



Vlaams  
Parlement

stuk **789** (2010-2011) – Nr. 3  
ingediend op 9 december 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

## Voorstel van decreet

van de heren Felix Strackx, Erik Tack en Christian Verougstraete

houdende vrijstelling van heffing  
van registratierechten op bouwgrond  
waarop btw wordt geheven

## Verslag

namens de Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting  
uitgebracht door de heren Kris Van Dijck en Sas van Rouveroij

*Samenstelling van de commissie:*

*Voorzitter:* de heer Eric Van Rompuy.

*Vaste leden:*

de heer Ward Kennes, mevrouw Griet Smaers, de heren Koen Van den Heuvel, Eric Van Rompuy;

de heren Felix Strackx, Erik Tack, Christian Verougstraete;

de heren Sven Gatz, Dirk Van Mechelen;

de heren Ludo Sannen, Bart Van Malderen;

de heren Jan Peumans, Kris Van Dijck;

de heer Lode Vereeck;

de heer Filip Watteeuw.

*Plaatsvervangers:*

de heren Ludwig Caluwé, Dirk de Kort, Jan Durnez, Johan Sauwens;

de heer Joris Van Hauthem, mevrouw Linda Vissers, de heer Wim Wienen;

de heren Marino Keulen, Sas van Rouveroij;

de heren John Crombez, Bart Martens;

de heren Marc Hendrickx, Wilfried Vandaele;

de heer Ivan Sabbe;

de heer Bart Caron.

## Stukken in het dossier:

789 (2010-2011) – Nr. 1: Voorstel van decreet

– Nr. 2: Amendement

717 (2010-2011) – Nr. 1: Voorstel van decreet

## INHOUD

1. Toelichting door de heer Dirk Van Mechelen .....	4
2. Algemene bespreking .....	4
3. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen.....	5
4. Reflectietermijn.....	7
5. Eindstemming .....	7
Tekst aangenomen door de commissie .....	8
Bijlagen:	
Bijlage 1: Verslag van de bespreking van het voorstel van decreet van de heren Sven Gatz, Dirk Van Mechelen, Marino Keulen en Sas van Rouveroij houdende wijziging van artikel 159 van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten, wat het vermijden van een gelijktijdige heffing van btw en registratierechten op eenzelfde terrein betreft ( <i>Parl. St. Vl. Parl. 2009-10, nr. 367/1</i> ) op dinsdag 30 maart, 4 mei en 12 oktober 2010 .....	11
Bijlage 2: Informatie vanwege de minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport .....	19

De Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting behandelde op dinsdag 7 december 2010 het 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 (*Parl. St. VI. Parl. 2010-11, nr. 789/1*), in samenhang met het voorstel van decreet van de heren Felix Strackx, Erik Tack en Christian Verougstraete houdende vrijstelling van heffing van registratierechten op bouwgrond waarop btw wordt geheven (*Parl. St. VI. Parl. 2010-11, nr. 717/1*).

Het 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 (*Parl. St. VI. Parl. 2010-11, nr. 789/1*) werd als basistekst voor de artikelsgewijze bespreking genomen, overeenkomstig artikel 61, 4, (en 55,4) van het Reglement van het Vlaams Parlement.

### 1. Toelichting door de heer Dirk Van Mechelen

Bij de toelichting namens de indieners, verwijst de heer *Dirk Van Mechelen* naar de besprekingen van het (eerdere) voorstel van decreet van de heren Sven Gatz, Dirk Van Mechelen, Marino Keulen en Sas van Rouveroj houdende wijziging van artikel 159 van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten, wat het vermijden van een gelijktijdige heffing van btw en registratierechten op eenzelfde terrein betreft (*Parl. St. VI. Parl. 2009-10, nr. 367/1*), waarvan het verslag in bijlage 1 is bijgevoegd.

De spreker wijst erop dat de federale programmawet van 23 december 2009 de btw-regels voor bijhorende terreinen gewijzigd heeft. Het voorgelegde voorstel van decreet wil vermijden dat er een dubbele heffing komt op de verkoop van bouwgronden met een nieuw gebouw. De indieners van het voorstel van decreet willen een duidelijk onderscheid maken tussen btw-plichtig of onderworpen aan de Vlaamse registratierechten. Ze geven daarmee gevolg aan het arrest van het Hof van Justitie van 8 juni 2000, het zogenaamde Breitsohl-arrest.

Bouwterreinen die alleen worden overgedragen, blijven ressorteren onder de registratierechten. Bouwgronden waarop een nieuw gebouw gebouwd wordt, worden onderworpen aan de btw-regeling maar vrijgesteld van registratierechten. 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.

### 2. Algemene bespreking

De heer *Felix Strackx* stelt dat Vlaams Belang zelf het voorstel van decreet van de heren Felix Strackx, Erik Tack en Christian Verougstraete houdende vrijstelling van heffing van registratierechten op bouwgrond waarop btw wordt geheven (*Parl. St. VI. Parl. 2010-11, nr. 717/1*), dus over hetzelfde onderwerp als dat van de meerderheid, gemaakt en ingediend heeft, omdat de voorzitter van het parlement hem daartoe aangezet heeft en ook omdat hij het zeer kinderachtig vond dat Vlaams Belang het andere voorstel van decreet niet mocht ondertekenen.

