

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



Zitting 2007-2008

27 mei 2008

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**

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Een eigen huis bezitten wordt voor vele Vlamingen hoe langer hoe meer een onbetaalbare droom. Sinds 2000 zijn de prijzen van woningen en appartementen in Vlaanderen nagenoeg verdubbeld, terwijl de prijs van de bouwgrond met 120% steeg (<http://www.statbel.fgov.be/>).

Zonder financiële steun van de ouders is het voor jonge koppels vrijwel onmogelijk geworden om nog een eigen woning te kopen of te bouwen. Niet alle ouders beschikken evenwel over de mogelijkheid om hun kinderen een stuk bouwgrond of een fikse geldsom te schenken. Bovendien is de tijd van de historisch lage intrestvoeten voorbij, zodat veel jonge mensen hun droom noodgedwongen moeten opbergen.

In 2007 trok de Vlaamse Regering het abattement op de registratierechten voor onroerendgoedstarters op van 12.500 naar 15.000 euro. Dat betekent een korting van 1.500 of 750 euro op de registratierechten, al naargelang het normaal of het klein beschrijf van toepassing is. De Vlaamse Regering verklaarde herhaaldelijk dat het haar bedoeling is om hiermee de Vlamingen zoveel mogelijk aan te moedigen een eigen woning te verwerven.

Het is dan ook contradictorisch dat dezelfde Vlaamse Regering nog steeds een registratierecht heft op het vestigen van een hypotheek. Wie geld leent om een woning aan te kopen, moet daarvoor doorgaans een hypotheek afsluiten ten belope van het geleende bedrag. Op die hypothecaire inschrijving betaalt men dan 1% registratierechten aan de Vlaamse overheid en 0,30% hypotheekrechten aan de federale staat.

Het is absurd en onrechtvaardig dat wie geen geld heeft, hiervoor gestraft wordt met het betalen van registratierechten. Wie geen geld heeft, betaalt 1,3% belastingen meer dan iemand die wel geld heeft. Dat is dus een belasting op het niet-hebben van geld. Wij stellen dan ook voor om voor onroerendgoedstarters deze absurde en onrechtvaardige belasting af te schaffen. Met dat doel hebben wij reeds een voorstel van decreet ingediend (*Parl. St. VI. Parl. 2007-08, nr. 1673/1*), waarin wij dezelfde voorwaarden stellen als voor het verkrijgen van het abattement zoals beschreven in artikel 46bis van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten.

In dat voorstel van decreet leggen wij geen maximumbedrag vast met betrekking tot het vrij te stellen recht, maar aangezien de regeling voorbehouden is aan onroerendgoedstarters, zal dat beperkt blijven. Het gaat hier in de regel immers over jonge mensen die doorgaans geen enorme bedragen kunnen lenen. De Vlaamse Regering lijkt bereid te zijn in te stemmen met een dergelijke vrijstelling van registratierechten tot 1000 euro. Dat komt overeen met een geleend bedrag van 100.000 euro. Met 100.000 euro komt men evenwel op de huidige onroerendgoedmarkt nergens meer. Zelfs starters die over een flinke spaarpot beschikken, hebben toch nog veelal een lening van 150.000 euro nodig. Wanneer er om budgettaire redenen dan toch een grens gesteld moet worden aan de vrijstelling van het registratierecht voor de vestiging van een hypotheek, vinden wij dat die vrijstelling niet lager dan 1500 euro mag liggen.

Via de media vernemen wij dat de notarissen en hypotheekkantoren bezwaar hebben tegen een dergelijke afschaffing van de registratierechten op hypothecaire leningen omdat dat juridisch erg ingewikkeld zou zijn en hoge administratieve kosten zou veroorzaken. Een alternatieve mogelijkheid om tot hetzelfde resultaat te komen, is de verhoging van het abattement voor onroerendgoedstarters die een hypothecaire lening afsluiten. Wanneer de korting op de registratierechten wordt opgetrokken met 10% van het ontleende bedrag voor het normale tarief van 10%, en met 20% van het ontleende bedrag voor het verlaagde tarief van 5% (klein beschrijf) ontstaat er inderdaad een vermindering van registratierechten ten belope van 1% op het ontleende bedrag, wat overeenkomt met het te betalen registratierecht voor de vestiging van een hypotheek.

Artikel 46bis van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten bepaalt de huidige voorwaarden voor het verkrijgen van het abattement. Die voorwaarden bevatten ook het uitsluiten van de combinatiemogelijkheid van het bestaande abattement met het voordeel van de verrekening of de teruggave in het kader van de meeneembaarheid van de registratierechten. Wanneer wij thans een nieuw lid toevoegen dat de verdere vermindering van de heffingsgrondslag van de registratierechten invoert ter compensatie van de registratierechten op de vestiging van een hypotheek, dan vragen wij toch dat dat voordeel wél zou kunnen worden gecombineerd met de meeneembaarheid van registratierechten. Zo niet zouden mensen die ooit eigenaar geweest zijn, maar wegens omstandigheden hun huis verkocht hebben,

niet kunnen in aanmerking komen voor de afschaffing van de 'belasting op het niet hebben van geld'.

Felix STRACKX

Herman DE REUSE

Christian VEROUGSTRAETE

Thieu BOUTSEN

Erik TACK

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 3

Dit decreet treedt in werking op 1 januari 2009.

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 de verkrijger van het in het eerste lid bedoeld onroerend goed een lening afsluit waarbij een hypotheek gevestigd wordt op dat onroerend goed, dan wordt de heffingsgrondslag verder verminderd met een bedrag ten belope van 10% van het geleende bedrag met een maximum van 15.000 euro in geval van het normale tarief van 10%, en met 20% van het geleende bedrag met een maximum van 30.000 euro in geval van het verlaagde tarief van 5%.”;

2° in het tweede lid worden de woorden “dit artikel” vervangen door de woorden “het eerste lid”;

3° in het derde lid wordt de eerste zin geformuleerd als volgt: “Aan de verminderingen van de heffingsgrondslag zoals bedoeld in het eerste en het tweede lid, zijn de volgende voorwaarden verbonden.”;

4° in het vierde en vijfde lid, wordt telkens in de eerste zin, het woord “derde” vervangen door het woord “vierde”.

Felix STRACKX

Herman DE REUSE

Christian VEROUGSTRAETE

Thieu BOUTSEN

Erik TACK
