



Vlaams
Parlement

vergadering **C42**
zittingsjaar 2018-2019

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting

van 27 november 2018

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Jos Lantmeeters aan Bart Tommelein, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Begroting, Financiën en Energie, over de overgangsregeling bij de onroerende voorheffing – 269 (2018-2019)	3
VRAAG OM UITLEG van Jos Lantmeeters aan Bart Tommelein, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Begroting, Financiën en Energie, over de aanslagbiljetten van de planbatenheffing – 306 (2018-2019)	8
VRAAG OM UITLEG van Jos Lantmeeters aan Bart Tommelein, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Begroting, Financiën en Energie, over de ontwikkeling van een schattingstool voor venale waarden door de Vlaamse Belastingdienst (VLABEL) – 314 (2018-2019)	11

VRAAG OM UITLEG van Jos Lantmeeters aan Bart Tommelein, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Begroting, Financiën en Energie, over de overgangsregeling bij de onroerende voorheffing – 269 (2018-2019)

Voorzitter: de heer Paul Van Miert

De voorzitter: De heer Lantmeeters heeft het woord.

Jos Lantmeeters (N-VA): Soms heeft de wetgever – wat mij betreft – eens ongelijk. Vooral als dat te maken heeft met zaken uit een ver verleden, heeft het weinig zin dat we daar vandaag nog een oplossing aan geven. Want anders zou je aan het parlement zeggen: los dit nu maar op. Hier hebben we te maken met een decreet dat mijn goedkeuring niet heeft weggedragen.

Minister, het gaat over de vermindering van de onroerende voorheffing voor de bescheiden woning. U weet dat die vermindering kan worden toegekend wanneer het kadastraal inkomen (ki) van de onroerende goederen van een belastingplichtige niet meer bedraagt dan 745 euro. Dat is de gewone regeling, maar daarnaast is er ook nog een uitzondering, en die staat in artikel 2.1.5.0.5 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit. Daarin staat dat, als de grens van 745 euro wordt overgeschreden, de vermindering van 25 procent ingevolge die bepaling niet-temin behouden blijft voor de belastingplichtige, die ze genoten heeft voor het aanslagjaar 1979.

Daar zijn drie voorwaarden aan verbonden. De eerste is dat de belastingplichtige zijn woning volledig blijft betrekken en de tweede dat het overschrijden van de grens van 745 euro uitsluitend het gevolg is van de algemene perequatie van de kadastrale inkomens die van toepassing zijn, met ingang van het aanslagjaar 1980. De derde voorwaarde, en dat is toch wel een moeilijke, luidt: "zolang het kadastraal inkomen van zijn gezamenlijke, in het Vlaams Gewest gelegen, onroerende goederen niet meer bedraagt dan 992 euro".

Die voorwaarden zijn strikt, want de decreetgever – destijds de wetgever – heeft het behoud van de vermindering voor de bescheiden woning enkel willen waarborgen voor diegene die daar recht op hadden in 1979, en zolang er geen wijziging intreedt in hun toestand.

Voor de belastingplichtige die dus kon genieten van de overgangsregeling, kon het een probleem vormen wanneer hij bijvoorbeeld uit een erfenis een onroerend goed verwerft waardoor het kadastraal inkomen boven de 745 euro uitkomt. Dan verloor de belastingplichtige definitief zijn recht op vermindering voor de bescheiden woning. Het Hof van Cassatie heeft in het verleden altijd geoordeeld dat het zo moet worden geïnterpreteerd dat, van zodra één van de voorwaarden niet meer vervuld is, de belastingplichtige het voordeel van de overgangsregeling definitief en onherroepelijk verliest.

Die interpretatie strookt volgens het Hof met de bedoelingen van de toenmalige wetgever. Hierdoor zijn er heel wat belastingplichtigen geweest die, ondanks het feit dat zij slechts tijdelijk niet voldeden aan de voorwaarden, geconfronteerd werden met een definitief en onherroepelijk verlies van het voordeel van de overgangsbepalingen. Hierbij is het dus van geen belang dat het geërfde goed later weer werd verkocht, zelfs als dat onmiddellijk gebeurde. Het is ook van geen belang hoelang dat goed in zijn bezit bleef, en in welke mate die 745 euro overschreden werd. Vandaar mijn eerste opmerking dat ik dit een slechte regeling vond. Dat heeft dus geleid tot veel situaties waarin er heel wat onbegrip was van de belastingplichtigen.

