



Vlaams
Parlement

stuk **2525** (2013-2014) – Nr. 1
ingediend op 7 april 2014 (2013-2014)

Verzoekschrift

over de invoering van het klein beschrijf
voor een eerste schijf van het kadastraal inkomen (ki)
voor de registratierechten (het zogenaamde verkooprecht)

Verslag

namens de Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting
uitgebracht door mevrouw Griet Smaers

Samenstelling van de commissie:

Voorzitter: de heer Eric Van Rompuy.

Vaste leden:

de heer Dirk de Kort, mevrouw Griet Smaers, de heren Koen Van den Heuvel, Eric Van Rompuy;
de heren Felix Strackx, Erik Tack, Christian Verougstraete;
de heren Bart Tommelein, Dirk Van Mechelen;
mevrouw Joke Quintens, de heer Bart Van Malderen;
de heren Piet De Bruyn, Matthias Diependaele;
de heer Boudewijn Bouckaert;
mevrouw Elisabeth Meuleman.

Plaatsvervangers:

de heren Jan Durnez, Ward Kennes, Johan Sauwens, Peter Van Rompuy;
de heren Chris Janssens, Joris Van Hauthem, Wim Wienen;
de heren Marino Keulen, Sas van Rouveroij;
de heer Patrick Janssens, mevrouw Güler Turan;
de heren Marc Hendrickx, Jan Peumans;
de heer Ivan Sabbe;
de heer Bart Caron.

De Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting behandelde dit verzoekschrift op haar vergaderingen van 11 maart en 1 april 2014.

1. Procedure

Op 17 oktober 2013 diende de verzoeker een verzoekschrift in over de invoering van het klein beschrijf voor een eerste schijf van het kadastraal inkomen (ki) voor de registratierechten (het zogenaamde verkooprecht) (verzoekschrift nr. 1 (2013-2014)). Dit verzoekschrift werd op 12 november 2013 ontvankelijk verklaard door de voorzitter van het Vlaams Parlement en voor verdere behandeling verwezen naar de Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting. Het verzoekschrift werd aan de commissieleden overgemaakt. De commissie besprak het verzoekschrift tijdens haar vergadering van 11 maart 2014 en besliste om de heer Philippe Muyters, Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, een advies te vragen over dit verzoekschrift. De minister bezorgde zijn advies aan de commissie en op haar vergadering van 1 april 2014 kwam de commissie tot een besluit. Het advies van de minister wordt als bijlage bij dit verslag gevoegd.

2. Beknopte inhoud van het verzoekschrift

Verzoeker klaagt de oneerlijke verschillen in kadastraal inkomen aan met de asociale gevolgen van dien en de druk op de sociale huisvesting.

Een nieuwe kadastrale perequatie laat nog steeds op zich wachten en is een federale bevoegdheid. Het Vlaamse Gewest is echter wel bevoegd voor de registratierechten bij aankoop van een woning. Om te bepalen wie van ‘klein beschrijf’ (5 percent rechten) kan genieten of niet (10 percent) baseert de Vlaamse overheid zich op het ki dat zeer oneerlijk is (kleinere appartementen hebben bijvoorbeeld dikwijls een hoger ki dan grotere woningen).

Als ervaren landmeter-schatter (ook voor het Vlaams Woningfonds) komt de verzoeker in contact met de schrijnende gevolgen. Het zijn vaak financieel zwakkeren zoals alleenstaande ouders die aangewezen zijn op eenvoudige appartementen, met groot beschrijf. Het gevolg is dat vele woningzoekenden niet in staat zijn een eenvoudige woonst aan te kopen en dat de wachtlijsten bij de sociale huisvestingsmaatschappijen groter worden.

De verzoeker wijst er ook op dat men voor zeer milieuvriendelijke woonsten (appartementen) tot zelfs tienmaal meer grondlasten dient te betalen in verhouding tot de waarde dan voor zeer vele (alleenstaande) woningen. Paradoxaal genoeg genieten juist deze laatste eigenaars – meestal beter begoeden – van premies voor groene energie.

Daarom vraagt de verzoeker de toekenning van ‘klein beschrijf’ in te voeren voor iedereen voor de eerste schijf van bijvoorbeeld 125.000 euro, verhoogd met bijvoorbeeld 15.000 euro per kind ten laste. Dit naar analogie met de personenbelasting en zoals in het Brussels Hoofdstedelijke Gewest. Ter compensatie voor de staatsontvangsten zou men eventueel het groot beschrijf van 10 percent naar 11 percent kunnen brengen.

