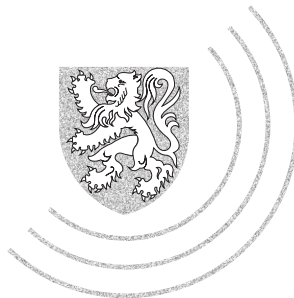


V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 2001-2002

19 december 2001

ONTWERP VAN DECREET

houdende wijziging van het wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten

INHOUD

	Blz.
1. Memorie van toelichting	3
2. Voorontwerp van decreet	11
3. Advies van de Raad van State	17
4. Ontwerp van decreet	27

MEMORIE VAN TOELICHTING

I. ALGEMENE BESPREKING

1. Verlaging van de tarieven

Het algemeen geldend tarief van 12,5 % in de registratierechten voor verkopen van onroerende goederen is aanzienlijk hoger dan het tarief in onze buurlanden, en zelfs het tarief van 6 % voor de bescheiden woningen is nog relatief hoog (Denemarken : 0 %, Zweden en Noorwegen 1 %, het Verenigd Koninkrijk 1,5 %, Frankrijk en het Groot-hertogdom Luxemburg : 5 %, Nederland, Spanje : 6 %, Italië en Portugal : 8 %).

Dit hoge tarief, in samenhang met het relatief hoge eigen woningbezit, vermindert aanzienlijk de geografische mobiliteit van personen. Dit draagt bij tot hoge pendelvolumes, congesties en arbeidsimmobiliteit (cfr. artikel "Tendensen op de Belgische woningmarkt " verschenen in "Economische Financiële berichten " van KBC Bank & Verzekering van 18 februari 2000).

Een verlaging van de tarieven, gecombineerd met een systeem van verrekening van in het verleden betaalde registratierechten, kan dus een bijdrage leveren tot een oplossing van één van de grote kwalen uit deze tijd, met name de steeds aanzwellende files.

De hoogte van de tarieven is niet alleen een mobiliteitsremmende factor voor particulieren, ook voor bedrijven vormt het een aanzienlijke handicap.

Een verlaging van de tarieven van de registratierechten kan de belastingplichtige aanmoedigen zich te begeven op de markt van de bestaande (eventueel te renoveren) woningen en gebouwen, eerder dan zijn toevlucht te nemen tot nieuwbouw. Dit kan bijdragen tot de renovatie en de heropleving van bijvoorbeeld achtergestelde stadskwartieren.

De fiscale druk op beleggingen in onroerende goederen (registratierechten, onroerende voorheffing en een hele reeks provinciale en gemeentelijke heffingen en taksen) is momenteel onevenredig hoog in vergelijking met roerende beleggingen. Daardoor trachten eigenaars hun bruto-rendement te verhogen door de huurprijzen op te trekken. Een vermindering van de fiscaliteit op het onro-

rend vermogen kan deze vicieuze cirkel doorbreken.

Dankzij de goedkeuring van het Lambermontakkoord heeft het Vlaamse Gewest vanaf 1 januari 2002 de autonome bevoegdheid om de tarieven, de heffingsgrondslag en de vrijstellingen te bepalen van het registratierecht op de verkopen van in het Vlaamse Gewest gelegen onroerende goederen.

Deze overwegingen hebben ertoe geleid dat de Vlaamse regering de verlaging van de registratierechten als een beleidsoptie in het aanvullend regeerakkoord heeft opgenomen.

2. Meeneembaarheid van in het verleden betaalde registratierechten

De registratierechten vormen momenteel vaak een beletsel om te verhuizen naar een plaats dicht bij het werk of om de woonsituatie aan te passen aan gewijzigde gezinssituaties. Dit ontwerp van decreet strekt ertoe de mobiliteit te bevorderen van alle burgers die, om gelijk welke reden (professioneel, familiaal of andere) een nieuwe hoofdverblijfplaats wensen aan te kopen die beter dan de huidige beantwoordt aan hun noden.

Om de impact van de verlaging van de registratierechten op het mobiliteitsprobleem nog te verhogen, wordt namelijk een zgn. 'schrijffoordeel' ingevoerd, waarbij de betaalde registratierechten voor de ene (lees : de eerder aangekochte) woning in mindering kan worden gebracht van de verschuldigde registratierechten bij aankoop van een andere (lees : later aangekochte) woning.

Alle natuurlijke personen zonder onderscheid (loontrekkenden, zelfstandigen, vrije beroepen, werklozen, e.a.) zullen van deze maatregel kunnen genieten, maar niet de rechtspersonen.

Opdat van dit fiscaal voordeel zou kunnen genoten worden is vereist dat de vroegere hoofdverblijfplaats wordt verkocht en dat de nieuw aangekochte woning effectief als hoofdverblijfplaats zal worden aangewend.

Het fiscaal voordeel bestaat :

- hetzij, wanneer de wederverkoop plaats vond vóór de nieuwe aankoop, in een verrekening van de op het wederverkochte goed geheven rechten met de rechten verschuldigd voor de nieuwe aankoop ;

- hetzij, wanneer de wederverkoop plaats vindt na de nieuwe aankoop, in een teruggave van de op de aankoop van de wederverkochte woning geheven rechten.

De wederverkoop moet binnen een redelijk geachte termijn van twee jaar (of drie jaar in het geval van een bouwgrond), hetzij voor, hetzij na de nieuwe aankoop geschieden.

Na de aankoop moet de belastingplichtige zijn hoofdverblijfplaats vestigen in de nieuw aangekochte woning binnen een termijn van twee jaar, of drie jaar bij de aankoop van een bouwgrond.

Met het begrip " hoofdverblijfplaats " heeft de indiener die woning voor ogen die door de belastingplichtige effectief en voornamelijk wordt bewoond. De " hoofdverblijfplaats " is een feitelijk gegeven dat niet noodzakelijk overeenstemt met de administratieve toestand.

De fiscale gunstmaatregel kan slechts van toepassing zijn wanneer het wederverkochte onroerend goed een woning en geen bouwgrond is. Deze voorwaarde is verantwoord door de vereiste van een effectieve verandering van hoofdverblijfplaats van de wederverkoper. De wederverkoop van een bouwgrond heeft daarmee niets te maken.

Indien echter vóór de verkoop, op een bouwgrond een woning werd opgericht die als hoofdverblijfplaats is gebruikt, kan de gunstmaatregel toepassing vinden voor wat betreft de rechten geheven op de aankoop van de bouwgrond.

De nieuwe aankoop kan daarentegen, behalve een woning, ook een bouwgrond betreffen, mits daarop een woning wordt opgericht die als hoofdverblijfplaats van de verkrijger zal dienen.

Deze fiscale gunstmaatregel is van toepassing wanneer de wederverkochte woning en het nieuw aangekochte onroerend goed onderworpen zijn aan een mutatierecht van hetzij 12,50 of 10 pct. (art. 44), hetzij 6 of 5 pct. (art. 53,2° en 57) ; aldus worden alle onroerende goederen erin betrokken.

Het tweede lid van het nieuwe artikel 61³ en het tweede lid van het nieuwe artikel 212bis, zijn een toepassing van het territoriaal karakter van de registratierechten. Waar vóór de volledige regionalisering van het registratierecht op de overdrachten ten bezwarende titel van in België gelegen goederen de landsgrenzen de territoriale toepassing van dat recht bepaalden, wordt die nu bepaald door de gewestgrenzen. Met andere woorden, voor de

Vlaamse regelgeving inzake dat recht, zijn het Waalse en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest te beschouwen als buitenland. Rechten betaald aan het Waalse en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest zijn bijgevolg een "res inter alios".

Vandaar dat bepaald wordt dat rechten betaald voor de verkrijging van een onroerend goed dat niet in het Vlaamse Gewest is gelegen, niet kunnen "meegenomen" worden. Om ieder misverstand daaromtrent uit te sluiten verkiest de Vlaamse regering dat uitdrukkelijk in het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten in te schrijven.

Eigenlijk brengt het principe van het territoriaal karakter van de registratierechten vanzelfsprekend mee dat in het kader van dit decreet geen rekening kan worden gehouden met eerdere onroerend-goed verrichtingen van een belastingplichtige die in een ander Gewest hebben plaatsgevonden. Die verrichtingen hebben immers geen rechten opgebracht voor de Vlaamse schatkist. Er kan dan ook geen sprake van zijn dat die verrichtingen aanleiding zouden kunnen geven tot een verrekening of een teruggave ten laste van de Vlaamse schatkist. Mochten dergelijke verrichtingen in het buitenland hebben plaatsgevonden, dan zou men het niet meer dan normaal vinden dat er geen rekening mee wordt gehouden. Welnu, zoals reeds gezegd, ten aanzien van het onderhavig registratierecht zijn Wallonië en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voortaan te beschouwen als buitenland.

