



Vlaams  
Parlement

stuk **789** (2010-2011) – Nr. 1  
ingediend op 9 november 2010 (2010-2011)

## Voorstel van decreet

van de heren Dirk Van Mechelen, Jan Peumans,  
Koen Van den Heuvel, Ludo Sannen,  
Filip Watteeuw en Lode Vereeck

houdende wijziging van  
het Wetboek der Registratie-,  
Hypotheek- en Griffierechten,  
wat het vermijden van een gelijktijdige heffing  
van btw en registratierechten  
op eenzelfde terrein betreft

## TOELICHTING

De federale Programmawet van 23 december 2009 heeft de btw-regels met betrekking tot bijhorende terreinen in belangrijke mate gewijzigd. Vóór die Programmawet waren terreinen steeds uitgezonderd van het btw-regime. De vrijstelling van registratierechten voor nieuwe gebouwen gold dan ook niet voor de bijhorende terreinen.

De nieuwe regels zorgen ervoor dat beroepsoprichters, toevallige belastingplichtigen en andere belastingplichtigen die geen beroepsoprichter zijn maar voor de btw-heffing opteren, voortaan de geheelheid van het overgedragen nieuwe gebouw of het overgedragen gedeelte van een nieuw gebouw en bijhorend terrein aan de btw moeten onderwerpen. Enkel voor de beroepsoprichter geldt dat van rechtswege. Voor de toevallige belastingplichtige en de belastingplichtige die geen beroepsoprichter is, geldt de onderwerping slechts bij optie daartoe. Dezelfde regels zijn van toepassing voor de vestigingen, overdrachten of wederoverdrachten van zakelijke rechten op uit hun aard onroerende goederen in de zin van artikel 9, tweede lid, 2°, van het Wetboek van de Belasting over de Toegevoegde Waarde.

De federale wetgever heeft geoordeeld dat voormelde wijzigingen noodzakelijk waren in het licht van het arrest van het Hof van Justitie van 8 juni 2000 (H.v.J. 8 juni 2000, Breitsohl, C-400/98).

Bouwterreinen die alleen worden overgedragen, blijven ressorteren onder de registratierechten.

De aanpassing van de btw-regelgeving dreigt het bestaande evenwicht tussen de btw enerzijds en de registratierechten anderzijds te verstoren. Een uitbreiding van de vrijstelling van registratierechten, voor die gevallen waar de toepassing van de btw wordt uitgebreid, is dan ook dringend noodzakelijk. Zonder wijziging aan artikel 159, 8°, van het Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten kan er immers een gecumuleerde belasting ontstaan.

In tegenstelling tot een aanpassing van de btw-regelgeving die tot de bevoegdheid van de federale wetgever behoort, behoort de aanpassing van artikel 159, 8°, tot de bevoegdheid van de gewesten. De voorliggende wijziging beoogt dat artikel dan ook in overeenstemming te brengen met de gewijzigde btw-regels voor bijhorende terreinen.

De vrijstelling geldt voor zover de btw op de verrichting daadwerkelijk opeisbaar is, ongeacht of die betrekking heeft op de gebouwen, gedeelten van gebouwen of op de bijhorende terreinen.

Wanneer de vervreemding, of de vestiging, overdracht of wederoverdracht van zakelijke rechten tevens goederen betreft die niet de aard hebben van bijhorend terrein, dan moet in de akte of in een vóór de registratie bij de akte te voegen geschrift de nauwkeurige aanduiding gebeuren van die goederen door middel van hun kadastrale beschrijving.

Om de gecumuleerde heffing van btw en registratierechten te vermijden, wordt voorzien in teruggave van de geheven registratierechten wanneer na de heffing van de registratierechten alsnog de belasting over de toegevoegde waarde opeisbaar wordt door de toepassing van de antimisbruikbepaling inzake btw.

De datum van inwerkingtreding wordt afgestemd op de datum van inwerkingtreding van de betrokken bepalingen van de Programmawet van 23 december 2009.

Dirk VAN MECHELEN

Jan PEUMANS

Koen VAN DEN HEUVEL

Ludo SANNEN

Filip WATTEEUW

Lode VEREECK

## VOORSTEL VAN DECREET

**Artikel 1.** Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

**Art. 2.** In artikel 159 van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten, zoals van toepassing in het Vlaamse Gewest, vervangen door de wet van 28 december 1992 en gewijzigd bij de wet van 30 maart 1994 en gedeeltelijk vervangen door het decreet van 23 december 2005, wordt punt 8° vervangen door wat volgt:

“8° de overdragende of aanwijzende vervreemdingen onder bezwarende titel, andere dan die welke aan het in artikel 115bis bepaalde recht onderworpen zijn, van gebouwen, gedeelten van gebouwen en het bijhorende terrein, bedoeld in artikel 1, §9, van het Wetboek van de Belasting over de Toegevoegde Waarde, evenals de vestigingen, overdrachten of wederoverdrachten van de zakelijke rechten, bedoeld in artikel 9, tweede lid, 2°, van het Wetboek van de Belasting over de Toegevoegde Waarde met betrekking tot gebouwen, gedeelten van gebouwen en het bijhorende terrein, bedoeld in artikel 1, §9, van het Wetboek van de Belasting over de Toegevoegde Waarde, op voorwaarde dat de belasting over de toegevoegde waarde opeisbaar is op de levering van die goederen of de vestiging, de overdracht of wederoverdracht van die rechten.

Deze vrijstelling is alleen toepasselijk indien in de akte of in een vóór de registratie bij de akte te voegen geschrift worden vermeld:

- a) de datum van de eerste ingebruikneming of inbezitneming van het gebouw waarop de overeenkomst betrekking heeft;
- b) het kantoor waar de belastingplichtige de aangifte moet indienen voor de heffing van de belasting over de toegevoegde waarde;
- c) wanneer de overeenkomst het werk is van een andere dan in artikel 12, §2, van het Wetboek van de Belasting over de Toegevoegde Waarde bedoelde belastingplichtige, de datum waarop hij kennis heeft gegeven van zijn bedoeling de verrichting te doen met betaling van de belasting over de toegevoegde waarde;
- d) ingeval de vervreemding of de vestiging, overdracht of wederoverdracht van zakelijke rechten tevens goederen betreft waarop de vrijstelling van het evenredig recht niet van toepassing is, de nauwkeurige aanduiding van die goederen door middel van hun kadastrale beschrijving.

In geval van onjuistheid van die vermeldingen verbeurt de cedent een boete, gelijk aan het ontdoken recht;”.

**Art. 3.** Aan artikel 209, eerste lid, van hetzelfde wetboek, gewijzigd bij de wetten van 22 december 1989 en 10 februari 1998 en het decreet van 23 november 2007, wordt een punt 6° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“6° de evenredige rechten ingeval op de verrichting van vervreemding onder bezwarende titel van een onroerend goed of van de vestiging, overdracht en wederoverdracht van een zakelijk recht op een onroerend goed, de belasting over de toegevoegde waarde opeisbaar wordt ingevolge de toepassing van artikel 1, §10, van het Wetboek van de Belasting over de Toegevoegde Waarde.”.

**Art. 4.** Dit decreet treedt in werking op de datum van inwerkingtreding van artikelen 142 tot en met 148 van de Programmawet van 23 december 2009.

Dirk VAN MECHELEN

Jan PEUMANS

Koen VAN DEN HEUVEL

Ludo SANNEN

Filip WATTEEUW

Lode VEREECK