

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



Zitting 2001-2002

10 januari 2002

ONTWERP VAN DECREET

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

VERSLAG

**namens de Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting
uitgebracht door de heer Stefaan Platteau**

Samenstelling van de Commissie :

Voorzitter : de heer Marc van den Abeelen.

Vaste leden : mevrouw Wivina Demeester-De Meyer, de heren Johan De Roo, Eric Matthijs, Eric Van Rompuy ;

de heren Frans De Cock, André Denys, Stefaan Platteau, Marc van den Abeelen ;

de heren Mathieu Boutsen, Herman De Reuse, Roland Van Goethem ;

de heren Lucien Suykens, Bruno Tobback ;

de heer Ludo Sannen ;

de heer Etienne Van Vaerenbergh.

Plaatsvervangers : de heren Gerald Kindermans, Boudewijn Laloo, mevrouw Trees Merckx-Van Goey, de heer Johan Weyts ;

de heren Freddy Feytons, Marino Keulen, Jul Van Aperen, Francis Vermeiren ;

mevrouw Hilde De Lobel, de heren Jean Geraerts, Christian Verougstraete ;

de heren Gilbert Bossuyt, Guy Swennen, ;

de heer Jos Geysels ;

de heer André-Emiel Bogaert.

Zie :

963 (2001-2002)

– Nr. 1 : Ontwerp van decreet

– Nrs. 2 en 3 : Amendementen

INHOUD

Blz.

A. Inleidende uiteenzetting door de heer Dirk Van Mechelen, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening	4
B. Hoorzitting met vertegenwoordigers van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (KFBN)	5
C. Algemene bespreking	11
C.1. Tussenkomst van minister Dirk Van Mechelen	11
C.2. Tussenkomst van de heer Johan De Roo	11
C.2.1. Positie van de CD&V-fractie	11
C.2.2. Principe van de meeneembaarheid	12
C.2.3. De problematiek van de herlokalisatie van bedrijven	13
C.3. Tussenkomst van de heer Ludo Sannen	13
C.3.1. De Vlaamse registratierechten zijn te hoog	13
C.3.2. Het principe van de meeneembaarheid van de registratierechten	13
C.3.3. De kritiek van de Bond van Grote en Jonge Gezinnen (BGJG)	13
C.4. Tussenkomst van de heer Herman De Reuse	14
C.5. Tussenkomst van de heer Stefaan Platteau	14
C.6. Tussenkomst van de heer Roland van Goethem	14
C.7. Tussenkomst van de heer Chris Vandenbroeke	14
C.8. Tussenkomst van de heer Eric Van Rompuy	14
C.9. Repliek van minister Dirk Van Mechelen	15
C.9.1. De verlaging van de tarieven	15
C.9.2. De meeneembaarheid : een Europese primeur	15
C.9.3. De meeneembaarheid en de bedrijven	15
C.9.4. Zonevreemde woningen	16
C.9.5. De complexiteit van de meeneembaarheid	16
C.9.6. Advies van de Raad van State	16
C.9.7. De herwaardering van betaalde registratierechten	16
C.9.8. De jurisprudentie zal zich ontwikkelen	16
C.9.9. Wat indien de bewoningsplicht niet kan worden nageleefd ?	16
C.9.10. De gezinsdimensie	16
C.10. Overleg met de federale regering	16
D. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen	17
E. Eindstemming	25
F. Tekst aangenomen door de Commissie	26

DAMES EN HEREN,

Uw Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting, onderzocht op 6, 7 en 8 januari 2002 het ontwerp van decreet houdende wijziging van het wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten (*Parl. St. Vl. Parl.*, 2001-02, nr. 963/1).

De commissie besliste om, vooraleer over te gaan tot de algemene bespreking van het ontwerp van decreet, een hoorzitting te houden met vertegenwoordigers van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat.

Tijdens de bespreking werd de heer Chris Vandebroeke, vast lid van de commissie, vervangen door de heer Etienne Van Vaerenbergh.

A. Inleidende uiteenzetting door de heer Dirk Van Mechelen, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening

De minister vraagt in eerste instantie om het ontwerp van decreet reeds op 16 januari in de plenaire vergadering te bespreken en goed te keuren. De publicatie in het Belgisch Staatsblad moet dan zo vlug mogelijk volgen. De regering pleit er tevens voor om het decreet met terugwerkende kracht in werking te laten treden vanaf 1 januari 2002.

Vlaanderen is bevoegd voor het bepalen van de registratierechten als gevolg van de goedkeuring van de Lambermont-wetten. Het voorliggende ontwerp is grondig voorbereid, onder meer door het uitvoerig bespreken van de voorgestelde maatregel tijdens de begrotingsbesprekingen 2002. Er werd ook overleg gevoerd met de federale regering en administratie. Op de valreep – net voor het kerstreces – bracht de Raad van State zijn advies uit.

Het ontwerp bevat drie grote luiken. Het eerste luik voert een algemene tariefverlaging in van de registratierechten voor de overdracht ten bezwarende titel van onroerende goederen, van 12,5 naar 10 procent. De verlaging geldt voor alle verrichtingen waarop het mutatierecht van 12,5 procent van toepassing is : de overdracht van bouwgrond, landbouwgrond, industrieterreinen, woonhuizen, handelspanden, magazijnen, de overname van scheidingsmuren, de vestiging van een conventionele erfdienstbaarheid, de inbreng in een vennootschap door een natuurlijke persoon van een onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk voor bewoning bestemd is, enzovoort.

De hoedanigheid van de belastingplichtige speelt hierbij geen rol : de verlagingen gelden zowel voor natuurlijke als rechtspersonen. Tegelijk wordt voorgesteld om het tarief van 6 procent voor de aankoop van kleine landeigendommen, bescheiden woningen en de bouwgrond daarvoor, te verlagen tot 5 procent.

Het tweede deel van het ontwerp voert het principe in van de meeneembaarheid van in het verleden betaalde registratierechten. De belastingplichtige moet daarbij voldoen aan een dubbele voorwaarde : hij moet zijn hoofdverblijfplaats vestigen op het nieuw aangekochte goed en tevens de vorige hoofdverblijfplaats verkopen. In dat geval kunnen de registratierechten die verschuldigd zijn bij de aankoop van de nieuwe hoofdverblijfplaats, verminderd worden met de registratierechten die werden betaald bij de aankoop van de vorige hoofdverblijfplaats. Alleen natuurlijke personen kunnen van die meeneembaarheid genieten.

Juridisch-technisch kan de meeneembaarheid twee vormen aannemen : verrekening en teruggave. Als de aankoop van de nieuwe hoofdverblijfplaats plaatsvindt na de verkoop van de oude, kan de notaris de verrekening meteen regelen. In het omgekeerde geval moet de meeneembaarheid gerealiseerd worden volgens een andere werkwijze, namelijk de teruggave van de registratierechten die betaald werden bij de aankoop van de oude hoofdverblijfplaats. De meeneembaarheid wordt wel begrensd door de principiële onmogelijkheid om meer terug te krijgen dan men bij de nieuwe aankoop betaalde. Als de belastingplichtige bij de aankoop van de nieuwe hoofdverblijfplaats bijvoorbeeld 5.000 euro aan registratierechten verschuldigd is, terwijl dat bij de eerdere aankoop 7.500 euro was, kan de teruggave toch nooit groter zijn dan 5.000 euro, al is het principeel meeneembare bedrag 7.500 euro. Het overschot van 2.500 euro kan immers niet meegenomen worden, al kan het bij een latere, derde transactie wel in aanmerking komen voor teruggave of verrekening.

Om budgettaire redenen wordt het terug te geven of te verrekenen bedrag in eerste instantie beperkt tot 12.500 euro.

De belastingplichtige moet zijn hoofdverblijfplaats daadwerkelijk wijzigen. Het doel van deze maatregel is immers het beperken van de fiscale last voor diegenen die om professionele of familiale redenen van woonplaats veranderen. Op die manier probeert de overheid eveneens de mobiliteit in de hand te werken en de werkzaamheidsgraad te ver-

hogen. De bevolking zal sneller bereid zijn een huis te kiezen in de buurt van de nieuwe arbeidsplaats.

De belastingplichtige moet daadwerkelijk en langdurig in het nieuw aangekochte goed gaan wonen. Deze begrippen worden in het ontwerp van decreet niet gedefinieerd. De feiten zullen in sommige gevallen moeten bepalen of de belastingplichtige aan de voorwaarden voldoet. Bij betwisting ligt de bewijslast bij de belastingplichtige. Wanneer de administratie gelast met de invordering oordeelt dat er sprake is van speculatie, kan het voordeel van de meeneembaarheid worden herroepen. Bij betwisting beslist de rechtbank.

Het ontwerp van decreet bepaalt voorts strikte termijnen voor de aankoop van de nieuwe en de verkoop van de oude hoofdverblijfplaats.

Bij verrekening moet de aankoop gerealiseerd zijn binnen een termijn van twee jaar na de verkoop.

Bij teruggave moet de oude hoofdverblijfplaats verkocht zijn binnen een termijn van twee jaar na aankoop van de nieuwe woning. Indien het aangekochte goed bouwgrond is, wordt die periode verlengd tot drie jaar.

In alle gevallen geldt de datum van ondertekening van de authentieke akte als begin- of eindpunt voor de berekening van de termijn.

Het ontwerp van decreet legt ook de termijn vast waarbinnen de natuurlijke persoon zijn hoofdverblijfplaats moet veranderen naar het nieuwe onroerende goed. Wanneer het aangekochte goed een woning is, geldt een periode van twee jaar. Voor bouwgrond geldt een periode van drie jaar.

Het ontwerp van decreet is enkel van toepassing op onroerende goederen binnen het Vlaamse Gewest. Alle onroerende goederen waarop de elementen van de verrichting betrekking hebben moeten gelegen zijn in het Vlaamse Gewest.

Het derde luik van het ontwerp voorziet in een abattement. Dat is een verlaging van de belastbare grondslag met 12.500 euro voor de aankoop door natuurlijke personen van een eerste onroerend goed om er binnen een termijn van twee jaar hun hoofdverblijfplaats te vestigen. Indien het onroerend goed bouwgrond is, geldt een periode van drie jaar. Met deze maatregel wil de overheid belastingplichtigen die niet van de meeneembaarheid kunnen genieten, toch een voordeel toekennen bij het verwerven van hun eerste woning.

De Vlaamse regering wil de geografische mobiliteit van personen binnen het Vlaamse Gewest bevorderen door een fiscale stimulans toe te kennen bij het verwerven en renoveren van bestaande woningen. De drie maatregelen vullen elkaar aan. De tariefverlaging is algemeen geldend. De meeneembaarheid komt natuurlijke personen ten goede al naargelang van hun familiale of professionele situatie. Het abattement wil de fiscale instapdrempel verlagen.

B. Hoorzitting met vertegenwoordigers van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (KFBN)

Voor deze hoorzitting wordt de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat vertegenwoordigd door :

- meester Karel Tobback, notaris te Boom en voorzitter van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat ;
- meester Jan Muller, notaris te Waasmunster en voorzitter van de Nederlandstalige Gemeenschapsraad van de KFBN ;
- meester Joz Werckx, notaris te Kessel-Lo en voorzitter van de Commissie Decreten van de Nederlandstalige Gemeenschapsraad van de KFBN ;
- mevrouw Hilde Pelgroms, belastingconsulente bij de KFBN.

De heer *Jan Muller* wijst op de hoofdrol die het notariaat vervult binnen de besproken aangelegenheid, en stelt graag de knowhow terzake van de federatie ter beschikking van de commissie.

De heer *Joz Werckx* merkt op dat belastingverlagingen en –voordelen natuurlijk alleen maar kunnen worden toegejuicht, maar wijst ook op de problemen die zijn ontstaan door het anticipatief gedrag van de burger. De bestaande onzekerheid moet volgens hem zo vlug mogelijk de wereld worden uitgeholpen door een definitieve goedkeuring van de nieuwe regels.

De meeste opmerkingen van de federatie van notarissen bij de voorliggende teksten zijn het gevolg van de zeer technische aard van het ontwerp van decreet. Het systeem van de teruggave of meeneemrecht kan inderdaad een belangrijke fiscale stimulans zijn voor de rotatie van onroerende goederen en leiden tot een verlaging van de instap-

drempel voor natuurlijke personen om onroerende goederen te verwerven, maar zal in de praktijk ook tot complexe berekeningen leiden. De notarissen vrezen dat de toegekende voordelen dode letter zullen blijven door tijdslimieten, rigoureuze formaliteiten en interpretatieproblemen. De toekomst zal moeten uitwijzen of deze vrees bewaarheid wordt.

Vervolgens formuleert de heer *Joz Werckx* een aantal gevallen die tot problemen kunnen leiden. Die gevallen werden gesignaleerd aan het kabinet van de minister, samen met een aantal suggesties voor oplossingen.

Een eerste bekommernis is dat een natuurlijke persoon het recht op een teruggave van registratierechten kan mislopen door omstandigheden volledig buiten zijn wil. De notarissen stellen daarom de vraag of overmacht niet in de regeling kan worden opgenomen.