Quid dan met onroerend-goed verrichtingen in het Vlaamse Gewest die dagtekenen van vóór de inwerkingtreding van de herziene bijzondere financieringswet waarbij de volledige regionalisering van onderhavig registratierecht werd doorgevoerd. In de periode waar de oorspronkelijke bijzondere financieringswet van kracht was (16 januari 1989 – 31 december 2001) werd de opbrengst van onderhavig recht verdeeld tussen de federale overheid en het Vlaamse Gewest. In de periode daarvoor was de opbrengst volledig voor de staatskas. Gelet op de doelstellingen van dit decreet heeft de Vlaamse regering besloten de meeneembaarheid van rechten betaald op verkrijgingen die werden gedaan in laatstbedoelde periodes toe te staan, ook al is de opbrengst van die verrichtingen slechts gedeeltelijk of helemaal niet ten goede gekomen aan de Vlaamse schatkist. Zoniet zou de incitant tot grotere woningmobiliteit, die door dit decreet wordt beoogd, pas op langere termijn effect sorteren.

In de artikelsgewijze bespreking wordt de technische uitwerking en toepassing van de principes nader toegelicht.

3. Vermindering voor de aankoop van een eerste woning

In het algemeen kan worden opgemerkt dat met het begrip "zuivere en eenvoudige aan- en verkopen" verrichtingen zoals ruilingen en verrichtingen bedoeld in de artikelen 113, 129 en 130 worden uitgesloten.

De Vlaamse regering is tevens van oordeel dat een fiscale tegemoetkoming moet worden toegekend aan de belastingplichtige die een eerste woning aanschafft, op voorwaarde dat de belastingplichtige er ook effectief zijn hoofdverblijfplaats zal vestigen. De bedoeling is de fiscale instapdrempel te verlagen voor die belastingplichtigen die een woning wensen te verwerven.

II. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen verdere commentaar.

Artikelen 2 tot 4

Deze bepalingen strekken ertoe

- het algemeen geldend tarief voor de verkoop van onroerende goederen gelegen in het Vlaamse Gewest te verlagen van 12,5 ten honderd tot 10 ten honderd (artikel 44) ;
- het verlaagd tarief voor kleine landeigendommen (artikel 53, 1°), bescheiden woningen (artikel 53, 2°), en gronden die tot bouwplaats van een bescheiden woning moeten dienen (artikel 57) te verlagen van 6 ten honderd tot 5 ten honderd.

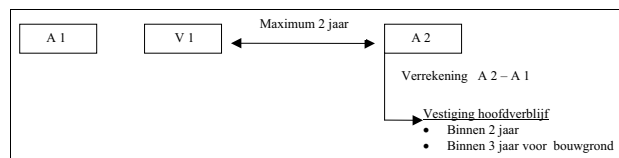
Van de gelegenheid wordt gebruik gemaakt om de bepalingen in correcter Nederlands te stellen (cfr. Voorstellen van de Commissie belast met de voorbereiding van de Nederlandse tekst van de Grondwet, de Wetboeken en de Voornaamste Wetten en Besluiten, de " Commissie Van Dievoet ".)

Artikel 5

Dit artikel behelst de situatie waarin een nieuwe hoofdverblijfplaats wordt aangekocht na wederverkoop van de oude hoofdverblijfplaats.

Schematische voorstelling van de beoogde situatie :

A1 = aankoop van de vroegere hoofdverblijfplaats
V1 = verkoop van de vroegere hoofdverblijfplaats
A2 = aankoop van de nieuwe hoofdverblijfplaats



In dit geval kunnen de registratierechten betaald op de aankoop van de vroegere hoofdverblijfplaats (A 1) onmiddellijk worden verrekend met de registratierechten betaald op de aankoop van de nieuwe hoofdverblijfplaats (A 2). De Vlaamse Regering is immers van oordeel dat deze werkwijze kadert in een klantvriendelijke houding ten opzichte van de belastingplichtige.

Deze verrekening kan echter nooit aanleiding geven tot teruggave van een eventueel niet verrekend gedeelte.

De wederverkoop van de oude hoofdverblijfplaats (V 1) en de verwerving van de nieuwe hoofdverblijfplaats moeten zijn vastgesteld bij authentieke akte.

Het vierde lid van het nieuwe artikel 61 ³ beoogt de situatie van een keten van verrichtingen. In dat geval zal de belastingplichtige uiteindelijk enkel die registratierechten betaald hebben, die verschuldigd zijn op de verrichting die tot de hoogste belastingheffing aanleiding geeft.

De bedoeling van de indiener van het ontwerp is namelijk dat een natuurlijke persoon die in het kader van zijn mobiliteit achtereenvolgende aankopen en verkopen doet van tot zijn hoofdverblijfplaats bestemde woningen, op het einde van de keten van tot verrekening aanleiding gevende verrichtingen, nooit meer registratierechten zal hebben moeten betalen dan die welke, bij toepassing van de vigerende bepalingen, verschuldigd zijn op de woning in de keten met de hoogste belastingopbrengst.

Om de het gehele concept budgettair betaalbaar te houden wordt dit principe echter gecorrigeerd

door een beperking in te voeren op het bedrag dat per verrichting kan worden verrekend. Het resultaat van het te verrekenen bedrag mag nooit meer bedragen dan 12.500 EUR. Dit bedrag wordt gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index.

De volgende voorbeelden kunnen de werking van dit principe duidelijk maken.

Voorbeeld 1

Onderstel de volgende keten van aankopen (A) en verkopen (V) : A1-V1-A2-V2-A3

Zonder een systeem van meeneembaarheid zouden deze verrichtingen aanleiding geven tot de volgende heffingen :

Heffingsgrondslag :

$$\begin{aligned} A1 &= 60.000 \text{ EUR} \text{ à } 12,5 \% = 7.500 \text{ EUR} \\ A2 &= 90.000 \text{ EUR} \text{ à } 10 \% = 9.000 \text{ EUR} \\ A3 &= 120.000 \text{ EUR} \text{ à } 10 \% = \underline{12.000 \text{ EUR}} \\ &28.500 \text{ EUR} \end{aligned}$$

Op het einde van de keten heeft de natuurlijke persoon dus in totaal 28.500 EUR betaald.

In het kader van dit ontwerp van decreet moeten de opeenvolgende aankopen en verkopen ontleed worden als twee verrichtingen die achtereenvolgens aanleiding geven tot een verrekening.

Verrichting 1 : A1 – V1 – A2 (verrekening)
Verrichting 2 : A2 – V2 – A3 (verrekening)

Heffing op A1 : 7.500 EUR

Heffing op A2 : 9.000 EUR – 7.500 EUR = 1.500 EUR

Heffing op A3 : 12.000 EUR – 9.000 EUR = 3.000 EUR

Totaal betaalde rechten : 12.000 EUR, of het equivalent van de registratierechten die onder het stelsel zonder meeneembaarheid verschuldigd zouden zijn op de woning met de hoogste belastingopbrengst in de keten van aankopen.

Voorbeeld 2

Onderstel de volgende keten van aankopen (A) en verkopen (V) : A1-V1-A2-V2-A3

Zonder een systeem van meeneembaarheid zouden deze verrichtingen aanleiding geven tot de volgende heffingen :

Heffingsgrondslag :

$$\begin{aligned} A1 &= 120.000 \text{ EUR} \text{ à } 12,5 \% = 15.000 \text{ EUR} \\ A2 &= 160.000 \text{ EUR} \text{ à } 10 \% = 16.000 \text{ EUR} \\ A3 &= 180.000 \text{ EUR} \text{ à } 10 \% = \underline{18.000 \text{ EUR}} \\ &49.000 \text{ EUR} \end{aligned}$$

Op het einde van de keten heeft de natuurlijke persoon dus in totaal 49.000 EUR betaald.

In het kader van dit ontwerp van decreet moeten de opeenvolgende aankopen en verkopen ontleed worden als twee verrichtingen die achtereenvolgens aanleiding geven tot een verrekening.