Het verschil tussen de twee voorstellen van decreet is dat de heer Strackx geprobeerd heeft om ook voor delen van gronden die niet aan de btw onderhevig zijn, registratierechten te laten heffen (artikel 2, 2<sup>o</sup>, van zijn voorstel van decreet). Het kan immers zijn dat een

gebouw omringd is door een grote grond waarvan een deel niet onderhevig is aan de btw. In het voorstel van decreet van de andere partijen staat niets over het bijhorende terrein. Dat was nochtans wel het geval in het oorspronkelijke voorstel van decreet van de heer Van Mechelen (*Parl. St. Vl. Parl.* 2009-10, nr. 367/1).

De heer *Ludo Sannen* begrijpt dat de heer *Strackx* zich uitgesloten voelt, maar toen de heer *Sannen* het probleem van de dubbele heffing eerder aankaartte op 18 maart 2008 deed de heer *Herman De Reuse* het af als gazettenpraat en als toogpraat (*Hand. Vl. Parl.* 2007-08, nr. C180-FIN9, p. 2).

De heer *Felix Strackx* repliceert zich niet verantwoordelijk te voelen voor alle mensen van zijn partij, zeker als ze niet meer in het parlement zitten.

De heer *Dirk Van Mechelen* stelt dat de aanpassing van de wetgeving aan het Breitsohl-arrest veel meer gevolgen heeft dan alleen voor de meeneembaarheid van de registratierechten. Het voorstel van decreet van de heren *Dirk Van Mechelen*, *Jan Peumans*, *Koen Van den Heuvel*, *Ludo Sannen*, *Filip Watteeuw* en *Lode Vereeck* (*Parl. St. Vl. Parl.* 2010-11, nr. 789/1) heeft enkel tot doel de cumulatie van fiscale lasten onmogelijk te maken. Daarnaast zijn er problemen met het abattement en het bij-abattement. Daarnaast is er nog de teruggave bij de wederverkoop binnen de twee jaar en het probleem van de niet-tijdige wederverkoop door een beroepspersoon. Het voorstel tracht slechts één van de vier problemen op te lossen.

De federale administratie bereidt een circulaire voor om een en ander te verduidelijken. Daarin zal staan dat er slechts btw op de grond zal worden geheven als terrein en gebouw door eenzelfde persoon en op hetzelfde moment worden overgedragen. Als grond en gebouw van afzonderlijke eigenaars zijn of op een ander tijdstip verkocht worden, blijven registratierechten verschuldigd op de verkoop van de grond. De circulaire creëert ook een overgangsregeling om dubbele heffing te voorkomen: voor koopovereenkomsten, afgesloten voor 1 januari 2011 wordt de huidige regeling toegepast.

De heer *Felix Strackx* vraagt waarom het begrip ‘bijhorende grond’ uit het voorstel geschrapt is. In het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten staat immers dat voor delen van de verkoop die niet onderhevig zijn aan de btw de overeenkomstige rechten wel geheven worden.

De heer *Dirk Van Mechelen* stelt voor om de huidige tekst goed te keuren. Die tekst is immers besproken met de Federale Overheidsdienst (FOD) Financiën; het is best daar niet te veel aan te raken.

Minister *Philippe Muylers* verklaart namens de Vlaamse Regering dat alles van het Breitsohl-arrest geregeld is door het voorstel van decreet van de heren *Dirk Van Mechelen*, *Jan Peumans*, *Koen Van den Heuvel*, *Ludo Sannen*, *Filip Watteeuw* en *Lode Vereeck* (*Parl. St. Vl. Parl.* 2010-11, nr. 789/1). Het zorgt ervoor dat er de registratierechten en de btw niet tegelijk worden geheven. Gronden waarvoor de verkoopakte in 2010 gesloten is, maar die pas in 2011 echt verkocht worden, vallen dan onder dezelfde regeling.

### **3. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen**

#### Artikel 1

Artikel 1 wordt aangenomen met 11 stemmen bij 3 onthoudingen.

## Artikel 1/1 (nieuw)

Amendement nr. 1 (*Parl. St. VI. Parl. 2010-11, nr. 789/2*) van de heren Dirk Van Mechelen, Jan Peumans, Eric Van Rompuy, Ludo Sannen, Filip Watteuw, Lode Vereeck en Dirk de Kort strekt ertoe om een artikel 1/1 in te voegen, dat luidt als volgt:

“Art. 1/1. In artikel 61/3 van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten, ingevoegd bij het decreet van 1 februari 2002 en gewijzigd bij de decreten van 5 juli 2002 en 24 december 2004, wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

“In geval van zuivere 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 registratie van het document dat aanleiding heeft gegeven:

- ofwel tot de heffing van het evenredige recht, hetzij op de zuivere wederverkoop van de woning die hem voorheen tot hoofdverblijfplaats heeft gediend, hetzij op de verdeling van die woning waarbij de natuurlijke persoon al zijn rechten erin heeft afgestaan;
- ofwel tot de vrijstelling van het evenredige recht bij de toepassing van artikel 159, 8°, hetzij voor de zuivere wederverkoop van de woning die hem voorheen tot hoofdverblijfplaats heeft gediend, hetzij voor de verdeling van die woning waarbij de natuurlijke persoon al zijn rechten erin heeft afgestaan.”.