Een tweede probleem is dat de registratie van de authentieke akte tot overdracht van een onroerend goed op dit moment het uitgangspunt vormt voor de toepassing van de regeling. De spreker wijst erop dat de voorwaarden echter ook op andere momenten vervuld kunnen zijn, zoals bij het opstellen van een onderhandse akte en naar aanleiding van rechterlijke beslissingen tot vaststelling van de overdracht van onroerende goederen. Bovendien kunnen allerlei incidenten het tijdig verlijden van de authentieke akte beletten. Zo kunnen problemen rijzen naar aanleiding van administratieve regels, zoals urbanisatievoorschriften, het bodemsaneringsdecreet, voorkooprechten of fiscale bepalingen. De medewerking van de tegenpartij kan ook achterwege blijven.

Daarom suggereert de federatie om het moment van de authentieke akte los te laten en een bijkomend verzoekmoment in te lassen in de vorm van een verzoekschrift. Een opname in de notariële akte blijft natuurlijk ook steeds mogelijk. De techniek van het verzoekschrift kan bovendien tot een administratieve vereenvoudiging leiden.

De spreker beklemtoont dat de suggesties die worden gedaan, de inhoudelijke voorwaarden uit het ontwerp van decreet niet verruimen of wijzigen. Zij hebben enkel betrekking op het moment dat men kan aangrijpen om bepaalde voordelen te laten gelden.

Ten derde stelt de heer *Joz Werckx* vragen bij de interpretatie van begrippen als hoofdverblijfplaats of wettelijk aandeel. Hij veronderstelt dat deze be-

grippen in administratieve circulaire's zullen worden verduidelijkt, maar wijst erop dat een opname in de tekst van het decreet zelf een verduidelijking achteraf overbodig maakt.

Een vierde probleem is dat familiale incidenten nog niet fiscaal neutraal worden behandeld. De notarissen menen dat dergelijke gevallen ook onder het meeneemrecht moeten vallen, maar vinden dat niet terug in het huidige ontwerp.

Ten slotte wijst de heer *Joz Werckx* erop dat het indexeren van het vrijstellings- of limietbedrag van 12.500 euro aanleiding kan geven tot onzekerheid. Door het te laat aankondigen van de indexaanpassing kunnen er problemen rijzen met een tijdige kostenberekening. Een te vroege aankondiging zou allicht leiden tot anticipatief gedrag.

De heer *Joz Werckx* eindigt met de opmerking dat hij hoopt dat de rechtzetting van de retroactieve inwerkingtreding op een vlotte manier kan verlopen.

De heer *Herman De Reuse* vraagt hoe men de procedure van het verzoekschrift concreet ziet. De verrekening bij het verlijden van de notariële akte zou daardoor bijvoorbeeld onmogelijk of veel moeilijker worden. Hij vraagt zich af of dit de situatie niet alleen nog ingewikkelder zal maken. Men zal immers ook bij een verzoekschriftenprocedure bepaalde termijnen moeten inschrijven.

De heer *Johan De Roo* vraagt of de notarissen geen sterke toename van de administratieve rompslomp verwachten door de invoering van de meeneembaarheid. Hij heeft ook vragen over de haalbaarheid van de termijn van vier maanden, de toepassing van de meeneembaarheid bij ruil of schenking van onbebouwde goederen en het verschil tussen meeneembaarheid en teruggave, maar zal die vragen tot de minister richten.

Ook de heer *André Denys* vraagt zich af hoe de invoering van het verzoekschrift tot een vereenvoudiging kan leiden, aangezien hierdoor toch een extra schakel in de procedure wordt gecreëerd.

Mevrouw *Wivina Demeester-De Meyer* gaat in op de opmerking over het anticipatief gedrag van de burger. Zij vraagt zich af of er cijfers bestaan over het aantal uitgestelde verkopen in 2001.

Heeft men ook geanticipeerd op het principe van de meeneembaarheid? De notarissen kunnen dat inschatten omdat zij de potentiële kopers daarover raad geven. Hoeveel transacties werden uitgesteld?

Is het juist dat het bijkomend document voor de meeneembaarheid moet aangevraagd worden op het moment dat het compromis gesloten wordt? Heeft men veel compromissen uitgesteld? Zijn er veel gevallen waarin men enkel een mondeling akkoord gesloten heeft – met het risico dat de verkoop niet doorgaat, om nu, na goedkeuring van dit ontwerp, het compromis te sluiten en dus te kunnen genieten van de meeneembaarheid?

De heer *Etienne Van Vaerenbergh* vindt dat de federatie terecht onderstreept dat opname in de notariële akte onvoldoende is. Er zijn immers andere manieren om een onroerend goed over te dragen. Zo geldt een vonnis als authentieke akte. Hierop worden dan de eerste registratierechten gebaseerd. Indien het goed achteraf verkocht wordt, kan de notaris zonder probleem het meeneemrecht bepalen. Maar het omgekeerde kan ook: eerst een notariële akte en dan een betwisting, die beslecht wordt door een vonnis. Wie bepaalt dan het meeneemrecht?

Bij een betwisting na het sluiten van een compromis, registreert men het compromis en daarop worden dan registratierechten betaald. Hoe moet de verrekening achteraf dan verlopen? Het kan immers zijn dat de notaris niet meer tussenkomt.

De heer *Mathieu Boutsen* vraagt of een houdplicht voor onroerende goederen, waarvoor een beroep gedaan wordt op de meeneembaarheid, aangewezen is.

De heer *Karel Tobback* antwoordt dat er inderdaad is geanticipeerd op de nieuwe regeling. De notarissen hebben hun klanten erop gewezen dat voor elke verkoopsovereenkomst gesloten vóór de goedkeuring van het ontwerp en alleszins voor overeenkomsten van vóór 1 januari 2002, de oude regeling geldt. Het registratiewetboek bepaalt immers dat de verkoopsovereenkomst het document is dat aanleiding geeft tot het vaststellen van het recht. Om toch te kunnen genieten van de nieuwe regeling zijn er twee mogelijkheden: ofwel moet men de verkoop uitstellen, ofwel een optie-overeenkomst sluiten. Dergelijke overeenkomsten vallen immers niet onder de regeling van de aankoopsovereenkomst, waarbij registratierechten onmiddellijk verschuldigd zijn.

Het is moeilijk in te schatten hoeveel transacties uitgesteld zijn. Er spelen immers tal van factoren. Zo hebben ook de gebeurtenissen van 11 september een belangrijke invloed gehad. De spreker schat dat een vijfde van de transacties uitgesteld zijn. Omwille van de complexe oorzaken, kan ech-

ter niet gegarandeerd worden dat die uitgestelde transacties het volgende half jaar wel zullen uitgevoerd worden.

De techniek van het verzoekschrift zal een administratieve vereenvoudiging betekenen. Op dit ogenblik voorziet het ontwerp in de opname in de notariële akte. Dat is echter niet altijd mogelijk, gezien de regeling en de berekening van het meeneemrecht en de complexe voorwaarden waaraan voldaan moet zijn. Indien men bijvoorbeeld de vroegere aankoopakte niet bij zich heeft bij een openbare verkoop, kan een en ander niet meer in de akte worden opgenomen. Het proces-verbaal van de akte wordt immers ter zitting gesloten.

Ook bij een vonnis kan men geen verklaring toevoegen. Dan is een verzoekschrift voor de teruggave of onmiddellijke vermindering noodzakelijk. Ook als mensen te goeder trouw kopen, maar de verkoper de akte niet kan of wil tekenen, bijvoorbeeld omdat geen bodemonderzoek is verricht, kunnen moeilijkheden rijzen. Om puur vormelijke redenen kan men zo een aanzienlijk voordeel verliezen.

Door het verzoek los te koppelen van de akte zelf worden al deze problemen opgelost. Dat is geen bijkomende administratieve rompslomp. De techniek van het verzoekschrift tot teruggave wordt overigens veel toegepast. Meestal zal het niet tot teruggave aanleiding geven omdat veel burgers onmiddellijk kunnen genieten van de compensatie van de registratierechten. Dan zal het verzoekschrift worden neergelegd samen met de verkoopsovereenkomst of met de akte zelf. Het is dus een vereenvoudiging en standaardisering die de verwerking veel gemakkelijker maakt.

Of men al dan niet moet voorzien in een houdplicht is een opportuiniteitkwestie. In artikel 53, dat voorziet in de vermindering voor bescheiden woningen, is het principe van de houdplicht bijvoorbeeld wel opgenomen.

De heer *Joz Werckx* voegt daaraan toe dat het in casu gaat om een vermindering van kosten. Er worden dus geen openbare middelen vrijgemaakt om een natuurlijk persoon of een particulier toe te laten een goed aan te kopen. Houdplicht en verplichtingen inzake bewoning gelden vooral in de sociale huisvestingssector, waar publieke middelen goedkope prijzen of sociale leningen mogelijk maken. Houdplicht is dan verantwoord om speculatie te verhinderen.

De spreker wijst erop dat het de bedoeling is om in alle gevallen waar de authentieke akte niet de drager kan zijn van het verzoek tot vermindering via verrekening of teruggave in een andere manier te voorzien om het verzoek te realiseren. Dat verzoek moet in principe gekoppeld zijn aan het document dat de basis is voor het heffen van de registratierechten. Het kan bijvoorbeeld gaan over een geregistreerd compromis, hetzij omdat de notarisakte te laat geregistreerd of verleden wordt omwille van incidenten, hetzij omdat een partij het compromis reeds aan de fiscale overheid ter registratie wil voorleggen. Ook in alle gevallen van rechterlijke uitspraken, waar het in principe de griffier is die het vonnis ter registratie aanbiedt en waarbij de verkrijger zelf geen handelende partij is bij het registreren, is een apart document aangewezen. Ook bij een notariële akte kunnen er redenen zijn om het meeneemrecht niet in de akte zelf in te schrijven, bijvoorbeeld omdat het de kosten verhoogt.

Van die verzoekschriften kunnen de ontvangers afschriften bewaren, terwijl het geregistreerde document nu wordt afgegeven. Daardoor kunnen de dossiers beter opgevolgd worden. Op het ogenblik dat mensen een compromis sluiten, willen ze soms niet dat daarin de verklaringen worden opgenomen die noodzakelijk zijn voor een verrekening of teruggave. Een uniform verzoek, dat het document begeleidt dat ter registratie wordt voorgelegd – een authentieke akte, een compromis, een verklaring, een buitenlandse akte die een in Vlaanderen gelegen onroerend goed overdraagt of een rechterlijke beslissing – kan telkens toepasbaar gesteld worden.

Met het oog op de toepassing van de meeneembaarheidsregel en het abattement hanteert het ontwerp van decreet de term ‘zuivere en eenvoudige aankoop’. Als dat begrip gehanteerd wordt komen ruilingen niet in aanmerking als verkrijgingsoperatie, ook al zou men op de ruiling een registratierecht van 12,5 of – in de toekomst – 10 percent betaald hebben.

Ook voor het notariaat rijst de vraag of de mee te nemen rechten als vererfbaar kunnen worden beschouwd of voorwerp van transactie kunnen zijn, bijvoorbeeld in een familiale regeling. Volgens de voorliggende tekst kan dat niet. De notarissen pleiten terzake voor transparantie.

Aan de termijnen moet men niet tornen : die zijn correct en komen overeen met de termijnen die in het registratiewetboek gelden. Wie kan verrekenen, zal dat zeker niet nalaten : wie gaat zichzelf in een overbruggingsperiode plaatsen als dat alleen maar kosten en nadelen teweeg brengt ? Teruggave

is een vooruitzicht op recuperatie, maar dat is op termijn te bekijken.

De heer *Johan De Roo* wijst erop dat de Nederlandstalige Gemeenschapsraad van de KFBN weliswaar belastingvoordelen toejuicht, maar tegelijkertijd stelt dat lineaire verminderingen het minst tot moeilijkheden zullen leiden. Kan daaruit besloten worden dat men eventueel een belangrijker lineaire verlaging zou verkiezen boven het ingewikkelde stelsel van de meeneembaarheid ? De spreker wijst erop dat de registratierechten in de ons omringende landen overal lager liggen dan in België. Hij vraagt ook hoe de meeneembaarheid moet worden georganiseerd bij onverdeelheid.

Volgens de heer *Karel Tobback* is de keuze tussen zeer gerichte fiscale tegemoetkomingen of een algemene lineaire verlaging een politieke keuze.

De heer *Joz Werckx* licht toe dat onverdeelheid betekent dat een aantal personen dezelfde rechten kunnen laten gelden ten aanzien van hetzelfde onroerende goed. In de mate dat ze voldoende kunnen overleggen om er samen uit te stappen, kunnen ze op dezelfde manier de verrekening laten gebeuren wanneer zij tot een vervanging overgaan. De vrijstelling is gekoppeld aan het ene enkele onroerend goed en wordt niet geïndividualiseerd.

Onverdeeldheden komen ook tot een einde doordat men intern, tussen de betrokkenen, tot overdrachten overgaat. Juridisch-technisch spreekt men hier niet over verkopen maar over licitaties. Daarop is een ander registratierecht van toepassing : het zogenaamde “superklein beschrijf” van 1 percent. Daarop een vermindering toekennen, zou enkel nog tot een nultarief aanleiding kunnen geven. Diezelfde verdelingsoplossing tussen niet-gehuwden kan via licitaties opgelost worden. Einde maken aan een aanwasbeding of aan een tontine wordt op zichzelf fiscaal neutraal bekeken, waardoor alleen de overdracht tussen de medegerechtigden aanleiding geeft tot het verdelingsrecht van 1 percent.

