

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



Zitting 2005-2006

13 februari 2006

VERZOEKSCHRIFT

**over de registratierechten op de aankoop van een eerste en enige woning
in het Vlaamse Gewest**

VERSLAG

**namens de Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting
uitgebracht door mevrouw Hilde Eeckhout**

Samenstelling van de commissie:

Voorzitter: de heer Sven Gatz.

Vaste leden:

de heren Thieu Boutsen, Herman De Reuse, Felix Strackx, Christian Verougstraete, Rob Verreycken;

de heren Erik Matthijs, Steven Vanackere, Koen Van den Heuvel, Eric Van Rompuy;

mevrouw Hilde Eeckhout, de heren Jaak Gabriels, Sven Gatz;

de heer Gilbert Bossuyt, mevrouw Caroline Gennez, de heer Ludo Sannen.

Plaatsvervangers:

de heren Erik Arckens, Erik Tack, Freddy Van Gaever, Roland Van Goethem, Joris Van Hauthem;

de heren Ludwig Caluwé, Tom Dehaene, de dames Veerle Heeren, Joke Schauvliege;

de dames Patricia Ceysens, Annick De Ridder, de heer Marc van den Abeelen;

mevrouw Michèle Hostekint, de heren Herman Lauwers, Jacky Maes.

Toegevoegde leden:

de heer Jos Stassen;

de heer Jan Peumans.

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting heeft op 10 en 31 januari 2006 een verzoekschrift van 7 november 2005 van de heer Franky Vanraes over de registratierechten op de aankoop van een eerste en enige woning in het Vlaamse Gewest.

1. Procedure

Op 7 november 2005 diende de heer Franky Vanraes bij de Voorzitter van het Vlaams Parlement een verzoekschrift in over de registratierechten op de aankoop van een eerste en enige woning in het Vlaamse Gewest.

De Voorzitter van het Vlaams Parlement heeft het verzoekschrift op 10 november 2005 ontvankelijk verklaard en voor verdere behandeling doorverwezen naar de Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting.

De Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting heeft het verzoekschrift behandeld op 10 en 31 januari 2006. Op 10 januari 2006 wordt het verzoekschrift voor de eerste maal besproken in de commissie. De commissie beslist om aan de bevoegde Vlaamse minister een standpunt te vragen.

2. Onderwerp van het verzoekschrift

Het verzoekschrift heeft tot onderwerp de toepassing van de voorwaarden betreffende de registratierechten op de aankoop van een eerste en enige woning in het Vlaamse Gewest. De verzoeker vraagt of de toepasselijke regelgeving niet zodanig kan herbekeken worden dat het bewijs van ontvangst van het voorschot naar aanleiding van de wederverkoop als rechtsgeldige datum zou gelden. De verzoeker stelt dat men op voorhand immers nooit kan weten hoe lang het zal duren vooraleer de akte verleden kan worden.

3. Standpunt van de Vlaamse Regering

Op 31 januari 2006 werd het standpunt van de Vlaamse Regering in de commissie behandeld. Op vraag van de commissie, werd het onderwerp van het verzoekschrift binnen een algemeen kader geschetst.

In januari 2003 ondertekent verzoeker de authentieke akte houdende aankoop van een woning.

1) Hij kan genieten van het voordeel van het zogenaamde klein beschrijf waardoor hij slechts 5 % registratierechten verschuldigd is, in plaats van het gewone tarief van 10 %.

Eén van de voorwaarden van het klein beschrijf is dat de koper na de aankoop van de woning zich inschrijft in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister op het adres van het verkregen onroerend goed. Deze inschrijving moet geschieden binnen een termijn van drie jaar te rekenen van de datum van de authentieke akte van verkrijging en moet ten minste drie jaar zonder onderbreking behouden blijven (artikel 60, tweede lid, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten).

2) Tevens blijkt dat de verzoeker heeft kunnen genieten van het voordeel van het abattement, dit is een vermindering van de belastbare grondslag met 12.500 euro. Om dit voordeel te kunnen behouden, is het vereist dat de koper in het nieuw aangekochte onroerend goed zijn hoofdverblijfplaats vestigt, binnen een termijn van twee jaar vanaf de datum van de aankoop ervan. Er wordt echter geen decretale termijn voor de duur van deze bewoning opgelegd.

3) Uit het verzoekschrift blijkt dat de verzoeker de woning nooit betrokken heeft, maar dat hij deze woning heeft verkocht en een andere woning heeft aangekocht.

Dit betekent dat de verzoeker ten onrechte van het voordeel van het klein beschrijf en van het abattement heeft genoten. Daardoor is hij niet alleen de aanvullende rechten, maar ook een boete verschuldigd. Voor wat het klein beschrijf betreft, bedraagt deze boete doorgaans één derde van de aanvullende rechten, en wat het abattement betreft, de helft van de aanvullende rechten.

4) Artikel 212 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten voorziet in geval van wederverkoop van een onroerend goed een teruggave ten belope van drie vijfden van het registratierecht dat door de wederverkoper werd voldaan op zijn aankoop, indien de wederverkoop bij authentieke akte vastgesteld is binnen twee jaar na de datum van de authentieke akte van verkrijging van het onroerend goed.

In de door de verzoeker beschreven casus bestaat dit recht op teruggave niet omdat de in artikel 212 opgelegde termijn niet werd gerespecteerd. De verzoeker wijt dit aan omstandigheden onafhankelijk van zijn

wil: trage afhandeling van het dossier bij banken, administratie, notariële onderzoeken, de moeilijkheden voor de koper om een hypothecaire lening te bekomen.

Indien dit recht op teruggave wel had bestaan, wat dus in de casus van de verzoeker niet het geval is, dan was er een compensatie mogelijk geweest tussen enerzijds de aanvullende sommen en boeten die de verzoeker verschuldigd is en anderzijds de som waarop de verzoeker ingevolge zijn recht op teruggave zou gerechtigd zijn.

5) De termijn van twee jaar voor de wederverkoop van het onroerend goed wordt berekend volgens de regels van het gemeen recht. De dag die dient als aanvangspunt van de termijn (dies a quo) wordt niet meegerekend, de dag van de wederverkoop (dies ad quem) wel. De termijn is niet vatbaar voor verlenging, zelfs niet als hij verstrijkt op een zaterdag, zondag of een wettelijke feestdag. De termijn wordt ook niet verlengd in geval van overmacht.

Hierbij kan nog vermeld worden dat bij wet van 28 december 1992 de termijn van drie maanden (die recht gaf op een teruggave ten belope van vier vijftien) werd afgeschaft en de termijn van vijf jaar werd herleid tot twee jaar.

4. Bespreking en conclusie

De commissieleden nemen kennis van het standpunt van de Vlaamse Regering over het verzoekschrift. Volgens de heer *Sven Gatz*, commissievoorzitter, hierin bijgetreden door de andere commissieleden, is de argumentatie van de Vlaamse Regering steekhoudend. Een aantal rechten waarop de verzoeker zich wil beroepen zijn niet bestaand. Om die reden is de hoofdzaak van het verzoekschrift zonder voorwerp.

De leden van de commissie sluiten zich unaniem bij de argumenten en het standpunt van de minister aan.

De verslaggever,

De voorzitter,

Hilde EECKHOUT

Sven GATZ