Verrichting 1 : A1 – V1 – A2 (verrekening)
Verrichting 2 : A2 – V2 – A3 (verrekening)

Heffing op A1 : 15.000 EUR

Heffing op A2 : 16.000 EUR – 15.000 EUR, te beperken tot 12.500 EUR = 3.500 EUR

Heffing op A3 : 18.000 EUR – 16.000 EUR, te beperken tot 12.500 EUR = 5.500 EUR

Totaal betaalde rechten : 24.000 EUR.

De verrichtingen bedoeld in artikel 53, 1 ° zijn uitgesloten van het systeem van de meeneembaarheid omdat de goederen die met deze bepaling geviséerd worden landgoederen zijn, die worden aangewend voor een landbouwbedrijf. Die goederen kunnen dus heel wat meer omvatten dan enkel woningen.

De aanvrager moet ook uitdrukkelijk bevestigen dat de wederverkoop zijn vroegere hoofdverblijfplaats betrof en dat hij zijn nieuwe hoofdverblijfplaats zal vestigen in het nieuw aangekochte goed.

De aanvraag tot verrekening wordt geformuleerd in de authentieke akte van de aankoop van de nieuwe hoofdverblijfplaats. De bevoegde ontvanger der registratierechten kan, indien aan alle grond- en vormvereisten is voldaan onmiddellijk het fiscaal voordeel toekennen, zonder bijkomende administratieve verplichtingen voor de belastingplichtige. De administratie zal met een controle achteraf de naleving van alle verplichtingen moeten nagaan.

Om misbruiken van het aangeboden systeem tegen te gaan wordt een boete opgelegd aan die belastingplichtige die onjuiste verklaringen aflegt.

Artikel 6

Dit artikel voert een abatement in ten voordele van de verwerving door natuurlijke personen van een woning die hen tot hoofdverblijfplaats zal dienen.

De bedoeling van deze maatregel is dat het abatement een aanvulling zal vormen op het concept van de meeneembaarheid. Wie niet van een verrekening of teruggave in het kader van de meeneembaarheid kan genieten, krijgt een compenserende gunstmaatregel : een abatement ten bedrage van 12.500 EUR.

Een combinatie van de meeneembaarheid met het abatement is uiteraard uitgesloten, integendeel de twee voordelen beogen een verschillende doelgroep. De meeneembaarheid geldt voor die belastingplichtigen die reeds hun hoofdverblijfplaats in eigendom hebben, het abatement geldt voor die belastingplichtigen die hun eerste woning aankopen.

De voorwaarden van het abatement verlopen, mutatis mutandis, parallel aan de voorwaarden van de meeneembaarheid.

Artikel 7

Dit artikel omschrijft de situatie waarbij de belastingplichtige zijn vroegere hoofdverblijfplaats verkoopt na de aankoop van de nieuwe hoofdverblijfplaats.

In dat geval kan er geen onmiddellijke verrekening plaatshebben, maar moet het voordeel worden toegekend door middel van een teruggave van de registratierechten betaald op de aankoop van de oude hoofdverblijfplaats.

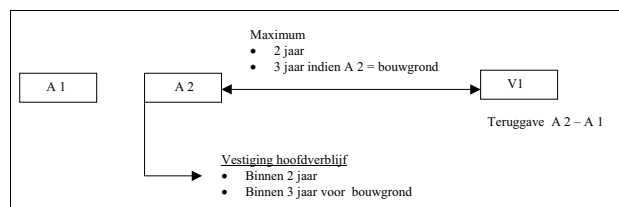
Daarom is het ook nodig deze situatie onder te brengen in een ander hoofdstuk van het Wetboek (Hoofdstuk XIII : Teruggaaf).

Schematische voorstelling van de beoogde situatie :

A1 = aankoop van de vroegere hoofdverblijfplaats

A2 = aankoop van de nieuwe hoofdverblijfplaats

V1 = verkoop van de vroegere hoofdverblijfplaats



Dezelfde principes inzake ligging van het onroerend goed, ketens van verrichtingen en af te leggen verklaringen zijn mutatis mutandis van toepassing.

Uit het vierde lid blijkt opnieuw de bedoeling van de indiener dat een natuurlijke persoon die in het kader van zijn mobiliteit achtereenvolgende aankopen en verkopen doet van tot zijn hoofdverblijfplaats bestemde woningen, op het einde van de keten van tot verrekening of teruggave aanleiding gevende verrichtingen, nooit meer registratierechten zal hebben moeten betalen dan die welke, bij toepassing van de vigerende bepalingen, verschuldigd zijn op de woning in de keten met de hoogste belastingopbrengst.

Het volgende voorbeeld kan dit duidelijk maken :

Voorbeeld 3

Onderstel de volgende keten van aankopen (A) en verkopen (V) : A1-V1-A2-A3-V2

Zonder een systeem van meeneembaarheid zouden deze verrichting aanleiding geven tot de volgende heffingen :

Heffingsgrondslag :

A1 = 90.000 EUR à 10 % =	9.000 EUR
A2 = 60.000 EUR à 10 % =	6.000 EUR
A3 = 120.000 EUR à 10 % =	<u>12.000 EUR</u>
	27.000 EUR

In het kader van het ontwerp moeten de opeenvolgende aankopen en verkopen ontleed worden als twee verrichtingen die achtereenvolgens aanleiding geven tot een verrekening en een teruggave :

Verrichting 1 : A1-V1-A2 (verrekening)
 Verrichting 2 : A2-A3-V2 (teruggave)

Heffing op A1 : 9.000 EUR

Heffing op A2 : 6.000 EUR – 9.000 EUR = 0 EUR
 (de verrekening kan geen aanleiding geven tot teruggave).

Heffing op A3 : 12.000 EUR, met een teruggave van 9.000 EUR (zijnde de rechten die verschuldigd waren op A2 of 6.000 EUR, + de rechten die bij de eerste verrichting nog niet werden verrekend of 3.000 EUR). Er werd dus in totaal betaald : 9.000 EUR + 12.000 EUR = 21.000 EUR, met een teruggave van 9.000 EUR.

Totaal betaalde rechten : 12.000 EUR, of het equivalent van de registratierechten die onder het stelsel zonder meeneembaarheid verschuldigd zouden zijn op de woning met de hoogste belastingopbrengst in de keten van aankopen.

Om de het gehele concept budgettair betaalbaar te houden wordt dit principe echter gecorrigeerd door een beperking in te voeren op het bedrag dat per verrichting kan worden teruggegeven. Het resultaat van het te verrekenen bedrag mag nooit meer bedragen dan 12.500 EUR. Dit bedrag wordt gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index.

Voorbeeld 4

Onderstel de volgende keten van aankopen (A) en verkopen (V) : A1-V1-A2-A3-V2

Zonder een systeem van meeneembaarheid zouden deze verrichting aanleiding geven tot de volgende heffingen :

Heffingsgrondslag :

A1 = 140.000 EUR à 10 % =	14.000 EUR
A2 = 50.000 EUR à 10 % =	5.000 EUR
A3 = 180.000 EUR à 10 % =	<u>18.000 EUR</u>
	37.000 EUR

In het kader van het ontwerp moeten de opeenvolgende aankopen en verkopen ontleed worden als twee verrichtingen die achtereenvolgens aanleiding geven tot een verrekening en een teruggave :

Verrichting 1 : A1-V1-A2 (verrekening)

Verrichting 2 : A2-A3-V2 (teruggave)

Heffing op A1 : 14.000 EUR

Heffing op A2 : 5.000 EUR – 14.000 EUR (maar te beperken tot 12.500 EUR) = 0 EUR (de verrekening kan geen aanleiding geven tot teruggave).

Heffing op A3 : 18.000 EUR, met een teruggave van 12.500 EUR (zijnde de rechten die verschuldigd waren op A2 of 5.000 EUR, + de rechten die bij de eerste verrichting nog niet werden verrekend of 7.500 EUR).

Er werd dus in totaal betaald : 14.000 EUR + 18.000 EUR = 32.000 EUR, met een teruggave van 12.500 EUR.

Totaal betaalde rechten : 19.500 EUR.

Artikel 8

De teruggave ingevolge de "meeneembaarheid" van de registratierechten kan niet worden gecumuleerd met het algemene principe van teruggave zoals omschreven in artikel 212.

Dit is evident, dezelfde rechten kunnen niet tweemaal worden teruggegeven.