Ingevolge het Breitsohlarrest werden door de artikelen 142 tot en met 149 van de programmawet van 23 december 2009 wijzigingen aangebracht aan de btw-wetgeving voor de overdracht van nieuwe gebouwen. Vanaf 1 januari 2011 zal bij zo een overdracht de btw zowel op de gebouwen als op de bijhorende grond verschuldigd zijn. Vanaf die datum zullen bovendien ingevolge onderhavig Vlaams voorstel van decreet geen registratierechten meer verschuldigd zijn op de overdracht van de bijhorende grond. Die wijzigingen hebben ongewenste gevolgen voor de meeneembaarheid bij wijze van verrekening van registratierechten. Het probleem stelt zich niet bij de meeneembaarheid bij wijze van teruggave van registratierechten.

Aangezien door voormelde wetswijzigingen geen evenredig recht meer wordt geheven op de wederverkoop of verdeling van de bijhorende grond zou dit de meeneembaarheid beletten. Het is in de lijn van de geest van de meeneembaarheid dat ook in het geval van (weder)overdracht van de bijhorende grond waarbij de btw wordt geheven de meeneembaarheid wordt behouden. Hieraan wordt tegemoetgekomen door ook als bij de wederverkoop of verdeling van de bijhorende grond de vrijstelling van artikel 159, 8°, VI.W.Reg. geldt, de meeneembaarheid toe te staan.

De heer *Felix Strackx* vindt dat het amendement niet thuishoort in het voorstel van decreet. Het gaat immers over iets anders. Het zou een apart voorstel van decreet moeten zijn. Hij had even goed zijn eigen voorstel van decreet over de abbatementen kunnen indienen als amendement. Hij vraagt ook tijd tot de volgende dag om het amendement te bestuderen.

De heer *Dirk Van Mechelen* zegt dat het amendement volgens fiscale specialisten technisch volledig in orde is. De heer Van Mechelen vraagt zich wel af wat volgende passage in de verantwoording precies betekent: “Die wijzigingen hebben ongewenste gevolgen voor de meeneembaarheid bij wijze van verrekening van registratierechten. Het probleem stelt zich niet bij de meeneembaarheid bij wijze van teruggave van registratierechten.”. Hij stelt voor dat de fiscale administratie dit in een bijlage van het verslag toelicht. Deze informatie is weergegeven in bijlage 2.

Het amendement wordt aangenomen met 11 stemmen bij 3 onthoudingen.

In de tekst aangenomen door de commissie wordt dit nieuw artikel 1/1 hernoemd tot artikel 2.

#### Artikel 2

Artikel 2 wordt zonder verdere opmerkingen aangenomen met 14 stemmen.

In de tekst aangenomen door de commissie wordt dit artikel hernoemd tot artikel 3.

#### Artikel 3

Het artikel wordt zonder verdere opmerkingen aangenomen met 11 stemmen bij 3 onthoudingen.

In de tekst aangenomen door de commissie wordt dit artikel hernoemd tot artikel 4.

#### Artikel 4

Het artikel wordt zonder verdere opmerkingen aangenomen met 11 stemmen bij 3 onthoudingen.

In de tekst aangenomen door de commissie wordt dit artikel hernoemd tot artikel 5.

### 3. Reflectietermijn

Voor de eindstemming beslist de commissie bij tweederde meerderheid van de aanwezige leden, 11 tegen 3, dat er geen reflectietijd en reflectienota's zullen zijn, overeenkomstig artikel 56, 3, van het Reglement van het Vlaams Parlement.

### 4. Eindstemming

Het 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 (*Parl. St. VI. Parl. 2010-11, nr. 789/1*), die als basistekst van de bespreking werd genomen, wordt aangenomen met 11 stemmen bij 3 onthoudingen.

Het in samenhang behandelde voorstel van decreet van de heren Felix Strackx, Erik Tack en Christian Verougstraete houdende vrijstelling van heffing van registratierechten op bouwgrond waarop btw wordt geheven (*Parl. St. VI. Parl. 2010-11, nr. 717/1*) wordt als impliciet verworpen beschouwd, cf. artikel 61, 4, (en 55,4) van het Reglement van het Vlaams Parlement.

Eric VAN ROMPUY,  
voorzitter

Kris VAN DIJCK  
Sas VAN ROUVEROIJ,  
verslaggevers

**TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE**

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

**Art. 2.** In artikel 61/3 van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten, ingevoegd bij het decreet van 1 februari 2002 en gewijzigd bij de decreten van 5 juli 2002 en 24 december 2004, wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

“In geval van zuivere 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 registratie van het document dat aanleiding heeft gegeven:

- ofwel tot de heffing van het evenredige recht, hetzij op de zuivere wederverkoop van de woning die hem voorheen tot hoofdverblijfplaats heeft gediend, hetzij op de verdeling van die woning waarbij de natuurlijke persoon al zijn rechten erin heeft afgestaan;
- ofwel tot de vrijstelling van het evenredige recht bij de toepassing van artikel 159, 8°, hetzij voor de zuivere wederverkoop van de woning die hem voorheen tot hoofdverblijfplaats heeft gediend, hetzij voor de verdeling van die woning waarbij de natuurlijke persoon al zijn rechten erin heeft afgestaan.”