De heer *Herman De Reuse* wijst erop dat in artikel 5 van het ontwerp van decreet de ene keer sprake is van ‘zuivere en eenvoudige aankoop’ van een woning, en de andere keer van ‘aankoop’ van een woning. Men gebruikt dus een verschillende terminologie. Dat doet men volgens de spreker niet als men niets anders bedoelt. Hij wil graag weten hoe het notariaat dit interpreteert.

Zou men een licitatieright kunnen verkopen of betrekken in een transactie ? Als bijvoorbeeld één

van de partijen na een echtscheiding de echtelijke woning overneemt, is de vraag wat hij dan kan meenemen : kan hij aanrekenen op de volledige registratie die betaald is bij de eerste aankoop, of krijgt hij maar de helft van die rechten en spaart de andere partner die helft dan op voor een eventuele aankoop, binnen de twee jaar of voor bouwgrond binnen de drie jaar ?

Volgens mevrouw *Hilde Pelgroms* spreekt de tekst van ‘de zuivere en eenvoudige aankoop van een nieuwe hoofdverblijfplaats en de aankoop van de vroegere’. Daaruit heeft het notariaat begrepen dat de eerste hoofdverblijfplaats kan verkregen zijn uit een ruiling. Dat is een aankoop, maar geen zuivere en eenvoudige aankoop.

Als men de eerste hoofdverblijfplaats vervangt, moet het om een zuivere en eenvoudige aankoop gaan. Men kan dus zijn wettelijk aandeel op de betaalde registratierechten bij een vroeger verkregen woning uit ruiling verrekenen bij een tweede zuivere en eenvoudige aankoop.

De heer *Herman De Reuse* vraagt of mevrouw *Pelgroms* zich voor dat standpunt baseert op het advies van de Raad van State, die stelt dat een aankoop een aankoop is. Volgens de Raad zou men de tekst beter wijzigen, maar men doet dat niet. Ruiling is toch geen aankoop ? In de praktijk heeft het notariaat blijkbaar de intentie om de regeling ruimer te zien dan enkel het begrip aankoop en ook de ruiling op te nemen.

Volgens mevrouw *Hilde Pelgroms* was de eerste indruk van het notariaat dat een aankoop niet hetzelfde is als een zuivere en eenvoudige aankoop. Zij hoopt alleszins dat die begrippen zullen worden verduidelijkt in een omzendbrief.

Met betrekking tot de onverdeeldheid betreft stelt zij dat indien een koppel samen een nieuwe hoofdverblijfplaats aankoopt, elk van beiden 12.500 euro kan meenemen. Als het koppel uit de echt scheidt, onderling het verdeelrecht betaalt – het superklein beschrijf van 1 procent – en de vrouw in de woning blijft wonen, kan die vrouw, wanneer ze die woning later verkoopt en een nieuwe aankoopt, haar wettelijk aandeel van 12.500 euro meenemen. Dat is het gevolg van de voorliggende tekst. De man zou daarentegen dat recht volledig verliezen. Hij kan wel genieten van een abattement, maar dat is veel lager. Dat heeft het notariaat in zijn nota aangeklaagd : wie uit onverdeeldheid treedt en zijn woning afstaat aan de andere, wordt nog eens gesanc-tioneerd.

De heer *Matthieu Boutsen* vraagt zich af of er geen regeling moet worden uitgewerkt voor het meenemen van erfenisrechten. Wanneer men door erfenis eigenaar wordt van een onroerend goed, betaalt men daarop immers erfenisrechten.

De heer *Karel Tobback* wijst erop dat iets dergelijks niet in de lijn ligt van de motivering in de memorie van toelichting. Men doet één keer in zijn leven een aankoop waarop men de volledige registratierechten betaalt. Als men in vervanging daarvan een nieuwe aankoop doet, dan betaalt men alleen het surplus, indien de aankoop daartoe aanleiding zou geven. Het erfenisrecht staat echter buiten die logica, omdat dat een heel andere belasting is.

De spreker herhaalt de opmerking dat sommige begrippen verduidelijkt dienen te worden. Dat is ook het geval voor het begrip ‘zuivere en eenvoudige aankoop’.

De spreker stelt ook dat de realiteit altijd rijker is dan wat men zich vooraf kan indenken. Dat geldt ook voor het klein beschrijf zoals het op dit ogenblik bestaat. Daarom zal de interpretatie van concrete situaties moeten worden verduidelijkt in een omzendbrief.

De heer *André Denys* vraagt of het nog realistisch is de grens tussen groot en klein beschrijf te leggen bij een kadastraal inkomen van 30.000 frank, een bedrag dat vroeger verwees naar een sociale woning.

Mevrouw *Wivina Demeester-De Meyer* wil graag de evolutie kennen van het percentage woningen met klein beschrijf. Bij de administratie heeft ze vernomen dat het aandeel van die woningen nu acht procent bedraagt, maar ze denkt dat er de laatste jaren een sterke daling is opgetreden. Ze vraagt of het bedrag van het kadastraal inkomen niet moet worden opgetrokken in verhouding tot die daling, althans indien men aan het klein beschrijf de waarde wil geven die het oorspronkelijk had.

De heer *Karel Tobback* stelt dat er nog heel wat woningen binnen die regeling vallen. Die groep wordt natuurlijk wel kleiner naarmate de kwaliteit van het woningbestand verbetert. Er vindt geen algemene perequatie plaats. De cijfers zijn dan ook niet geëvolueerd, de individuele evenmin als de globale. De vraag is welke evolutie men wil stimuleren. De meeste woningen die onder de regeling van het klein beschrijf vallen zullen volgens hem ook wel binnen deze categorie geïndiceerd zijn, aangezien er ook een bewoningsplicht is.

De heer *Stefaan Platteau* wijst erop dat in een aantal gemeenten de burgers onderworpen zijn aan een recht van voorkoop ten gunste van gemeente, OCMW of huisvestingsmaatschappij. Hij vraagt zich af of de procedure van verzoekschrift invloed heeft op dat voorkooprecht.

De heer *Joz Werckx* stelt voor dat men, indien men door het voorkooprecht de notariële akte niet tijdig kan verlijden, zou kunnen terugvallen op het compromis, waarin geen verklaring is opgenomen om van dat voordeel te kunnen genieten, aangevuld door het geëigende verzoekschrift. Een notariële akte kan immers pas verleden worden wanneer het resultaat van de voorkoopregeling bekend is. De spreker sluit weliswaar niet uit dat het van toepassing zijn van een voorkoopregeling geïnterpreteerd zal worden als een absolute en opschortende voorwaarde.

De woningen met een kadastraal inkomen van minder dan 30.000 frank zijn een buurtgebonden aangelegenheid. Men treft die woningen aan in die buurten waar ook het potentiële cliënteel ervan aanwezig is. Men mag dus niet uitgaan van een algemene verspreiding over heel Vlaanderen. De maatregel kan op zichzelf een nuttig instrument zijn.

De heer *Herman De Reuse* stelt vast dat het notariaat niet gelukkig is met de verwijzing naar de ABEX-index, en vraagt of men dan een ander voorstel heeft voor de aanpassing van het bedrag.

Volgens de heer *Karel Tobback* geeft een indexatie aanleiding tot ondoorzichtigheid, omdat de index regelmatig kleine sprongetjes maakt. Het bedrag van 30.000 frank K.I. daarentegen is door iedereen gekend. Hij suggereert dat er aan de regering of aan de minister een delegatie wordt gegeven om dat cijfer aan te passen indien nodig. Dat is dan telkens een politieke beslissing met een budgettaire impact. Een dergelijke beslissing kan relatief snel en confidentieel gebeuren, wat niet het geval is bij een parlementair proces. Ze kan nagenoeg onmiddellijk toegepast worden, zodat men anticipatief gedrag kan vermijden.

Mevrouw *Wivina Demeester-De Meyer* is het daarmee eens. De enige goede aanpak is een aanpassing van het bedrag door de regering. Zoniet ontstaat er schade voor de economie.

De heer *Etienne Van Vaerenbergh* heeft de indruk dat er voor de eerste aankoop een bedrag blijft be-

staan – 12.500 euro – dat nooit zal worden geïndexeerd, terwijl er bij de meeneembaarheid wel een indexering gebeurt. Hij is het dan ook eens met de suggestie dat men aan de regering een volmacht dient te geven, want dan kan men ook het basisbedrag aanpassen.

De heer *Johan De Roo* verwijst naar de geldende termijn van drie jaar voor het verkrijgen van een vrijstelling bij de aankoop van een bouwgrond. Hij wil graag weten of die termijn in de praktijk niet moeilijk haalbaar is. Dat zou bijvoorbeeld het geval kunnen zijn bij de bouw van sociale woningen.

De heer *Karel Tobback* denkt dat het in de meeste gevallen wel lukt. Bouwgronden zijn niet goedkoop. Wie voor het eerst een bouwgrond aankoopt, heeft over het algemeen concrete bouwplannen en laat de grond geen jaren onbebouwd liggen. De procedure van de bouwvergunning verloopt thans ook sneller dan vroeger. Soms lukt het echter niet, mogelijk door omstandigheden buiten de wil van de koper om. Daarom zou de idee van overmacht in de tekst moeten worden ingevoerd. Die bepaling zou bijvoorbeeld van toepassing zijn in geval van overstroming of problemen met de aannemer. In de motivering van het ontwerp is er sprake van verhuizing omwille van mobiliteit. In dat geval is een periode van drie jaar toch reëel.

Mevrouw *Wivina Demeester-De Meyer* wil aan de minister een vraag stellen over de meeneembaarheid van de registratierechten indien van een woning eerst een deel wordt verkocht, bijvoorbeeld een stuk van de tuin of een studio die hoort bij een appartement, en pas later de rest. Zij vraagt of een dergelijke situatie, waarvan ze voorbeelden kent, in de praktijk vaak voorkomt.

De heer *Karel Tobback* antwoordt dat dit in de praktijk soms voorkomt. Er zijn heel wat situaties denkbaar. Die zijn alleen oplosbaar via een omzendbrief, die geval per geval verduidelijkt. Het is onmogelijk om dat alles in reglementaire teksten te gieten.

Volgens de heer *Herman De Reuse* is er geen probleem. Als men aankoopt in één keer en verkoopt in twee keer, kan men de registratierechten volledig meenemen indien de eerste verkoop binnen de gestelde periode valt.

De heer *Joz Werckx* merkt op dat het wel telkens moet gaan om de hoofdverblijfplaats.

C. Algemene bespreking

C.1. Tussenkomenst van minister Dirk Van Mechelen

Door leden van de meerderheid met name de heer Marc van den Abeelen, de heer Bruno Tobback, de heer Ludo Sannen en de heer Chris Vandenbroeke worden op vraag van minister Dirk Van Mechelen zes amendementen ingediend (*Parl. St.* VI. Parl., 2001-02, nr. 963/2). Na opsplitsing en hernummering van deze zes amendementen, worden dit de amendementen 2, 3, 5, 7, 8, 12 tot 14 en 21 tot 24.

Minister Dirk Van Mechelen licht de amendementen in algemene termen toe. De amendementen hebben tot doel tegemoet te komen aan opmerkingen geformuleerd door de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat tijdens de hoorzitting van 7 januari enerzijds en aanmerkingen geformuleerd door commissieleden anderzijds.

Een eerste amendement beperkt de meeneembaarheid van de registratierechten tot 12.500 euro per nieuw aangekocht onroerend goed en mag niet worden opgevat als een individuele begrenzing (na hernummering wordt dit amendement nr. 3 (artikel 5) en 14 (artikel 7)).

Twee amendementen, respectievelijk op de artikelen 5 (verrekening) en 7 (teruggave), hebben tot doel :

- a) af te stappen van de datum van de authentieke akte en deze te vervangen door de woorden “mits de nieuwe aankoop vaste datum heeft gekregen”(na hernummering worden dit respectievelijk de amendementen 2 (artikel 5) en 13 (artikel 7)) ;
- b) op voorstel van de KFBN de procedure van het verzoekschrift in te voeren (na hernummering worden dit respectievelijk de amendementen 5 (artikel 5) en 21 (artikel 7)) ;
- c) te verhinderen dat wanneer de belastingplichtige er door overmacht niet in slaagt binnen de gestelde termijnen zijn hoofdverblijfplaats te vestigen op de plaats van het nieuw aangekondigde goed, hij de boete moet betalen zoals opgelegd door artikel 61⁴, eerste lid, 3°, b of artikel 212bis, zesde lid, 3°, b (na hernummering worden dit respectievelijk de amendementen 7 (artikel 5) en 22 (artikel 7)) ;

Een amendement op artikel 6 wil tegemoetkomen aan de opmerking van mevrouw Wivina Demeester-De Meyer met betrekking tot een verkoop in

delen van een onroerend goed (na hernummering wordt dit de amendementen nr. 8 en 12).

In sommige gevallen zou het immers kunnen gebeuren dat met het oog op belastingontwijking een onroerend goed in delen zou worden verkocht om op die manier de koper telkens van het abattement te kunnen laten genieten. Daarom wordt voorgesteld in artikel 6, het eerste lid van artikel 46bis te wijzigen en de term “geheelheid volle eigendom” in te voeren.