Artikel 9

Ingevolge de bijzondere wet van 13 juli 2001 tot herfinanciering van de gemeenschappen en tot uitbreiding van de fiscale bevoegdheden van de gewesten kan het Vlaams Gewest autonoom de tarieven, de vrijstellingen en de heffingsgrondslag van de registratierechten op de overdrachten ten bezwarende titel van onroerende goederen bepalen met ingang van 1 januari 2002.

De minister-president van de Vlaamse regering

Patrick DEWAELE

*De Vlaamse Minister van Financiën en Begroting,
Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening*

Dirk VAN MECHELEN

VOORONTWERP VAN DECREET

VOORONTWERP VAN DECREET

tot wijziging van het wetboek de registratie-, hypotheek-, en griffierechten

Artikel 1

Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Artikel 2

Artikel 44 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, gewijzigd bij het koninklijk besluit nr. 12 van 18 april 1967 en bij de wet van 30 maart 1994, wordt, voor wat het Vlaamse Gewest betreft, vervangen als volgt :

"Art. 44.- Het recht bedraagt 10 ten honderd voor de verkoop, de ruiling en iedere overeenkomst tot overdracht onder bezwarende titel van eigendom of vruchtgebruik van onroerende goederen."

Artikel 3

In artikel 53, eerste lid, van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij het koninklijk besluit nr. 12 van 18 april 1967 en bij de wet van 19 juli 1979, worden, voor wat het Vlaamse Gewest betreft, de woorden "Het bij artikel 44 vastgesteld recht wordt tot 6 pct. verlaagd voor de verkopen van de eigendom" vervangen door de woorden "Het bij artikel 44 vastgestelde recht wordt tot 5 ten honderd verminderd in geval van verkoop van de eigendom".

Artikel 4

In artikel 57, eerste lid, van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij de wet van 22 juli 1960, worden, voor wat het Vlaamse Gewest betreft, de woorden "Onder voorbehoud der door artikel 54 voorziene beperkingen, wordt het bij artikel 44 vastgestelde recht verlaagd tot 6 pct. voor de verkopen van de eigendom van een grond welke tot bouwplaats van een woning moet dienen, op voorwaarde" vervangen door de woorden "Behoudens toepassing van artikel 54 wordt het in artikel 44 vastgestelde recht verminderd tot 5 ten honderd in geval van verkoop van de eigendom van een stuk grond bestemd om er een woning op te bouwen, op voorwaarde".

Artikel 5

In Titel I, Hoofdstuk IV, Afdeling 1, van hetzelfde Wetboek wordt, voor wat het Vlaamse Gewest betreft, een als volgt luidende § 4*bis*, bestaande uit de artikelen 61*bis*, 61*ter* en 61*quater*, ingevoegd :

" § 4*bis* – Verrekening.

Artikel 61bis.

In geval van zuivere en eenvoudige aankoop van een tot bewoning aangewend of bestemd onroerend goed door een natuurlijke persoon om er zijn hoofdverblijfplaats te vestigen, wordt zijn wettelijk aandeel in de rechten die overeenkomstig de artikelen 44, 53,2°, of 57 verschuldigd waren op de aankoop van de woning die hem voorheen tot hoofdverblijfplaats heeft gediend of van de bouwgrond waarop die woning is opgericht, verrekend met zijn wettelijk aandeel in de rechten verschuldigd op de nieuwe aankoop, mits de nieuwe aankoop bij authentieke akte is vastgesteld binnen twee jaar te rekenen van de datum van de authentieke akte van de zuivere en eenvoudige wederverkoop van de woning die hem voorheen tot hoofdverblijfplaats heeft gediend.

Van de verrekening overeenkomstig de bepalingen van dit artikel zijn uitgesloten de rechten betaald voor de verkrijging van een onroerend goed dat niet in het Vlaamse Gewest is gelegen.

De verrekening overeenkomstig de bepalingen van dit artikel levert in geen geval grond voor een terugkave op.

In geval een verrichting als bedoeld in het eerste lid is voorafgegaan door een of meer zulke verrichtingen en/of door een of meer verrichtingen als bedoeld in het eerste lid van artikel 212bis, worden, in voorkomend geval, de bij die voorgaande verrichtingen ingevolge de toepassing van het derde of het vijfde lid van dit artikel nog niet verrekende rechten en/of de ingevolge de toepassing van het derde of het vijfde lid van artikel 212bis nog niet teruggegeven rechten, gevoegd bij het wettelijk aandeel van de natuurlijke persoon in de overeenkomstig de artikelen 44, 53,2° of 57 verschuldigde rechten op de voorlaatste aankoop, om het verrekenbaar bedrag bij de laatste aankoop te bepalen.

Het te verrekenen bedrag, bekomen met toepassing van het eerste of van het vierde lid kan nooit meer bedragen dan 12.500 EUR. Dit bedrag is gekoppeld aan het ABEX-indexcijfer. De nadere regels voor deze indexatie worden uitgewerkt door de Vlaamse regering.

Artikel 61ter.

Aan de in artikel 61bis bepaalde verrekening zijn de volgende voorwaarden verbonden.

- 1° de toepassing van artikel 61bis wordt uitdrukkelijk gevraagd in de authentieke akte van de nieuwe aankoop ;
- 2° de authentieke akte van de nieuwe aankoop bevat een afschrift van het registratierechtsbetreft dat is aangebracht op de authentieke akte van aankoop van de verkochte woning of van de bouwgrond waarop die woning is opgericht, en vermeldt het wettelijk aandeel van de natuurlijke persoon in de rechten geheven op die vorige aankoop ;

Indien de verrekening wordt gevraagd met toepassing van het vierde lid van artikel 61bis dan moet die akte bovendien de afschriften bevatten van de relazen aangebracht op de akten betreffende de in aanmerking te nemen voorafgaande verrichtingen en bij ieder relaas het wettelijk aandeel van de natuurlijke persoon in de verrekende of teruggegeven rechten vermelden.

- 3° in de authentieke akte van de nieuwe aankoop of in een ondertekende en waar en oprecht verklaarde vermelding onderaan op de akte, vermeldt de natuurlijke persoon uitdrukkelijk :

- a) dat de verkochte woning hem tot hoofdverblijfplaats diende ten tijde van de verkoop ;
- b) dat hij zijn hoofdverblijfplaats op de plaats van het nieuw aangekochte goed zal vestigen :
 - binnen twee jaar na de datum van de authentieke akte van aankoop, indien het een woning betreft ;

- binnen drie jaar na dezelfde datum, indien het een bouwgrond betreft.

Indien een van de voorwaarden bepaald in het eerste lid niet is vervuld, wordt de authentieke akte van de nieuwe aankoop geregistreerd zonder toepassing van artikel 61*bis*.

Artikel 61quater

In geval van onjuistheid of niet-nakoming van de vermeldingen voorgeschreven bij artikel 61*ter*, is de natuurlijke persoon gehouden tot betaling van het verschil tussen het gewone recht en het geïnde recht, alsook van een boete ten bedrage van dat verschil."

Artikel 6

In hetzelfde Wetboek wordt , voor wat het Vlaamse Gewest betreft, een artikel 46 *bis* ingevoegd luidende :

" Artikel 46 *bis*

De heffingsgrondslag ten aanzien van de verkopeningen , zoals bepaald in de artikelen 45 en 46, wordt verminderd met 12.500 EUR. in geval van zuivere en eenvoudige aankoop van de volle eigendom van een tot bewoning aangewend of bestemd onroerend goed door een of meer natuurlijke personen om er hun hoofdverblijfplaats te vestigen.

Het voordeel van de vermindering van de heffingsgrondslag overeenkomstig dit artikel kan niet gecombineerd worden met het voordeel van de verrekening bedoeld in § 4*bis* van deze afdeling of met het voordeel van de teruggave bedoeld in artikel 212*bis*.

Aan de vermindering van de heffingsgrondslag zijn de volgende voorwaarden verbonden.