Intussen is de financiering voor het RETAX II-project goedgekeurd. Dat project moet het mogelijk maken om een alternatieve grondslag voor de onroerende voorheffing uit te werken.

Minister, na deze lange inleiding heb ik twee korte vragen voor u.

Kunt u toelichten in welke mate de overgangsregeling van 1979 nog toegepast wordt? Is er een zicht op de oorzaak van het verlies van de overgangsregeling? In welke mate is dat gerelateerd aan vererving? Is er een zicht op de mate van overschrijding van de ki-grens bij dat verlies van het voordeel?

In welke mate wordt de overgangsregeling met betrekking tot de algemene perequatie van 1979 geïntegreerd in het studiebereik van het RETAX-II-project? En welke toekomst is er volgens u nog weggelegd voor de overgangsregeling?

De voorzitter: Minister Tommelein heeft het woord.

Minister Bart Tommelein: Mijnheer Lantmeeters, u hebt met uw vraag al toegelicht hoe de vermindering van de onroerende voorheffing met 25 procent voor bescheiden woningen in mekaar steekt. En ook de daarbij horende overgangsregeling hebt u vermeld. Uw vragen hebben betrekking op die overgangsregeling, laat ons daar dan ook meteen op focussen.

Als het opgetelde ki van de goederen van de belastingplichtige meer bedraagt dan het toegelaten maximum van 745 euro, maar kleiner is dan 992 euro, dan kan de vermindering voor bescheiden woningen toch behouden blijven, als die grensoverschrijding uitsluitend het gevolg is van de perequatie doorgevoerd in 1979.

Maar als de rechthebbende daarna wat extra ki verkrijgt, en de overschrijding eventjes niet meer uitsluitend te wijten is aan de perequatie, dan heeft dit een definitief en onherroepelijk verlies van de vermindering tot gevolg. Ook al wordt het bijkomend, en meestal geërfd goed in dat geval, dan ook verkocht. En daar komt het in essentie op neer.

Dan kom ik tot uw concrete vraag in welke mate de overgangsregeling nog wordt toegepast. Mijn administratie heeft mij de volgende cijfers meegedeeld: voor het aanslagjaar 2010 werden bijna 23.000 verminderingen voor bescheiden woningen toegekend, met toepassing van de overgangsregeling. Voor het aanslagjaar 2016 bedroeg dit aantal nog iets meer dan 15.500. Dit vertegenwoordigt 2,5 procent van alle toegekende verminderingen voor een bescheiden woning.

Ik verwijs ook naar het antwoord van toenmalig minister Turtelboom, op de schriftelijke vraag nummer 38 van mevrouw Katrien Schryvers van 17 oktober 2014. Daar worden cijfers gegeven voor het aanslagjaar 2012 – dat was 19.309 – en voor het jaar 2013 – dat was 17.764. Het cijfer voor 2014 was toen uiteraard nog niet definitief. Maar u ziet dus duidelijk een neerwaartse trend: het aantal toepassingsgevallen daalt geleidelijk.

Is er een zicht op de oorzaken daarvan? Ik kan in dit verband ook verwijzen naar eerder verstrekte antwoorden op schriftelijke vragen gericht aan mijn voorganger Muyters. In het antwoord op de schriftelijke vraag nummer 339 van 8 april 2010 geeft hij een opsomming van de aanleidingen tot verlies van verminderingen. Hij vermeldt onder meer: het onroerend goed in kwestie werd aangekocht na de perequatie, het onroerend goed voldeed voor de perequatie niet aan de voorwaarden voor het verkrijgen van een vermindering voor bescheiden woning, en de belastingplichtige was niet altijd woonachtig in het onroerend goed. Maar hij vermeldt ook: de belastingplichtige heeft een extra onroerend goed verworven, ook al had hij dit maar enkele maanden in zijn bezit. En het is precies deze laatste hypothese die wellicht de aanleiding is tot uw vraag.

Mijnheer Lantmeeters, de Vlaamse Belastingdienst kan nu geen cijfers kleven op elk van die casussen. Voor de overgangsregelingen zijn meestal een erfenis of een aankoop van een onroerend goed fataal. Volgens een inschatting van de Vlaamse Belastingdienst zou het in 85 procent van de gevallen over een erfenis gaan.

U vraagt me of er een zicht is op de mate van overschrijding van de ki-grens bij dat verlies van het voordeel? Deze informatie zou, steeds volgens de Vlaamse Belastingdienst, in principe uit het informaticaprogramma kunnen worden gehaald. Maar gelet op de korte antwoordtermijn was het niet mogelijk om deze cijfers nu al in mijn bezit te krijgen. Ik kan u die uiteraard later nog bezorgen als u dat wenst.