Een amendement (na hernummering wordt dit amendement 23) voert een artikel 8bis in om een supervangnet te voorzien voor die belastingplichtigen die de meeneembaarheid van de registratierechten niet konden invoeren op het moment van de aanbidding van de akte van wederaankoop of –verkoop ter registratie. Dit moet dan gebeuren binnen 6 maanden te rekenen van de datum van de registratie van de akte van aankoop of verkoop. In de authentieke akte moet dan wel de intentie worden geuit dat de belastingplichtige zal voldoen aan zijn verplichtingen inzake de vestiging van zijn hoofdverblijfplaats.

Een amendement (na hernummering wordt dit amendement 24) wordt voorgesteld om de formule van inwerkingtreding in artikel 9 aan te passen. Deze legistieke aanpassing is nodig omdat het decreet retroactieve uitwerking zal hebben tot op 1 januari 2002. Het ontwerp dat voor nieuwjaar werd neergelegd zal immers pas worden aangenomen na 1 januari 2002.

De minister verbindt er zich ook toe om de komende periode eventuele bijkomende bijstellingen van het decreet aan het parlement voor te leggen indien uit de praktijk zou blijken dat dit nodig zou zijn.

C.2. Tussenkomenst van de heer Johan De Roo

C.2.1. Positie van de CD&V-fractie

De heer Johan de Roo stelt namens de CD&V-fractie dat de fractie :

- het principe van de verlaging van de registratierechten steunt ;
- het principe van de meeneembaarheid steunt omdat dit het verwerven van een eigendom als hoofdverblijfplaats stimuleert. Onder meer uit de publicatie “De Gids der onroerende waarden” blijkt de impact van de belastingen op de kostprijs die de Vlaming moet betalen voor de

verwerving van onroerend goed. Het gaat hier om vele honderdduizenden franken per transactie. De hoogte van de fiscaliteit inzake vastgoed is alles behalve een prikkel om dichterbij de arbeidsplaats te gaan wonen of een woning te verwerven die beter aan de actuele noden voldoet. Deze opmerking gaat eveneens op voor het gevoerde beleid inzake inbreiding, inzake het opnieuw lokken van de Vlamingen naar de stedelijke kernen en voor het vrijwaren van de open ruimte ;

- het idee van het verzoekschrift steunt zoals voorgesteld door de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat en overgenomen door meerderheidsfracties op vraag van de minister ;
- de gezinsdimensie in het debat wil inbrengen. Een woning moet groter zijn naarmate er meer gezinsleden zijn. Een grotere woning impliceert hogere registratierechten. Daarom stelt de fractie voor de meeneembaarheid van het plafond van 12.500 euro registratierechten te doorbreken en per persoon ten laste een bijkomende vermindering van 1.250 euro toe te kennen.

Tot nu toe zijn de registratierechten in Vlaanderen in vergelijking met de andere Europese landen te hoog.

In juni 2001 beklemtoonde de Vlaamse Confederatie van het Bouwbedrijf bovendien het belang van lagere registratierechten voor het aanzwengelen van de woningrenovatiemarkt. 83 % van de verkochte woningen blijkt immers te worden gerenoveerd.

Dit leidt tot de conclusie dat de verlaging van de registratierechten eigenlijk groter zou moeten zijn. De CD&V-fractie wenst echter niet aan opbod te doen om de begroting van de Vlaamse Gemeenschap niet te zwaar op de proef te stellen.

C.2.2. Principe van de meeneembaarheid

- Zoals eerder gesteld vindt de fractie het principe van de meeneembaarheid een goede zaak. Niettemin vreest de heer Johan De Roo dat de artikelsgewijze bespreking zal aantonen dat de toepasbaarheid van dit principe in de praktijk niet evident zal zijn. De spreker pleit ook voor verdere vereenvoudiging van de ontwerpteksten.
- De vraag is ook hoe ver men de regeling wil laten teruggaan in de tijd. Zal dit ook opgaan voor woningen die werden gekocht of verkocht

dertig of veertig jaar geleden ? Zullen de toen betaalde registratierechten worden geherwaardeerd of geactualiseerd rekening houdend met de muntontwaarding ? Daar valt toch wel wat voor te zeggen.

- Vraag is ook wie de databank zal bijhouden met de gegevens over de betaalde registratierechten. Zullen de notarissen dat moeten doen of zorgt de administratie van het kadaster, de registratie en de domeinen (AKRED) daarvoor ?
- Een ander element dat de spreker wenst aan te snijden, is de problematiek van de onverdeelheid. Hij legt dit voor aan de hand van een concreet voorbeeld :
 - een vrij jong gezin met vier kinderen verworft een onroerend goed
 - na enige tijd sterft de echtgenoot
 - enige tijd later verwerven drie kinderen zelf een eigendom

Op dat moment is het onroerend goed nog altijd in onverdeelheid. Indien de onverdeelheid een voorwaarde tot niet-toekennen van de meeneembaarheid inhoudt, is er toch een probleem ?

- De heer Johan de Roo ziet niet in waarom de meeneembaarheid niet zou kunnen gelden voor goederen verworven uit een schenking.
- De spreker neemt aan dat bij tontine en aanwas van eigendom beide partners over de helft van het meeneemrecht beschikken.

De spreker vraagt hoe het zit met de meeneembaarheid bij tontine en aanwas van eigendom wanneer 1 partner binnen de twee jaar na het afsluiten van de verkoopsovereenkomst overlijdt ? Blijft de 12.500 euro dan overeind aangezien de overlevende partner de helft van de woning dan verworft, of geniet de overlevende partner van een meeneembaar registratierecht dat tot de helft is herleid ?

- Wat gebeurt er wanneer de verkoop niet kan gebeuren binnen de vastgestelde termijn van 2 jaar ? Hiervoor kunnen verschillende oorzaken bestaan, bijvoorbeeld het niet tijdig bekomen van een bodemsaneringsattest. Vervalt de meeneembaarheid dan ?

- Welke gevallen van overmacht is men bereid te aanvaarden ? Is een echtscheidingsprocedure een geval van overmacht ?
- De verplichting om in de authentieke akte een afschrift van een registratierelaas op te nemen wordt in het decreet ingeschreven. De spreker vreest dat het verzamelen van deze afschriften kostenverhogend gaat werken.
- Boetes in geval van onjuistheid of niet-nakoming van de vermeldingen voorgeschreven bij artikel 61⁴ (verrekening) of 212bis (teruggave). De heer Johan De Roo vindt het onbegrijpelijk dat men in geval van onjuistheid of niet-nakoming van de vermeldingen voorgeschreven bij artikel 61⁴ en 212bis onomwonden boetes inschrijft. De spreker twijfelt er niet aan dat een aantal boetes zullen worden geheven waarbij de belastingplichtige geen enkele schuld treft. De spreker kondigt hierover een amendement aan.

Minister *Dirk Van Mechelen* antwoordt dat hieromtrent precies twee amendementen door de meerderheid zijn neergelegd die tegemoet komen aan de kritiek van de heer Johan De Roo (na hernummering de amendementen 7 en 22). De boete zal niet verschuldigd wanneer de niet-nakoming van de verbintenis het gevolg is van overmacht.

C.2.3. De problematiek van de herlokalisatie van bedrijven

Deze problematiek is terecht aangebracht door het Vlaams Economisch Verbond (VEV). Voor de meeste bedrijven is een herlokalisatie een financieel zware dobber. Een vermindering van de registratierechten voor de herlokalisatie van bedrijven zou een belangrijk economisch gegeven zijn. Zeker voor die bedrijven die verplicht worden zich ergens anders te vestigen bijvoorbeeld wanneer zij ter plaatse niet verder kunnen uitbreiden of zonevreemd zijn.

C.3. Tussenkomst van de heer Ludo Sannen

C.3.1. De Vlaamse registratierechten zijn te hoog

De spreker herinnert eraan dat de discussie over de registratierechten niet van gisteren dateert. Tijdens de vorige legislatuur werd er al over gedebatteerd en de verlaging van de registratierechten is opgenomen in het huidige Vlaamse regeerakkoord. Bovendien werd er naar aanleiding van de bespreking van de begrotingsontwerpen 2002 al uitvoerig ingegaan op deze verlaging.

Alle sprekers hebben al terecht aangehaald dat in vergelijking met onze buurlanden de registratierechten hoog zijn. De verlaging die voorligt, is tamelijk beperkt.

C.3.2. Het principe van de meeneembaarheid van de registratierechten

Het originele van het ontwerp is het principe van de meeneembaarheid van de registratierechten. Volgens deze spreker is het principe van de meeneembaarheid beter dan een meer drastische verlaging van de registratierechten.

Belastingen zijn er niet alleen om ontvangsten voor de overheid te genereren maar ook om een beleid mee te voeren. De belastingvermindering die hier wordt voorgesteld heeft ook ecologische doelstellingen : het terugdringen van het woon-werkverkeer en het aanzwengelen van het huisvestingsbeleid. Al te dikwijls wonen de Vlamingen in verkeerde huizen op verkeerde plaatsen. Een drastischere lineaire verlaging zou het beleid dienaangaande minder ondersteunen.

Een van de zwakke punten van het ontwerp is dat het onzeker is wat het effect zal zijn op de vastgoedmarkt. Het is lang niet zeker dat de burger die een woning koopt, de verlaging ook in die mate zal voelen in zijn beurs. Het is immers niet denkbeeldig dat de verlaging een opwaartse druk op de prijzen zal teweegbrengen, waardoor het gevaar bestaat dat de doelstelling niet wordt gehaald. Dit is een reden te meer om het principe van de meeneembaarheid te verkiezen boven een verdere lineaire verlaging van de registratierechten.

C.3.3. De kritiek van de Bond van Grote en Jonge Gezinnen (BGJG)

De heer Ludo Sannen wijst ook op de kritiek van de BGJG die aangeeft dat door de meeneembaarheid per transactie te beperken tot maximaal 12.500 euro men geen rekening houdt met de omvang en de groei van het gezin. Daarom stelt de spreker voor om de effecten van dit decreet na een tijdje te evalueren. De budgettaire gevolgen van dit ontwerp zijn immers onzeker. De spreker brengt dan ook begrip op voor het standpunt van de CD&V-fractie maar pleit tevens voor voorzichtigheid zolang de budgettaire gevolgen niet kunnen worden ingeschat. Van zodra deze gevolgen duidelijk zijn, is de spreker bereid de discussie over de beperking van de meeneembaarheid van de registratierechten tot 12.500 euro opnieuw aan te gaan.

De spreker betwijfelt dan ook of de beperking van de meeneembaarheid een sociale maatregel is. Deze beperking is eerder ingegeven om de begroting te vrijwaren van budgettair onheil.

C.4. Tussenkoms van de heer Herman De Reuse

De Vlaams Blok-fractie betreurt het uitsluiten van de rechtspersonen van het systeem van de meeneembaarheid. Daarbij moet dan uiteraard een bijkomende norm worden ingesteld. De spreker denkt daarbij aan de verplaatsing, de verkoop etc. kortom het systeem van de maatschappelijke zetel.

C.5. Tussenkoms van de heer Stefaan Platteau

De VLD-fractie is zeer gelukkig met dit ontwerp. De verlaging van de registratierechten werd sinds lang gevraagd. Iedere burger kan hiermee gelukkig zijn.

Sommigen menen dat de voorgestelde verlaging niet ver genoeg gaat. Alle begin is echter moeilijk. Later kan misschien verdergegaan worden, wanneer ook bekend is wat het budgettair effect is van deze hervorming. Momenteel wordt de hervorming geraamd op een netto-verlies aan inkomsten van 2 miljard frank of 50 miljoen euro. Later zou het zelfs meer zijn.

Het principe van de meeneembaarheid is een mooi principe maar uit de hoorzitting met de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat is gebleken dat verfijningen noodzakelijk waren. Dit werd opgevangen door de amendementen van de meerderheidsfracties. Het op aanraden van de federatie ingeschreven verzoekschrift zal vele problemen kunnen oplossen.

In elk geval zal het ontwerp de komende maanden worden geëvalueerd. Hoe dan ook zal de deze hervorming de vermindering van het woon-werkverkeer en de koopkracht van de burger stimuleren.

C.6. Tussenkoms van de heer Roland van Goethem

Het ontwerp van decreet maakt voor de meeneembaarheid een onderscheid tussen natuurlijke personen en rechtspersonen. Rechtspersonen hebben geen recht op de meeneembaarheid.

Dit onderscheid wordt niet gemaakt wat de tarieven zelf aangaat. Ook de rechtspersonen zullen minder registratierechten betalen (10 % in plaats

van 12,5 %). Het directe gevolg daarvan zijn lagere afschrijvingen van deze rechten en bijgevolg zullen de bedrijven meer vennootschapsbelasting verschuldigd zijn. Wordt dit dan geen vestzak-broekzakoperatie ?

Vraag is of het ontwerp geen afzonderlijk artikel ontbeert dat de bedrijven een steuntje kan geven.

C.7. Tussenkoms van de heer Chris Vandenbroeke

De heer Chris Vandenbroeke kan zich akkoord verklaren met de algemene draagwijdte van het voorliggende ontwerp en met de verfijningen die door de meerderheidsamendementen in het ontwerp werden aangebracht.