**Art. 3.** 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. 4.** 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. 5.** Dit decreet treedt in werking op de datum van inwerkingtreding van artikelen 142 tot en met 148 van de Programmawet van 23 december 2009.



BIJLAGE 1:

Verslag van de bespreking van het voorstel van decreet  
van de heren Sven Gatz, Dirk Van Mechelen,  
Marino Keulen en Sas van Rouveroij  
houdende wijziging van artikel 159  
van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten,  
wat het vermijden van een gelijktijdige heffing van btw en registratierechten  
op eenzelfde terrein betreft  
(*Parl. St. VI. Parl. 2009-10, nr. 367/1*)



**Verslag van de bespreking van het voorstel van decreet van de heren Sven Gatz, Dirk Van Mechelen, Marino Keulen en Sas van Rouveroi houdende wijziging van artikel 159 van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten, wat het vermijden van een gelijktijdige heffing van btw en registratierechten op eenzelfde terrein betreft (*Parl. St. VI. Parl. 2009-10, nr. 367/1*).**

De Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting behandelde het voorstel van decreet op dinsdag 30 maart, 4 mei en 12 oktober 2010.

### **1. Toelichting door de heer Dirk Van Mechelen op dinsdag 30 maart 2010**

De heer *Dirk Van Mechelen* verwijst naar het arrest-Breitsohl van 8 juni 2000 en verder naar eerdere besprekingen in het Vlaams Parlement over dit onderwerp. Dit onderwerp betreft de interpretatie van de zesde Btw-richtlijn. De basisregel van deze richtlijn is dat de levering van een nieuw gebouw met een bijbehorend terrein aan btw dient te worden onderworpen en de lidstaten verplicht zijn om dit principe in hun nationaal recht om te zetten (artikel 135).

De betwisting schuilt in de overgangsregeling in deze richtlijn, namelijk lidstaten die op 1 januari 1978 een vrijstelling verleenden voor de levering van nieuwe gebouwen en bijhorende terreinen mogen deze nog steeds blijven vrijstellen (artikel 371, wat een 'standstill'-clausule is en was). Lidstaten die dergelijke vrijstelling hebben mogen aan belastingplichtigen het recht verlenen om te kiezen voor de belastingheffing voor deze handeling (artikel 391). In België zal een beroepsoprichter een nieuw gebouw dus eigenlijk steeds met btw leveren maar het bijhorend terrein zal vrijgesteld worden van btw en bijgevolg onderworpen worden aan het registratierecht. Optionele belastingplichtigen kunnen opteren voor de toepassing van de btw bij de levering van een nieuw gebouw, maar het bijhorend terrein zal vrijgesteld worden.

De vraag is nu of de Belgische regeling al dan niet aangepast moet worden in functie van de zesde Btw-richtlijn. Het standpunt van de vorige Vlaamse Regering was steeds dat het Breitsohlarrest irrelevant was voor de Belgische wetgever. De heer Van Mechelen verwijst daarvoor naar eerdere interpellaties over dit onderwerp. De Duitse wetgeving (waarop het arrest betrekking had) is zeker niet vergelijkbaar met de toepasselijke Belgische wetgeving, omdat uiteindelijk het Duitse recht bij de levering van een nieuw gebouw met bijhorend terrein ofwel volledig van btw kon vrijgesteld worden of volledig kon getaxeerd worden.

De vraag die zich dus stelde is of het Belgische recht conform is aan de Europese regelgeving. De vorige Vlaamse Regering heeft altijd geargumenteed dat de ratio legis van de zesde Btw-richtlijn wel degelijk een overgangsregeling heeft ingesteld die het mogelijk maakt om bijvoorbeeld moeilijke situaties voortvloeiende uit de opheffing van voordelen die door de nationale wetgever zijn voorzien maar niet in de zesde Btw-richtlijn zijn overgenomen, op te lossen en aan te passen. De overgangsregeling of 'standstill'-clausule heeft als bedoeling om plotse prijsschommelingen te voorkomen; vanuit die optiek alleen al was het verdedigbaar dat ook de Belgische beperkte vrijstelling behouden kan blijven.

Ook het Europese Hof van Justitie heeft meermaals bevestigd dat lidstaten hun vrijstellingen mogen blijven behouden op grond van de overgangsregeling (daar zijn heel wat arresten over). De conclusie was dat uiteindelijk de aanpassing van de Belgische regelgeving aan de zesde Europese Btw-richtlijn vanzelfsprekend zou leiden tot een plotse prijsverhoging, wat in de huidige moeilijke economische tijden ten alle tijden te vermijden is. Het hele Vlaams Parlement was het er over eens dat dit het gevoerde beleid van eigendomsverwerving van het Vlaamse Gewest zou doorkruisen. Er zou tevens een substantiële verschuiving plaatsvinden van ontvangsten van de gewesten (registratierechten) naar de ontvangsten van de federale overheid (btw-ontvangsten), waardoor de Vlaamse Regering er altijd voor gepleit heeft om hier niet op in te gaan. Dit heeft op een bepaald moment

geleid tot een ernstige crisis tussen de Vlaamse en de federale overheid, waarbij zelfs werd gedreigd om de federale programmawet te blokkeren, waarop federaal minister Reynders uiteindelijk beslist heeft om het gewraakte artikel te schrappen uit (het ontwerp van) de programmawet.