- 1° Geen van de verkrijgers mag op de datum van de overeenkomst tot koop voor de geheelheid eigenaar zijn van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd ; indien de aankoop geschiedt door meerdere personen mogen zij bovendien op vermelde datum gezamenlijk niet voor de geheelheid eigenaar zijn van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd ;
- 2° In de authentieke koopakte of in een verklaring onderaan op die akte gesteld moeten de verkrijgers :
 - a) uitdrukkelijk vermelden, op straffe van definitief verlies van het eraan verbonden voordeel, dat zij de toepassing van dit artikel vragen ;
 - b) verklaren dat zij voldoen aan de voorwaarde vermeld in 1° van dit lid ;
 - c) zich verbinden hun hoofdverblijfplaats te vestigen op de plaats van het aangekochte goed :
 - binnen de twee jaar na de datum van de authentieke akte van aankoop indien het een woning betreft ;
 - binnen drie jaar na dezelfde datum, indien het een bouwgrond betreft.

In geval de verklaring bedoeld in 2°, b) van het derde lid onjuist wordt bevonden, zijn de verkrijgers ondeelbaar gehouden tot betaling van de aanvullende rechten over het bedrag waarmee de heffingsgrondslag werd verminderd, en van een boete gelijk aan die aanvullende rechten.

Dezelfde aanvullende rechten en boete zijn ondeelbaar verschuldigd door de verkrijgers indien geen van hen de in 2° c) van het derde lid bedoelde verbintenis naleeft. Komen sommige verkrijgers die verbintenis niet na dan worden de aanvullende rechten en de boete, waartoe zij ondeelbaar gehouden zijn, bepaald naar verhouding van hun wettelijk aandeel in de aankoop."

Artikel 7

In hetzelfde Wetboek wordt , voor wat het Vlaamse Gewest betreft, een artikel 212*bis* ingevoegd luidende :

" Artikel 212*bis*

In geval van zuivere en eenvoudige verkoop door een natuurlijke persoon van een als zijn hoofdverblijfplaats aangewende woning, na de zuivere en eenvoudige aankoop van een onroerend goed dat hij als nieuwe hoofdverblijfplaats aanwendt of bestemt, wordt zijn wettelijk aandeel in de rechten die overeenkomstig de artikelen 44, 53,2° of 57 verschuldigd waren op de aankoop van de verkochte woning of van de bouwgrond waarop die woning is opgericht, teruggegeven mits de verkoop bij authentieke akte is vastgesteld binnen twee jaar, of drie jaar in geval van aankoop van een bouwgrond, te rekenen van de datum van de authentieke akte van de nieuwe aankoop.

Van de teruggave overeenkomstig de bepalingen van dit artikel zijn uitgesloten de rechten betaald voor de verkrijging van een onroerend goed dat niet in het Vlaamse Gewest is gelegen.

De teruggave overeenkomstig de bepalingen van dit artikel kan in geen geval meer bedragen dan het bedrag van het wettelijk aandeel van de natuurlijke persoon in de rechten geheven op de nieuwe aankoop.

In geval een verrichting als bedoeld in het eerste lid is voorafgegaan door een of meer zulke verrichtingen en/of door een of meer verrichtingen als bedoeld in het eerste lid van artikel 61*bis*, worden, in voorkomend geval, de bij die voorgaande verrichtingen ingevolge de toepassing van het derde of het vijfde lid van dit artikel nog niet teruggegeven rechten en/of de ingevolge de toepassing van het derde of het vijfde lid van artikel 61*bis* nog niet verrekende rechten, gevoegd bij het wettelijk aandeel van de natuurlijke persoon in de overeenkomstig de artikelen 44, 53,2° of 57 verschuldigde rechten op de voorlaatste aankoop, om het teruggeefbaar bedrag bij de wederverkoop ervan te bepalen.

Het terug te geven bedrag , bekomen met toepassing van het eerste of het vierde lid kan nooit meer bedragen dan 12.500 EUR .Dit bedrag is gekoppeld aan het ABEX-indexcijfer .De nadere regels voor deze indexatie worden uitgewerkt door de Vlaamse regering.

Aan de teruggave zijn de volgende voorwaarden verbonden :

1° het verzoek tot teruggave, ondertekend door de natuurlijke persoon en de instrumenterende notaris, wordt gedaan onderaan de authentieke akte van de verkoop ;

2° de authentieke akte van de verkoop bevat

- a) een afschrift van het registratiereelaas dat is aangebracht op de authentieke akte van aankoop van de verkochte woning of van de bouwgrond waarop die woning is opgericht en vermeldt het wettelijk aandeel van de natuurlijke persoon in de rechten geheven op die aankoop ;
- b) een afschrift van het registratiereelaas dat is aangebracht op de authentieke akte van aankoop van de nieuwe hoofdverblijfplaats en vermeldt het wettelijk aandeel van de natuurlijke persoon in de rechten geheven op die aankoop ;

Indien de teruggave wordt gevraagd met toepassing van het vierde lid van dit artikel dan moet die akte bovendien de afschriften bevatten van de relazen aangebracht op de akten betreffende de in aanmerking te nemen voorafgaande verrichtingen en bij ieder relaas het wettelijk aandeel van de natuurlijke persoon in de verrekende of teruggegeven rechten vermelden.

3° in de authentieke akte van wederverkoop of in een ondertekende en waar en oprecht verklaarde vermelding onderaan de akte, verklaart de natuurlijke persoon uitdrukkelijk :

- a) dat de wederverkochte woning hem tot hoofdverblijfplaats diende ten tijde van de nieuwe aankoop ;
- b) dat hij zijn hoofdverblijfplaats op de plaats van het nieuw aangekochte goed heeft gevestigd of zal vestigen :
 - binnen twee jaar na de datum van de authentieke akte van aankoop, indien het een woning betreft ;
 - binnen drie jaar na dezelfde datum, indien het een bouwgrond betreft.

Indien een van de voorwaarden bepaald in het zesde lid , niet is vervuld, is de natuurlijke persoon gehouden tot betaling van de onrechtmatig teruggegeven rechten en van een boete gelijk aan die rechten.

Het verzoek tot teruggave heeft dezelfde gevolgen als het met redenen omkleed verzoek ingevolge artikel 217² . Het verzoek vermeldt in voorkomend geval het rekeningnummer waarop het bedrag van de terug te geven rechten kan worden gestort."

Artikel 8

In hetzelfde Wetboek wordt, wat het Vlaamse Gewest betreft, een artikel 212^{ter} ingevoegd luidende :

"Artikel 212^{ter}

De teruggaven bepaald in de artikelen 212 en 212bis mogen niet gecumuleerd worden."

Artikel 9

Dit decreet treedt in werking op 1 januari 2002.

Brussel,

De Vlaamse Minister van Financiën en Begroting , Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

KONINKRIJK BELGIË

ADVIES 32.639/VR/1

VAN DE AFDELING WETGEVING
VAN DE RAAD VAN STATE

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, eerste kamer, op 3 december 2001 door de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening verzocht hem, binnen een termijn van ten hoogste drie dagen, van advies te dienen over een voorontwerp van decreet "tot wijziging van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten", heeft, na de zaak te hebben onderzocht op de zitting van 6 december 2001, eerste kamer, en 13 december 2001, verenigde kamers, op laatstvermelde datum het volgende advies gegeven :

32.639/VR

Volgens artikel 84, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State moeten in de adviesaanvraag de redenen worden opgegeven tot staving van het spoedeisende karakter ervan.

In het onderhavige geval wordt het verzoek om spoedbehandeling gemotiveerd door de omstandigheid dat

"het ontwerp van decreet, na instemming door de Vlaamse Regering, zo spoedig mogelijk dient ingediend te worden bij het Vlaamse Parlement en dit om een totale verstoring van de immobiliënmarkt, met de hieraan gekoppelde zware socio-economische gevolgen, te vermijden. Immers, uit recente cijfergegevens inzake de inning van registratierechten blijkt dat er een duidelijk anticipatief gedrag ontstaan is ten aanzien van de maatregelen die vervat zijn in dit ontwerp van decreet".

*

* *

De afdeling wetgeving heeft zich, met toepassing van het bepaalde in artikel 84, tweede lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, in hoofdzaak beperkt tot "het onderzoek van de rechtsgrond, van de bevoegdheid van de steller van de handeling, alsmede van de vraag of aan de voorgeschreven vormvereisten is voldaan".

STREKKING VAN HET ONTWERP

Het om advies voorgelegde ontwerp strekt er toe volgende wijzigingen aan te brengen in het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten :

- verlaging van de tarieven van de registratierechten op de overdrachten ten bezwarende titel van in het Vlaamse Gewest gelegen onroerende goederen (artikelen 2 tot 4 van het ontwerp);
- "meeneembaarheid" van bepaalde in het verleden betaalde registratierechten (artikelen 5, 7 en 8);

- toekenning van een "abattement" (lees : aftrek) aan de belastingplichtige voor de aankoop van een enige woning (artikel 6).