De heer Chris Vandenbroeke stelt ook zijn amendement (amendement nr. 7) in te trekken dat ertoe strekte in artikel 6 van het ontwerp een bijkomende vermindering van de heffingsgrondslag met 1.250 euro per persoon ten laste toe te kennen bovenop het abattement van 12.500 euro dat voor de verwerving door natuurlijke personen van een woning die hen tot hoofdverblijfplaats zal dienen. Het abattement geldt voor die belastingplichtigen die hun eerste woning aankopen en dus niet van de meeneembaarheid kunnen genieten.

De heer Chris Vandenbroeke wil wel het amendement 15 op artikel 7 van de CD&V-fractie mee ondertekenen dat slaat op het invoeren van een gezinsdimensie bij de begrenzing van de meeneembaarheid.

C.8. Tussenkoms van de heer Eric Van Rompuy

Naar aanleiding van de bespreking van de begroting 2002 in de Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting heeft minister Dirk Van Mechelen het uitgebreid gehad over de financiële weerslag van dit ontwerp op de begroting 2002 (*Parl. St.* VI. Parl., 2001-02, nr. 15/8).

Voor de passages op pagina's 21-22 en 83-88 en inzonderheid tabel 18 op pagina 88 zijn zeer interessant. Tabel 18 raamt de weerslag van de verlaging van de registratierechten en is opgenomen in bijlage 1 van dit verslag.

De spreker herinnert eraan dat het Rekenhof deze raming tijdens de bespreking van de begroting 2002 betwistte en het voorzichtigheidsprincipe inriep om eventuele terugverdieneffecten niet te begroten. Het Rekenhof vreesde voor een verlies aan inkomsten ten belope van 13 à 14 miljard frank

(circa 325 à 350 miljoen euro) gecorrigeerd voor 2002 tot 10 à 11 miljard frank (circa 250 à 275 miljoen euro) door een eenmalig verschuivingseffect van minimum 3 miljard frank (circa 75 miljoen euro).

Ook de Nationale Bank raamde in een intern rapport het verlies aan inkomsten bruto op 368 miljoen euro en netto op 160 miljoen euro.

De minister hield tijdens deze bespreking vast aan een begroot verlies van 2 miljard frank of 50 miljoen euro.

Vraag is dan of men niet verder kan gaan met de verlaging van de registratierechten indien de raming van de minister zou kloppen.

De minister gaat er in zijn berekening van de kostprijs van dit ontwerp vanuit dat er een netto-toename van de verhuisbewegingen met 15.000 eenheden per jaar zal plaatsvinden (van 180.000 naar 195.000). In termen van verhuismobiliteit stijgt de index zo tot 8 %. Wat nog altijd veel lager is dan de cijfers die de minister aangeeft in het eerder geciteerde begrotingsverslag op pagina 85.

Wil men de verhuismobiliteit verder opdrijven dan moeten de registratierechten verder worden verlaagd.

De heer *Ludo Sannen* meent dat dan eerder de begrenzing van de meeneembaarheid in vraag moet worden gesteld dan nog lagere tarieven te overwegen.

De heer *Eric Van Rompuy* is daarvan niet overtuigd en voegt eraan toe dat aan de meeneembaarheid ook een prijskaartje hangt.

De heer Eric van Rompuy vraagt ten slotte of de minister bij zijn vroegere ramingen van de kostprijs blijft.

C.9. Replik van minister Dirk Van Mechelen

C.9.1. De verlaging van de tarieven

De minister noteert vooreerst de instemming van alle fracties met de verlaging van de tarieven voor

burgers en bedrijven. De budgettaire consequenties ervan nopen de Vlaamse regering tot voorzichtigheid om verdere stappen te ondernemen.

C.9.2. De meeneembaarheid : een Europese primeur

De invoering van de meeneembaarheid is een Europese primeur. Het is een interessant experiment om iets te doen aan de mobiliteitsproblematiek en om de werkzaamheidsgraad te verhogen door de bevolking aan te moedigen te verhuizen naar regio's waar de kans op werk groter is. Hiertoe wordt gepoogd om de kostprijs van verhuizingen te neutraliseren.

C.9.3. De meeneembaarheid en de bedrijven

Het principe van de meeneembaarheid is beperkt tot natuurlijke personen die hun hoofdverblijfplaats vestigen in de aangekochte woning. Dit was een uitdrukkelijke voorwaarde om de budgettaire impact van het ontwerp onder controle te houden.

Uit een overleg met het Vlaams Economisch Verbond is gebleken dat het principe van de meeneembaarheid van de registratierechten voor bedrijven zoals aangekondigd in het aanvullend regeerakkoord verder moet worden voorbereid. De voorbereiding dient dan te slaan op :

- het effect van de verrekening van de kost van de betaalde registratierechten op het fiscale dossier ;
- de gevolgen die de meeneembaarheid met zich zal meebrengen ;
- de door de federale regering aangekondigde hervorming van de vennootschapsbelasting, meer in het bijzonder de mogelijke schrapping van de aftrek van betaalde registratierechten.

Het kan niet zo moeilijk zijn om vanuit dit voorbereidend studiewerk in Vlaanderen een bedrijfsvriendelijke strategie te ontwikkelen, temeer daar ook de passage in het aanvullend Vlaams regeerakkoord vraagt om voor de meeneembaarheid van registratierechten voor bedrijven een aangepaste formule te vinden.

C.9.4. Zonevreemde woningen

De minister stelt voor alle verwijzingen naar zonevreemde woningen in het debat te weren omdat zij het debat te ver zouden leiden.

C.9.5. De complexiteit van de meeneembaarheid

De invoering van de meeneembaarheid zal bijkomende problemen stellen. De hamvraag is of het sop de kool waard is. De minister meent van wel. De minister wil maximaal ingaan op de opmerkingen van de KFBN om de toepasbaarheid te garanderen. Daartoe zijn een aantal meerderheidsamendementen neergelegd onder meer om een verzoekschriftprocedure in te voeren.

C.9.6. Advies van de Raad van State

De minister is ook zeer verheugd over het feit dat de Raad van State in verenigde kamers én na drie zittingen op zeer expliciete wijze erkent dat de Vlaamse decreetgever bevoegd is om de teruggave van vroeger betaalde registratierechten in het kader van de meeneembaarheid te regelen.

C.9.7. De herwaardering van betaalde registratierechten

Vanuit budgettair oogpunt is dit een onhaalbare kaart.

C.9.8. De jurisprudentie zal zich ontwikkelen

De minister wenst niet in te gaan op bepaalde technische vragen van de commissieleden. Hij wenst niet in casuïstiek te vervallen. Dit kan immers leiden tot misbruiken in de toepassing van het decreet. De jurisprudentie terzake zal wel ontwikkeld worden.

C.9.9. Wat indien de woningsplicht niet kan worden nageleefd ?

Via de amendementen 7 op artikel 5 en 22 op artikel 7 wordt tegemoet gekomen aan de kritiek dat burgers die het slachtoffer zijn van overmacht zouden worden beboet wanneer de bewoning niet binnen de twee jaar (woning) of drie jaar (bouwgrond) plaatsvindt.

Verder stipt de minister aan dat via een nieuw besluit van de Vlaamse regering inzake artikel 43 van het decreet op de ruimtelijke ordening meer dan 50 % van de gevallen vrijgesteld zijn van het advies van de gemachtigde ambtenaar. Dit besluit zou rond Pasen 2002 in werking treden.

Tot slot wijst de minister erop dat een woning die zeer structureel dient verbouwd te worden door de inspecteurs van AKRED met een nieuwbouw wordt gelijkgesteld en er dus een termijn van 3 jaar geldt.

C.9.10. De gezinsdimensie

Ook de minister heeft begrip voor de verzuchtingen van de Bond van Grote en van Jonge Gezinnen. Grote gezinnen hebben inderdaad grotere uitgaven dan kleinere gezinnen. Vraag is of dit globaal moet worden geregeld via de personenbelasting en de bijstandsregelingen zoals kinderbijslag dan wel de gezinsdimensie in elke belasting moet worden ingebouwd.

Bij de start van dit decreet opteert de Vlaamse regering voor een meeneembaarheid van registratierechten van 12.500 euro per transactie. Wanneer zou blijken dat de budgettaire veronderstellingen die mee aan de basis liggen van de keuzes die zijn opgenomen in dit decreet bewaarheid worden in de praktijk, kan het dossier opnieuw worden geopend.

C.10. Overleg met de federale regering

De heer *Eric Van Rompuy* vraagt hoe de procedure van overleg met en aanmelding bij de federale regering verloopt. Vooraleer een fiscaal ontwerp wordt ingediend bij het Vlaams Parlement moet het worden aangemeld bij de federale regering, de andere gewestregeringen en het Rekenhof. Indien het Vlaams Parlement daarna belangrijke wijzigingen aanbrengt – bijvoorbeeld de percentages, waardoor de cijfermatige onderbouw van het decreet wordt gewijzigd – moeten die dan opnieuw worden aangemeld ? Gelden daarbij bepaalde termijnen ? Moet men opnieuw een procedure volgen, en een “nihil obstat” vragen aan de federale instanties ? Kan de inwerkingtreding van het decreet daardoor vertraging oplopen ?

De *minister* antwoordt dat men het decreet probleemloos kan bespreken en stemmen. Aan alle vormvereisten is voldaan. Uiteraard zal men van eventuele fundamentele wijzigingen melding maken bij de federale minister van Financiën, eventueel zelfs nog voor de plenaire vergadering tijdens dewelke het ontwerp wordt besproken.

Het door de Vlaamse regering goedgekeurde voorontwerp van decreet werd voor advies voorgelegd aan de Raad van State. De Raad wees op de noodzaak om over het voorontwerp overleg te plegen met de federale regering, meer bepaald met de mi-

nister van Financiën en zijn administratie. Vervolgens is contact genomen met de federale minister van Financiën. Dat is schriftelijk bevestigd. De minister heeft het advies van zijn administratie gevraagd over het voorontwerp, wat heeft geleid tot een schrijven aan zijn Vlaamse collega. Daarna is het voorontwerp opnieuw voorgelegd aan de Vlaamse regering en aan de Raad van State. Die heeft dan definitief advies uitgebracht.

De minister herinnert eraan dat de Lambermontakkoorden twee verschillende procedures vastleggen inzake fiscaliteit. In geval van wijziging van een gewestbelasting moet men aantonen dat overleg werd gepleegd met de federale regering, wat in casu ook gebeurd is. De manier waarop dat overleg moet gebeuren ligt nog niet formeel vast. Over het voorliggende ontwerp is zowel mondeling als schriftelijk overleg gepleegd. De Raad van State heeft daar verder geen opmerkingen over gemaakt. Wanneer men de personenbelasting wil wijzigen geldt een veel zwaardere procedure, waarbij het Rekenhof een belangrijke rol speelt.

D. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen

Artikelen 1 tot 4

Bij deze artikelen worden geen opmerkingen geformuleerd.

De artikelen 1 tot 4 worden unaniem aangenomen met 15 stemmen.

Artikel 5

Amendement nr. 3 van de heren Marc van den Abeelen, Bruno Tobback, Ludo Sannen en Chris Vandenbroeke (*Parl. St. VI. Parl., 2001-02, nr. 963/2*) strekt ertoe het plafond van 12.500 euro voor de teruggave of verrekening van reeds betaalde registratierechten in te voeren als een begrenzing per nieuw aangekocht goed, en niet als een individuele begrenzing. De koppeling van het bedrag aan de ABEX-index wordt weggelaten.

In de verantwoording wordt gesteld dat wanneer twee of meer personen een onroerend goed aankopen dat zij tot hun hoofdverblijfplaats wensen te bestemmen, een totale begrenzing geldt van 12.500 euro voor alle kopers samen. Wanneer iemand een onverdeeld deel aankoopt van een onroerend goed dat hij tot zijn hoofdverblijfplaats wenst aan te

wenden, wordt de maximumgrens van zijn te verrekenen of terug te geven rechten bepaald in verhouding tot zijn aandeel in het aangekochte goed.

De heer *Herman De Reuse* wijst erop dat in de memorie van toelichting wordt gesteld dat het de bedoeling is dat een natuurlijke persoon “op het einde van de keten van tot verrekening aanleiding gevende verrichtingen, nooit meer registratierechten zal hebben moeten betalen dan die welke bij welke toepassing van de vigerende bepalingen verschuldigd zijn op de woning in de keten met de hoogste belastingopbrengst”. Hij vindt die intentie echter niet terug in de tekst van het decreet zelf. Ook sommige in de memorie opgenomen voorbeelden beantwoorden niet aan die doelstelling.

De *minister* bevestigt de geciteerde bedoeling van het ontwerp, maar wijst erop dat de memorie van toelichting ook bepaalt dat het principe wordt gecorrigeerd “om het gehele concept budgettaire betaalbaar te houden”. Het bedrag dat per verrichting kan worden verrekend, wordt beperkt. De keuze om een plafond van 12.500 euro te voorzien werd reeds gemaakt bij de begrotingsbesprekingen.

Het door de meerderheid ingediende amendement wil elke discussie uitsluiten, door te bepalen dat het maximum terug te geven bedrag wordt bepaald in verhouding tot de fractie die de natuurlijke persoon verkrijgt in het nieuw aangekochte goed. Een gehuwd koppel dat in aanmerking komt voor de meeneembaarheid kan dus tweemaal 6.250 euro meenemen.

