Vlaams Parlement

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 232
van **PAUL VAN MIERT**
datum: 15 april 2016

---

aan **ANNEMIE TURTELBOOM**
VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BEGROTING, FINANCIËN EN ENERGIE

Registratierechten - Vastgoedhandelaar

Natuurlijke- en rechtspersonen die geregistreerd staan als vastgoedhandelaar bij de belastingen, kunnen vastgoed aankopen met een registratie van 4% in plaats van 10%. Hiervoor dient een borgstelling te worden geopend ten bedrage van het verschil in registratie van de aankopen. Tot 1 januari 2015 was dit een federale bevoegdheid, nadien werd dit overgedragen naar de gewesten.

Voor aankopen na 1 januari 2015 moet een nieuwe borg worden gesteld vermits de oude (federale) borg niet kan worden overgenomen. Bijkomend zal het 2 jaar duren voordat de borg op federaal niveau geschrapt zal worden. Doordat men driemaandelijks intrest verschuldigd is aan de borgsteller, moeten vastgoedhandelaars interest betalen voor twee borgstellingen (aankopen voor én na 2015)

Bijkomend worden natuurlijke personen die geregistreerd staan als vastgoedhandelaar geconfronteerd met het feit dat ook de partner moet geregistreerd zijn als vastgoedhandelaar, anders wordt de aankoop verdeeld in twee en elk belast aan een ander percentage (resp. 4% en 10%).

1. Indien een koppel getrouwd is in gemeenschap van goederen, moeten zij dan beiden geregistreerd zijn als vastgoedhandelaar? Welke voorwaarden zijn er?
2. Zal de minister stappen ondernemen om dit administratief te vereenvoudigen? Zo ja, welke?

BART TOMMELEIN
VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BEGROTING, FINANCIËN EN ENERGIE

ANTWOORD
op vraag nr. 232 van 15 april 2016
van **PAUL VAN MIERT AAN ANNEMIE TURTELBOOM**

---

1. Artikel 2.9.4.2.4 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF) voorziet een verlaging van het tarief van het verkooprecht tot 4%, ten gunste van zogenaamde beroepspersonen. De verkrijger moet een persoon zijn die zijn beroep maakt van het kopen en verkopen van onroerende goederen. Om te worden erkend als beroepsverkoper door de Vlaamse Belastingdienst moet de vastgoedhandelaar een beroepsverklaring indienen en een zekerheid stellen als waarborg voor de betaling van aanvullende sommen die nadien opeisbaar kunnen worden.

   Overeenkomstig artikel 1417, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek (BW) kan een echtgenoot die een beroep uitoefent en gehuwd is onder een gemeenschapsstelsel alle daartoe noodzakelijke bestuurshandelingen alleen verrichten. Indien een echtgenoot het beroep van vastgoedhandelaar alleen uitoefent, volstaat het dus dat enkel deze echtgenoot een beroepsverklaring indient en een zekerheid stelt.

   Indien de echtgenoten samen het beroep van vastgoedhandelaar uitoefenen en zij gezamenlijk onroerende goederen wensen aan te kopen, dan zullen beide echtgenoten, net zoals voorheen bij de FOD Financiën, een zekerheid moeten stellen. Vlabel zet dus met deze werkwijze de vroegere werkwijze van de FOD Financiën ongewijzigd verder.

2. Om de administratieve lasten voor de betrokkene te beperken wordt op de website belastingen.vlaanderen.be (rubriek formulieren) een model van beroepsverklaring ter beschikking gesteld. Er wordt eveneens een model aangeboden dat financiële instellingen kunnen gebruiken voor de zekerheid die moet worden gesteld.

   De administratieve verplichting tot voorafgaande zekerheid dient te worden afgewogen tegenover de voordelen van het regime met een sterk verlaagd tarief. Wanneer de wederverkoop van de tegen het gunstig tarief verworven goederen niet tijdig gerealiseerd wordt, of wanneer blijkt dat betrokkene de beroepsuitoefening niet kan aantonen, worden aanvullende rechten en een belastingverhoging verschuldigd. De verplichting om vooraf een zekerheid te stellen biedt niet alleen voor de Vlaamse Belastingdienst het voordeel van de zekerheid bij de invordering van de vermelde sommen, maar kan ook een beschermend en ontradend effect hebben tegen het al te snel instappen in dit regime door sommige belastingplichtigen die de opgelegde vereisten niet zullen kunnen naleven.