U vraagt in welke mate de overgangsregeling geïntegreerd is in het studiebereik van het RETAX II-project. Ik trap een open deur in als ik zeg dat het kadastraal inkomen een verouderde en totaal onbetrouwbare waardemeter is geworden. Dat is ook een van de redenen waarom we bij de hervorming van het verkooprecht in juni van dit jaar een historische stap hebben gezet: het klein beschrijf is afgeschaft. We hebben nu eindelijk een eenvoudig vlak en verlaagd tarief dat het ondoelmatige klein beschrijf vervangt. Dat is een eerste stap. Het federale kadastrale inkomen blijft voorlopig nog de heffingsgrondslag van de onroerende voorheffing. We kunnen het federale kadastrale inkomen in Vlaanderen niet wijzigen. We kunnen wel een eigen alternatieve grondslag uitwerken als we dat wensen en als we daar klaar voor zijn. De bevoegdheid daartoe hebben de gewesten wel. Dat is het opzet van het RETAX-project. Uiteraard mag die nieuwe grondslag niet dezelfde gebreken vertonen als de huidige grondslag. Het nieuwe systeem moet mijns inziens voldoende evolutief zijn zodat de grondslag over x aantal jaren niet opnieuw verouderd is. We moeten ook zeker zijn van de technische uitvoerbaarheid. Dat is een cruciale en delicate hervormingsoefening, ook budgettair, niet alleen voor de eigen Vlaamse inkomsten, maar vooral voor de inkomsten van de steden en gemeenten, de lokale besturen, die uiteraard zeer belangrijk zijn. Kortom, u merkt dat een aanpassing voldoende omzichtig zal moeten worden benaderd.

Uw vraag naar de integratie van de huidige overgangsregeling in het RETAX-project is mij niet geheel duidelijk. De overgangsregeling is gerelateerd aan het kadastraal inkomen en de periodieke perequatie. Het opzet van RETAX is tot een alternatieve grondslag van de onroerende voorheffing te komen en bijgevolg verdwijnt de overgangsregeling, gebaseerd op het oude federale kadastraal inkomen, op dat ogenblik uit de scope. Maar nu lopen we al sterk vooruit, we moeten vooreerst een alternatief concept uitwerken, pas dan kunnen we spreken over de transitie van het ene naar het andere systeem.

U vraagt ook welke toekomst er is weggelegd voor de overgangsregeling. De toepassing van de overgangsregeling kan onverwachte en onaangename effecten voor belastingplichtigen hebben. Een attente burger heeft mij dit trouwens onlangs nog gesignaleerd en geïllustreerd met een concrete casus. Een erfenis van een klein onverdeeld deel in een onroerend goed van geringe waarde, onmiddellijk gevolgd door de verkoop daarvan, kan toch een onverwacht en onherroepelijk verlies van de vermindering van onroerende voorheffing tot gevolg hebben. Minister Philippe Muyters gaf in het reeds vermelde antwoord op de schriftelijke vraag aan dat hij alvast geen reden zag – en wellicht nog steeds niet ziet – om de regelgeving aan te passen. Hij verwijst naar de rechtspraak, tot het Hof van Cassatie toe, die de Vlaamse Belastingdienst in deze problematiek in het gelijk stelt, en naar de situatie van belastingplichtigen die niet van de vermindering kunnen genieten en er ook nooit hebben van kunnen genieten, ook al is het kadastraal inkomen van hun woning niet hoger dan dat van een woning waarvoor de overgangsregeling kan ingeroepen worden. En wie ben ik om collega Philippe Muyters ongelijk te geven?

Ik zou aanvullend ook nog volgende overwegingen kunnen meegeven. Bij de hervorming van het verkooprecht, waaraan u trouwens zeer hard hebt mee-gewerkt, hebben we geargumenteed dat het ki geen betrouwbare waardemeter meer is. Heel wat eigenaars, die eigenlijk aanspraak zouden moeten kunnen maken op een dergelijke vermindering, zullen die toch mislopen omdat hun ki veel te hoog is vergeleken met de werkelijke waarde van de woning. Door de vermindering via de overgangsregeling te bestendigen, niettegenstaande tussen-tijdse erfenissen, zouden we de indruk kunnen wekken de betrouwbaarheid van die ki's net te onderschrijven en nog te versterken.

