



Vlaams
Parlement

ingediend op **1533** (2017-2018) – Nr. 2
20 april 2018 (2017-2018)

Verslag

namens de Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting
uitgebracht door Jan Bertels en Paul Cordy

over het ontwerp van decreet

houdende wijziging
van de Vlaamse Codex Fiscaliteit
van 13 december 2013,
wat betreft de hervorming van het verkooprecht
en vereenvoudigingen in de registratiebelasting

Samenstelling van de Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting:

Voorzitter: Paul Van Miert.

Vaste leden:

Paul Cordy, Matthias Diependaele, Jos Lantmeeters, Lieve Maes, Jan Peumans, Paul Van Miert;
Jenne De Potter, Katrien Schryvers, Koen Van den Heuvel, Peter Van Rompuy;
Willem-Frederik Schiltz, Bart Somers;
Jan Bertels, Joris Vandenbroucke;
Björn Rzoska.

Plaatsvervangers:

Piet De Bruyn, Annick De Ridder, Andries Gryffroy, Peter Persyn, Axel Ronse, Kris Van Dijck;
Robrecht Bothuyne, Dirk de Kort, Ward Kennes, Katrien Partyka;
Rik Daems, Marino Keulen;
Michèle Hostekint, Güler Turan;
Wouter Vanbesien.

Documenten in het dossier:

1533 (2017-2018) – Nr. 1: Ontwerp van decreet

INHOUD

I.	Toelichting op 27 maart 2018 door Bart Tommelein, viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Begroting, Financiën en Energie	6
1.	Een historische hervorming van het verkooprecht	6
2.	Nieuw tarief voor de enige gezinswoning.....	7
3.	Kopers met een bescheiden inkomen.....	7
4.	Afschaffing van het abattement	8
5.	Behoud van de meeneembaarheid	8
6.	Ingrijpende energetische renovatie (IER)	8
7.	Erfgoeddecreet van 21 april 2017	9
8.	Cumulatie van voordelen voor erfgoed en gezinswoning	9
9.	Aandacht voor de huurmarkt.....	9
10.	Recapitulatie en vangnet.....	10
11.	Advies van de SERV	10
11.1.	Pluspunten	10
11.2.	Waarschuwing	10
11.3.	Risico's	11
12.	Het advies van de Vlaamse Woonraad	12
12.1.	Prijsbewimpeling	12
12.2.	Differentiatie naar gezinsgrootte en progressieve systemen die meer herverdelend werken.....	12
13.	Advies van de Raad van State	12
II.	Algemene bespreking op 17 april 2018.....	13
1.	Tussenkoms van Björn Rzoska.....	13
1.1.	Het ontwerp bevat een aantal positieve elementen	13
1.2.	De regeringsbeslissing roept ook een aantal vragen ter verduidelijking op.....	13
1.3.	Mediaan versus gemiddelde en de doelgroep van de hervorming ..	14
1.4.	De adviezen van de SERV en de Vlaamse Woonraad	15
1.5.	Energie-intensieve renovatie en erfgoed	15
2.	Tussenkoms van Jan Bertels.....	16
2.1.	De positieve elementen van het ontwerp	16
2.2.	Vlaams alternatief voor het kadastraal inkomen.....	16
2.3.	Het voorontwerp evolueert maar de budgettaire impact blijft quasi gelijk.....	16
2.4.	Impact uitstelgedrag?	16
2.5.	Transactie-effect.....	16
2.6.	De lagere vrijstelling op basis van het nieuwe tarief voor de btw ..	16
2.7.	Grenswaarden en de prijsbewimpeling.....	16
2.8.	Waarom een absolute grenswaarde in plaats van een degressief systeem voor het toekennen van een vrijstelling?	17

3. Tussenkoms van Jos Lantmeeters	17
3.1. De positieve elementen van het ontwerp van decreet	17
3.2. Wie wint ?	17
3.3. Enkele kleinere kanttekeningen	17
4. Tussenkoms van Koen Van den Heuvel	18
4.1. De positieve elementen van het ontwerp	18
4.2. Additionele korting voor bescheiden kopers	18
4.3. Prijsbewimpeling	18
4.4. Energierenovatie	18
4.5. Budgettaire impact	18
4.6. Conclusie	18
5. Tussenkoms van Willem-Frederik Schiltz	18
6. Repliek van minister Bart Tommelein	19
6.1. De positieve elementen van het ontwerp van decreet	19
6.2. Kern van het ontwerp van decreet	19
6.3. Loskoppeling van het ki	19
6.4. Inwerkingtreding en uitstelgedrag	19
6.5. De hoogte van het grensbedrag	19
6.6. Perceptie over hoe je de woningmarkt inschat, hangt vaak samen met je eigen leefomgeving	20
6.7. Budgettaire impact	20
6.8. Prijsbewimpeling	20
6.9. Adviezen van SERV en Vlaamse Woonraad	21
6.10. Energetische renovatie	21
6.11. Erfgoed	21
6.12. Inschatting van de effecten op de woningmarkt	21
6.13. Transactie-effecten eenmalig of structureel?	22
6.14. Prijsbewimpeling	22
6.15. Trapsgewijze afbouw van de vrijstelling zoals voorgesteld door de SERV	22
6.16. Opvolging van de hervorming	23
6.17. Energiemaatregelen	23
6.18. Prijsbewimpeling bis	23
6.19. Bouwgronden	23
6.20. Alternatief voor het ki	23
7. Tweede tussenkomst van Björn Rzoska inzake budgettaire impact	23
8. Tweede repliek van minister Bart Tommelein	24
9. Derde tussenkomst van Björn Rzoska	24
10. Derde repliek van minister Bart Tommelein	24
11. Vierde tussenkomst van Björn Rzoska	25
12. Vierde repliek van minister Bart Tommelein	25
13. Vijfde tussenkomst van Björn Rzoska inzake de impact op de beoogde doelgroepen	25

14. Tweede tussenkomst van Jan Bertels.....	25
14.1. Verschuivingseffect met betrekking tot de vrijstelling btw	25
14.2. Absolute grenswaarde en degressiviteit	26
14.3. Timing oplevering databank VLABEL	26
15. Vijfde repliek van minister Bart Tommelein	26
15.1. Budgettair neutrale oefening	26
15.2. Grootste pluspunt van deze hervorming	26
15.3. De problematiek van de grote gezinnen enerzijds en winnaars en verliezers anderzijds.....	26
15.4. Budgettair neutraal	27
15.5. Vrijstelling btw.....	28
15.6. Evaluatie.....	28
15.7. Realisatietermijn databank VLABEL	28
III. Artikelsgewijze bespreking en stemming op 17 april 2018.....	28
Gebruikte afkortingen	29

Op dinsdag 27 maart en dinsdag 17 april 2018 besprak de Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting het ontwerp van decreet houdende wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de hervorming van het verkooprecht en vereenvoudigingen in de registratiebelasting (*Parl.St.* VI.Parl. 2017-18, nr. 1533/1).

I. Toelichting op 27 maart 2018 door Bart Tommelein, viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Begroting, Financiën en Energie

1. Een historische hervorming van het verkooprecht

Bart Tommelein zegt dat hij een historische hervorming van het verkooprecht mag voorleggen en toelichten. Waarom is deze hervorming historisch?

- 1° Omdat het ontwerp het tarief verlaagt voor de aankoop van een gezinswoning van 10% naar 7%. Dit houdt een forse tariefverlaging in, die voor een woning van 300.000 euro bijvoorbeeld liefst 9000 euro oplevert! Het verkooprecht wordt dus gematigd en redelijker;
- 2° omdat we de regels vereenvoudigen door de verschillende voordeelregimes te integreren en transparanter te maken. Vandaag kennen we het voordeel van het abattement en het klein beschrijf, met telkens subtiel verschillende voorwaarden. Hiermee maken we komaf, voortaan is er een nieuw gunstig tarief voor de aankoop van uw droomhuis met duidelijker omschreven voorwaarden. Maar er is meer!;
- 3° omdat we de koper die zijn nieuwe woning energiezuiniger wil maken een extra verlaging aanbieden. Ook dat is een belangrijk signaal! De energiekenmerken van ons woningpark moeten dringend worden verbeterd. En net zoals bij de verlaging van de onroerende schenkbelasting willen we de energiebewuste koper een extra steuntje geven.

De werkelijke reden waarom deze hervorming historisch kan genoemd worden is dat we afscheid nemen van het klein beschrijf. Het is hier de voorbije jaren al zo vaak aangehaald: het kadastraal inkomen is geen betrouwbare indicator meer van de waarde van een woning. Het is onrechtvaardig om er belangrijke fiscale voordelen aan te koppelen.

Wanneer men nagaat hoe vaak dat in beleidsbrieven, beleidsnota's en andere parlementaire documenten is besproken zal men merken dat het kadastraal inkomen met stip kan genoteerd worden.

De minister verwijst nog naar de recente commotie die over het klein beschrijf ontstaan is. De federale Patrimoniumdocumentatie voert naar verluidt een verscherpte controle op kadastrale inkomens van woningen die verkocht worden aan een relatief hoge prijs. Daardoor zou het kunnen dat een koper die gerekend had op het voordeel van het klein beschrijf, alsnog het gewone tarief van 10% zal moeten betalen. De rechtszekerheid komt in het gedrang. Hoogste tijd om dit systeem stop te zetten.

Het ontwerp van decreet doet hier eindelijk iets aan. De minister bestempelt deze keuze als een moedige, noodzakelijke en juiste stap.

Het is slechts een eerste stap, uiteraard. Het is aan de volgende of één van de volgende Vlaamse Regeringen om het kadastraal inkomen als heffingsbasis voor de onroerende voorheffing te vervangen door een eigen Vlaams alternatief. Een klassieke perequatie is geen optie.

Het klein beschrijf in Vlaanderen wordt dus definitief uitgewuifd. Het is tijd voor een realistische, zinvolle en doelgerichte hervorming. En dit alles binnen een goed uitgebalanceerd budgettair kader. De Inspectie van Financiën heeft hiervoor groen licht gegeven.

