelling in meerdere keren kon opgenomen worden: bijvoorbeeld een deel bij de lening voor de bouwgrond en een tweede deel bij de lening voor het huis zelf. Daarbij is het niet steeds zo dat de hypotheeknemer in beide gevallen dezelfde is.

Ook de termijnen veroorzaakten moeilijkheden. Er werd een beetje vastgehouden aan de termijnen van het abattement. Zo was er een termijn waarbinnen de hypotheeknemer in de woning zijn hoofdverblijfplaats moest vestigen. De termijn begon te lopen vanaf de datum van hypotheekvestiging. Dat is niet noodzakelijk de datum van aankoop van het goed. Kortom, het was een kluwen van verwijzingen, termijnen en voorwaarden. Uiteindelijk bleek het regime van het abattement het duidelijkst. Het voordeel wordt dan eveneens toegekend als het leningbedrag lager is. De enige voorwaarden zijn dat het de enige woning en de hoofdverblijfplaats van de koper moeten zijn. Dat is het meest duidelijk voor de mensen.

De heer Felix Strackx: Ik had krachtigere argumenten verwacht. Ik begrijp niet waarom het niet geregeld had kunnen worden via artikel 87 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten. Dat artikel bepaalt de hypotheekregistratierechten. Vlaams Belang heeft een zo goed als perfect voorstel ingediend om een artikel 87bis in te voegen (*Parl. St. VI. Parl. 2007-08, nr. 1673/1*). Dat nieuwe artikel schaft dan de hypotheekrechten af onder bepaalde voorwaarden en binnen bepaalde grenzen.

Ik begrijp niet hoe de kritiek van mevrouw Pelgroms van toepassing kan zijn op dat voorstel van decreet. Het voorstel van decreet is bijzonder duidelijk, bijzonder goed omschreven en bijzonder goed te controleren. De consequentie van de kritiek van mevrouw Pelgroms is dat er een slechtere regeling komt dan het invoegen van een artikel 87bis in het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten. Wat is er mis met de invoeging van dat artikel?

De heer Erik Matthijs: De uiteenzetting was helder.

Mevrouw Hilde Eeckhout: Vaak weten hypotheeknemers helemaal niet welke kosten ze moeten betalen. Een verhoogde vrijstelling is ingewikkeld genoeg.

Mevrouw Hilde Pelgroms: Wij hebben nog wel opmerkingen bij de twee voorstellen van decreet, maar dat zijn dan heel technische opmerkingen.

De heer Felix Strackx: Heeft mevrouw Pelgroms het voorstel van decreet van de heren Felix Strackx, Herman De Reuse, Christian Verougstraete, Thieu Boutsen en Erik Tack houdende invoeging van een artikel 87bis in het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechtenstuk (*Parl. St. VI. Parl. 2007-08, nr.1673/1*) gekregen en heeft ze daar een mening over? Welke voorstellen heeft ze precies doorgenomen?

De heer Jaak Gabriels, voorzitter: De sprekers op een hoorzitting moeten zich niet uitspreken over welk voorstel het beste is, maar gewoon toelichting geven bij de materie. Er zijn trouwens maar twee voorstellen van decreet, een van Vlaams Belang en een van de meerderheid.

II. UITEENZETTING DOOR DE HEER GEERT VAN PARYS, DIRECTEUR, ALGEMENE ADMINISTRATIE PATRIMONIUMDOCUMENTATIE, FEDERALE OVERHEIDSDIENST FINANCIËN

De heer Geert Van Parys: In het voorstel van decreet van Vlaams Belang is hypotheekvestiging mogelijk op een ander onroerend goed dan het onroerend goed dat is aangekocht. De koper kan al eigenaar zijn van een ander onroerend goed dat niet voor bewoning bestemd is.

De hypotheekvestiging moet ook niet noodzakelijk gebeuren ter financiering van de aankoop van het tot bewoning bestemd onroerend goed. Dat is een onduidelijke formulering. Zo blijft het mogelijk om eerst een kleine woning te kopen en nadien een grotere en daarvoor een lening aan te gaan.

Een derde vaststelling is dat de aanvangstermijnen verschillen van die van het abatement. Dat zal niet alleen nog meer verwarring scheppen bij de kopers maar ook de administratie bijkomend werk geven.

De vaststelling van een recht van 0% is niet de geijkte technische formulering voor een vrijstelling. Misschien hebben de indieners zich geïnspireerd op het recht van inbreng. Dat recht is echter geleidelijk tot nul gezakt.

Er is geen termijn bepaald tussen de aankoop en de hypotheekvestiging. Tussen beide gebeurtenissen kan dan bijvoorbeeld meer dan 10 jaar liggen. Dat kan voor praktische problemen zorgen. Op datum van hypotheekvestiging moet de administratie immers nagaan of de voorwaarden vervuld waren op datum van de aankoop. Als de koper genoten heeft van het abatement, is er geen probleem want dan zijn de voorwaarden – die dezelfde zijn – op datum van aankoop onderzocht.

De heer Felix Strackx: Heeft de heer Van Parys ook 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*) 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*) geanalyseerd?

De heer Geert Van Parys, directeur: In de tekst van het voorstel van decreet van Vlaams Belang 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, is sprake van leningen. Dat is een algemene term, ik veronderstel dat ook andere kredietvormen bedoeld worden. De formulering is dus gebrekkig.

De heffingsgrondslag wordt in dit geval verminderd met het percentage van het geleende bedrag. Dat kan natuurlijk sterk verschillen van het bedrag waarvoor de hypotheek wordt gevestigd. In bepaalde gevallen zou de vrijstelling hoger zijn dan het registratierecht dat verschuldigd is. Dat kan toch niet de bedoeling zijn.

Ook in dit geval moet de lening niet noodzakelijk zijn aangegaan ter financiering van het goed dat in artikel 46bis wordt bedoeld. Het kan dus ook gaan om de lening voor een andere woning die nadien is aangekocht.

In de memorie van toelichting staat dat het de bedoeling is om de vrijstelling te combineren met de meeneembaarheid van de registratierechten. Volgens de tekst is het echter alleen maar mogelijk in geval van meeneembaarheid door verrekening. In het andere

geval heeft de koper al een onroerend goed en kan hij om die reden niet genieten van de regeling. Het is niet verantwoord om twee soorten meeneembaarheid te hebben. Meeneembaarheid moet hetzelfde zijn, of de persoon in kwestie onmiddellijk of nadien kan genieten. Ik denk niet dat dergelijke discriminatie de toets van het Grondwettelijke Hof zal doorstaan.

Het grote voordeel 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 abatement bij hypotheekvestiging op de enige woning is dat niet alleen de termijnen maar ook het aanvangspunt van die termijnen dezelfde zijn.

Mevrouw Hilde Pelgroms: Het grote voordeel is dat de hypotheek ook na de aankoop kan worden gevestigd. In bepaalde gevallen kopen mensen eerst de grond aan met eigen middelen. Als ze op dat moment geen hypotheek aangaan, kunnen ze volgens de andere voorstellen niet genieten van het voordeel.

De verslaggever,

Ward KENNES

De voorzitter,

Jaak GABRIELS