BEVOEGDHEID

Het Vlaamse Gewest ontleent de bevoegdheid voor het vaststellen van het voorontwerp - vanaf 1 januari 2002 - aan artikel 3, eerste lid, 6°, van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de gemeenschappen en de gewesten (hierna : bijzondere financieringswet), zoals gewijzigd door de bijzondere wet van 13 juli 2001 tot herfinanciering van de gemeenschappen en uitbreiding van de fiscale bevoegdheden van de gewesten. Deze bepaling merkt met ingang van 1 januari 2002 als gewestelijke belasting aan "het registratierecht op de overdrachten ten bezwarende titel van de in België gelegen onroerende goederen met uitsluiting van de overdrachten die het gevolg zijn van een inbreng in een vennootschap behalve voor zover het een inbreng betreft door een natuurlijk persoon van een woning in een Belgische vennootschap".

Vanaf 1 januari 2002 zijn de gewesten overeenkomstig artikel 4, § 1, eerste lid, van de bijzondere financieringswet in beginsel exclusief bevoegd om de aanslagvoet, de heffingsgrondslag en de vrijstellingen van het registratierecht op de overdrachten ten bezwarende titel van in België gelegen onroerende goederen te wijzigen, en derhalve kunnen zij over de volledige opbrengst van deze belasting beschikken ⁽¹⁾. In tegenstelling tot de in de artikelen 2 tot 6 van het ontwerp vervatte bepalingen die hetzij een wijziging van de aanslagvoet beogen, hetzij het verlenen van een aftrek, is niet meteen duidelijk hoe de regeling van artikel 7 in verband met de terugbetaling van in het verleden betaalde registratierechten moet worden gekwalificeerd. De vraag rijst meer bepaald of het Vlaamse Gewest bevoegd is om te voorzien in een dergelijke terugbetaling en of deze kan worden aangemerkt als een vrijstelling in de zin van artikel 4, § 1, eerste lid, van de bijzondere financieringswet.

De parlementaire voorbereiding van de bijzondere financieringswet doet ervan blijken dat de term "vrijstelling", die in artikel 4 van de bijzondere financieringswet wordt gebruikt, moet worden geïnterpreteerd "als een soortnaam, die zowel vrijstellingen

⁽¹⁾ Parl. St., Kamer, 2000-2001, nr. 50-1183/1, 14.

en belastingvrijdom als de verminderingen en aftrekken omvat" ⁽²⁾. Hieruit heeft het Arbitragehof afgeleid dat het begrip "vrijstelling" in voormeld artikel een ruime draagwijdte heeft ⁽³⁾.

Het begrip "vrijstelling" van belasting moet dan ook niet in de enge juridisch-technische betekenis worden begrepen welke het had in de betreffende fiscale wetgeving op het ogenblik van de totstandkoming van de bijzondere financieringswet, maar in ruimere zin, namelijk in de betekenis van de bevoegdheid van de gewesten om een belastingplichtige te ontslaan of te ontheffen van een belasting. Anders gezegd, het gaat om de bevoegdheid van de gewesten om de gevallen te bepalen waarin de belasting, die op grond van de algemene regel verschuldigd is, toch niet verschuldigd is. Voor deze bevoegdheidsuitoefening kan het daarbij niet determinerend zijn of de belasting al of niet reeds is betaald ⁽⁴⁾.

Het arbitragehof stelde in hetzelfde verband :

"Voor zover zij er niet anders over hebben beschikt, hebben de Grondwetgever en de bijzondere wetgever aan de gemeenschappen en de gewesten de volledige bevoegdheid toegekend tot het uitvaardigen van regels die eigen zijn aan de aan hen toegewezen aangelegenheden. Uit de parlementaire voorbereiding van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de gemeenschappen en de gewesten kan niet worden afgeleid dat de in artikel 4, § 2, van die bijzondere wet aan de gewesten

⁽²⁾ Parl. St., Kamer, 1988-1989.nr. 635/18, 271.

⁽³⁾ Arbitragehof, nr. 78/93, 9 november 1993, B.3.3; Arbitragehof, nr. 12/96, 5 maart 1996, B.3.4; Arbitragehof, nr. 71/96, 11 december 1996, B.5.4; Arbitragehof, nr. 109/99, 14 oktober 1999, B.1.4. In elk van deze arresten wordt daarbij verwezen naar de verklaring van de Minister van Financiën opgenomen in het betrokken commissieverslag van de Kamer (zie vorige voetnoot). Zie ook : Arbitragehof, nr. 128/98, 9 december 1998, B.10.2.

⁽⁴⁾ In de memorie van toelichting bij het ontwerp dat de bijzondere wet van 13 juli 2001 geworden is, wordt bevestigd dat de nieuwe gewestelijke belastingen integraal worden overgeheveld (Parl. St., Kamer, 2000-2001, nr. 50-1183/1, 9-10). Zie ook Parl. St., Kamer van Volksvertegenwoordigers, 2000-2001, nr. 50-1183/1, 17, 24, 26, 1183/7, 62.

toegewezen bevoegdheid om de aanslagvoet te wijzigen beperkend moet worden geïnterpreteerd." ⁽⁵⁾

Zoals in de memorie van toelichting wordt vermeld, betreft artikel 7 (het ontworpen artikel 212bis van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, in te voegen in het hoofdstuk XIII "Teruggaaf") de situatie waarbij de belastingplichtige zijn als hoofdverblijfplaats aangewende woning verkoopt na de aankoop van een onroerend goed dat hij als nieuwe hoofdverblijfplaats aanwendt of bestemt. In dat geval kan er geen onmiddellijke verrekening plaatshebben, maar moet het voordeel worden toegekend door middel van een teruggave van de registratierechten.

Het valt niet in te zien waarom het Vlaamse Gewest niet bevoegd zou zijn om dergelijke maatregel in te voeren. Men kan bezwaarlijk voorhouden dat het Vlaamse Gewest wel bevoegd zou zijn om de gevallen te bepalen waarin een belasting niet verschuldigd is, maar deze de bevoegdheid ontzeggen om, eenmaal de belasting betaald is, te oordelen dat, wanneer een bepaald feit zich voordoet, de belasting zal worden terugbetaald.

Derhalve mag worden aangenomen dat het Vlaamse Gewest bevoegd is om de in artikel 7 ontworpen regeling uit te werken.

ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

Artikel 5

1. Artikel 5 van het ontwerp beoogt de invoering in titel I, hoofdstuk IV, afdeling 1, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten van een paragraaf 4bis, bestaande uit de artikelen 61bis, 61ter en 61quater. Logischerwijze moet deze paragraaf 4bis worden ingepast tussen paragraaf 4 en paragraaf 5. Paragraaf 4 eindigt echter met de artikelen 60, 61¹ en 61², zodat de daaropvolgende artikelen omwille van de uniformiteit dienen te worden genummerd als 61³, 61⁴ en 61⁵.

⁽⁵⁾ Arbitragehof, nr. 109/99, 14 oktober 1999, B.3.7.

32.639/VR

2. De begrippen "zuivere en eenvoudige aankoop" en "zuivere en eenvoudige verkoop" (zie ook de artikelen 6 en 7 van het ontwerp) zijn nieuw in het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten. Volgens de gemachtigde van de Vlaamse regering is het de bedoeling alle andere vormen van eigendomsoverdracht, zoals bijvoorbeeld ruil, uit te sluiten. In dat geval volstaan de termen "aankoop" en "verkoop".

3. Uit de memorie van toelichting kan niet worden afgeleid waarom, in het ontworpen artikel 61bis, eerste lid, het geval bedoeld in artikel 53, 1°, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten uitgesloten wordt. Het verdient aanbeveling dit in de memorie te verduidelijken.

4. Door in de ontworpen regeling te bepalen dat de nieuwe aankoop bij authentieke akte moet zijn vastgesteld binnen twee jaar, worden inzonderheid onderhandse akten uitgesloten. Dat kan bijvoorbeeld problemen opleveren indien een van de partijen de onderhands gesloten verkoop niet wil nakomen, in welk geval de andere partij zich tot de rechter zal dienen te wenden om een authentieke titel te bekomen. In dat geval is het wellicht onmogelijk voor de betrokkene om, geheel buiten zijn wil, de termijn van twee jaar na te leven. Het verdient aanbeveling voor dergelijke gevallen een bijzondere regeling in het ontwerp op te nemen.