Volgens de heer *Johan De Roo* is in de initiële tekst sprake van een basisbedrag van 12.500 euro, dat wordt gekoppeld aan de ABEX-index. Die indexering heeft ongetwijfeld tot doel om de muntontwaarding op te vangen. Door het amendement van de meerderheid valt de indexering echter weg. Betekent dit dat het plafond van de meeneembaarheid binnen vijf jaar nog steeds 12.500 euro zal bedragen? Waarom wordt de indexaanpassing van dat bedrag geschrapt?

De fractie van de spreker stelt in amendement nr. 16 (*Parl. St. VI. Parl., 2001-02, nr. 963/2*) voor dat de regering jaarlijks over de toepassing van de koppeling aan de ABEX-index zou beslissen. Budgettaire redenen kunnen daarbij een rol spelen.

De *minister* wijst erop dat het notariaat naar aanleiding van de hoorzitting stelde dat een koppeling aan de index opnieuw speculatieve verwachtingen of anticipatief gedrag zou veroorzaken. Men zou

inderdaad de Vlaamse regering bevoegd kunnen maken om het cijfer aan te passen. Vanuit de meerderheid wordt echter voorgesteld om de indexering te schrappen en te werken met een vast cijfer dat iedereen kan kennen – zoals bij het klein beschrijf. Indien men dat cijfer wil wijzigen kan dat gebeuren bij programmadecreet. Dat is het meest geëigende mechanisme om dergelijke bedragen aan te passen.

Amendement nr. 1 van de heren Johan De Roo, Eric Van Rompuy en Erik Matthijs (*Parl. St. VI. Parl.*, 2001-02, nr. 963/2) strekt ertoe om in artikel 5 te spreken van “een woning of bouwgrond” in plaats van “een tot bewoning aangewend of bestemd onroerend goed”.

Volgens de heer *Johan De Roo*, mede-indiener, gaat het om een terminologische verbetering, meer bepaald een eenvoudiger formulering.

De heer *Ludo Sannen* vraagt of een loft of industriële ruimte die men koopt om ze om te vormen tot een woning, onmiddellijk wordt gedefinieerd als woning. Hetgeen men koopt, is inderdaad niet noodzakelijk ingericht als woning. Zal men geen problemen creëren met het voorgestelde amendement ? Brengt het gebruik van de term ‘woning’ geen beperking met zich mee ? De huidige omschrijving omvat duidelijk elk onroerend goed dat men kan omvormen tot een woning.

Volgens de heer *Johan De Roo* betreft het hier de meeneembaarheid bij het verwerven van een hoofdverblijfplaats. De in het ontwerp gehanteerde terminologie is veel losser. Als men op een industrieterrein een conciërgewoning toelaat in een bedrijf, dan kan men zich perfect beroepen op die terminologie. Is dat de bedoeling ?

De *minister* antwoordt dat in wetboeken inderdaad een geëigend en soms complex jargon wordt gehanteerd. Het is de bedoeling om, zoals dat inzake fiscaliteit wel meer gebeurt, geval per geval toe te lichten in circulaire.

De termen “van een tot bewoning aangewend of bestemd onroerend goed” omvatten elk onroerend goed dat tot permanente huisvesting van één of meer personen kan dienen. Een krot is geen woning, maar kan later wel tot woning bestemd worden. Ook een bouwgrond valt daaronder. Dergelijke begrippen zullen verder worden toegelicht in circulaire.

De minister merkt nog op dat de teksten werden opgesteld in samenwerking met de bevoegde fede-

rale administratie, om zo tot een coherente terminologie te komen.

De heer *Johan De Roo* vraagt wat precies wordt bedoeld met de termen “zuivere en eenvoudige aankoop” en “zuivere en eenvoudige wederverkoop”. Dat zijn geen bestaande juridische termen. Wanneer is een aankoop zuiver, wanneer is hij eenvoudig ?

De *minister* verduidelijkt de termen “zuivere en eenvoudige aankoop en verkoop”. Met het adjectief “zuivere” wordt bedoeld dat de aankoop en de verkoop noodzakelijk moeten zijn gerealiseerd bij een contract van koop in de enge zin. Voldoen dus niet aan die vereiste de verkrijgingen of vervreemdingen van onroerende goederen die juridisch te kwalificeren zijn als een ruil, een afstand van onverdeelde rechten bedoeld in artikel 113 van het wetboek van registratierechten, of nog als contracten waarop de artikelen 129 of 130 van toepassing zijn, hoewel dergelijke overdrachten ook aan het verkooprecht onderworpen zijn.

Met “eenvoudige aankoop” wordt bedoeld dat de eigendomsoverdrachten onvoorwaardelijk moeten zijn. Bedoeling is dat de vervreemding respectievelijk de verkrijging van de woningen een definitief karakter heeft. Of aan die vereiste voldaan is, moet beoordeeld worden aan de hand van het definitieve contract zoals vastgesteld in de authentieke akte.

In zijn advies heeft de Raad van State inderdaad opgemerkt dat de gewone termen “aankoop” en “verkoop” zouden moeten volstaan. De Vlaamse regering heeft dat advies bewust niet gevolgd, omdat zij verkoos niet de ruimere interpretatie te volgen die de federale administratie AKRED hanteert bij de toepassing van de term “verkopen” van de artikelen 53, 2° en 57 (klein beschrijf) van het wetboek.

De heer *Johan De Roo* vraagt hoever men teruggaat in het verleden bij het toestaan van het meeneemrecht. Gaat men onbeperkt terug voorzover men een akte terugvindt ?

De *minister* bevestigt dat men een bewijs moet hebben van de akte en van de betaling van de registratierechten.

De heer *Johan De Roo* meent dat de voorlaatste paragraaf van het voorgestelde artikel 61³ onverstaaenbaar is. Ook voor vakmensen is die passage niet te begrijpen. Hij vraagt dan ook om die bepaling te verduidelijken.

De *minister* antwoordt dat de bewuste paragraaf het voorwerp zal uitmaken van een aparte circulaire, gebaseerd op de in de memorie van toelichting met voorbeelden verduidelijkte toepassingsmethodiek.

Amendement nr. 2 van de heren Marc van den Abeelen, Bruno Tobback, Ludo Sannen en Chris Vandenbroeke (*Parl. St. VI. Parl.*, 2001-02, nr. 963/2) strekt ertoe om het eindpunt van de twee- of driejarige termijn los te koppelen van het verlijden van de authentieke akte.

In de verantwoording wordt gesteld dat er zich gevallen kunnen voordoen waarbij het niet mogelijk is om de authentieke akte binnen de gestelde termijnen te verlijden, met name wanneer de andere partij weigert zijn medewerking te verlenen. Het zou onrechtvaardig zijn dat een partij haar meeneemrecht zou verliezen omwille van die strenge vereiste. Om dat te vermijden wordt voorgesteld dat de wederaankoop of –verkoop vaste datum moet hebben gekregen binnen de voorziene termijn. Als er moeilijkheden zijn met het verlijden van de authentieke akte, kan men het voordeel behouden door het compromis ter registratie aan te bieden. Het beginpunt van de termijn kan behouden blijven.

Amendement nr. 4 van de heren Johan De Roo, Eric Van Rompuy en Erik Matthijs (*Parl. St. VI. Parl.*, 2001-02, nr. 963/2) strekt ertoe om een verzoekschriftprocedure in te voeren.

In de verantwoording wordt gesteld dat het invoeren van de mogelijkheid om bij verzoekschrift te werken een oplossing biedt indien de opname in de authentieke akte niet mogelijk is.

Amendement nr. 5 van de heren Marc van den Abeelen, Bruno Tobback, Ludo Sannen en Chris Vandenbroeke (*Parl. St. VI. Parl.*, 2001-02, nr. 963/2) strekt ertoe om het aanvragen van de verrekening van het meeneemrecht mogelijk te maken via een verzoekschrift.

In de verantwoording wordt gesteld dat de vereiste om bepaalde vermeldingen op te nemen in de authentieke akte moeilijkheden kan doen rijzen, vooral bij openbare verkopen. Daarom wordt voorgesteld dat men de nodige vermeldingen ook kan opnemen in een geschrift dat wordt gevoegd bij het ter registratie aangeboden document.

De heer *Johan De Roo* stelt vast dat de amendementen nr. 4 en 5 hetzelfde voorwerp hebben, maar

dat het amendement van de meerderheid minder eenvoudig geformuleerd is.

De *minister* merkt op dat het verschil tussen beide amendementen erin bestaat dat het amendement van de meerderheid, door het onder aan de tekst in te schrijven, betrekking heeft op het gehele artikel 614.

Na die toelichting van de minister trekken de indieners amendement nr. 4 in.

Amendement nr. 6 van de heren Johan De Roo en Erik Matthijs (*Parl. St. VI. Parl.*, 2001-02, nr. 963/2) strekt ertoe de mogelijkheid om een boete op te leggen te schrappen indien buiten de wil van de aanvrager fouten worden begaan.

Amendement nr. 7 van de heren Marc van den Abeelen, Bruno Tobback, Ludo Sannen en Chris Vandenbroeke (*Parl. St. VI. Parl.*, 2001-02, nr. 963/2) strekt ertoe om in te schrijven dat indien de belastingplichtige zijn verplichting om binnen de gestelde termijnen zijn hoofdverblijfplaats te vestigen op de plaats van het nieuw aangekochte goed niet is kunnen nakomen ingevolge overmacht, hij geen boete verschuldigd is.

De heer *Johan De Roo* vraagt zich af wat zal gebeuren indien de administratie verkeerde gegevens bezorgt. Zal men een zuiver materiële vergissing beschouwen als overmacht? Hij denkt van niet.

De *minister* antwoordt dat indien men een fout maakt in een dergelijke akte, louter te wijten aan foutieve administratieve inlichtingen, er geen boete zal worden opgelegd. Als het bedrag van de verschuldigde registratierechten na de verrekening moet worden aangepast, moet men enkel de ten onrechte verrekende rechten bijbetalen, maar de boete moet dan niet worden betaald. Dat is een administratief gebruik dat automatisch wordt toegepast.

De heer *Johan De Roo* rekent erop dat men in de omzendbrieven van de administratie uitdrukkelijk zal bevestigen dat ook materiële vergissingen van de administratie of van de notaris worden beschouwd als overmacht. De cliënt mag daarvan niet het slachtoffer worden.

De *minister* bevestigt nogmaals dat wanneer blijkt dat een ongewilde materiële vergissing is begaan, te wijten aan foutieve administratieve inlichtingen, dit geen aanleiding kan geven tot het opleggen van een boete. Uiteraard moet men wel de verschuldig-

de rechten, na correcte toepassing van de meeneembaarheid, voldoen.

De heer *Johan De Roo* vraagt hoe men moet bewijzen dat een woning in het verleden tot hoofdverblijfplaats heeft gediend. Moet men daarvoor een uittreksel uit het bevolkingsregister opvragen?

De *minister* antwoordt dat de bewijslast terzake niet bij de belastingplichtige ligt. Die vermeldt gewoon dat de woning zijn hoofdverblijfplaats was. Het is de ontvanger van de registratie die het tegendeel moet kunnen aantonen.

De heer *Johan De Roo* vraagt nog of meeneembaarheid mogelijk is in geval van schenking.

De *minister* antwoordt dat dit niet het geval is. Hij verwijst naar zijn uiteenzetting met betrekking tot de betekenis van het begrip “zuivere en eenvoudige aankoop”. Bij schenkingen geldt trouwens een heel andere logica.

Amendement nr. 27 van de heren Johan De Roo, Erik Matthijs en Eric Van Rompuy (*Parl. St. VI. Parl., 2001-02, nr. 963/3*) strekt ertoe om bij het vastleggen van het te verrekenen bedrag rekening te houden met het aantal personen ten laste.

Dit amendement wordt behandeld bij de bespreking van artikel 7.

De amendementen nr. 25 en 26 van de heren Roland Van Goethem, Herman De Reuse en Mathieu Boutsen (*Parl. St. VI. Parl., 2001-02, nr. 963/3*) strekken ertoe om ook voor bedrijven te voorzien in een verrekening van eerder betaalde registratierechten.

De heer Roland Van Goethem, mede-indiener, verklaart dat de indieners een bedrijfsvriendelijk aspect willen toevoegen aan het decreet. Daarom stellen zij voor om ook rechtspersonen te laten genieten van de meeneembaarheid. Het reeds afgeschreven deel van de registratierechten kan men echter niet recupereren. Daarom wordt een paragraaf toegevoegd die zegt dat men het te verrekenen bedrag procentueel berekent, indien de registratierechten hoger zijn dan 12.500 euro. Vooral voor KMO's die willen uitbreiden zou deze maatregel een extra stimulans zijn.

Amendement nr. 1 wordt verworpen met 11 stemmen tegen 4.

De amendementen nr. 2, 5 en 7 worden unaniem aangenomen met 15 stemmen.

Amendement nr. 3 wordt aangenomen met 12 stemmen tegen 3.

Amendement nr. 6 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 4 bij 3 onthoudingen.

De amendementen nr. 25, 26 en 27 worden verworpen met 8 stemmen tegen 7.