In de huidige situatie wordt bij verkoop van een nieuw gebouw door een optioneel btw-plichtige op de grond een registratierecht geheven van tien percent (of vijf percent bij klein beschrijf) en op het gebouw btw aan 21 percent. Ook bij beroepsverkopers is het vandaag tien percent registratierechten en 21 percent btw. Als de 'full Breitsohl' zou toegepast worden, krijgt men zowel voor optioneel btw-plichtigen als voor beroepsverkopers de situatie dat zowel op de grond 21 percent betaald moet worden, hetgeen dus elf percent meer betekent dan in de huidige situatie met registratierechten, alsook voor de beroepsverkopers een stijging van tien percent registratierechten naar 21 percent btw. Dat werd altijd als onaanvaardbaar beschouwd voor Vlaanderen, omdat dit een lastenverzwaring betekent voor de Vlaamse kandidaat-kopers en een doorkruising van het Vlaams beleid en daarnaast een minderontvangst voor de Vlaamse overheid.

Om die reden werd er altijd gepleit voor een 'zero-Breitsohl', namelijk dat de huidige situatie in de beide categorieën mogelijk zou blijven. (Uiteindelijk werden er op dat moment ook nog een aantal Breitsohl-lightversies berekend.)

De huidige Vlaamse Regering heeft er echter blijkbaar geen punt van gemaakt waardoor er uiteindelijk beslist is geworden om door middel van de artikelen 142 tot 148 van de federale programmawet van 23 december 2009 te bepalen dat de overdracht van terreinen die behoren bij een nieuw gebouw (of een gedeelte van een nieuw gebouw) volledig aan btw zal worden onderworpen als de overdracht van dat gebouw ook onderworpen is aan btw, wat dus een toepassing van een 'full Breitsohl' betekent (21 en 21 percent in plaats van 10 en 21 percent).

De federale minister heeft zijn wil daarmee dus doorgedrukt: België brengt zijn btw-regelgeving in overeenstemming met de communautaire bepalingen en wil op die manier vermijden dat de Europese Commissie de inbreukprocedure verderzet. De heer Van Mechelen heeft altijd gesteld dat de uitspraak van het Btw-Comité volgens hem absoluut betwistbaar is. De enige toets der waarheid zou moeten gebeuren door het Europees Hof van Justitie. Blijkbaar heeft men hiervan afgezien en is uiteindelijk geopteerd voor de invoering van de btw-regelgeving op de verkoop van de grond indien dat gepaard gaat met een nieuwbouwwoning.

Gelukkig blijft de algemene btw-vrijstelling die thans van toepassing is op de levering van bouwterreinen ongeschonden: bij de verkoop van een bouwterrein zonder nieuwbouw blijft vanzelfsprekend het registratierecht van tien percent van toepassing.

Het commissielid neemt aan dat de federale wetgever beslist heeft om in artikel 149 van de federale programmawet te bepalen desbetreffende bepalingen slechts van toepassing te laten worden met ingang van 1 januari 2011. Dit zodat de gewesten hun fiscale regelgeving konden aanpassen om te vermijden dat een dubbele regelgeving van toepassing zou zijn, en als dit niet gewijzigd zou worden men niet alleen 21 percent op de nieuwbouw zou betalen, ook 21 percent op de bouwgrond, maar ook nog eens tien percent registratierechten op het bouwterrein, wat kafka in het kwadraat zou betekenen.

Open Vld beoogt met het voorliggende voorstel ervoor te zorgen dat een gelijktijdige heffing van btw en evenredige registratierechten op hetzelfde terrein wordt uitgesloten. De drie voorgestelde artikelen van het voorstel van decreet zorgen ervoor dat dit vermeden wordt door de aanpassing van artikel 159, 8°, Reg.R. en dat wanneer de grond onder toepassing van de btw-regeling valt, de registratierechten niet van toepassing zijn. De indieners stellen voor dat het decreet op dezelfde dag in werking zou treden als de datum van

inwerkingtreding van de artikelen 142 tot 148 van de programmawet van 23 december 2009, zodat ten allen tijde er een dubbele aanslag van zowel registratierechten als van btw op de grond vermeden wordt.

## 2. Bespreking op dinsdag 30 maart 2010

De heer *Kris Van Dijck* is van mening dat het voorgelegde voorstel van decreet een grote repercussie heeft.