2. Nieuw tarief voor de enige gezinswoning

De ruggengraat van de hervorming is de vervanging van het huidige voordeel van het abattement en het klein beschrijf door een nieuw verlaagd tarief van 7% voor de aankoop van wat we de gezinswoning noemen.

Voor andere aankopen, zoals voor tweede eigendommen of buitenverblijven, of goederen voor handels- of landbouwdoeleinden blijft het gewone tarief van 10% gelden.

Enkele bijzondere tarieven die vandaag al bestaan, blijven ongewijzigd van toepassing. Zo blijft het tarief van 4% voor beroepsverkopers en het tarief van 1,5% voor aankopen van sociale woningen volgens de huidige voorwaarden ongewijzigd bestaan.

Wat is nu precies een 'gezinswoning'? Het gaat om de aankoop door een of meer natuurlijke personen samen die gelijktijdig de geheelheid volle eigendom van een woning verkrijgen om er hun hoofdverblijfplaats te vestigen.

De Vlaamse Regering heeft er bewust voor gekozen de aankoop van een bouwgrond aan het tarief van 10% te onderwerpen. De Vlaamse Regering wil daarmee het beleid versterken om wonen in steden en dorpskernen aan te moedigen en de resterende open ruimte in Vlaanderen zoveel mogelijk te vrijwaren.

Aan dit nieuwe gunsttarief worden een reeks voorwaarden verbonden. Die zijn niet zomaar lukraak gekozen. De Vlaamse Regering heeft een afweging gemaakt van de voorwaarden die vandaag gelden voor het abattement en het klein beschrijf, om finaal enkel de noodzakelijke en doelmatige criteria over te houden. Zo mag de koper nog geen andere woning of bouwgrond hebben en hij of zij moet zich inschrijven op het adres van het gekochte goed binnen de twee jaar na de aankoop.

De commissieleden herinneren zich wellicht de besprekingen in deze commissie over 'de tolerantie van het causaal verband'. Vandaag kan het klein beschrijf toch toegepast worden ook al heeft de koper nog belemmerend onroerend bezit. Hij moet dan wel de verbintenis onderschrijven dat onroerend goed te verkopen binnen het jaar. Die tolerantie nemen we nu over voor het gezinstarief. Het is een belangrijke tolerantie die we zeker willen behouden.

3. Kopers met een bescheiden inkomen

Het basistarief daalt dus van 10% naar 7%. Voor heel wat kopers met een beperkt inkomen komt de aankoop van een eigen woning binnen bereik. Kleinere appartementen bijvoorbeeld in steden of dorpskernen, ideaal voor singles of alleenstaande ouders, zijn vandaag vaak uitgesloten van het klein beschrijf. Het kadastraal inkomen blijkt vaak te hoog, hoe onbegrijpelijk ook.

Daarmee wordt nu komaf gemaakt, het aanbod voor de kopers met een beperkt budget wordt fors uitgebreid. Aldus beaamt ook de SERV in zijn advies.

Ook voor grotere gezinnen die noodzakelijk op grotere woningen aangewezen zijn en vandaag 10% zouden betalen, scheelt de tariefverlaging naar 7% een stevige slok op de borrel.

Een voor de hand liggende kritiek is dat het nieuwe tarief van 7% de fiscale drempel verhoogt voor zij die vandaag aanspraak zouden kunnen maken op het klein beschrijf. Zij betalen immers voortaan 7% en geen 5%. Dat is ook het punt waarop de SERV in zijn advies gewezen heeft.

Welnu, daarvoor wordt een belangrijke correctie voorzien. Wie een woning aankoopt waarbij het verkooprecht wordt berekend op een grondslag – en dat is doorgaans de betaalde prijs – van niet meer dan 200.000 euro krijgt een extra vermindering van maar liefst 5600 euro. Waar een koper vandaag voor een huis van 200.000 euro, 10.000 euro aan verkooprecht betaalt, zal hij voortaan (14.000 euro – 5600 euro) dus slechts 8400 euro moeten voorzien. Een duidelijke winnaar dus!

Uiteraard werd het randbedrag van 200.000 euro niet zomaar lukraak gekozen. De minister komt daar zo meteen nog op terug.

Bovendien voorziet het ontwerp van decreet voor de zogenaamde kernsteden en de gemeenten van de Vlaamse Rand rond Brussel een hoger plafond van 220.000 euro. In deze regio's is het aantal beschikbare panden tegen haalbare verkoopprijzen immers vaak beperkter dan elders in Vlaanderen.

4. Afschaffing van het abattement

De minister heeft het voorliggende ontwerp van decreet historisch genoemd omdat we het klein beschrijf vaarwel zeggen. Maar ook de abattements worden geschrapt. Het instrument van het abattement had zeker zijn verdienste. Als woordvoerder van de minister-president van de Vlaamse Regering die in 2002 het abattement heeft ingevoerd heeft hij dit trouwens nog voluit communicatief ondersteund. Het was bedoeld als opstapregeling voor kopers die nog geen gezinswoning hebben.

Maar vandaag opteert de Vlaamse Regering voor een eenvoudig en vlak tarief terwijl het abattement een vaste forfaitaire vermindering is van de heffingsgrondslag. Een prima optie. Eenvoudig en efficiënt.

5. Behoud van de meeneembaarheid

De meeneembaarheid vormde in 2002 het koninginnenstuk van een ruimere hervorming, bedoeld om de mobiliteit te bevorderen van Vlamingen die al een gezinswoning hebben. De registratierechten die zij daarvoor ooit betaald hebben, ongeacht wanneer, kunnen ze binnen bepaalde limieten verrekenen met de registratierechten verschuldigd op de aankoop van een andere woning.

Dit instrument is nu goed ingeburgerd en heeft zijn merites bewezen, dat wil de Vlaamse Regering behouden. Het nieuwe tarief zal gecombineerd kunnen worden met het voordeel van de meeneembaarheid bij de aankoop van de enige gezinswoning.

En wat meer is, het plafond voor het meeneembare bedrag, dat in 2002 vastgeklikt werd op 12.500 euro, wordt voortaan geïndexeerd om gelijke tred te houden met de evolutie van de vastgoedprijzen.

6. Ingrijpende energetische renovatie (IER)

In de inleiding werd al even verwezen naar de ambitie om de energiekenmerken van de woning in Vlaanderen te verbeteren.

Net als bij de hervorming van de onroerende schenkbelasting hebben we met de Vlaamse Regering ook een belangrijk energieluik in het hervormde verkooprecht geschoven.

Een extra verlaging van het tarief van het verkooprecht tot 6% wordt toegekend wanneer de verkrijger zich ertoe verbindt de aangekochte woning ingrijpend energetisch te renoveren (IER), binnen een termijn van 5 jaar na de aankoop.

En net zoals bij het tarief van 7% en voor zover de verkoopwaarde of de hogere overeengekomen prijs en lasten van deze gezinswoning 200.000 of 220.000 euro niet overschrijden, kan/kunnen de koper(s) bijkomend genieten van een bijkomende rechtenvermindering van 4800 euro.

7. Erfgoeddecreet van 21 april 2017

Sedert 14 mei 2017 geldt in het Vlaamse Gewest een halvering van het verkooprecht of een vermindering van de schenkbelasting voor beschermde monumenten.

De nieuwe eigenaar moet dan wel een bedrag gelijk aan minstens het bekomen voordeel investeren in het behoud of de herwaardering van het beschermde goed. De eigenaar heeft daarvoor 5 jaar de tijd.

Het bedrag van het bekomen fiscale voordeel wordt omgezet in een (fictieve) subsidie. Die subsidie kan worden teruggevorderd wanneer de investeringsplicht niet wordt nageleefd.

8. Cumulatie van voordelen voor erfgoed en gezinswoning

Hierbij aansluitend voorziet de Vlaamse Regering een bijkomende fiscale stimulans voor wie onroerend erfgoed aankoopt dat tevens als gezinswoning zal worden aangewend. Voor wie bereid is te investeren in onroerend erfgoed dat hij ook als gezinswoning zal gebruiken wordt het verkooprecht verlaagd tot 1%. Als tegenprestatie wordt een investering gevraagd van een bedrag dat minstens 6% bedraagt van de belaste heffingsgrondslag.

9. Aandacht voor de huurmarkt

Deze hervorming van het verkooprecht draait voornamelijk om de gezinswoning: hoe kunnen we het verwerven van een eigen woning faciliteren? Welke fiscaliteit is daarvoor nodig?

Toch is voor een deel van de Vlamingen het kopen van een eigen woning niet of nog niet aan de orde. Om financiële of andere redenen.

Ook daarvoor heeft de Vlaamse Regering blijvende aandacht. De Vlaamse Regering moet zorgen voor een voldoende aanbod van betaalbare en kwaliteitsvolle huurwoningen.

Met de voorliggende hervorming wordt, naar analogie met de sedert 1 juli 2015 hervormde onroerende schenkbelasting, ook een gunstregeling voorzien voor eigenaars die een kwaliteitsvolle woning ter beschikking stellen voor de huurmarkt.

Wie binnen de 3 jaar na de aankoop een huurovereenkomst afsluit met een erkend sociaal verhuurkantoor (SVK) voor een periode van minimum 9 jaar, kan bij zijn aankoop genieten van een tarief van 7%, gelijk aan het tarief voor gezinswoningen.

Om de koper toe te laten de woning aan te passen aan de veiligheids- en kwaliteitsvereisten die de SVK's stellen, geeft de Vlaamse Regering de koper een termijn van 3 jaar om de nodige werken uit te voeren.

10. Recapitulatie en vangnet

De minister recapituleert de belangrijkste krachtlijnen van het decreet:

- het tarief voor de aankoop van de gezinswoning gaat van 10% naar 7%. Dit tarief vervangt het abattement en het klein beschrijf. Voor de overgang van het tarief van 5% naar 7% is er een extra korting van 5600 euro voor goedkopere woningen;
- het tarief wordt zelfs 6% indien deze gezinswoning ingrijpend energetisch wordt gerenoveerd. Dat is een vergroening. Met een analoge extra korting van 4800 euro;
- wie onroerend erfgoed aankoopt om te betrekken als gezinswoning krijgt een verkooprecht van 1%. Dat is een vrijwaring van onze historische en culturele rijkdom;
- gezinswoningen die worden aangekocht en binnen de 3 jaar aan een SVK worden verhuurd voor minimaal 9 jaar krijgen ook een tarief van 7%. Dat is het complementaire sociale luik.