Omgekeerd zullen er heel wat genietters zijn die de vermindering van onroerende voorheffing eigenlijk ten onrechte krijgen, omdat het ki van hun woning te laag is in verhouding tot de werkelijke waarde. We mogen we dit natuurlijk niet zomaar veralgemenen, maar iedereen weet dat dergelijke gevallen bestaan. Eigenlijk spreken we hier over een hypothese waarbij al een uitzondering wordt gemaakt op de eerste vereiste dat de woning een ki mag hebben van maximaal 745 euro. Als het ki hoger is dan 745 euro kan men toch van de vermindering genieten als de overschrijding louter het gevolg is van de laatste perequatie. Moeten we dan nog in een extra uitzondering gaan voorzien bij een eerder toevallige en tijdelijke wijziging van de vermogenstoestand van de rechthebbende?

Het staat de erfopvolgers uiteraard vrij een nalatenschap te verwerpen als zij meer belang hechten aan de vermindering van de onroerende voorheffing. Maar bij het openvallen van de nalatenschap zullen ze zich daarvan wellicht niet alle-maal goed bewust zijn. Ik geef dat alleen maar mee ter overweging. Ik heb ook wel empathie voor de mensen die de absurd ogende gevolgen hebben aan-gekaart. Ik kan hen wellicht niet overtuigen met de opgegeven argumentatie.

Ondertussen heb ik vernomen dat er een verzoekschrift bij het Parlement is inge-diend om deze kwestie aan te kaarten. Het komt u toe om in deze commissie eventuele aanpassingen te bespreken. Wie ben ik om u daarvan te weerhouden? Ik hoop dat ik u hierbij met de geformuleerde overwegingen van dienst heb kunnen zijn. Ik ben heel graag bereid om samen met u naar de best passende oplossing te zoeken.

De voorzitter: De heer Lantmeeters heeft het woord.

Jos Lantmeeters (N-VA): Die wakkere burger die u gecontacteerd heeft naar aanleiding van zijn individueel probleem en de wakkere burger die het verzoek-schrift waarnaar u verwijst, heeft ingediend, ga ik vandaag niet proberen ongelukkig te maken met een dode mus. Ik ga hem niet nu al aankondigen dat hij geluk zal hebben. Ik ga ook niet zeggen dat hij pech zal hebben. Ik wil niet vooruitlopen op het antwoord op dat verzoekschrift.

Ik heb enerzijds begrip voor de situatie van die man, en ik heb begrip voor zijn onbegrip voor de huidige situatie, want je moet het maar weten. U verwijst naar de mogelijkheid om een erfenis te verwerpen. Het gaat over niet zo heel veel geld dat verloren gaat wanneer men iets erft waardoor men niet meer van de gunstmaatregel geniet, maar dat wil niet zeggen dat het principe blijft dat niemand bedrogen mag uitkomen of zich bedrogen mag voelen. Veel mensen weten niet dat ze een erfenis kunnen verwerpen. Ze zien het probleem ook pas later opduiken. Het is ook niet van die aard om een nalatenschap te verwerpen. Waar het mij om gaat is die mensen niet te vergeten bij de eventuele hervorming van het systeem. Daarom verwijs ik naar RETAX II. Ik heb geen zin om later vast te stellen dat we moeten gaan repareren omdat we mensen op een bepaald ogenblik meer laten betalen dan nodig. Ik ben altijd voorstander van een fiscaal pact met de burger, waarbij we aan de burger heel duidelijk zeggen wat de reglementering is waar hij zich aan kan verwachten, wat de belastingen zijn die

zullen worden geheven in de toekomst. Ondanks het feit dat we spreken over een overgangsregeling van 1979, moeten we de mensen niet meer laten betalen in de toekomst. We moeten rekening houden met hun situatie. In de mate van het mogelijke mogen we, bij het zoeken naar een eventueel andere grondslag, alle nadelige gevolgen, ook voor die mensen, niet uit het oog verliezen.

Minister, u moet me het schriftelijke antwoord dat u daarnet hebt aangekondigd, niet bezorgen. Ik heb dat niet nodig, want ik heb op dit ogenblik meer dan voldoende wanneer ik van u verneem dat 85 procent van de gevallen waarbij men niet meer kan genieten van de uitzonderingssituatie, te maken hebben met een erfenis. De cijfers die ik hoor worden vanzelfsprekend kleiner, van 23.000 naar 15.500. De huizen van 1979 zullen verdwijnen, of zullen een hoger ki hebben door verbouwingen, maar het gaat nog altijd over voldoende aantallen: 85 procent die te maken heeft met problemen naar aanleiding van een erfenis, en die in hun portemonnee worden geraakt door een systeem dat eigenlijk onbillijk is.