De heer *Felix Strackx* blijft het betreuren dat de Vlaamse meerderheidspartijen in het federale parlement, CD&V en Open Vld, niet meer moeite hebben gedaan om dit te blokkeren in het federale parlement. Men is daardoor genoodzaakt om aan de symptomen te verhelpen door de kwalijke gevolgen van de federale programmawet te gaan remediëren. Als één van de remedies is het voorgelegde voorstel van decreet het meest logische, namelijk het vermijden van dubbele belasting. Er zijn echter nog meer kwalijke gevolgen verbonden aan de btw-heffing op bouwgrond. Sommige daarvan zijn tamelijk gemakkelijk te verhelpen, zoals het abattement op hypothecaire registratierechten. Andere elementen zullen daarentegen veel moeilijker te verhelpen zijn, zoals de meeneembaarheid van registratierechten, omdat er als er btw wordt geheven er geen sprake meer is van registratierechten. Ook op dat vlak zal er op creatieve wijze geredieerd moeten worden om de voor de burger kwalijke gevolgen van de federale programmawet weg te nemen. De heer Strackx roept de commissieleden op om ook daar iets aan te doen. De Vlaams Belangfractie zal het voorgelegde voorstel steunen.

De heer *Koen Van den Heuvel* herinnert zich eerdere voorstellen tijdens de vorige legislatuur als mogelijke alternatieven om actie te ondernemen naar aanleiding van het Breitsohl-arrest. Er is weinig nieuws onder de zon. Het voorgelegde voorstel biedt geen oplossing aan de meerkost. De dubbele heffing wordt vermeden maar het geeft geen oplossing aan de verhoging van tien naar 21 procent. Het voorstel van decreet geeft ook geen oplossing voor de problematiek van de meeneembaarheid van de registratierechten en het abattement indien de btw van toepassing gaat worden bij grondverwerving.

Men moet zich ook de vraag stellen of het nu wel politiek opportuun is om dit decreet te stemmen en aan de federale overheid zodoende de wortel te geven om een aantal zaken sneller in werking te laten treden.

Om die reden acht de meerderheid het niet opportuun. CD&V zal het voorgelegde voorstel van decreet dan ook niet steunen.

Mevrouw *Griet Smaers* herinnert eraan dat gevraagd is aan de Vlaamse minister om uit te klaren wat de compensaties zijn voor de gewesten en dit dan ook opnieuw aan te kaarten bij de federale overheid. Het is daarom beter te wachten tot er definitief uitsluit is over de mogelijke compensaties van de gewesten.

Mevrouw *Patricia De Waele* stelt dat in de regeringsverklaring en in alle beleidsnota's gehamerd wordt op het streven naar betaalbare woningen. Een van de manieren om in betaalbare woningen te voorzien is de fiscaliteit van woningen en zodoende excessen te vermijden. Ze herinnert zich dat de minister-president in november 2008 al beloofde om snel werk te maken van een oplossing. Tegen 2011 zal er klaarheid moeten zijn. LDD staat uiteraard positief tegenover het voorgelegde voorstel van decreet. Op zijn minst moet immers een dubbele belasting vermeden worden of uitgesloten worden. Ze stelt dat er niet veel uitstel meer mag komen. Het voorgelegde initiatief is dus een mooie aanzet tot een volledige oplossing. Overleg met de federale overheid om tot een oplossing te komen zal hard nodig zijn.

De heer *Peter Van Velthoven* stelt vast dat dankzij de federale liberale minister van Financiën Vlaanderen met een belastingverhoging geconfronteerd wordt. Open Vld stelt weliswaar altijd tegenstander te zijn van belastingverhogingen maar na twee jaar van pogingen op federaal en op Vlaams niveau om op federaal vlak deze kwalijke gevolgen te voorkomen, is Open Vld de eerste om een voorstel van decreet voor te leggen. Voor sp-a kan onder geen enkel beding mensen die sleutel-op-de-deur bouwen, met een belastingverhoging geconfronteerd worden. Er is een oplossing nodig. Wat zijn de voorstellen van de Vlaamse Regering om aan deze onrechtvaardigheid te verhelpen? Wat is volgens de indieners van het voorgelegde voorstel van decreet de geschatte kostprijs ervan? De finaliteit moet zijn dat mensen die in Vlaanderen willen bouwen niet geconfronteerd mogen worden met een belastingverhoging. Volgens de spreker moet het probleem aangepakt worden op het federale niveau, dus het niveau waar het probleem gecreëerd wordt, in plaats van de factuur door te schuiven naar het Vlaamse niveau. Er wordt hier dus een gemakkelijksoplossing naar voor geschoven. Hij stelt voor dus eerst de voorstellen van de Vlaamse Regering te horen en dan de verschillende mogelijke pistes te bekijken, om dan na te gaan of desgevallend het voorgelegde voorstel zou gesteund (kunnen) worden. De finaliteit moet zijn geen belastingverhoging voor de Vlaamse bouwers.

De heer *Jan Peumans* herinnert eraan dat het onderwerp eerder op het Overlegcomité werd aangekaart. Op het Overlegcomité werd heel duidelijk gesteld dat de gederfde registratierechten behandeld zouden worden binnen een nieuwe financieringsregeling voor de gemeenschappen en gewesten. Eigenlijk was er dus een vraag naar compensatie. In 2008 werd er een compensatie gevraagd van de federale overheid. Daarvoor is dan blijkbaar een werkgroep opgericht. De spreker wil dan ook van de Vlaamse Regering weten wat dienaangaande de stand van zaken is.

Er is inderdaad het probleem van de meeneembaarheid van registratierechten: iemand die al registratierechten heeft betaald kan die niet in mindering brengen bij de aankoop van een sleutel-op-de-deurwoning, omdat er dan btw betaald wordt.

