

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



Zitting 2007-2008

19 september 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

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

1. Algemeen

De Vlaamse Regering heeft de voorbije jaren al verscheidene initiatieven genomen om het verwerven van een eigen woning te vergemakkelijken:

- met het decreet van 1 februari 2002 werden de tarieven van het registratierecht op de aankopen van onroerende goederen verlaagd van 12,5% naar 10% en van 6% naar 5%. Voor wie een eerste woning koopt, werd de heffingsgrondslag vermindert met 12.500 euro. Dat abattement werd op 1 januari 2007 opgetrokken tot 15.000 euro. Ook werd het principe van de meeneembaarheid van registratierechten ingevoerd: de registratierechten die betaald zijn bij de aankoop van een hoofdverblijfplaats, kunnen in mindering worden gebracht van de rechten die verschuldigd zijn bij een volgende aankoop;
- bij decreet van 20 december 2002 werd het registratierecht op schenkingen van bouwgronden verlaagd. Die tijdelijke maatregel gold aanvankelijk tot 31 december 2005 maar werd verlengd tot 31 december 2009;
- bij decreet van 7 juli 2006 werd het successierecht op de waarde van de gezinswoning ten voordele van de langstlevende partner – echtgenoot of samenwonende – opgeheven.

In het Vlaamse regeerakkoord, ‘Vertrouwen geven, verantwoordelijkheid nemen’, is opgenomen dat het registratierecht op de hypothecaire inschrijving van een lening voor de bouw, renovatie of verwerving van de enige gezinswoning voor de eerste schijf van 100.000 euro wordt afgeschaft.

De fiscale drempel bij het verwerven van een eigen woning bestaat immers niet alleen uit het registratierecht bij de aankoop van een woning of uit het successierecht bij het overlijden van de partner, maar ook uit het registratierecht dat verschuldigd is op het vestigen van een hypotheek.

Inderdaad, de meeste kopers en bouwers beschikken niet over voldoende financiële middelen om de aankoop of bouw van een woning volledig en zelf te

kunnen financieren. Daarvoor moeten ze doorgaans een hypothecaire lening bij een financiële instelling afsluiten.

Het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten onderwerpt aan een evenredig registratierecht van 1% de vestigingen van een hypotheek op een in België gelegen onroerend goed. De bijzondere Financieringswet bepaalt dat die belasting een gewestbelasting is: de gewesten zijn bevoegd de heffingsgrondslag, het tarief én de vrijstelling van de belasting te bepalen.

Uit een overleg met alle rechtstreeks betrokken actoren op het terrein is gebleken dat een strikte en letterlijke toepassing van die beleidsintentie administratief niet eenvoudig is. Vooral de voorwaarde dat de hypothecaire inschrijving gekoppeld moet zijn aan de bouw, renovatie of verwerving van de enige gezinswoning, is een voorwaarde die moeilijk om te zetten is in decretale bepalingen en die op het terrein ook moeilijk uitvoerbaar dreigt te worden.

De doelgroep die de Vlaamse Regering met de fiscale maatregel voor ogen heeft, is grotendeels dezelfde als de begunstigten van het zogenaamde abattement. Het abattement werd in het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten ingeschreven bij decreet van 1 februari 2002. Het houdt een vermindering in van de belastbare grondslag met 15.000 euro bij de aankoop van een eerste en enige woning die door de koper ook effectief als hoofdverblijfplaats wordt gebruikt. Het abattement vermindert de heffingsgrondslag voor het registratierecht op overdrachten ten bezwarende titel van onroerende goederen.

Omdat de doelgroep van beide beleidsintenties grotendeels dezelfde is, en omdat het abattement een rechtsfiguur is die ondertussen op het terrein vaak wordt toegepast en goed gekend is, wordt de afschaffing van het registratierecht op hypotheekvestigingen voor de eerste schijf van 100.000 euro omgezet in een eenvoudige verhoging van het abattement, beschreven in artikel 46bis van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten.

Op die manier worden geen onnodige extra administratieve lasten gecreëerd.

Het regeerakkoord stelt de afschaffing voor van de eerste schijf van 100.000 euro voor het registratierecht op hypotheekvestigingen. Het registratierecht op hypotheekvestigingen bedraagt 1%. Dat zou bij-

gevolg een effectief voordeel van 1000 euro opleveren voor de genietster. Om eenzelfde voordeel te verkrijgen wordt daarom met dit voorstel van decreet een bij-abattement bij de aankoop van een woning of bouwgrond bepaald van 10.000 euro bij toepassing van het gewone tarief van 10% of 20.000 euro bij toepassing van het klein beschrijf (5%).

Voorwaarde voor het bij-abattement is dat een hypotheek wordt ingeschreven in het register van de hypotheekbewaarder.

Het voordeel wordt enkel toegekend aan wie in aanmerking komt voor het abattement. Als de voorwaarden voor het abattement niet vervuld zijn, vervalt ook het bij-abattement.

2. Artikelsgewijze bespreking

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 2

Punt 1° voorziet in een aanvullend abattement of bij-abattement wanneer met het oog op de financiering van de aankoop een hypothecaire inschrijving wordt genomen op het betreffende goed. Dat betekent dat dit voordeel enkel en alleen kan worden toegekend wanneer men ook voor het eigenlijke bestaande abattement ten bedrage van 15.000 euro in aanmerking komt.