Deze opmerking geldt ook voor artikel 7 van het ontwerp.

Artikel 6

De ISO-afkorting "EUR" moet worden vervangen door het woord "euro". In lopende tekst worden munteenheden immers bij voorkeur voluit geschreven.

Dezelfde opmerking geldt voor artikel 7 van het ontwerp.

Artikel 7

Het ontworpen artikel 212bis is zo geredigeerd dat de registratierechten op de oorspronkelijke aankoop worden teruggegeven, terwijl het wellicht de bedoeling van de stellers van het ontwerp is de rechten betaald naar aanleiding van de nieuwe aankoop terug te geven ten belope van de rechten betaald bij de oorspronkelijke aankoop. Indien dit inderdaad het geval is, dient de tekst van de ontworpen bepaling in die zin te worden aangepast.

32.639/VR

De kamer was samengesteld uit

de Heren	M. VAN DAMME,	kamervoorzitter,
	J. BAERT, J. SMETS.	staatsraden,
	G. SCHRANS, A. SPRUYT,	assessoren van de afdeling wetgeving,
Mevrouw	A. BECKERS,	griffier.

Het verslag werd uitgebracht door de H. B. SEUTIN, eerste auditeur. De nota van het Coördinatiebureau werd opgesteld en toegelicht door de H. J. DRIJKONINGEN, eerste referendaris.

DE GRIFFIER,

DE VOORZITTER,

A. BECKERS

M. VAN DAMME

32.639/VR

De kamer was samengesteld uit

de Heren	M. VAN DAMME, Y. KREINS,	kamervoorzitter, voorzitter, kamervoorzitter,
	P. LIENARDY, J. BAERT, J. SMETS, J. JAUMOTTE,	staatsraden,
	G. SCHRANS, F. DELPEREE, J. KIRKPATRICK, A. SPRUYT,	assessoren van de afdeling wetgeving,
Mevrouwen	A. BECKERS, B. VIGNERON,	griffiers.

De verslagen werden uitgebracht door de HH. J. REGNIER en B. SEUTIN, eerste auditeurs. De nota's van het Coördinatiebureau werden opgesteld en toegelicht door de H. J. DRIJKONINGEN, eerste referendaris, en de H. PH. BROUWERS, referendaris.

DE GRIFFIER,

DE VOORZITTER,

A. BECKERS

M. VAN DAMME

ONTWERP VAN DECREET

ONTWERP VAN DECREET

DE VLAAMSE REGERING

Op voorstel van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening ;

Na beraadslaging,

BESLUIT :

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening 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.

Artikel 2

Artikel 44 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, gewijzigd bij het koninklijk besluit nr. 12 van 18 april 1967 en bij de wet van 30 maart 1994, wordt, voor wat het Vlaamse Gewest betreft, vervangen als volgt :

"Art. 44.- Het recht bedraagt 10 ten honderd voor de verkoop, de ruiling en iedere overeenkomst tot overdracht onder bezwarende titel van eigendom of vruchtgebruik van onroerende goederen."

Artikel 3

In artikel 53, eerste lid, van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij het koninklijk besluit nr. 12 van 18 april 1967 en bij de wet van 19 juli 1979, worden, voor wat het Vlaamse Gewest betreft, de woorden "Het bij artikel 44 vastgesteld recht wordt tot 6 pct. verlaagd voor de verkopen van de eigendom" vervangen door de woorden "Het bij artikel 44 vastgestelde recht wordt tot 5 ten honderd verminderd in geval van verkoop van de eigendom".

Artikel 4

In artikel 57, eerste lid, van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij de wet van 22 juli 1960, worden, voor wat het Vlaamse Gewest betreft, de woorden "Onder voorbehoud der door artikel 54 voorziene beperkingen, wordt het bij artikel 44 vastgestelde recht verlaagd tot 6 pct. voor de verkopen van de eigendom van een grond welke tot bouwplaats van een woning moet dienen, op voorwaarde" vervangen door de woorden "Behoudens toepassing van artikel 54 wordt het in artikel 44 vastgestelde recht verminderd tot 5 ten honderd in geval van verkoop van de eigendom van een stuk grond bestemd om er een woning op te bouwen, op voorwaarde".

Artikel 5

In Titel I, Hoofdstuk IV, Afdeling 1, van hetzelfde Wetboek wordt, voor wat het Vlaamse Gewest betreft, een als volgt luidende § 4bis, bestaande uit de artikelen 61³, 61⁴ en 61⁵, ingevoegd :

" § 4bis – Verrekening.

Artikel 61³

In geval van zuivere en eenvoudige aankoop van een tot bewoning aangewend of bestemd onroerend goed door een natuurlijke persoon om er zijn hoofdverblijfplaats te vestigen, wordt zijn wettelijk aandeel in de rechten die overeenkomstig de artikelen 44, 53,2°, of 57 verschuldigd waren op de aankoop van de woning die hem voorheen tot hoofdverblijfplaats heeft gediend of van de bouwgrond waarop die woning is opgericht, verrekend met zijn wettelijk aandeel in de rechten verschuldigd op de nieuwe aankoop, mits de nieuwe aankoop bij authentieke akte is vastgesteld binnen twee jaar te rekenen van de datum van de authentieke akte van de zuivere en eenvoudige wederverkoop van de woning die hem voorheen tot hoofdverblijfplaats heeft gediend.

Van de verrekening overeenkomstig de bepalingen van dit artikel zijn uitgesloten de rechten betaald voor de verkrijging van een onroerend goed dat niet in het Vlaamse Gewest is gelegen.

De verrekening overeenkomstig de bepalingen van dit artikel levert in geen geval grond voor een teruggave op.

In geval een verrichting als bedoeld in het eerste lid is voorafgegaan door een of meer zulke verrichtingen en/of door een of meer verrichtingen als bedoeld in het eerste lid van artikel 212*bis*, worden, in voorkomend geval, de bij die voorgaande verrichtingen ingevolge de toepassing van het derde of het vijfde lid van dit artikel nog niet verrekende rechten en/of de ingevolge de toepassing van het derde of het vijfde lid van artikel 212*bis* nog niet teruggegeven rechten, gevoegd bij het wettelijk aandeel van de natuurlijke persoon in de overeenkomstig de artikelen 44, 53, 2° of 57 verschuldigde rechten op de voorlaatste aankoop, om het verrekenbaar bedrag bij de laatste aankoop te bepalen.

Het te verrekenen bedrag, bekomen met toepassing van het eerste of van het vierde lid kan nooit meer bedragen dan 12.500 euro. Dit bedrag is gekoppeld aan het ABEX-indexcijfer. De nadere regels voor deze indexatie worden uitgewerkt door de Vlaamse regering.

Artikel 61⁴

Aan de in artikel 61³ bepaalde verrekening zijn de volgende voorwaarden verbonden.

- 1° de toepassing van artikel 61³ wordt uitdrukkelijk gevraagd in de authentieke akte van de nieuwe aankoop ;
- 2° de authentieke akte van de nieuwe aankoop bevat een afschrift van het registratiereelaas dat is aangebracht op de authentieke akte van aankoop van de verkochte woning of van de bouwgrond waarop die woning is opgericht, en vermeldt het wettelijk aandeel van de natuurlijke persoon in de rechten geheven op die vorige aankoop ;

Indien de verrekening wordt gevraagd met toepassing van het vierde lid van artikel 61³ dan moet die akte bovendien de afschriften bevatten van de relazen aangebracht op de akten betreffende de in aanmerking te nemen voorafgaande verrichtingen en bij ieder relaas het wettelijk aandeel van de natuurlijke persoon in de verrekende of teruggegeven rechten vermelden.

- 3° in de authentieke akte van de nieuwe aankoop of in een ondertekende en waar en oprecht verklaarde vermelding onderaan op de akte, vermeldt de natuurlijke persoon uitdrukkelijk :

- a) dat de verkochte woning hem tot hoofdverblijfplaats diende ten tijde van de verkoop ;
- b) dat hij zijn hoofdverblijfplaats op de plaats van het nieuw aangekochte goed zal vestigen :
 - binnen twee jaar na de datum van de authentieke akte van aankoop, indien het een woning betreft ;
 - binnen drie jaar na dezelfde datum, indien het een bouwgrond betreft.