Hij vraagt zich eveneens af wat de kostprijs is van de voorgestelde regeling, zeker gezien de huidige budgettaire situatie.

Volgens de heer *Eric Van Rompuy* zou het geraamde netto verlies aan registratierechten kunnen oplopen tot 42 miljoen euro. De gesprekken met het oog op de financiële compensatie van de gewesten moeten verder gezet worden.

De heer *Dirk Van Mechelen* antwoordt dat op het Overlegcomité van 5 maart 2008 door de minister van Financiën werd meegedeeld dat de kostprijs voor Vlaanderen van het verlies aan registratierechten 27,656 miljoen euro zou bedragen. Een eigen berekening komt op 38 miljoen euro. Voorzichtigheidshalve werd bij de opmaak van de begroting 2008 dus rekening gehouden met een potentieel verlies van 40 miljoen euro zoals dat werd opgenomen in het advies van de Hoge Raad van Financiën (van augustus 2007). De heer Van Mechelen neemt aan dat dat ondertussen ongeveer 42 miljoen euro is geworden. Het bedrag schommelt dus ergens rond de 40 miljoen euro.

De vorige Vlaamse Regering heeft eensgezind front gevormd tegen de Federale Regering, zowel op het Overlegcomité van 5 maart 2008 en 23 april 2008. De spreker verwijst naar het perscommuniqué van dat Overlegcomité waarbij de Federale Regering besliste om de gewraakte btw-artikelen te schrappen uit de federale programmawet. De huidige Vlaamse Regering heeft de invoering van de btw-bepalingen echter laten passeren in het Overlegcomité.

De heer *Peter Van Velthoven* repliceert dat Open Vld dit ook in de Federale Regering heeft laten passeren.



De heer *Dirk Van Mechelen* repliceert dat de huidige Vlaamse Regering dit zonder meer heeft laten passeren. Vanzelfsprekend zullen er gesprekken moeten gevoerd worden tussen de Vlaamse en de Federale Regering over een compensatie van de gedeerde registratierechten. Dit staat echter volledig los van het voorgelegde voorstel van decreet. Dit voorstel van decreet wil vermijden dat de Vlaamse belastingbetaler de dupe is van deze regeling. Het is een kwestie van rechtszekerheid te garanderen aan de Vlaamse koper. De woningmarkt mag dan ook niet instorten. Daarom best een zo snel mogelijke oplossing. De spreker vraagt dan ook dat de Vlaamse Regering overlegt met de Federale Regering met het oog op de compensatie.

Mevrouw *Patricia De Waele* merkt op dat LDD heeft laten bereken hoeveel verwijlinteresten er moeten betaald worden: dat bedraagt 60 miljoen euro. Ze pleit daarbij voor een efficiënter bestuur.

De heer *Dirk Van Mechelen* verwijst ook naar de op 9 april 2008 in plenaire vergadering aangenomen resolutie van de heren Sven Gatz, Ludwig Caluwé, Ludo Sannen en Jan Peumans betreffende de problematiek van de nieuwe btw-regeling bij de aankoop van gronden en panden (*Parl. St. Vl. Parl. 2007-08, nr. 1638*). Gezien de budgettaire implicaties, stelt de heer *Eric Van Rompuy*, commissievoorzitter, voor om het standpunt van de Vlaamse Regering te vragen. De heer *Jan Peumans* vraagt zich ook af wat het standpunt van de Federale en Vlaamse Regering is. Het is de federale overheid die de compensatie moet betalen. De heer *Eric Van Rompuy*, commissievoorzitter, merkt op dat het Vlaams Parlement zich niet tot de Federale Regering kan richten. De heer *Jan Peumans* stelt voor dat de Vlaamse Regering het standpunt van de Federale Regering kan vragen. Op die weg kan het standpunt van de Federale Regering gevraagd worden.

De heer *Felix Strackx* merkt op dat het vermijden van een dubbele belasting en de compensatie door de federale overheid van de gedeerde inkomsten twee aparte zaken zijn. De heer *Kris Van Dijk* weerlegt dit: het is toch niet meer dan logisch dat er tussen Vlaamse en federale overheid afspraken worden gemaakt. De heer *Felix Strackx* benadrukt dat er vermeden moet worden dat burgers 31 percent zouden moeten betalen; de dubbele belasting moet vermeden worden. Hij stelt vast dat als het van de meerderheidspartijen afhangt dat als de Vlaamse Regering geen compensaties krijgt van de Federale Regering voor de gedeerde inkomsten, de koper van een sleutel-op-de-deurwoning dus meer gaat moeten betalen.

De heer *Dirk Van Mechelen* stelt dat de Vlaamse Regering moet antwoorden welk gevolg er gegeven is aan de beslissing van het Overlegcomité van 5 maart 2008 waar met betrekking tot dit onderwerp, gesteld werd dat uiteindelijk beslist werd deze punten in de federale programmawet te schrappen en dat de problematiek geïntegreerd zal worden in het globale debat over de financiering van de gewesten en gemeenschappen. Desondanks heeft men ondertussen deze maatregel toch opgenomen in de programmawet. De heer Van Mechelen neemt aan dat de huidige Vlaamse Regering hierover antwoord heeft gekregen en vraagt daarover dan ook een toelichting.