Deze voordelen worden in principe onmiddellijk toegekend bij de initiële taxatie. Het naleven van de aan ieder voordeel verbonden voorwaarden zal na de verkoop worden opgevolgd.

Als de koper de formaliteiten bij de initiële belastingheffing niet had voldaan, kan hij het voordeel ook als een teruggave bekomen. Dat is vandaag ook zo voorzien voor het voordeel van het klein beschrijf. En ook voor het abattement gold de facto een tolerantie, de teruggave kon via de gewone bezwaarprocedure bekomen worden.

11. Advies van de SERV

Minister Bart Tommelein overloopt het advies van de SERV.

11.1. Pluspunten

De SERV apprecieert de vereenvoudiging, het vaarwel aan het ki, en de vrijwaring van de meeneembaarheid. Zeer belangrijk is dat de SERV erkent dat de Vlaamse Regering het aanbod van woningen voor kandidaat-kopers met relatief beperkt budget verhoogt. De SERV beschouwt de voorgestelde hervorming als een budgetneutrale operatie, na kritisch onderzoek van de berekeningen van de Vlaamse Regering.

11.2. Waarschuwing

De SERV waarschuwt voor de aankondigingseffecten, het is dus van belang dat deze besprekingen snel tot een goed einde kunnen worden gebracht. De minister dankt de parlementsleden en de diensten van het Vlaams Parlement trouwens uitdrukkelijk voor de bereidheid dit ontwerp van decreet zo snel te willen behandelen.

11.3. Risico's

11.3.1. De hogere belasting voor kopers van een kleinbeschrijfwoning van meer dan 200.000 euro

De SERV wijst echter ook op de hogere belasting voor kopers van een kleinbeschrijfwoning van meer dan 200.000 euro.

De minister wijst erop dat de in het ontwerp opgenomen grens van 200.000 euro echt niet toevallig tot stand kwam. Om dit bedrag te bepalen werden alle verkopen van 2016 geanalyseerd, het gaat de facto om 169.000 transacties. Die analyse wees uit dat de mediaanprijs voor kleinbeschrijfwoningen precies 200.000 euro bedroeg in 2016. Voor een goed begrip zegt de minister er ook meteen bij dat de kleinbeschrijfwoningen maar 20% van de verkopen uitmaken op jaarbasis. Zijn kabinet en administratie hebben ook die gemeenten met het grootst aantal kleinbeschrijfverkopen in detail bestudeerd. Die screening wees uit dat 80% van de appartementen in deze gemeenten een maximale verkoopprijs van 200.000 euro halen. Dit bewijst dat met dit randbedrag wel degelijk het overgrote deel van de bescheiden kopers wordt geborgd.

De data-analyse wees ook uit dat 13% van de kleinbeschrijfverkopen woningen betreft van 300.000 tot 500.000 euro. Men kan zich toch wel vragen stellen of dergelijke duurdere woningen wel nog gericht zijn op kopers met een bescheiden budget. Het federale kadaster bekijkt trouwens met argusogen het kadastraal inkomen van deze duurdere woningen. Als koper van een dure woning aan het tarief van 5% zal het je maar gebeuren dat de rekening van het verkooprecht plots en onverwacht verdubbelt. Aan die toestanden kunnen we beter zo snel mogelijk een einde maken. De SERV erkent dit.

11.3.2. Impact van het grensbedrag van 200.000 euro

De SERV wijst ook op de impact van het grensbedrag van 200.000 euro. Een verkoop aan 195.000 euro levert een taxatie op van 8050 euro, een verkoop aan 205.000 euro zorgt voor een taxatie van 14.350 euro. Een geleidelijke afbouw van deze grens ware beter geweest, aldus de SERV.

De minister wenst hierop te repliceren. De SERV bevestigt zelf ook dat de prijs een betere waardemeter is dan het kadastraal inkomen. De SERV wijst ook op het verhoogde tarief voor kleinbeschrijfwoningen. Welnu, er bestaan geen 100 mogelijke oplossingen om hieraan te remediëren als men ook nog de idee van de vereenvoudiging wil respecteren. Een graduele afbouwregeling, hoe goed bedoeld ook, dreigt de beoogde vereenvoudiging, die ook door de SERV wordt geprezen, teniet te doen. De minister zegt een open deur in te trappen als hij zegt dat het budgettair kader met een dergelijke graduele afbouwregeling volledig dient te worden hertekend.

11.3.3. Energierenovaties: is voorgestelde tariefverlaging wel voldoende?

De SERV staat positief tegenover de bijkomende incentive voor energierenovaties, maar vraagt zich ook af of de geboden tariefverlaging wel voldoende is.

De minister kan de opmerking van de SERV goed begrijpen. Een ingrijpende energetische renovatie is geen kleinigheid. Er dient opgemerkt dat er nog andere steunmaatregelen zoals premies en subsidies zijn, en sedert 1 oktober 2016 kan een eigenaar een gehele of gedeeltelijke vrijstelling van de onroerende voorheffing bekomen als hij ingrijpend energetisch renoveert.

12. Het advies van de Vlaamse Woonraad

Het advies van de Vlaamse Woonraad is voor een groot deel gelijklopend met het SERV-advies. De minister beperkt zich tot twee punten die nog bijkomend worden aangekaart.

12.1. Prijsbewimpeling

Om het risico op prijsbewimpeling, waar de Woonraad op wijst, zoveel als mogelijk in te dijken zal de Vlaamse Belastingdienst gerichte controles uitvoeren. Het grensbedrag zal kritisch in de gaten worden gehouden, dat spreekt voor zich.

12.2. Differentiatie naar gezinsgrootte en progressieve systemen die meer herverdelend werken

De minister leest ook de suggesties tot differentiatie en tot het uitdenken van progressieve systemen. Tot nog toe kende het Vlaamse verkooprecht enkel vlakke tarieven. Dat uitgangspunt wordt niet gewijzigd, het uitdenken van complexe tariefstructuren zou in tegenspraak zijn met de vereenvoudigingsgedachte als uitgangspunt.

13. Advies van de Raad van State

De Raad van State ten slotte suggereerde enkele correcties en verduidelijkingen. Deze werden aangebracht.

Enig punt dat een korte toelichting behoeft is de wijze van inwerkingtreding omdat er op dat specifieke punt toch ook heel wat vragen komen.

Het belastbaar feit is het afsluiten van een koopovereenkomst. De doorslaggevende datum zal in de meeste courante gevallen de datum van de onderhandse akte of compromis zijn. Wanneer deze is afgesloten vóór 1 juni, dan zijn nog de huidige bepalingen van toepassing. Wanneer deze is afgesloten vanaf 1 juni, dan zal het hervormde verkooprecht hierop van toepassing zijn.

Voor wie vandaag nog een woning koopt met toepassing van het tarief van 5% of klein beschrijf blijven de bestaande verplichtingen behouden. Dus de inschrijvingsverplichting binnen de drie jaar en de verplichting tot het behoud van de inschrijving gedurende drie jaar blijven behouden. Ook al zijn deze decretale bepalingen intussen uit de Vlaamse Codex Fiscaliteit geschrapt.

Het ontwerp voorziet daarbij geen expliciete en uitgebreide overgangsregeling, de Vlaamse Codex Fiscaliteit biedt reeds een voldoende duidelijk kader dat de temporele werking van de huidige en de nieuwe bepalingen regelt.

II. Algemene bespreking op 17 april 2018

1. Tussenkomst van Björn Rzoska

1.1. Het ontwerp bevat een aantal positieve elementen

Björn Rzoska stipt aan dat zijn fractie na grondige lezing zeker positieve elementen vindt in het ontwerp van decreet, zoals het afbouwen van de kooplasten om de woonmobiliteit te stimuleren.

Ook het loskoppelen van het ki noemt het lid een boeiend denkkader, binnen de marges van een heikele discussie en met het oog op de uitspraak van het Europees Hof van Justitie van 12 april 2018 (Arrest – 12/04/2018 – Commissie/België). Die uitspraak stelt dat het ki geen goede maatstaf kan zijn om huurinkomsten en reële huurinkomsten te belasten. België moet dus op zoek naar een nieuwe regeling.

Het lid kan zich ook tot op zekere hoogte vinden in de optie voor een eenvoudiger en meer transparante regeling en de indexering van de meeneembaarheid.

1.2. De regeringsbeslissing roept ook een aantal vragen ter verduidelijking op

1.2.1. Inleiding

Een eerste nota van de minister inzake de voorliggende hervorming, die werd geagendeerd op de Vlaamse Regering dateert van de zomer 2017, met positief advies van de Inspectie van Financiën. Toch duurt het vrij lang voordat de Vlaamse Regering tot een beslissing komt. Met name tot 22 december 2017 wanneer exact dezelfde nota nogmaals wordt neergelegd om mee opgenomen te worden in de typisch overvolle agenda van de Vlaamse Regering net voor het kerstreces. Bij goedkeuring van de uiteindelijke hervorming op 2 januari 2018, is het volgens Björn Rzoska interessant om te zien wat er van de oorspronkelijke nota overblijft en waarom.

1.2.2. *Waarom geen tweede advies IF na de herwerking van het oorspronkelijke voorstel?*

De verschuiving van het verkooprecht van 6% (in het oorspronkelijk voorstel van de minister aan de Vlaamse Regering) naar 7% kan het lid begrijpen om budgettaire redenen. Fundamenteel vindt hij de evolutie van het grensbedrag. In de originele nota wordt 175.000 euro voorgesteld als grenswaarde om te kunnen genieten van een rechtenvermindering. De zogenaamde superminister-raad van 22 december 2017 heeft dat opgetrokken tot 200.000 euro en 220.000 euro voor centrumsteden en de gemeenten in de Vlaamse Rand. Waarom? De minister gaf eerder aan dat dit grensbedrag niet toevallig werd vastgesteld. Dat wil de spreker best geloven maar hoe verklaart men dan deze verhoging?

