

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 268
van **BJÖRN RZOSKA**
datum: 24 mei 2018

aan **BART TOMMELEIN**

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

Vlaamse Belastingdienst (VLABEL) - Interne instructie inzake behandeling van zogenaamd 'gesplitste verkoop'

In de plenaire vergadering van 9 mei ll. werd 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 besproken en behandeld. In de loop van de bespreking stelde ik een concrete vraag aan de minister. Ik bezorg de minister hierbij het letterlijke citaat uit het Woordelijk Verslag: "Er bestaan allerhande mechanismen die ook niet nieuw zijn. Eentje waarover we het in de commissie niet hebben gehad, is dat het nu natuurlijk mogelijk is een onroerend goed te kopen met roerende goederen erbij. In de notariële akte wordt dan een onderscheid gemaakt tussen de verkoopprijs van het onroerend goed en het onderdeel van de roerende goederen valt niet onder de registratierechten. Dat kan een inboedel zijn. Mijn vraag is hoe de Vlaamse Belastingdienst (VLABEL) hier nu mee omgaat. Dat maakt geen deel uit van deze hervorming. Dat bestaat al. Hoe gaat VLABEL hiermee om? Bestaat er een interne instructie? Hoe gaat VLABEL om met aktes waarin, naast de verkoopwaarde van het huis, ook een deel zit met betrekking tot het overkopen van de inboedel? Die roerende goederen maken geen deel uit van de registratierechten. Bestaat er een interne instructie? Zo ja, hoe ageert VLABEL indien de dienst hiermee wordt geconfronteerd?"

Het antwoord van de minister was zeer algemeen:

"Mijnheer Rzoska, hoe gaat VLABEL om met een gesplitste verkoop? Dat is vandaag ook al het geval. Maar dat gebeurt zeer weinig. Dat zijn weer uitzonderingen, die niet zo vaak voorkomen. Ook vandaag moet men dat in de gaten houden. Voor ons is het belangrijk of de grondslag voor een onroerend goed realistisch is of niet. Je kunt nooit alles tot in de kleinste details uitpluizen, maar VLABEL ziet toch duidelijk of bij een dergelijke verkoop de grondslag realistisch is aan de hand van vergelijkingspunten en van een aantal andere data die men beheert. Wat dat betreft, kan dat alleen maar verbeteren als men die data op een goede manier beheert en bijhoudt."

Uit het antwoord van de minister kan ik indirect afleiden dat er een interne instructie bestaat. Daarom herhaal ik mijn concrete vraag via het instrument van de schriftelijke vraag.

Bestaat er een interne instructie binnen VLABEL omtrent het al dan niet controleren van een zogenaamde 'gesplitste verkoop' (aangezien de roerende goederen niet onderhevig zijn aan registratiebelasting)? Zo ja, kan de minister deze interne instructie bezorgen?

BART TOMMELEIN

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

ANTWOORD

op vraag nr. 268 van 24 mei 2018

van **BJÖRN RZOSKA**

Indien in één akte wordt overgegaan tot de verkoop van zowel onroerende als roerende goederen, kan een pro fisco-verklaring worden opgenomen waarin de heffingsgrondslag wordt opgesplitst volgens de aard van de verkochte goederen (roerend/onroerend).

Voor het heffen van het verkooprecht, inclusief de eventuele toepassing van de bijkomende rechtenvermindering (5.600 euro of 4.800 euro) voor aankopen van woningen met een beperkte heffingsgrondslag, wordt enkel rekening gehouden met de belastbare grondslag van de onroerende goederen zoals deze wordt omschreven in artikel 2.9.3.0.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit (hierna VCF). Enerzijds is er de primaire heffingsgrondslag die bestaat uit de overeengekomen waarde van de onroerende goederen zoals deze door de partijen vermeld wordt in de verkoopovereenkomst, anderzijds is er ook de minimum belastbare grondslag die bestaat uit de verkoopwaarde van de overgedragen onroerende goederen.

De Vlaamse Belastingdienst heeft als opdracht om na te gaan of de fiscale regelgeving correct wordt toegepast door de belastingplichtige en oefent hiervoor diverse controleactiviteiten uit. Met het oog op een efficiënt risicomanagement worden daarvoor inderdaad interne werkafspraken gemaakt.

Het risico op eventuele prijsbewimpeling of tekortschatting bij de verkopen van onroerende goederen die gelijktijdig met roerende goederen worden verkocht, wordt beperkt door een structurele controle op de reële verkoopwaarde van het onroerend goed. Op basis van een risicoanalyse zijn criteria uitgewerkt die fungeren als knipperlichten op basis waarvan de dossierbehandelaar aan de dienst Schattingen en Waarderingen van de Vlaamse Belastingdienst kan vragen om een schatting uit te voeren. Dergelijke schatting heeft als doel te toetsen of de effectief belaste grondslag bij een verkoop van een onroerend goed overeenstemt met de heffingsgrondslag zoals deze wordt omschreven in het vermelde artikel uit de Vlaamse Codex Fiscaliteit. Deze controle kan leiden tot het vaststellen van een tekortschatting, met eventuele aanvullende sommen en een belastingverhoging tot gevolg. Het publiek maken van deze interne werkinstructies strookt niet met een efficiënte, correcte en rechtvaardige belastingheffing. De belastingplichtige moet de overeengekomen prijs en lasten in de pro fisco-verklaring correct weergeven en mag deze niet laten beïnvloeden door of afstemmen op de criteria opgenomen in interne werkregels van de bevoegde administratie. Bovendien worden deze werkingsregels voortdurend aangepast aan de economische realiteit.

Het vaststellen van de belastbare grondslag waarop het verkooprecht wordt berekend en die vergeleken wordt met de grensbedragen die gelden voor het toekennen van een eventuele bijkomende rechtenvermindering, gebeurt dus steeds overeenkomstig artikel 2.9.3.0.1 van de VCF, ongeacht of de onroerende goederen al dan niet samen met roerende goederen worden verkocht.