### **3. Voortzetting van de bespreking op 4 mei 2010**

De heer *Philippe Muyters*, Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, repliceert dat het voorgelegde voorstel van decreet inhoudelijk niet fundamenteel verschilt van eerdere voorstellen door toenmalig minister Van Mechelen. De Vlaamse Regering veronderstelt dat het voorstel dienstig kan zijn om een dubbele heffing te vermijden. Inhoudelijk zijn er evenwel enkele punten die zouden moeten worden geherformuleerd, verfijnd of aangevuld. De minister is echter van oordeel dat de essentie van de zaak nog anders is: naar aanleiding van het Overlegcomité, verwachtte de Vlaamse Regering gesprekken met de Federale Regering over de compensaties. De Federale Regering had immers al verschillende keren nadrukkelijk gesprekken over compensaties naar

voren geschoven. Op het laatste coördinatiecomité werd de oprichting van een werkgroep aangekondigd. Volgens de minister is het dan ook nog niet opportuun om nu al een decretaal initiatief te stemmen dat ervoor zorgt dat die dubbele belasting er niet komt. Het zou zelfs contraproductief kunnen werken, door de weg (voor de federale overheid) open te zetten voor een snellere uitvoering van het Breitsohlarrest door de Federale Regering, hetgeen geen goeie zaak zou zijn. De Vlaamse Regering moet dan ook de handen vrij kunnen houden om de onderhandelingen met de Federale Regering te kunnen voeren. Bovendien zijn er nog andere instrumenten om in een latere fase nog druk te kunnen uitoefenen.

De heer *Dirk Van Mechelen* stelt voor het voorstel van decreet aan te houden en de politieke opportuniteit af te wachten en het zodoende dan terug ter sprake te brengen.

#### **4. Bespreking van het voorstel van decreet op 12 oktober 2010**

Op dinsdag 12 oktober 2010 werd het voorstel van decreet verder besproken in samenhang met een vraag om uitleg van de heer Lode Vereeck tot de heer Philippe Muylers, Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, over de vraag van de Europese Commissie aan België tot wetsverandering om het btw-tarief op nieuwbouw en de bijhorende grond gelijk te schakelen.

Hiervan wordt in extenso verslag uitgebracht in *Hand.* Vl. Parl. 2009-10, nr. C22-FIN2, p. 8.

Tot besluit van de bespreking op 12 oktober 2010 werd in de commissie afgesproken dat de meerderheid en de oppositie zo snel mogelijk tot een gezamenlijk nieuw voorstel zouden komen.

**BIJLAGE 2:**

**Informatie vanwege de minister van Financiën, Begroting, Werk,  
Ruimtelijke Ordening en Sport**



**Antwoord van de heer Philippe Muylers, Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport in verband met de vraag van de heer Dirk Van Mechelen met betrekking tot amendement nr. 1**

Dit is, zoals gesteld, een louter technische aanpassing ten gevolge van de aanpassingen van de wetgeving federaal.

Het probleem zit in artikel 61/3 W.Reg. en stelt zich enkel voor meeneembaarheid ingeval van verrekening (A1-V1-A2):

Artikel 61.3

In geval van zuivere [...] 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 registratie van het document dat aanleiding heeft gegeven tot de heffing van het evenredige recht op hetzij de zuivere wederverkoop van de woning die hem voorheen tot hoofdverblijfplaats heeft gediend, hetzij de verdeling van die woning waarbij de natuurlijke persoon al zijn rechten erin heeft afgestaan].

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. [Aanvullende rechten die voor om het even welke reden op een aankoop werden geheven zijn eveneens van de verrekening uitgesloten.]

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

Het te verrekenen bedrag, bekomen met toepassing van het eerste of 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.]

We merken op dat de tekst van artikel 61<sup>3</sup> eigenlijk indirect wel een registratie van de zuivere verkoop of de verdeling met afstand van alle onverdeelde rechten aan het evenredig recht vereist. De tekst stelt immers dat de nieuwe aankoop moet gebeuren “binnen twee jaar te rekenen van de datum van de registratie van het document dat aanleiding heeft gegeven tot de heffing van het evenredige recht”.

Zonder aanpassing van de tekst van artikel 61<sup>3</sup> zou dit betekenen dat een particulier die een nieuwbouwwoning koopt met toepassing van de btw, de registratierechten die hij zelf nog op de grond heeft betaald (bijvoorbeeld omdat hij voor 1/1/2011 heeft aangekocht of omdat hij de grond en het gebouw na 1/1/2011 niet van dezelfde eigenaar heeft verkregen

of omdat hij zelf de woning heeft laten oprichten) niet kan meenemen. Deze kans is reëel maar betreft een beperkt aantal gevallen.

Bij nader inzien lijkt het probleem zich enkel te stellen bij meeneembaarheid door verrekening (artikel 61<sup>3</sup>) waar de termijn begint te lopen vanaf datum registratie aan het evenredig recht. Bij meeneembaarheid door teruggave (artikel 212bis) loopt de termijn vanaf de datum van authentieke akte van de nieuwe aankoop (en niet vanaf datum registratie aan het evenredig recht).