De waarde van het grensbedrag wordt bepaald op basis van de belastbare feiten die eerder onder klein beschrijf werden genoteerd. Volgens Björn Rzoska stelt de minister terecht dat binnen het klein beschrijf zich woningen situeren die nog moeilijk als bescheiden te omschrijven vallen, gezien de verkoopprijs die ze halen. Bij vergelijking van de in de nota's gehanteerde cijfers, blijkt het grensbedrag ten opzichte van het totale volume van belastbare feiten of verkopen in 2016 op ongeveer 11% te slaan van de verkopen in dat jaar. Dat lijkt het lid merkwaardig. Er wordt daar een mediaan vastgelegd en geen gemiddelde, aldus de spreker. Waarom focust men op die 11% en baseert men daarop het grensbedrag? Waarom wordt er niet gewerkt met een gemiddelde verkoopprijs?

Wat met de budgettaire impact? Het eerste advies van de Inspectie van Financiën was positief, maar slaat op het eerste voorstel van zomer 2017. Waarom heeft de Vlaamse Regering niet opnieuw een advies aan IF gevraagd voor de bijgestuurde versie? De budgettaire impact verschilt immers, oppert het lid. Het budgettaire effect van het eerste voorstel werd geraamd op plus 49 miljoen euro. De Inspectie van Financiën stelde toen dat men zich ervoor moest hoeden zichzelf niet rijk te rekenen met het terugverdieneffect. Het uiteindelijke voorstel zou 20 miljoen euro extra opleveren.

Een document over de budgettaire toelichting van de hervorming van het verkooprecht, dat zowel gekoppeld was aan het eerste voorstel als het uiteindelijke voorstel, toont ook de structurele minderinkomsten. Die hebben te maken met de directe effecten van het nieuwe tarief en de vrijstelling, bouwgrond, tarief van intensieve energierenovatie, indexering van de meeneembaarheid. Deze budgettaire min-effecten daarvan zouden van min 16,8 miljoen euro naar min 36,9 miljoen euro gaan. Ware het veiligheidshalve niet beter geweest het uiteindelijke voorstel alsnog voor te leggen aan de Inspectie van Financiën?

Het tarief van 10% voor de bouwgrond dat gehanteerd wordt in zowel het eerste als het uiteindelijke voorstel, evolueert qua budgettair effect van plus 20,3 naar plus 15,3 miljoen euro. Hoe is het verschil van 5 miljoen euro te verklaren, aangezien op dat punt de voorstellen eigenlijk niet verschillen?

Het lid heeft ook vragen bij het terugverdieneffect dat is berekend op basis van het oorspronkelijke voorstel van 7 juli 2017 en dat van 2 januari 2018. Het aantal meeraankopen is in beide voorstellen even groot. Bij 6% wordt een berekening vooropgesteld waarbij meer woningen verkocht zouden worden met een budgettair effect van meer dan plus 30 miljoen euro. Dat effect zou gelijk blijven bij het bijgestuurde voorstel. Hoe is dat te rijmen? De directe effecten bij de uiteindelijke beslissing van 2 januari 2018, door de verhoging van de vrijstelling van 30.000 euro naar 80.000 euro, wegen budgettair veel zwaarder door dan in het eerste voorstel, oppert Björn Rzoska. De budgettaire impact in de structurele effecten is veel groter en toch werd het niet nodig geacht om een nieuw advies van de Inspectie van Financiën te vragen. Dat vindt het lid vreemd.

1.2.3. Opsplitsing inkomsten uit het verkoop- en verdeelrecht niet beschikbaar

Hij probeerde voorts in de Vlaamse begroting 2018 de ontvangsten uit verkooprecht en verdeelrecht uit elkaar te halen. Dat lukte niet. Björn Rzoska vond wel het totale bedrag terug ten belope van 2,44 miljard euro in de begroting 2018. Het blijkt bijzonder moeilijk om daaruit af te leiden op welk volume men rekent van registratierechten en kooplasten voor verkoop en aankoop van woningen. Een duidelijk beeld van die verdeling vindt het lid cruciaal. Het bedrag aan inkomsten omvat onder meer ook het verdeelrecht. Het is vooral moeilijk om de totale kost van de hervorming in te schatten op basis van de aangereikte gegevens, stelt Björn Rzoska.

1.3. Mediaan versus gemiddelde en de doelgroep van de hervorming

Het lid gaat dieper in op de mediaan en de gemiddelde verkoopprijs. De Tijd publiceerde in februari 2017 een boeiende bijlage over de gemiddelde verkoopprijzen van woningen en appartementen in Vlaanderen, op basis van informatie verkregen via notarissen. De gemiddelde prijs van een woning en villa in Vlaanderen zou net geen 270.000 euro bedragen. Vlaams-Brabant haalt dat cijfer naar omhoog, Antwerpen ook en in Limburg en West-Vlaanderen ligt het lager. De cijfers, afgewogen tegen de vooropgestelde en hard afgebakende grenswaarden van respectievelijk 200.000 en 220.000 euro, doen bij het lid vragen rijzen

over de doelgroep die men voor ogen houdt. De minister stelde in de media dat hij de toegang tot het kooprecht voor alleenstaanden en jonge gezinnen wil bevorderen. Het lijkt er voor Björn Rzoska sterk op dat zij evenwel niet van de hervorming zullen kunnen profiteren, maar wel zij die een stevig budget kunnen uittrekken voor een woning. Met de vooropgestelde 'vlaktaks' genieten mensen met duurdere huizen meer dan zij die een bescheiden woning moeten betrekken. Dat, gekoppeld aan de gemiddelde prijzen, doet de wenkbrauwen fronsen over de opportuniteit van de hervorming, en dan met name voor de beoogde groepen.

1.4. De adviezen van de SERV en de Vlaamse Woonraad

Bij de adviezen stipte de minister aan dat de SERV en de Vlaamse Woonraad zich positief hebben uitgesproken over het ontwerp van decreet en dat hun adviezen gelijklopend zijn. Dat klopt volgens Björn Rzoska slechts ten dele. Er zijn ook opmerkingen die een antwoord behoeven. De Vlaamse Woonraad oppert dat de hervorming de prijzen in het middensegment van de markt dreigt te verstoren. Vooral de kopers en verkopers van dure woningen noemt de raad de nominale winnaars van de lastenverlaging, aldus de spreker.

Er is door de Vlaamse Woonraad gevraagd om een simulatie van de impact van de hervorming op de verdeling over de inkomensgroepen. Kan die bezorgd worden, ook aan het parlement? De minister beweert dat iedereen wint bij de hervorming, maar het lid is daarvan vooralsnog niet overtuigd.

De Vlaamse Woonraad (*Parl.St.* VI.Parl. 2017-18, 1533/1, p. 57) heeft het verder over hoe de grensbedragen van deze hervorming zich verhouden tot de grensbedragen voor sociale leningen. De grensbedragen voor sociale woningen wijken af van de grensbedragen die gehanteerd worden voor de hervorming van de registratierechten. Volgens de Vlaamse Woonraad is het beter de grenswaarden op elkaar te aligneren. Als het objectief ook is om de toegang tot de koopmarkt te bevorderen, dan lijkt dat een logische optie. Waarom is het grensbedrag niet gealigneerd op de grensbedragen voor sociale leningen?

1.5. Energie-intensieve renovatie en erfgoed

Wat betreft de energie-intensieve renovatie, is ervoor gekozen om in een verlaging te voorzien van 7 naar 6% voor wie een energetische renovatie wil doorvoeren. De minister lijkt zelf niet in die hervorming te geloven. Hij schat de budgettaire impact in op 2,6 miljoen euro minderontvangsten. Het lid stelt dat energierenovatie vooralsnog te traag vooruitgaat. Nochtans ziet hij juist daarin een groot winpotentieel. De budgettaire impact van de voorgestelde maatregel noemt het lid dan ook een druppel op een hete plaat met het oog op wat nodig is.

Merkwaardig vindt Björn Rzoska dat wie een monument koopt, een verlaging kan krijgen tot 1%. Hij erkent uiteraard dat er in dat geval stevige investeringen nodig kunnen zijn. Wie dan weer een energierenovatie aanvat, moet evenwel ook investeren en kan van 7 naar 6% gaan, een vermindering met 1%. Het lid vermoedt een politiek compromis. Klopt het dat de minister niet veel heil verwacht van dergelijke dossiers? Wie instapt, moet de energierenovatie realiseren binnen de vijf jaar en moet de middelen in elk geval eerst zelf kunnen inbrengen. Dat ruikt sterk naar een mattheuseffect, aldus Björn Rzoska. Wie het kan betalen, doet het. Wie niet over voldoende middelen beschikt, kan dat niet en kan geen vijf jaar wachten op recuperatie van middelen voor een pand dat toch renovatie behoeft.

2. Tussenkomst van Jan Bertels

2.1. De positieve elementen van het ontwerp

Ook *Jan Bertels* erkent voor sp.a graag dat er een aantal positieve punten te noteren zijn. Er zijn vereenvoudigingen en vergroeningsaccenten. Bij de redelijkheid van de regeling zijn er meer vragen.

2.2. Vlaams alternatief voor het kadastraal inkomen

Het ki als valabele waardemeter vindt terecht geen gratie meer, maar de minister schuift de plannen voor een Vlaams alternatief door naar de volgende legislatuur. In welke richting gaan de aangekondigde voorbereidingen?

2.3. Het voorontwerp evolueert maar de budgettaire impact blijft quasi gelijk

Wat betreft de genese van het ontwerp van decreet, stelt het lid vast dat er wordt gewerkt met budgettaire tabellen op basis van een uitgezuiverde dataset van belastbare feiten dat als document bij de nota's aan de Vlaamse Regering is opgenomen.

De evolutie van de oorspronkelijke nota naar de uiteindelijke versie bracht een stijging in grenswaarde mee van meer dan 10%. Is de dataset aangepast in de loop van die periode, of zijn er andere berekeningen gebeurd? Het is niet duidelijk waar de aanpassingen zitten die het verschil teweegbrengen. Dezelfde dataset zou gehanteerd zijn voor de berekeningen.