Het aldus geamendeerde artikel 5 wordt unaniem aangenomen met 15 stemmen.

Artikel 6

Amendement nr. 8 van de heren Marc van den Abeelen, Bruno Tobback, Ludo Sannen en Chris Vandenbroeke (*Parl. St. VI. Parl., 2001-02, nr. 963/2*) wil verduidelijken dat het abattement slechts kan worden genoten wanneer de volle eigendom van een onroerend goed in zijn geheel wordt aangekocht.

In de verantwoording wordt gesteld dat het niet de bedoeling is dat men bij de aankoop van onverdeelde delen telkens opnieuw het abattement zou genieten.

De minister legt uit dat indien van een gehuwd koppel met twee kinderen een van de echtgenoten overlijdt, de twee kinderen voor 1/4 in onverdeeldheid eigenaar worden van de ouderlijke woning. Indien de kinderen later zelf een eigendom willen verwerven als hoofdverblijfplaats zullen zij volgens de thans voorliggende tekst kunnen genieten van het abattement, omdat zij niet voor de geheelheid eigenaar zijn van de ouderlijke woning. Op dat ogenblik begint de cascade voorzien in de artikelen 5 en 7.

Volgens de heer *Johan De Roo* betekent dit dat de regeling van de onverdeeldheid dus niet inhoudt dat men overal buitenvalt.

De *minister* bevestigt dat. Hij verwijst naar de bepaling “voor de geheelheid” in het voorgestelde artikel 46bis, derde lid, 1°.

Amendement nr. 9 van de heren Johan De Roo, Eric Van Rompuy en Erik Matthijs (*Parl. St. VI. Parl., 2001-02, nr. 963/2*) strekt ertoe om in artikel 6 te spreken van “een woning of bouwgrond” in plaats van “een tot bewoning aangewend of bestemd onroerend goed”.

Dit amendement werd reeds behandeld bij de bespreking van artikel 5.

Amendement nr. 12 van de heren Marc van den Abeelen, Bruno Tobback, Ludo Sannen en Chris Vandenbroeke (*Parl. St. VI. Parl.*, 2001-02, nr. 963/2) strekt ertoe om in te schrijven dat indien de niet-nakoming van de verplichting tot vestiging, binnen de gestelde termijnen, van de hoofdverblijfplaats het gevolg is van overmacht, geen boete verschuldigd is.

De heer *Johan De Roo* wijst op de vereiste om, indien het een bouwgrond betreft, binnen drie jaar na de datum van de authentieke akte van aankoop, aldaar zijn hoofdverblijfplaats te vestigen. Soms kan die termijn van drie jaar echter niet worden nageleefd. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn indien de aannemer failliet gaat.

De *minister* antwoordt dat indien zich een dergelijke situatie voordoet, men geen boete moet betalen. Het is wel niet de bedoeling om toe te laten dat men de gekochte bouwgrond vele jaren laat liggen. Het is zelfs beter om een termijn van vier jaar op te leggen dan bepaalde technieken in te schrijven om dat mogelijk te maken. Hij brengt in herinnering dat het uitgangspunt van de meeneembaarheid erin bestaat druk op de mobiliteit te zetten. Indien men grond koopt, heeft men meestal de intentie om snel te bouwen. Indien men grond koopt om andere redenen, bijvoorbeeld voor de kinderen, geldt de meeneembaarheid niet.

Amendement nr. 10 van de heer Chris Vandenbroeke (*Parl. St. VI. Parl.*, 2001-02, nr. 963/2) strekt ertoe om bovenop de vrijgestelde schijf van 12.500 euro te voorzien in een verlaging van de heffingsgrondslag van 1.250 euro per persoon ten laste.

Amendement nr. 11 van de heren Chris Vandenbroeke, Johan De Roo, Erik Matthijs, Eric Van Rompuy en mevrouw Wivina Demeester-De Meyer (*Parl. St. VI. Parl.*, 2001-02, nr. 963/2) strekt ertoe om bovenop de vrijgestelde schijf van 12.500 euro te voorzien in een verlaging van de heffingsgrondslag van 1.250 euro per kind ten laste.

De indiener trekt zijn amendement nr. 10 in nadat hij de amendementen nr. 11 en 15 mee heeft onderkend.

Volgens de *minister* vertoont amendement nr. 11 het voordeel dat de budgettaire kostprijs ervan meevalt. Jonge gezinnen die een eerste woning aankopen zouden een verhoogd abattement krijgen per persoon ten laste, wat betekent dat de be-

lastbare basis vermindert met een verhoogd bedrag. Daarop geldt dan de korting van 10 percent. De impact op de berekende 1,3 miljard frank die het abattement kost, zou wellicht beperkt zijn.

Er zijn argumenten voor en tegen het instellen van een plafond. Indien een plafond wordt ingesteld is het echter niet de bedoeling om dat op een of andere manier te doorbreken. Het amendement heeft het voordeel dat het aan jonge gezinnen een stimulans geeft om een eerste woning aan te kopen, aanzien men extra korting krijgt per persoon ten laste. Het zou daarbij wel moeten gaan om een kind ten laste. De regering houdt echter vast aan de tekst zoals hij voorligt.

De amendementen nr. 8 en 12 worden unaniem aangenomen met 15 stemmen.

Amendement nr. 9 wordt verworpen met 11 stemmen tegen 4.

Amendement nr. 11 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 7.

Het aldus geamendeerde artikel 6 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 7 onthoudingen.

Artikel 7

Amendement nr. 13 van de heren Marc van den Abeelen, Bruno Tobback, Ludo Sannen en Chris Vandenbroeke (*Parl. St. VI. Parl.*, 2001-02, nr. 963/2) strekt ertoe om het eindpunt van de twee- of driejarige termijn los te koppelen van het verlijden van de authentieke akte.

Amendement nr. 14 van de heren Marc van den Abeelen, Bruno Tobback, Ludo Sannen en Chris Vandenbroeke (*Parl. St. VI. Parl.*, 2001-02, nr. 963/2) strekt ertoe het plafond van 12.500 euro voor de teruggave of verrekening van reeds betaalde registratierechten in te voeren als een begrenzing per nieuw aangekocht goed, en niet als een individuele begrenzing. De koppeling van het bedrag aan de ABEX-index wordt weggelaten.

De *minister* wijst erop dat deze amendementen van de meerderheid als het ware spiegelamendementen zijn van de amendementen nr. 2 en 3 op artikel 5. Artikel 5 handelt over de verrekening, artikel 7 over de teruggave.

De heer *Johan De Roo* merkt op dat de vierde paragraaf van het voorgestelde artikel 212*bis* onverstaanbaar is.

Amendement nr. 15 van de heren *Johan De Roo*, *Erik Matthijs* en *Chris Vandenbroeke* (*Parl. St. Vl. Parl.*, 2001-02, nr. 963/2) strekt ertoe om het terug te geven bedrag te verhogen met 1250 euro per persoon ten laste.

Ook amendement nr. 28 van de heren *Johan De Roo*, *Erik Matthijs* en *Eric Van Rompuy* (*Parl. St. Vl. Parl.*, 2001-02, nr. 963/3) strekt ertoe om bij het vastleggen van het terug te geven bedrag rekening te houden met het aantal personen ten laste.

De heer *Johan De Roo*, mede-indiener, vraagt om het maximumbedrag van 12.500 euro te verhogen met 1.250 euro per persoon ten laste. Het is immers zijn bedoeling om een gezinsdimensie in te bouwen in de regeling. Gezinnen met personen ten laste moeten een grotere financiële drempel overschrijden om een geschikt onroerend goed te verwerven. De indieners pleiten voor een gezinsvriendelijk beleid dat gezinnen niet afstraft, maar ondersteunt. Gezinnen met personen ten laste hebben een grotere woning nodig, die meestal hogere registratierechten met zich meebrengt.

Dat personen ten laste in aanmerking worden genomen, opent geen mogelijkheid tot misbruik. Het begrip “personen ten laste” is fiscaal goed omschreven. Enkel personen met geen of een verwaarloosbaar inkomen komen in aanmerking. Indien het niet om kinderen gaat betreft het hier dus personen die niet zelf in hun onderhoud kunnen voorzien. Dat een grootouder met een zeer laag inkomen, die fiscaal geldt als een persoon ten laste, in de gezinswoning wordt verzorgd of opgenomen, zou men moeten aanmoedigen. Bovendien wordt ook bij de onroerende voorheffing en bij het bepalen van het maximaal toegelaten gezinsinkomen om in aanmerking te komen voor één van de financiële tussenkomsten inzake huisvesting, rekening gehouden met de personen ten laste.

In de loop der jaren zijn dus inspanningen geleverd om de gezinsdimensie in te bouwen in onze wetgeving. Daarom zou het logisch zijn dat dit ook bij de registratierechten te doen. Hoewel de financiële implicaties van een dergelijke maatregel moeilijk kunnen worden ingeschat, zullen die wellicht meevallen, gezien ook de progressief afnemende grootte van gezinnen.

De heer *Chris Vandenbroeke* verklaart dat hij amendement nr. 15 mee heeft ondertekend om de

gezinsdimensie extra onder de aandacht te brengen. Hij is het eens met het niet indexeren van het bedrag van 12.500 euro, maar staat achter het gezinsvriendelijke karakter van het amendement.

De heer *Eric Van Rompuy*, daarin bijgetreden door de heer *Johan De Roo*, wijst op het bestaan van gezinsgebonden maatregelen inzake huisvesting. De Bond van Grote en Jonge Gezinnen zegt in dat verband : “net zoals het maximaal toegelaten gezinsinkomen om in aanmerking te komen voor één van de financiële tussenkomsten inzake huisvesting verhoogd wordt met een bedrag per persoon ten laste, zou het bedrag van de vrijstelling ook verhoogd moeten worden met een bedrag per persoon ten laste. Immers, gezinnen met kinderen dienen extra ondersteund te worden”.

De verlaging van de registratierechten komt inderdaad ten goede aan alle Vlamingen, maar de spreker wil een extra voordeel voor de gezinnen inbouwen. Volgens de spreker zal het amendement geen enorme bijkomende kosten meebrengen.

De *minister* wijst erop dat de meeneembaarheid nu forfaitair geplafonneerd is op 12.500 euro, en dat na lang wikken en wegen. Gezien de problematiek van de mobiliteit en de werkzaamheidsgraad is het wellicht beter geen plafond op te leggen. Omwille van budgettaire voorzichtigheid heeft de regering het mechanisme wel willen opstarten, met evenwel een beperking tot 12.500 euro. De regering wil dat plafond behouden. Het amendement brengt een verhoging van het plafond mee op basis van gezinscriteria. Daarmee wordt echter al rekening gehouden in andere domeinen, onder meer in de sociale zekerheid. Eens het mechanisme functioneert en de budgettaire consequenties ervan duidelijk zijn, kan men de regeling eventueel aanpassen.

Alle gezinnen krijgen een korting in het kader van de meeneembaarheid. In de praktijk betekent dit dat, indien men van een kleinere woning – mogelijks omwille van de gezinslast – naar een grotere woning verhuist, men de registratierechten op de kleinere woning mag verrekenen in de grotere woning. In de praktijk stelt het probleem zich dus niet.

Mevrouw *Wivina Demeester* – *De Meyer* is het niet eens met de verwijzing naar het stelsel van de sociale zekerheid. In de fiscaliteit, bijvoorbeeld bij de personenbelasting en de onroerende voorheffing, wordt dikwijls rekening gehouden met de kinderslast en de gezinssamenstelling. Dat staat dus los van de sociale zekerheid.

Volgens de heer *Marc van den Abeelen* maakt de tekst van het amendement het mogelijk dat bijvoorbeeld een inwonende grootvader of een niet-werkende vrouw mee in rekening wordt gebracht. Het is overigens bij de personenbelasting dat men de kinderlast compenseert. Bij forfaitaire belastingen wordt daar geen rekening mee gehouden.

De heer *Bruno Tobback* meent dat de indieners van het amendement voorbijgaan aan het feit dat alle gezinnen in Vlaanderen een belangrijk voordeel zullen genieten als gevolg van dit decreet. Dat voordeel is inderdaad voor alle gezinnen gelijk. De kostprijs ervan wordt vandaag geschat op meerdere miljarden frank. Men kan van die maatregel de gezinsvriendelijkheid dus niet betwisten. Als men op basis van gezinscriteria nog verder wil gaan, moeten ook andere categorieën van personen in aanmerking komen. Het principe van een algemeen voordeel voor iedereen in Vlaanderen wordt in casu meer dan toegepast, en dat binnen de beschikbare budgettaire grenzen.

De heer *André Denys* verklaart dat zijn fractie het amendement niet zal goedkeuren, deels om politiek-strategische, deels om inhoudelijke redenen. Zijn fractie wil zich houden aan de binnen de meerderheid gemaakte afspraken om het ontwerp van decreet zo vlug mogelijk en qua impact naar de burgers toe ongewijzigd goed te keuren. Hij wil ook vermijden dat opnieuw overleg moet worden gepleegd met de federale overheid.

Het debat over het invoeren van de gezinsdimensie is een interessant debat, dat in alle openheid moet worden gevoerd. Het decreet moet dan ook binnen zes of negen maanden worden geëvalueerd. Daarbij zal de fractie van de spreker voorstellen doen om de gezinsdimensie in te voeren, maar dan wel in de globale context van de Vlaamse fiscaliteit. Indien nodig zal zijn fractie dat debat zelf aantrekken.