De verzoeker wijst ten slotte op de bizarre situatie dat bij echtscheiding, de partner die de gezinswoning koopt een scheidingstaks van 2 percent betaalt terwijl de – meestal minder kapitaalkrachtige – andere partij nadien wel 10 percent moet betalen voor de aankoop van een eenvoudig appartement.

3. Bespreking

De heer *Eric Van Rompuy*, voorzitter, verwijst naar het advies van minister Philippe Muylers.

Mevrouw *Griet Smaers* herhaalt een vroeger standpunt van haar fractie, namelijk dat na de zesde staatshervorming en de inwerkingtreding van de nieuwe bevoegdheden van Vlaanderen in juni van dit jaar, de onroerendgoedfiscaliteit ten gronde moet worden hervormd, waarbij het Vlaamse beleid rond wonen integraal kan worden benaderd.

De leden van de commissie sluiten zich voor het overige aan bij het antwoord van de minister dat als conclusie aan de betrokkene wordt bezorgd.

Eric VAN ROMPUY,
voorzitter

Griet SMAERS,
verslaggever

BIJLAGE:

Advies van de heer Philippe Muyters,
Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport

Advies met betrekking tot verzoekschrift nr. 1 (2013-2014)

Het voorstel haalt bepaalde pijnpunten van de huidige kleinbeschrijfgeregeling aan. Hoofdzakelijk een onrechtvaardigheidsgevoel.

Vanuit het bewustzijn van de pijnpunten van de kleinbeschrijfgeregeling alsook van de budgettaire impact van de registratierechten (belangrijke inkomstenbron van 1,9 miljard euro voor Vlaanderen) is de voorbije jaren grondig onderzoek verricht (dit werd reeds opgestart in 2005 onder toenmalig Vlaams minister van Financiën, Dirk Van Mechelen). De scenario's werden gekozen en geanalyseerd op basis van onderstaande afwegingen:

- het systeem moet zo transparant en eenvoudig mogelijk zijn;
- het systeem moet budgetneutraal zijn;
- het systeem dient oog te hebben voor de doelgroep bescheiden woningen;
- het systeem moet geanalyseerd worden in het licht van de prijsdruk die het kan veroorzaken;
- het systeem moet aandacht hebben voor ongewenste effecten zoals prijsbewimpeling.

Het onderzoek van het Steunpunt Fiscaliteit en Begroting werd in 2012 afgerond.

Omdat voor een dergelijke belangrijke hervorming ook voldoende maatschappelijk draagvlak moet bestaan, werd door het Steunpunt Wonen daarna op basis van die scenario's onderzoek gedaan naar de maatschappelijke effecten ervan (betaalbaarheid en kwaliteit van wonen). Het onderzoek van het Steunpunt Wonen is momenteel in de eindfase. De oplevering van de finale eindrapporten wordt weldra verwacht.

De resultaten van dit onderzoek kunnen de basis vormen van een grondige hervorming van de Vlaamse woonfiscaliteit. Daarbij dienen evenwel niet alleen de registratierechten in ogenschouw genomen te worden. De exclusieve bevoegdheden die het Vlaamse Gewest onder meer inzake de woonbonus (eigen woning) krijgt naar aanleiding van de zesde staathervorming, laten een meer overkoepelende aanpak toe.

Ter informatie

Resultaat onderzoek Steunpunt Fiscaliteit en Begroting:

Bij alle getoetste scenario's wordt niet langer het KI gebruikt ter afbakening van fiscale gunstregimes, maar wel de verkoopwaarde van de betrokken goederen.

Uit het onderzoek van het Steunpunt Fiscaliteit en Begroting blijkt dat het verlaten van het 'verouderde' kadastraal inkomen als basis voor de tariefkorting verscheidene voordelen heeft:

- minder discrepantie tussen de verkoopprijs en het betaalde tarief;
- minder registratierecht voor goedkopere panden – rechtvaardigheid;
- lager belasting van betaalbare appartementen;
- prijsmechanisme zet lagere registratierechten in achtergestelde buurten, en doelgroep 'bescheiden woningen': hoe lager de prijs, hoe lager het tarief registratierechten;
- onrechtvaardig gevoel KI wegwerken inzake registratierechten.