2.4. Impact uitstelgedrag?

De minister stelt dat het van belang is de regeling snel te laten in werking treden, maar de sector en ook de media geven aan dat er al uitstelgedrag is en het lid wil weten of daar zicht op is. Welke zijn de verwachte of reeds aanwezige gedragseffecten?

2.5. Transactie-effect

Met betrekking tot de budgettaire oefening, ziet Jan Bertels een verdeling die vragen doet rijzen. Het transactie-effect wordt berekend op 30 miljoen euro. Er zouden 3,4% meer transacties gerealiseerd worden. Kan de minister dat beter onderbouwen? Hoe is dat berekend? Wordt dat effect meegenomen als eenmalige factor of is dat structureel?

2.6. De lagere vrijstelling op basis van het nieuwe tarief voor de btw

Hoe het bedrag van 21,83 miljoen euro uit de lagere vrijstelling op basis van het nieuwe tarief voor de btw is tot stand gekomen, kan Jan Bertels helemaal niet reconstrueren. Er is geen bijkomende uitleg voorhanden, alleen de vermelding "factor tarief na hervorming huidig tarief". Het lid verwacht nadere toelichting daarbij.

2.7. Grenswaarden en de prijsbewimpeling

SERV en Vlaamse Woonraad stellen ook kritische vragen bij de grenswaarden van 200.000 en 220.000 euro, stipt het lid aan. Ze vrezen voor prijsbewimpeling. Men stapt af van het ki en gaat voort op de verkoopwaarde. Die wordt afgesproken tussen verkoper en koper. De druk om officiële prijzen onder de grenswaarden te houden, wordt zeer groot, stelt het lid, gezien de verminderingen die dan mogelijk zijn. Een woning van 200.000 euro laat toe te genieten van

een vermindering, maar een woning van 201.000 euro is 5670 euro duurder qua belastingen. De minister stelt dat VLABEL ter zake moet controleren, maar hoe zal dat gebeuren? Riskeert men niet dat het deeltje dat net boven het grensbedrag ligt weer meer 'onder tafel' zal worden betaald?

2.8. Waarom een absolute grenswaarde in plaats van een degressief systeem voor het toekennen van een vrijstelling?

Waarom is de minister niet ingegaan op het voorstel van de Vlaamse Woonraad om met een degressiviteit van de vrijstelling te werken? Jan Bertels geeft mee dat zo ook progressiviteit een beter systeem van belasting is voor herverdeling. Ook hij voorspelt dat de hervorming meer voordelen biedt voor beter bedeelden die een gezinswoning aanschaffen dan voor andere categorieën die de vrijstelling kunnen genieten. De verdeling over de inkomensgroepen geven en zo de budgettaire gevolgen uittekenen, lijkt het lid perfect mogelijk door inkomensdoelen te plaatsen op grond van de gehanteerde dataset. Om welke redenen is er niet geopteerd voor degressiviteit?

3. Tussenkomen van Jos Lantmeeters

3.1. De positieve elementen van het ontwerp van decreet

Jos Lantmeeters vindt het mooi dat ook de oppositie positieve elementen ziet in de hervorming. Niet in het minst is dat de verlaging van de tarieven, maar de voornaamste vernieuwing is de loskoppeling van het ki, meent het lid. De woonmobiliteit wordt beter ondersteund en dat acht N-VA cruciaal, samen met de gunstige effecten op de ruimtelijke ordening. De meeneembaarheid wordt gehandhaafd, en ook de indexering daarvan, en dat stemt eveneens tevreden.

3.2. Wie wint ?

De stelling dat de maatregel alleen de duurdere huizen ten goede zou komen, klopt volgens het lid niet. De kopers van huizen waarvan het tarief daalt van 10 naar 7%, de kopers van een huis met een prijskaartje onder 200.000 euro winnen erbij, alsook wie koopt op de sociale woonmarkt, waar de tarieven dezelfde blijven, en wie koopt om te verhuren via een sociaal verhuurkantoor. Het gaat dus om aankoop ten bate van lagere inkomens. Wie cultureel erfgoed aankoopt, geniet ook voordelen. Het lijkt het lid ook duidelijk, met het oog op energierenovatie, dat de baten zich situeren bij wie over minder middelen kan beschikken dan de 'rijken' en een energierenovatie wil aanvatten.

3.3. Enkele kleinere kanttekeningen

3.3.1. *Energiemaatregelen*

De energiematregelen mogen volgens het lid niet al te zeer versnipperd worden. Het moet duidelijk blijven waartoe ze dienen. Grote versnippering is niet in het voordeel van de burger.

3.3.2. *Prijsbewimpeling tegengaan*

Wat betreft het systeem van de grensbedragen, ziet het lid verschillende mogelijkheden om mogelijk prijsbewimpeling te voorkomen. Zo kan met een getrappt systeem gewerkt worden, qua vrijstelling of qua prijs. De minister verkoos een toezicht door VLABEL, gekoppeld aan een databank met vergelijkende waarden. N-VA kan zich daarin vinden, mits de vooropgestelde databank op punt staat. VLABEL past die dan toe, maar dan moet men zich ervoor hoeden geen heksenjacht te laten ontstaan. Mensen die een correcte prijs onder 200.000

euro hanteren, mogen, in omgekeerde zin van prijsbewimpeling, ook geen slachtoffer worden.

3.3.3. *Lagere inkomens en de woonmobiliteit hebben hier baat bij*

Er ligt een goed systeem voor in het voordeel van de lagere inkomens en van de woonmobiliteit, dat ook helemaal sluitend kan zijn als VLABEL het correct gaat toepassen, besluit Jos Lantmeeters.

4. Tussenkomst van Koen Van den Heuvel

4.1. De positieve elementen van het ontwerp

Koen Van den Heuvel drukt voor CD&V zijn tevredenheid uit met wat voorligt. Het beantwoordt grotendeels aan de ambities die zijn opgenomen in het regeerakkoord. Daar was sprake van een vereenvoudiging en een verlaging van het tarief voor gezinswoningen. De maatregelen lijken het lid duidelijk, met de afschaffing van het klein beschrijf en diverse abbattements. Het ki wordt verlaten als basis. Het ki was al sinds begin jaren 70 niet meer geactualiseerd. Alle elementen passen in het kader van de fiscale rechtvaardigheid en genieten de steun van CD&V.

4.2. Additionele korting voor bescheiden kopers

De partij is tevens blij met de additionele korting voor bescheiden kopers, via de vrijstelling ten belope van 80.000 euro voor woningen onder de grensbedragen van 200.000 euro en 220.000 euro in centrumsteden en de Vlaamse Rand. Die maatregel moet de toegang tot eigendomsverwerving voor bescheiden kopers vrijwaren.

4.3. Prijsbewimpeling

Wat betreft de mogelijke prijsbewimpeling, meent ook Koen Van den Heuvel dat men een oogje in het zeil dient te houden. Er is een evaluatie aan de maatregel gelinkt. De grensbedragen vormen een harde grens, maar het is zaak om de werking de komende maanden op te volgen, stelt het lid. Zo kan men beoordelen of er verzachtende ingrepen nodig zijn.

4.4. Energierenovatie

Andere belangrijke factor is volgens het lid dat energierenovatie extra gestimuleerd wordt met de hervorming. Dat volgt de cruciale shift naar duurzaamheid, oppert Koen Van den Heuvel.

4.5. Budgettaire impact

CD&V acht het essentieel dat de Vlaamse begroting op orde blijft en volgt dat mee op. De hervorming moet volgens de partij correct ingevuld worden en de budgettaire restricties moeten gehaald worden.

4.6. Conclusie

De CD&V-fractie staat volledig achter de hervorming.

5. Tussenkomst van Willem-Frederik Schiltz

Willem-Frederik Schiltz geeft nog mee dat Open Vld als één man achter de hervorming en de minister staat.

6. Repliek van minister Bart Tommelein

6.1. De positieve elementen van het ontwerp van decreet

Minister *Bart Tommelein* is blij met de vele lovende woorden en is zelf uiteraard overtuigd van de vele positieve elementen. Hij streeft de perfectie na, maar weet dat wijzigingen ook dingen moeilijker maken.

6.2. Kern van het ontwerp van decreet

Alles is opgebouwd rond drie parameters, herinnert de minister: grensbedrag, vrijstelling en percentage van het tarief. Het oorspronkelijke voorstel ging uit van een lager percentage, maar ook van een lager grensbedrag en een lagere vrijstelling. Om hetzelfde resultaat te bekomen, moet men bij een hoger percentage ook voorzien in een hogere vrijstelling.

6.3. Loskoppeling van het ki

De minister bevestigt het belang van de loskoppeling van het ki.

6.4. Inwerkingtreding en uitstelgedrag

Binnen de Vlaamse Regering is de afspraak gemaakt om de hervorming door te voeren binnen één boek- en begrotingsjaar. Dat impliceert dat de principiële beslissing moest worden genomen in de laatste ronde voor de Vlaamse Regering van 22 december 2017, om de definitieve beslissing te kunnen nemen op 2 januari 2018. Voornaamste doel daarvan was nog voor de zomer de hervorming te realiseren opdat de problematiek van uitstelgedrag en ontwrichting van de vastgoedmarkt geen rol zou kunnen spelen.

Ook de minister las enige commentaar over uitstelgedrag in de media en noemt dat logisch. Tegelijk werd daar vermeld dat de vastgoedprijzen met 2% daalden. De Vlaamse Regering slaagt er dus wel degelijk in met deze hervorming de vastgoedmarkt niet te ontwrichten.

Na het advies van de Raad van State is duidelijk de datum van 1 juni 2018 vooropgesteld om iedereen de mogelijkheid te bieden om nog in te spelen op de regeling. De minister benadrukt dat winst of verlies hier eigenlijk niet spelen. Wie niet koopt of verkoopt, zit niet in een situatie van winst of verlies. Een huis zou gemakkelijker of moeilijker kunnen verkopen met de nieuwe regeling. Huizen met klein beschrijf en hoge prijzen werden gevisieerd en die zullen vanaf 1 juni iets moeilijker in de markt liggen, erkent hij. Dat zou slechts beperkte tijd moeten duren. De minister erkent dat er doelbewust enige tijd is overgegaan om debat en grondige bespreking binnen de Vlaamse Regering en het Vlaams Parlement toe te laten.