De heer *Ludo Sannen* acht het waardevol om de gezinsdimensie te bekijken, ook in het kader van de meeneembaarheid. Het is echter even belangrijk om de meeneembaarheid zo snel mogelijk te evalueren, en daarbij de vraag te stellen of het al dan niet nodig is om te voorzien in een plafond, en zo ja, of men dat plafond kan moduleren volgens de gezinssamenstelling.

Dat debat moet echter worden gevoerd in een meer globale context. Niet alleen de gezinssamenstelling, ook het inkomen bepaalt of men al dan niet een woning aankoopt. De samenstelling van het gezin is dus te beperkt als criterium.

De heer *Erik Matthijs* meent dat indien men wacht op een evaluatie van de nieuwe regeling vooraleer men rekening wil houden met de gezinsdimensie, de grote gezinnen opnieuw een jaar in onzekerheid zullen leven.

De heer *Etienne Van Vaerenbergh* betreurt reeds tien jaar geleden de te hoge registratierechten, alsook het feit dat Vlaanderen niet bevoegd was om de tarieven te wijzigen. Vandaag is Vlaanderen wel bevoegd. De verlaging van de registratierechten is volgens hem een goede maatregel, die ook de steun van zijn fractie geniet.

Volgens de spreker zijn gezinsvriendelijke maatregelen nodig. Nochtans moet men eerst een evaluatiemoment inbouwen. Indien de resultaten van die evaluatie gunstig zijn, zal zijn fractie gezinsvriendelijke maatregelen, en zelfs een verdere verlaging van de registratierechten, steunen.

De heer *Eric Van Rompuy* is niet overtuigd door de argumenten van de heer *André Denys*. Men zal sowieso moeten overleggen met de federale minister van Financiën, aangezien de te volgen procedure bij amendement wordt gewijzigd. De gezinsdimensie is voor hem essentieel. Hij wijst er nogmaals op dat in vele domeinen rekening wordt gehouden met die dimensie, onder meer inzake huisvesting en fiscaliteit.

De heer *André Denys* herhaalt dat ook zijn fractie de nodige gezinsvriendelijke fiscale maatregelen wil nemen. Hij is vragende partij om naar aanleiding van de evaluatie van de meeneembaarheid een globaal inzicht te krijgen in de toepassing van de gezinsdimensie binnen de globale Vlaamse fiscaliteit.

De heer *Lucien Suykens* verklaart dat zijn fractie zeker niet gekant is tegen gezinsvriendelijke maatregelen, ook niet in het kader van de registratierechten. Binnen de meerderheid bestaat een akkoord over het verlagen van die rechten en het instellen van een plafond. Vooraleer men dat plafond zou doorbreken wil hij naar aanleiding van een evaluatie vaststellen hoeveel de budgettaire impact van de thans in te voeren regeling bedraagt. Als de resultaten van die evaluatie gunstig zijn, is er geen probleem om bepaalde maatregelen te nemen.

De heer *Stefaan Platteau* wijst erop dat het decreet op zich al een gezinsvriendelijke regeling invoert, waarvan alle gezinnen, ook de grote, profiteren. Hij is van mening dat men nu eerst de impact van de voorgestelde regeling moet bekijken.

Volgens mevrouw *Wivina Demeester-De Meyer* moeten budgettaire argumenten worden aangehaald op het ogenblik dat het budget wordt besproken. Toen sprak de meerderheid over een kostprijs van twee miljard frank of 50 miljoen euro, terwijl zowel haar fractie als het Rekenhof een kostprijs van ongeveer tien miljard frank of 250 miljoen euro verwachten. Budgettaire redenen aanhalen om het amendement niet goed te keuren, is volgens de spreker onaanvaardbaar. Zij meent dat de kostprijs van het amendement verwaarloosbaar is ten opzichte van de reële kostprijs van het ontwerp.

Amendement nr. 16 van de heren Johan De Roo, Eric Van Rompuy en Erik Matthijs (*Parl. St. VI. Parl.*, 2001-02, nr. 963/2) strekt ertoe om aan de regering de bevoegdheid te geven om jaarlijks te beslissen over de toepassing van de indexering.

Dit amendement werd reeds behandeld bij de bespreking van artikel 5.

Amendement nr. 17 van de heren Johan De Roo, Eric Van Rompuy en Erik Matthijs (*Parl. St. VI. Parl.*, 2001-02, nr. 963/2) strekt ertoe om een verzoekschriftprocedure in te voeren.

Ook amendement nr. 21 van de heren Marc van den Abeelen, Bruno Tobback, Ludo Sannen en Chris Vandenbroeke (*Parl. St. VI. Parl.*, 2001-02, nr. 963/2) strekt ertoe om het aanvragen van de teruggave van het meeneemrecht mogelijk te maken via een verzoekschrift.

Deze amendementen werden reeds behandeld bij de bespreking van artikel 5. Na de toelichting van de minister trekken de indieners amendement nr. 17 in.

Amendement nr. 22 van de heren Marc van den Abeelen, Bruno Tobback, Ludo Sannen en Chris Vandenbroeke (*Parl. St. VI. Parl.*, 2001-02, nr. 963/2) strekt ertoe om in te schrijven dat indien de belastingplichtige zijn verplichting om binnen de gestelde termijnen zijn hoofdverblijfplaats te vestigen op de plaats van het nieuw aangekochte goed ingevolge overmacht niet is kunnen nakomen, hij geen boete verschuldigd is.

Dit amendement werd reeds behandeld bij de bespreking van de artikelen 5 en 6.

De amendementen 18, 19 en 20 van de heren Johan De Roo en Erik Matthijs (*Parl. St. VI. Parl.*, 2001-02, nr. 963/2) strekken ertoe om in artikel 7 het woord “afschrift” telkens te vervangen door het woord “vermelding”.

De heer Johan De Roo begrijpt niet waarom men de vereiste van een afschrift oplegt. Volgens hem is het eenvoudiger te spreken van de vermelding van het registratierechts in de akte. Een afschrift brengt ook kosten met zich mee voor de aanvrager. Dat heeft weinig zin.

De minister antwoordt dat er een duidelijk onderscheid is tussen een afschrift en een vermelding. Een afschrift moet veel meer gegevens bevatten dan een vermelding, en geeft dus meer rechtszekerheid.

De amendementen nr. 13, 21 en 22 worden unaniem aangenomen met 15 stemmen.

Amendement nr. 14 wordt aangenomen met 12 stemmen bij 3 onthoudingen.

De amendementen nr. 15, 16 en 28 worden verworpen met 8 stemmen tegen 7.

De amendementen nr. 18, 19 en 20 worden verworpen met 11 stemmen tegen 4.

Het aldus geamendeerde artikel 7 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 7 onthoudingen.

Artikel 8

Bij dit artikel 8 worden geen opmerkingen geformuleerd.

Het artikel 8 wordt unaniem aangenomen met 15 stemmen.

Artikel 8bis (nieuw)

Amendement nr. 23 van de heren Marc van den Abeelen, Bruno Tobback, Ludo Sannen en Chris Vandenbroeke (*Parl. St. VI. Parl.*, 2001-02, nr. 963/2) strekt ertoe om een nieuw artikel 8bis in te voegen, dat tot doel heeft een vangnet in te bouwen voor het geval de meeneembaarheid niet kan worden ingeroepen op het ogenblik dat men de akte van wederaankoop of –verkoop aanbiedt ter registratie.

In de verantwoording wordt gesteld dat het niet ernstig zou zijn dat een belastingplichtige zijn meeneemrecht definitief verliest omdat hij de voorwaarden niet tijdig kan vervullen. Daarom wordt voorgesteld dat men na de aanbieding van de akte ter registratie nog een teruggave kan ver-

krijgen, mits alle voorwaarden daartoe worden vervuld binnen zes maanden na de registratie van de akte. In de akte wordt wel reeds de intentie geuit dat men zal voldoen aan de verplichtingen inzake vestiging van hoofdverblijfplaats.

Het amendement nr. 23 wordt unaniem aangenomen met 15 stemmen.

Na hernummering wordt artikel 8bis, artikel 9.

Artikel 9

Amendement nr. 24 van de heren Marc van den Abeelen, Bruno Tobback, Ludo Sannen en Chris Vandenbroeke (*Parl. St.* VI. Parl., 2001-02, nr. 963/2) strekt ertoe de formule van inwerkingtreding aan te passen, gelet op de retroactieve uitwerking van het decreet.

Het amendement wordt unaniem aangenomen met 15 stemmen.

Het aldus geamendeerde artikel 9 wordt unaniem aangenomen met 15 stemmen.

Na hernummering wordt artikel 9, artikel 10.

E. Eindstemming

Het ontwerp van decreet houdende wijziging van het wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten (*Parl. St.* VI. Parl., 2001-02, nr. 963/1) wordt aangenomen met 11 stemmen bij vier onthoudingen.

De verslaggever,

De voorzitter

Stefaan
PLATTEAU

Marc
VAN DEN ABEELLEN

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE**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 :

“Artikel 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 be-

stemd 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 61³, 61⁴ en 61⁵ , ingevoegd :

“§ 4*bis* – 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 vaste datum heeft gekregen 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 het vierde lid kan nooit meer bedragen dan 12.500 euro. Dit maximum te verrekenen bedrag wordt bepaald in verhouding tot de fractie die de natuurlijke persoon bekomt in het nieuw aangekochte goed.

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.

Aan de voorwaarden van het eerste lid wordt ook geacht voldaan te zijn als het verzoek en de vermeldingen het voorwerp uitmaken van een door de natuurlijke persoon ondertekend verzoek, dat het ter registratie aangeboden en tot de heffing van het evenredig registratierecht aanleiding gevend document, vergezelt.

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.

De boete is evenwel niet verschuldigd wanneer de niet-nakoming van de verbintenis die wordt opgelegd door artikel 61⁴, eerste lid, 3°, b, het gevolg is van overmacht.”.

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 geheelheid 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. Evenwel is de boete niet verschuldigd indien de niet-naleving van de bedoelde verbintenis het gevolg is van overmacht.”.

Artikel 7

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

“Artikel 212bis

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 vaste datum heeft gekregen 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 maximum terug te geven bedrag wordt bepaald in verhouding tot de fractie die de natuurlijke persoon bekomt in het nieuw aangekochte goed.

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.

Aan de voorwaarden van het zesde lid wordt ook geacht voldaan te zijn als het verzoek en de vermeldingen het voorwerp uitmaken van een door de

natuurlijke persoon ondertekend verzoek tot teruggave dat het ter registratie aangeboden en tot de heffing van het evenredig registratierecht aanleiding gevend document vergezelt.

In geval van onjuistheid of niet-nakoming van de vermeldingen voorgeschreven bij het zesde lid, is de natuurlijke persoon gehouden tot betaling van de onrechtmatig teruggegeven rechten en van een boete gelijk aan die rechten. De boete is evenwel niet verschuldigd indien de niet-nakoming van de verplichting opgelegd door het zesde lid, 3°, b, het gevolg is van overmacht.

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

In hetzelfde Wetboek wordt, wat het Vlaamse Gewest betreft, een artikel 212^{quater} ingevoegd, dat luidt als volgt :

“Artikel 212^{quater}

In geval het voordeel van de meeneembaarheid van voorheen betaalde registratierechten als bedoeld in de artikelen 61³ en 212bis niet werd gevraagd of niet werd bekomen naar aanleiding van de registratie van de akte van aankoop of van verkoop, kunnen de meeneembare rechten nog worden teruggegeven op een verzoek in te dienen overeenkomstig de bepalingen van artikel 217² binnen zes maanden te rekenen van de datum van de registratie van die akte.

In de akte van aankoop of verkoop dient de natuurlijke persoon die van deze teruggave gebruik wenst te maken de vermeldingen op te nemen voorgeschreven bij, naargelang van het geval, artikel 61⁴, eerste lid, 3^o of bij artikel 212bis, zesde lid, 3^o.

Het verzoek tot teruggave bevat, naargelang van het geval, de vermeldingen voorgeschreven bij artikel 61⁴, eerste lid, 2^o of bij artikel 212bis, zesde lid, 2^o. Het verzoek vermeldt in voorkomend geval ook het rekeningnummer waarop het bedrag van de terug te geven rechten kan worden gestort.”.

Artikel 10

Dit decreet heeft uitwerking met ingang van 1 januari 2002.

BIJLAGE 1

Uittreksel uit Stuk 15 (2001-2002) – Nr. 8, p. 88

Tabel 18 : Optelsom van de kostprijs verlaging van de registratierechten in miljard frank

Te verwachten ontvangsten in 2002	45
Totaal potentieel verlies	
– Verlaging van 12,5 % naar 10 %	-9
– Meeneembaarheid	-3,2
– Franchise van 500.000 frank	-1,3
Totaal	-13,5
Terugverdieneffecten	
– Vastgoedstarters (van huur naar koop)	5,5
– Extra mobiliteit (koop naar koop)	4,5
Totaal	10
Aankondigingseffect	4,3
Voorzien in de begroting	2
Te verwachten ontvangsten in 2002 na verlaging registratierechten	47,8
Verschil (buffer)	2,8