Indien een van de voorwaarden bepaald in het eerste lid niet is vervuld, wordt de authentieke akte van de nieuwe aankoop geregistreerd zonder toepassing van artikel 61³.

Artikel 61⁵

In geval van onjuistheid of niet-nakoming van de vermeldingen voorgeschreven bij artikel 61⁴, is de natuurlijke persoon gehouden tot betaling van het verschil tussen het gewone recht en het geïnde recht, alsook van een boete ten bedrage van dat verschil. "

Artikel 6

In hetzelfde Wetboek wordt , voor wat het Vlaamse Gewest betreft, een artikel 46*bis* ingevoegd luidende :

"Artikel 46*bis*

De heffingsgrondslag ten aanzien van de verkopen , zoals bepaald in de artikelen 45 en 46, wordt verminderd met 12.500 euro. In geval van zuivere en eenvoudige aankoop van de volle eigendom van een tot bewoning aangewend of bestemd onroerend goed door een of meer natuurlijke personen om er hun hoofdverblijfplaats te vestigen.

Het voordeel van de vermindering van de heffingsgrondslag overeenkomstig dit artikel kan niet gecombineerd worden met het voordeel van de verrekening bedoeld in § 4*bis* van deze afdeling of met het voordeel van de teruggave bedoeld in artikel 212*bis*.

Aan de vermindering van de heffingsgrondslag zijn de volgende voorwaarden verbonden.

- 1° Geen van de verkrijgers mag op de datum van de overeenkomst tot koop voor de geheelheid eigenaar zijn van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd ; indien de aankoop geschiedt door meerdere personen mogen zij bovendien op vermelde datum gezamenlijk niet voor de geheelheid eigenaar zijn van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd ;
- 2° In de authentieke koopakte of in een verklaring onderaan op die akte gesteld moeten de verkrijgers :
 - a) uitdrukkelijk vermelden, op straffe van definitief verlies van het eraan verbonden voordeel, dat zij de toepassing van dit artikel vragen ;
 - b) verklaren dat zij voldoen aan de voorwaarde vermeld in 1° van dit lid ;
 - c) zich verbinden hun hoofdverblijfplaats te vestigen op de plaats van het aangekochte goed :
 - binnen de twee jaar na de datum van de authentieke akte van aankoop indien het een woning betreft ;
 - binnen drie jaar na dezelfde datum, indien het een bouwgrond betreft.

In geval de verklaring bedoeld in 2°, b) van het derde lid onjuist wordt bevonden, zijn de verkrijgers ondeelbaar gehouden tot betaling van de aanvullende rechten over het bedrag waarmee de heffingsgrondslag werd verminderd, en van een boete gelijk aan die aanvullende rechten.

Dezelfde aanvullende rechten en boete zijn ondeelbaar verschuldigd door de verkrijgers indien geen van hen de in 2° c) van het derde lid bedoelde verbintenis naleeft. Komen sommige verkrijgers die verbintenis niet na dan worden de aanvullende rechten en de boete, waartoe zij ondeelbaar gehouden zijn, bepaald naar verhouding van hun wettelijk aandeel in de aankoop. "

Artikel 7

In hetzelfde Wetboek wordt , voor wat het Vlaamse Gewest betreft, een artikel 212*bis* ingevoegd luidende :

" Artikel 212*bis*

In geval van zuivere en eenvoudige verkoop door een natuurlijke persoon van een als zijn hoofdverblijfplaats aangewende woning, na de zuivere en eenvoudige aankoop van een onroerend goed dat hij als nieuwe hoofdverblijfplaats aanwendt of bestemt, wordt zijn wettelijk aandeel in de rechten die overeenkomstig de artikelen 44, 53,2° of 57 verschuldigd waren op de aankoop van de verkochte woning of van de bouwgrond waarop die woning is opgericht, teruggegeven mits de verkoop bij authentieke akte is vastgesteld binnen twee jaar, of drie jaar in geval van aankoop van een bouwgrond, te rekenen van de datum van de authentieke akte van de nieuwe aankoop.

Van de teruggave overeenkomstig de bepalingen van dit artikel zijn uitgesloten de rechten betaald voor de verkrijging van een onroerend goed dat niet in het Vlaamse Gewest is gelegen.

De teruggave overeenkomstig de bepalingen van dit artikel kan in geen geval meer bedragen dan het bedrag van het wettelijk aandeel van de natuurlijke persoon in de rechten geheven op de nieuwe aankoop.

In geval een verrichting als bedoeld in het eerste lid is voorafgegaan door een of meer zulke verrichtingen en/of door een of meer verrichtingen als bedoeld in het eerste lid van artikel 61³, worden, in voorkomend geval, de bij die voorgaande verrichtingen ingevolge de toepassing van het derde of het vijfde lid van dit artikel nog niet teruggegeven rechten en/of de ingevolge de toepassing van het derde of het vijfde lid van artikel 61³ nog niet verrekende rechten, gevoegd bij het wettelijk aandeel van de natuurlijke persoon in de overeenkomstig de artikelen 44, 53,2° of 57 verschuldigde rechten op de voorlaatste aankoop, om het teruggeefbaar bedrag bij de wederverkoop ervan te bepalen.

Het terug te geven bedrag, bekomen met toepassing van het eerste of het vierde lid kan nooit meer bedragen dan 12.500 euro. Dit bedrag is gekoppeld aan het ABEX-indexcijfer. De nadere regels voor deze indexatie worden uitgewerkt door de Vlaamse regering.

Aan de teruggave zijn de volgende voorwaarden verbonden :

1° het verzoek tot teruggave, ondertekend door de natuurlijke persoon en de instrumenterende notaris, wordt gedaan onderaan de authentieke akte van de verkoop ;

2° de authentieke akte van de verkoop bevat

- a) een afschrift van het registratierelaas dat is aangebracht op de authentieke akte van aankoop van de verkochte woning of van de bouwgrond waarop die woning is opgericht en vermeldt het wettelijk aandeel van de natuurlijke persoon in de rechten geheven op die aankoop ;
- b) een afschrift van het registratierelaas dat is aangebracht op de authentieke akte van aankoop van de nieuwe hoofdverblijfplaats en vermeldt het wettelijk aandeel van de natuurlijke persoon in de rechten geheven op die aankoop ;

Indien de teruggave wordt gevraagd met toepassing van het vierde lid van dit artikel dan moet die akte bovendien de afschriften bevatten van de relaties aangebracht op de akten betreffende de in aanmerking te nemen voorafgaande verrichtingen en bij ieder relaas het wettelijk aandeel van de natuurlijke persoon in de verrekende of teruggegeven rechten vermelden.

3° in de authentieke akte van wederverkoop of in een ondertekende en waar en oprecht verklaarde vermelding onderaan de akte, verklaart de natuurlijke persoon uitdrukkelijk :

- a) dat de wederverkochte woning hem tot hoofdverblijfplaats diende ten tijde van de nieuwe aankoop ;
- b) dat hij zijn hoofdverblijfplaats op de plaats van het nieuw aangekochte goed heeft gevestigd of zal vestigen :
 - binnen twee jaar na de datum van de authentieke akte van aankoop, indien het een woning betreft ;
 - binnen drie jaar na dezelfde datum, indien het een bouwgrond betreft.

Indien een van de voorwaarden bepaald in het zesde lid, niet is vervuld, is de natuurlijke persoon gehouden tot betaling van de onrechtmatig terug-

gegeven rechten en van een boete gelijk aan die rechten.

Het verzoek tot teruggave heeft dezelfde gevolgen als het met redenen omkleed verzoek ingevolge artikel 217². Het verzoek vermeldt in voorkomend geval het rekeningnummer waarop het bedrag van de terug te geven rechten kan worden gestort."

Artikel 8

In hetzelfde Wetboek wordt, wat het Vlaamse Gewest betreft, een artikel 212^{ter} ingevoegd luidende :

"Artikel 212^{ter}

De teruggaven bepaald in de artikelen 212 en 212bis mogen niet gecumuleerd worden."

Artikel 9

Dit decreet treedt in werking op 1 januari 2002.

Brussel, 19 december 2001.

De minister-president van de Vlaamse regering

Patrick DEWAELE

*De Vlaamse Minister van Financiën en Begroting,
Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening*

Dirk VAN MECHELEN