6.5. De hoogte van het grensbedrag

Zelf had minister Tommelein graag het grensbedrag op minder dan 200.000 euro gehouden, met een lager tarief. Dat zou de aangehaalde bezorgdheden, ook bij de SERV en de Vlaamse Woonraad, kunnen opvangen. Het bedrag dat is gekozen, ligt met name heel dicht bij het mediaanbedrag van een kleinbeschrijf-woning.

6.6. Perceptie over hoe je de woningmarkt inschat, hangt vaak samen met je eigen leefomgeving

De minister heeft in die optiek de woningmarkt geanalyseerd. Er blijken veel meer woningen met een waarde onder 200.000 en 220.000 euro te bestaan dan algemeen wordt aangenomen. Het gaat dan om woningen die juist de doelgroepen bereiken die men meer kansen wil bieden: singles, jonge mensen en alleenstaande ouders. Daar zullen zich ook de baten situeren van de hervorming, oppert de minister. Hij meent dat men zich doorgaans een idee vormt over prijzen van woningen, afhankelijk van de eigen leefsituatie en omgeving. Die kijkt dan niet ver af van wat men zelf bezit, kent of in de directe omgeving ziet.

Dat geeft een vertekend beeld van de mediaanprijs van woningen, aldus minister Tommelein. Het gaat in se ook over eerste gezinswoningen en niet om tweede verblijven of verwerving van tweede of meer eigendommen. Er is gekozen voor de mediaan van kleinbeschrijfwoningen omdat zo de extremen worden uitgezuiverd en er een meer realistisch beeld ontstaat van wat voor een gezinswoning moet worden betaald.

6.7. Budgettaire impact

Budgettair gezien is een tweede voorstel voorgelegd op 22 december dat niet gelijk was aan het eerste, al was de redenering identiek. Bepalende factoren zijn het tarief, het grensbedrag en de vrijstelling. Afhankelijk van hoe daarmee wordt gerekend, komt men uit op nagenoeg dezelfde budgettaire resultaten, stelt de minister.

De SERV bevestigt dat de oefening budgetneutraal is, merkt hij nog op. De hervorming is niet budgetneutraal voor de gezinswoningen, stelt minister Tommelein, want daar situeren zich de meeste 'winnaars'. In die groep zitten de meeste te verkopen woningen die beter af zijn. Tweede verblijven en woningen die onder klein beschrijf konden ressorteren en in een hogere prijsklasse zaten, zullen een stukje moeten inleveren.

De vraag om een onderverdeling naar inkomstendecielen, kan de minister niet beantwoorden, meent hij. De 2,44 miljard euro verkoop- en verdeelrechten kunnen als volgt worden opgesplitst: 2.367 miljoen euro verkooprechten en 75 miljoen euro verdeelrechten.

De volumes behelzen steeds inschattingen, onderstreept de minister. Hij bepaalt de prijs van woningen niet.

6.8. Prijsbewimpeling

De kritiek inzake prijsbewimpeling noemt hij enigszins terecht, maar tegelijk blijft koop en verkoop van een woning onderhevig aan vraag en aanbod. Het is mogelijk om iets onder de prijs te onderhandelen, maar dat heeft grenzen, stelt minister Tommelein.

Prijsbewimpeling gebeurde eerder ook al, zeker ten tijde van de vrij hoge belastingtarieven. Die tarieven zijn intussen al eens verlaagd. Hoe eerder die tarieven zijn, des te minder de neiging om te bewimpelen wordt, zo blijkt. Het lijkt de minister sterk dat VLABEL eruit haalt welke woning al dan niet terecht 1000 euro onder of boven de grenswaarde zit. De minister stelt dat het slechte kopers en verkopers zijn die zouden afklokken net boven het grensbedrag. Maar ook daar zijn er evenwel natuurlijke grenzen. De prijzen blijken ook in de buurlanden te dalen terwijl in de voorbije jaren vooral stijgingen te noteren

waren. Dat er steevast aan bewimpeling zou worden gedaan, gelooft de minister dus niet.

6.9. Adviezen van SERV en Vlaamse Woonraad

Met betrekking tot de adviezen leidt minister Tommelein daaruit vooral af dat de hervorming wel degelijk sociaal mag worden genoemd. Mensen die een bescheiden woning kopen, zijn volgens hem dan ook absoluut geen verliezers. De grensbedragen zijn wel degelijk gealigneerd op de grensbedragen voor de sociale leningen. Die liggen respectievelijk voor centrumsteden op 212.000 euro en voor gemeenten in de Vlaamse Rand op 233.900 euro. Voor de gemiddelde gemeente is derhalve geopteerd voor de mediaanprijs van klein beschrijf van de woning van 200.000 euro en voor de centrumsteden en de gemeenten uit de Vlaamse Rand is daar 10% aan toegevoegd tot 220.000 euro. Maar de tarieven zijn op uitdrukkelijke vraag van minister Liesbeth Homans wel degelijk afgestemd op de grensbedragen van de leningen voor de sociale woningen.

6.10. Energetische renovatie

Zijn er effectief effecten te verwachten van de in het ontwerp van decreet opgenomen regeling rond energetische renovatie? Zulke renovatie vergt grote financiële inspanningen van de burger en er zijn inderdaad al maatregelen, zoals de vrijstelling van 50% van de onroerende voorheffing bij het halen van een E-peil van 90. Wie het E-peil tot 60 terugbrengt, krijgt een volledige vrijstelling.

Een lager tarief lost niet alles op, erkent de minister. Het betekent opnieuw een duwtje in de rug. 300.000 bestaande woningen wachten op energetische renovatie. De vooropgestelde maatregelen zullen niet alles oplossen. De minister refereert aan de woningpas en het EPC-plussysteem die mensen moeten aanmoedigen om bij aankoop van een woning zo snel mogelijk energetische aanpassingen te realiseren.

Als minister bevoegd voor Energie had hij graag een hogere korting gegeven maar bij beslissingen met budgettaire consequenties moet er overeenstemming zijn binnen de regering, oppert minister Tommelein.

6.11. Erfgoed

De minister stelt dat de IER-maatregel en het 1%-tarief voor onroerend erfgoed niets met elkaar te maken hebben, zoals in het debat eerder werd gesuggereerd. Het tarief voor onroerend erfgoed is inderdaad nog veel lager omdat eerder al werd beslist door de Vlaamse Regering om de koopbelasting op onroerend erfgoed te halveren ingeval het engagement werd genomen om de uitgespaarde registratierechten te investeren in het onroerenderfgoedpand.

Ook nu is dat het geval; men geniet een verlaging tot 1% maar de Vlaamse overheid verwacht wel een investering a rato van 6% in het erfgoedpand. Gebeurt dat niet, dan wordt er zelfs teruggevorderd door het Vlaams Agentschap Onroerend Erfgoed.

6.12. Inschatting van de effecten op de woningmarkt

De toelichting bij hoe de effecten op de woningmarkt zijn ingeschat, heeft de minister zo pas in een antwoord op een schriftelijke vraag nr. 200 van Jan Bertels gegeven.

Een maand voor de invoering van de hervorming blijkt dat er een zeer beperkt effect te noteren viel en pas in februari en maart 2018 is een licht uitstelgedrag

opgemerkt in een bepaald segment van de woningmarkt. Dat lijkt de minister logisch. Mensen die een tweede woning aankopen, een tweede verblijf en dergelijke, genieten niet van de korting en het tarief van 7%. De evoluties op de markt van de beleggingswoningen worden gedreven door de intrestvoeten en de economische groei en kunnen daardoor afwijken.

Omgekeerd wordt iedereen die een woning heeft met klein beschrijf aan een hogere prijsklasse gemotiveerd om die zo snel mogelijk te verkopen. De hervorming werkt in twee richtingen. Met nog één maand te gaan, is de minister ervan overtuigd dat de markt zich snel op normaal peil zal herstellen zodra de invoering een feit is. Een exacte inschatting kan hij niet maken, maar er wordt een kleine stijging verwacht. De verkoop is evenwel nog niet stilgevallen. Wanneer de effecten merkbaar worden in de cijfers, gezien het verloop bij verlijden van aktes en dergelijke, weet de minister niet precies. De aangehouden timing moet voor duidelijkheid op de woningmarkt zorgen.

6.13. Transactie-effecten eenmalig of structureel?

Met betrekking tot de budgettaire oefening en de al dan niet eenmaligheid van de effecten, stelt de minister dat men zich heeft gebaseerd op de ervaringen bij de voorgaande hervorming van toenmalig minister Dirk Van Mechelen (het decreet van 1 februari 2002 houdende wijziging van het Wetboek der registratie-, hypotheek-, en griffierechten. Dat decreet is in werking getreden op 1 januari 2002).

Er zijn in eerste instantie transactie-effecten. De Vlaamse Regering meent effectief dat een groter aantal burgers een eerste woning zal kunnen verwerven. De minister veronderstelt dat dat effect niet eenmalig zal zijn, maar wel structureel. De SERV stipt zelf aan dat de hervorming zou leiden tot een uitbreiding van de markt, vooral voor de bescheiden inkomens, zodat meer personen een eerste onroerend goed kunnen kopen, in het bijzonder onder 200.000 euro of 220.000 euro in centrumsteden en de Vlaamse Rand.

6.14. Prijsbewimpeling

De minister verwacht dat de problematiek van prijsbewimpeling beperkt blijft, maar niet uitgesloten kan worden. Degressiviteit of progressiviteit had een oplossing kunnen bieden, ware het niet dat men dan aan een belangrijke voorwaarde niet zou voldoen, met name een vereenvoudiging van het systeem bewerkstelligen. Het is ook een voor de burger moeilijk te vatten systeem.