De vermindering van de belastbare grondslag bij een verkoop tegen 10% bedraagt bijgevolg hetzij 25.000 euro (bij toepassing van het verkooprecht van 10%), hetzij 35.000 euro (bij toepassing van het verlaagd recht van 5%), hetzij 81.666,67 (bij toepassing van het verlaagd recht, vermeld in artikel 52).

Punt 2° omschrijft verder de voorwaarden die gelden voor de toekenning van het bij-abattement. Van de koper wordt gevraagd dat hij een hypothecaire inschrijving neemt op het desbetreffende goed binnen een termijn van twee jaar na de datum waarop het

evenredig recht op de aankoop werd geheven of had moeten worden geheven, of binnen vijf jaar na diezelfde datum wanneer het om een bouwgrond gaat.

Het is denkbaar dat de koper de hypothecaire lening niet meteen nodig heeft voor de financiering van de aankoop, maar wel voor de inrichting van het aangekochte pand als hoofdverblijfplaats, of voor de oprichting van een woning wanneer het om de aankoop van een bouwgrond gaat. Daarom is het aanbevelenswaardig de termijn die wordt opgelegd voor het nemen van de hypothecaire inschrijving, gelijk te stellen met de termijn die nu reeds bestaat voor het vestigen van de hoofdverblijfplaats op het aangekochte goed.

Punt 3° van artikel 2 vereist geen verdere toelichting.

Punt 4° van artikel 2 regelt de sancties bij niet-naleving van de gestelde voorwaarden. Omdat het bij-abattement enkel kan worden toegekend als ook het eigenlijke bestaande abattement van 15.000 euro wordt toegekend, impliceert het verlies van het abattement meteen ook het verlies van het bij-abattement. Wanneer een koper die in aanmerking komt voor het abattement, niet voldoet aan de voorwaarde van het vestigen van zijn hoofdverblijfplaats in het aangekochte goed binnen de bij artikel 46bis, 2°, c), bepaalde termijnen, dan is hij wettelijk verplicht de bijrechten over de totale vermindering van de heffingsgrondslag, abattement én bij-abattement, te betalen.

Wanneer een koper die in aanmerking komt voor het abattement en het bij-abattement erin slaagt zijn hoofdverblijfplaats tijdig te vestigen op het adres van het nieuw aangekochte goed, maar niet tijdig een hypothecaire inschrijving neemt, dan is hij enkel verplicht de bijrechten, berekend over het bij-abattement, te betalen, maar niet de rechten, berekend over het abattement.

Artikel 3

Artikel 212ter van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten voorziet in een mogelijkheid van teruggave van registratierechten wanneer het voordeel van het abattement niet werd verkre-

gen bij de registratie van het document waarop het evenredig recht werd geheven. Die mogelijkheid van teruggave wordt uitgebreid tot het voordeel van het bij-abattement.

Artikel 4

Dit artikel regelt de inwerkingtreding.

Michèle HOSTEKINT

Jaak GABRIELS

Koen VAN DEN HEUVEL

Ludo SANNEN

Hilde EECKHOUT

Veerle HEEREN

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 1

Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Artikel 2

In artikel 46bis van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten, ingevoegd bij het decreet van 1 februari 2002 en gewijzigd bij de decreten van 5 juli 2002, 20 december 2002, 24 december 2004 en 22 december 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° tussen het eerste en het tweede lid wordt een nieuw lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Als met het oog op de financiering van een aankoop, vermeld in het eerste lid, een hypotheek wordt gevestigd op het aangekochte onroerend goed, wordt het bedrag van de vermindering van de heffingsgrondslag, vermeld in het eerste lid, verhoogd met hetzij 10.000 euro als op de aankoop het recht, vermeld in artikel 44, verschuldigd is, hetzij 20.000 euro als op de aankoop het recht, vermeld in artikel 53, verschuldigd is, hetzij 66.666,67 euro als op de aankoop het recht, vermeld in artikel 52, verschuldigd is.”;

2° aan het vroegere derde lid, dat het vierde lid wordt, wordt in 2° een punt d) ingevoegd, dat luidt als volgt:

“d) als ze aanspraak maken op een verhoging als vermeld in het tweede lid, zich verbinden de hypothecaire inschrijving te nemen binnen de termijn, vermeld in punt c);”;

3° in het vroegere vierde en vijfde lid, die het vijfde en zesde lid worden, wordt het woord “derde” vervangen door het woord “vierde”;

4° er wordt een zevende lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Als niet voldaan is aan de verplichting tot inschrijving, vermeld in het vierde lid, 2°, d), zijn de verkrijgers ondeelbaar gehouden tot betaling van de aanvullende rechten over het bedrag, vermeld in het tweede lid, waarmee de heffingsgrond-

slag werd verminderd, en van een boete die gelijk is aan die aanvullende rechten. De boete is evenwel niet verschuldigd als de niet-naleving van de verbintenis het gevolg is van overmacht.”.

Artikel 3

In artikel 212ter, derde lid, van hetzelfde wetboek, ingevoegd bij het decreet van 1 februari 2002 en gewijzigd bij de decreten van 20 december 2002 en 24 december 2004, worden de woorden “artikel 46bis, derde lid, 2°, b en c” vervangen door de woorden “artikel 46bis, vierde lid, 2°, b), c) en d)”.

Artikel 4

Dit decreet treedt in werking op 1 januari 2009.

Michèle HOSTEKINT

Jaak GABRIELS

Koen VAN DEN HEUVEL

Ludo SANNEN

Hilde EECKHOUT

Veerle HEEREN