Zelfs in een progressief dan wel degressief systeem kan prijsbewimpeling niet uitgesloten worden, verzekert minister Tommelein. Dat zit in de aard van het beestje, meent hij.

Prijsbewimpeling heeft in het verleden ook heel wat mensen net in de problemen gebracht omdat bij de bank dan maar 80% van het aankoopbedrag geleend kon worden of dat er een hogere intrestvoet aan de lening gekoppeld werd.

6.15. Trapsgewijze afbouw van de vrijstelling zoals voorgesteld door de SERV

Een trapsgewijze afbouw van de vrijstelling zoals voorgesteld door de SERV zou volgens de berekeningen op basis van de VLABEL-dataset mogelijk 23 miljoen euro kosten. Als minister van begroting heeft minister Tommelein de opdracht om de begroting onder controle te houden. Hij kon en mocht geen budgetopslorpende operatie uitwerken. De hervorming moest budgetneutraal gebeuren.

6.16. Opvolging van de hervorming

Een degelijke opvolging noemt de minister essentieel. VLABEL kan de opdracht opnemen en er zullen bepaalde ijkpunten zijn. Zijn beroepsverleden voor een Antwerpse bank die daarin gespecialiseerd was, leert dat beoordelingen gestoeld worden, niet louter op notariële gegevens, maar op alle verkopen die dan wel bij notarissen geregistreerd werden. De notarissen blijven een belangrijke informatiebron. VLABEL zou in staat moeten zijn om een goed uitgebouwd databestand op te bouwen inzake de kostprijs van verkochte appartementen en woningen. Sterke afwijkingen zullen derhalve opgemerkt worden. De minister wil erop toezien dat de objectieve maatstaven correct opgebouwd en gehanteerd worden.

6.17. Energiemaatregelen

Inzake energiemaatregelen beaamt minister Tommelein dat te veel versnippering niet aangewezen is. Hij wil evenwel de mensen die een huis aankopen dat dringend aan energetisch renovatie toe is, wel uitdrukkelijk ertoe aanzetten dat ook te doen. Daarnaast zijn nog regelingen in voege zoals de vrijstelling van onroerende voorheffing en premies via de distributienetbeheerder, maar de essentie is dat de renovatie er komt.

6.18. Prijsbewimpeling bis

De minister uit nogmaals zijn begrip voor de bezorgdheid over het risico van prijsbewimpeling maar herhaalt dat het altijd bestaat, tenzij er een lager tarief, een lager grensbedrag en een lagere vrijstelling tegenover staat. De Vlaamse Regering heeft alles grondig afgewogen en is eensgezind gekomen tot wat voorligt.

6.19. Bouwgronden

Wat de bouwgronden betreft, is teruggave van registratierechten soms nog mogelijk als de gebouwde woning voldoet aan de voorwaarde van klein beschrijf. Dat zal niet meer kunnen en levert derhalve een meeropbrengst voor de Vlaamse overheid.

6.20. Alternatief voor het ki

Er loopt in het kader van een alternatief voor het ki een studie, ReTax, die ook in de beleidsnota is opgenomen en gericht is op bepaalde economische modellen. Die zou opgeleverd worden in de volgende legislatuur. Zelf staat de minister er niet om te springen om een perequatie door te voeren.

7. Tweede tussenkomst van Björn Rzoska inzake budgettaire impact

Björn Rzoska blijft het moeilijk vinden om een zicht te krijgen op de budgettaire impact van de hervorming, omdat voor beide voorstellen wel een berekening wordt aangereikt, maar hij de startpositie niet kent. Dat er geen overzicht kan worden gegeven van de impact voor de diverse inkomensgroepen, lijkt het lid vreemd, omdat er toch beleidsvoorbereidend onderzoek is gebeurd door het steunpunt voor beleidsrelevant onderzoek rond Wonen.

Met het oog op het Vlaams regeerakkoord wijst Björn Rzoska erop dat daar wel degelijk tabellen beschikbaar zijn met fiscale inkomsten en uitgaven in de bestaande situatie rond registratierechten. Daarbij zijn de desbetreffende cijfers van het Departement Financiën en Begroting gehanteerd. Het lid wil de

startpositie kennen vooraleer men de drie vooropgestelde parameters begint toe te passen.

De indexering van de meeneembaarheid vindt het lid interessant. Het was initieel niet meegenomen, maar wel in het uiteindelijke voorstel ingebed. Er is evenwel budgettair geen impact, en dus is niet duidelijk wat dat aan de Vlaamse overheid kost. Wat is het totale effect van de hervorming?

Onder meer de website van de minister brengt de spreker in verwarring. De minister gaat ervan uit dat er meer huizen verkocht en gekocht zullen worden. Dat er budgetneutraal wordt gewerkt, vindt Björn Rzoska goed en er zou geen rekening worden gehouden met die veronderstelling van meer verkopen. Toch is dan weer een meeropbrengst ingecalculleerd in de tabellen.

In de begrotingsaanpassing 2018 en de respectieve communicatie op de website ter zake, kon het lid evenwel niet terugvinden hoe het zit met inkomsten en uitgaven en evoluties. Het valt hem op dat in de cijfers van de begrotingsaanpassing voor 2018 bij de gewestbelasting een verlaging ingeschreven staat van 21 miljoen euro. Voor dat jaar staat in de presentatie van de minister ook een vermindering van 8 miljoen euro verkooprechten genoteerd. Hoe valt dit te verklaren?

8. Tweede repliek van minister Bart Tommelein

Minister *Bart Tommelein* repliceert dat er een onderscheid dient gemaakt tussen de impact van de hervorming an sich en de totale raming van de ontvangsten die ook afhangt van de evolutie van de woningmarkt die vooralsnog aantoonst dat er sprake zou kunnen zijn van een afkoeling die dan weer onder meer het gevolg zou zijn van een eventuele rentestijging.

Een begrotingscontrole gebeurt niet op basis van de aangekondigde hervorming alleen, maar ook en vooral op grond van de geldende economische parameters. Als er dan sprake is van een bijsturing van enkele miljoenen op de inkomsten die in de miljarden lopen, dan zal dat niet het grote probleem vormen.

9. Derde tussenkomst van Björn Rzoska

Björn Rzoska zegt helemaal het noorden kwijt te zijn. De minister heeft in zijn eigen scenario gesteld dat men de hervorming in één boekjaar wil doen. Zijn impactanalyse van de hervorming houdt in elk scenario rekening met meer verkoop en aankoop en meerontvangsten terwijl de begrotingscontrole 2018 voor deze ontvangsten een daling van 8 miljoen euro raamt.

Als de hervorming wordt goedgekeurd, dan zal alles wat voorlopig hangende is, ook gevaloriseerd worden per 1 juni 2018. Dat staat voor het lid haaks op de cijfers van de begrotingscontrole 2018. De minister wil immers de hervorming afronden voor de zomer en houdt al rekening met een meerwaarde – 3,4% surplus in meer aankopen en verkopen zoals in de toelichting aangegeven – hoewel er sprake is van budgetneutraliteit. Het lijkt hem vreemd dat net in het verkooprecht dan voor 8 miljoen euro minder geïnd zou worden.

10. Derde repliek van minister Bart Tommelein

Minister *Bart Tommelein* herhaalt zijn stelling en oppert dat hij in een begrotingscontrole ook rekening moet houden met de situatie zonder hervorming. Er kunnen dan indicatoren naar voren komen die aangeven dat er rekening mee moet worden gehouden dat de woningmarkt een afkoeling kan ondergaan, en dat rentevoeten kunnen stijgen, of dat er minder inkomsten kunnen zijn naar het einde van het jaar zonder rekening te houden met die hervorming.

Het lid vraagt om geen rekening meer te houden met de economische indicatoren die voorhanden zijn, gezien de hervorming. Het is perfect mogelijk volgens de minister dat de hervorming leidt tot meer inkomsten doordat er meer burgers in staat zijn om te kopen. Dat zal niet noodzakelijk zichtbaar zijn in de tweede helft van 2018, maar evengoed in 2019 en 2020 zichtbaarder worden. Mensen zullen niet stante pede een woning aankopen. Björn Rzoska probeert een hervorming die er nog niet is al te koppelen aan de begrotingscontrole 2018. Dat lijkt de minister niet verstandig.

Aanvullend (bij de redactie van het verslag van de bespreking) wijst de minister er op dat een verkoop pas gemiddeld na 4 maanden in de kasinkomsten zichtbaar is, dus het is momenteel veel te vroeg vandaag om effecten te zien.

11. Vierde tussenkomst van Björn Rzoska

Björn Rzoska begrijpt de redenering.

12. Vierde repliek van minister Bart Tommelein

De *minister* legt nog uit dat de hervorming slechts op een beperkt deel van de markt slaat. Het gaat er om meer mensen in staat te stellen een eigen woning te verwerven.

In de voorbije jaren hebben velen de stap naar investeren in vastgoed gezet, gezien de lage intrestvoeten. Het ging dan om tweede verblijven en dergelijke. De mooie resultaten ter zake blijven niet duren. Het potentieel om te investeren is eindig en de minister houdt derhalve ook rekening met een aantal andere facetten dan de hervorming.

Bijkomend is aan mensen die aankopen om te verhuren aan een SVK ook de mogelijkheid geboden van die 7% te genieten.

De inschatting op basis van al die feiten laat vermoeden dat er meer aankopen en verkopen zullen zijn. Bij een begrotingscontrole wordt evenwel ook rekening gehouden met tweede en zelfs derde verblijven, buitenverblijven en dergelijke. Die verkopen ziet de minister dan weer afnemen.

13. Vijfde tussenkomst van Björn Rzoska inzake de impact op de beoogde doelgroepen

Björn Rzoska zegt de redenering van de minister te kunnen volgen.

Een betere onderbouw door de minister vindt hij nog wel nodig voor een ander punt. De Vlaamse Woonraad haalt als niet-politiek instrument drie groepen aan die te weinig profiteren van de hervorming terwijl ook de minister aangeeft dat ze tot de expliciete doelgroepen behoren. Het gaat om inkomenszwakkeren, eenoudergezinnen en grotere samengestelde gezinnen. Vergist de Vlaamse Woonraad zich? Hun expertise staat volgens het lid buiten kijf.

14. Tweede tussenkomst van Jan Bertels

14.1. Verschuivingseffect met betrekking tot de vrijstelling btw

Jan Bertels herinnert aan zijn vraag met betrekking tot het verschuivingseffect inzake de vrijstelling btw, de 21,83 miljoen euro die in de budgettaire tabel was opgenomen. Hoe komt men tot dit bedrag?

14.2. Absolute grenswaarde en degressiviteit

Met betrekking tot de prijsbewimpeling en de harde grens van 200.000 euro, wil het lid weten of een trapsgewijs systeem tot de mogelijkheden behoort, gezien het lid vaststelt dat ook leden van de meerderheid om een evaluatie vragen.

Klopt het verder dat het systeem dat de SERV voorstelt niet is toegepast omwille van de budgettaire kostprijs van 23 miljoen euro en de eis van budgetneutraliteit? Het lid begrijpt dat men een evaluatie afwacht.

14.3. Timing oplevering databank VLABEL

VLABEL zou een databank kunnen opbouwen inzake vergelijkende waarden en daar twijfelt volgens Jan Bertels niemand aan. Is er ook zicht op een timing? De discussie is ook al gevoerd bij het onderwerp erfbelasting. Het heeft immers een impact op de idee die iedereen genegen is dat VLABEL in de toekomst een kosteloze waardeschatting van onroerend goed kan doen.

15. Vijfde repliek van minister Bart Tommelein

15.1. Budgettair neutrale oefening

Bart Tommelein verklaart dat men voor ogen moet houden dat de opdracht expliciet luidde een budgetneutrale oefening te maken. Er zullen derhalve altijd groepen zijn waarop de maatregel niet meteen effect genereert en dus het huis of de rechten die erop betaald moeten worden niet direct duurder of goedkoper worden dan in het verleden. Dat is een gevolg van de budgetneutraliteit.

15.2. Grootste pluspunt van deze hervorming

De minister blijft erbij dat het grootste pluspunt van de hervorming erin bestaat dat kopers van appartementen beter af zullen zijn. Veel appartementen in, maar zeker ook buiten steden, kosten minder dan 200.000 euro. Hij ziet ook bij Jan Bertels vooral de 'foute' inschatting die velen (waaronder de minister) maakten door vooral vanuit de eigen situatie te kijken. Toch stelt de minister dat ook daar die regel geldt. De parameter mag niet de eigen situatie zijn. De mediaan geeft andere informatie.

Als de inschatting van het ki steeds correct en bijgestuurd was in de voorbije 40 jaar, dan was ervan afstappen gemakkelijker, oppert minister Tommelein. De waarde zou correct weergegeven zijn. In de gemeenten waar zich de meeste panden met klein beschrijf situeren, zal meer dan 80% van die panden mee genieten van de sociale vrijstelling van 80.000 tot de grens van 200.000 euro. Dat is veel en het toont ook aan dat de kleinbeschrijfkopers van bescheiden, goedkopere woningen niet in de steek zijn gelaten. De appartementen zijn vaak te vinden in verstedelijkte gebieden, wat dan weer de plannen van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen inzake de versterking van de woonkernen steunt. De ruimere bouwactiviteit daar heeft dat segment ook versterkt. Er zijn recent gebouwde appartementen beneden 220.000 euro te koop in de stadskernen. Dat genereert meteen ook betere energieprestaties. De hervorming van de registratierechten is volgens de minister zeker voor wat appartementen betreft, een goede zaak te noemen.

15.3. De problematiek van de grote gezinnen enerzijds en winnaars en verliezers anderzijds

Het huidige klein beschrijf is gemoduleerd naar gezinsgrootte. Waar het ki op 745 euro ligt, kan dat in functie van de gezinslast oplopen tot 1045 euro. Ofwel wordt

dat ki de maatstaf, al is de minister niet happig om het aantal inwonenden, of het aantal kinderen te laten meetellen in dat verband. Er zijn andere systemen zoals kinderbijslag en personenbelasting die beter geschikt zijn om een financiële compensatie voor gezinnen door te voeren.

De modulering naar gezinsgrootte wordt derhalve afgeschaft. Hoeveel potentieel verlies is er dan bij verkoop van de respectieve huizen? De minister kan meegeven dat dat zeer beperkt is. Uit de databank blijkt dat in 2010 minder dan 300 gezinnen in dergelijke positie verkeerden, of minder dan één verkoop per gemeente. Grotere gezinnen hebben doorgaans behoefte aan grotere woningen die boven een zeker bedrag uitkomen. Voor nieuw samengestelde gezinnen met meer kinderen, is dat alvast het geval. Voor die groepen zou er een besparing zijn van 3%. De minister geeft dus toe dat er wel degelijk gezinnen in een duurdere situatie terechtkomen, maar het zijn er zeer weinig.

De facto zijn er geen verliezers, herhaalt de minister, behalve virtuele. Men voorziet in een vrijstelling van 80.000 euro tot de grensbedragen. Dat staat in voor een zeer grote sociale correctie, die groter wordt naargelang de waarde voor de woning afneemt. Hoe bescheidener de woning, des te meer voordeel er is er met de hervorming.

Vooralsnog kopen slechts 2 op 10 kopers met klein beschrijf. De anderen betalen een tarief van 10%. Die 8 op 10 kopers krijgen nu een tarief van 7%. Van de 2 kopers met klein beschrijf situeert de helft zich met een aankoop onder de 200.000 euro. Zij zijn alvast niet slechter af.

Van die overige 10% kopers met klein beschrijf, doet bijna 13% aankopen tussen 300.000 en 500.000 euro, mét klein beschrijf. Die groep is precies de factor die men wilde uitzuiveren.

De hervorming is derhalve echt op de bescheiden kopers afgestemd, gedefinieerd op basis van de leningscapaciteit. Voor een alleenstaande met een masterdiploma stelt men vast dat die maximaal een woning van 185.000 euro kan kopen. De sociale correctie gaat verder, met name tot 200.000 en zelfs 220.000 euro in centrumsteden en alle gemeenten in de Vlaamse Rand, waar de prijzen sterk onder druk staan.

De minister waarschuwt ervoor zich niet blind te staren op de tarieven alleen. Om van klein beschrijf te genieten golden nog andere voorwaarden. Men moest zich binnen drie jaar in het pand domiciliëren en er drie jaar blijven wonen. Die laatste voorwaarde is geschrapt. Bij de controles door VLABEL rond klein beschrijf knelde daar vaak het schoentje. De hervorming maakt dus ook komaf met al de kleine regeltjes die het moeilijk maakten.

15.4. Budgettair neutraal

De hervorming budgetneutraal maken met zo min mogelijk aankopen waar de koper door de hervorming meer rechten zal betalen als voorheen, kan.

Er gaan vrij veel verkopen van 10 naar 7%, en dat komt in min. Tegelijk gaan er ook verkopen van 5 naar 7%, waar dan weer een grotere vrijstelling geldt. Er is een toekenning van 6% aan de woningen met IER – ingrijpende energetische renovaties – en het tarief van 7% voor SVK's, dat het mogelijk maakt meer goede woningen ter beschikking te stellen voor sociale verhuur. Voor onroerend erfgoed geldt het tarief van 1%. Tot daar de minderinkomsten.

Er zijn ook meerinkomsten. Er zijn verkopen van niet-gezinswoningen die voordien aan klein beschrijf werden belast en onder groot beschrijf ressorteren. Alle andere abbattements worden afgeschaft. Bouwgronden worden belast aan

10%. Daarnaast zijn er ook verschuivingseffecten te noteren, door het toekennen van lagere vrijstellingen (zoals btw) voor panden die van 10 naar 7% gaan. Als het tarief daalt, moet er ook minder terugbetaald worden bij snelle wederverkoop. De minister herhaalt dat men verwacht dat meer mensen eigenaar worden en dat moet op langere termijn een positief effect realiseren.

15.5. Vrijstelling btw

Met betrekking tot de 21,83 miljoen euro kan de minister duiden dat het gaat om de lagere vrijstellingen op basis van het nieuwe tarief, die onder te brengen zijn bij de verschuivingseffecten. Het gaat voornamelijk om vrijstellingen op de betaalde btw die variëren met het basistarief. Bij een lager basistarief – van 10 naar 7% – moet de overheid minder vrijstellingen voorzien. De aanpassing is doorgevoerd per belastbaar feit. Daarbij is rekening gehouden met de factor tarief na de hervorming vergeleken met het bestaand tarief.

15.6. Evaluatie

Voor wat de evaluatie aangaat, zegt de minister nauwe opvolging te zullen verzekeren. Als het de spuigaten uitloopt, dan zal er ingegrepen worden, maar dat is niet de verwachting.

15.7. Realisatietermijn databank VLABEL

De databank van VLABEL kan volgens de minister snel gerealiseerd worden. Er zijn evenwel nog altijd de bestaande databanken die men kan consulteren. Men vertrekt niet van nul maar kan beschikken over de gegevens van de verkopen van voorbije jaren uit de registraties bij notarissen. VLABEL heeft nu al een basis en grote verschillen zullen opgemerkt worden, besluit minister Tommelein.

III. Artikelsgewijze bespreking en stemming op 17 april 2018

Er worden geen opmerkingen geformuleerd bij de artikelen 1 tot en met 17.

De artikelen 1 tot en met 17 en het ontwerp houdende wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de hervorming van het verkooprecht en vereenvoudigingen in de registratiebelasting (*Parl.St.* VI.Parl. 2017-18, nr. 1533/1) als geheel worden ongewijzigd aangenomen met 7 stemmen bij 3 onthoudingen.

Paul VAN MIERT,
voorzitter

Jan BERTELS
Paul CORDY,
verslaggevers

Gebruikte afkortingen

EPC	energieprestatiecertificaat
IER	ingrijpende energetische renovatie
IF	Inspectie van Financiën
ki	kadastraal inkomen
ro	ruimtelijke ordening
SERV	Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen
SVK	sociaal verhuurkantoor
VLABEL	Vlaamse Belastingdienst