Mijn enige vraag is om, wanneer u een andere grondslag gaat zoeken, er alstublieft rekening mee te houden dat die mensen die nu van die overgangsregeling genieten, niet definitief gezien zijn. Voor alle duidelijkheid: ik heb er begrip voor en ik roep heel hard dat het kadastraal inkomen verouderd en voorbijgestreefd is en ik ben zeer blij dat het verdwijnt, maar nogmaals, fiscale zekerheid voor de burger vind ik veel belangrijker.

De voorzitter: De heer Bertels heeft het woord.

Jan Bertels (sp-a): Minister, u verwees naar de attente burger die u gecontacteerd heeft. Die attente burger heeft ons allemaal gecontacteerd. We hebben de eer gelaten aan de heer Lantmeeters om deze vraag te stellen, die ze goed heeft verwoord. Minister, met empathie zal de burger niet geholpen zijn. Ik versta uw rationele uitleg zeer goed, maar ook vanuit onze fractie is er wel enig begrip voor wat die burger is overkomen. Het is hem letterlijk overkomen, want hij had het niet zien aankomen. Hij kende de regelgeving, zoals velen onder ons, niet vanbuiten. Hij ervaart het als een onrechtvaardige belasting, waarover u dikwijls zegt dat u eraan wilt werken. We gaan dat verder behandelen in het verzoekschrift dat intussen is ingediend.

Mijn vraag gaat over het volgende. Met betrekking tot het ki als verouderde waardemeter – daar zijn we het allemaal over eens – hebt u geen termijn vermeld over de oefening RETAX II en de alternatieve grondslag voor onroerende voorheffing. Kan u een termijn geven waarbinnen het eerste ontwerp eventueel zou kunnen worden ingediend? U hebt al gesproken over transitie, maar het zou ons sieren als we nog een eerste ontwerp snel zouden kunnen krijgen, want dat is natuurlijk de essentie van de discussie.

De voorzitter: Minister Tommelein heeft het woord.

Minister Bart Tommelein: Mijnheer Bertels, ik zal antwoorden zoals ik het aanvoel. Ik denk niet dat ik nog de minister van Financiën zal zijn die dat zal oplossen. Met andere woorden, het zal niet voor de komende zes maanden zijn. Zoals u weet, heb ik aangekondigd dat ik geen kandidaat meer ben voor een nieuwe termijn in de volgende regering. Het zal dus de volgende minister van Financiën zijn die dat zal moeten oplossen. Ik zal daar uiteraard als parlementslid aan meehelpen.

In de beleidsbrief staat duidelijk dat het RETAX II-project is goedgekeurd. Het eindrapport wordt verwacht in de tweede helft van 2019. Mijn aanvoelen dat dit niet meer voor mij zou zijn, is dus juist.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Jos Lantmeeters aan Bart Tommelein, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Begroting, Financiën en Energie, over de aanslagbiljetten van de planbatenheffing – 306 (2018-2019)

Voorzitter: de heer Paul Van Miert

De voorzitter: De heer Lantmeeters heeft het woord.

Jos Lantmeeters (N-VA): Een gemeentelijk, provinciaal of gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) kan op een perceel een bestemmingswijziging doorvoeren, waardoor voortaan een bouwvergunning kan verleend worden, terwijl dat vóór de inwerkingtreding van dat RUP niet mogelijk was. In de huidige regelgeving – ik verwijs naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en de Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF) – is het zo geregeld dat die zogenaamde planbatenheffing verschuldigd is bij een bestemmingswijziging tussen zogenaamde openruimtebestemmingen en harde bestemmingen, bijvoorbeeld van landbouwzone naar bouwzone. De planbatenheffing wordt berekend aan de hand van een tabel, uitgaande van de vermoede meerwaarde van het perceel ten gevolge de bestemmingswijziging. Ik heb daarmee niets nieuws gezegd.

De vaststelling, inkohiering en invordering van de planbatenheffing is een samenspel tussen de Vlaamse Belastingdienst (VLABEL) en het departement Omgeving. Mijn vraag gaat niet over de vaststelling of het doorgeven van de gegevens vanuit Omgeving. Mijn vraag gaat wel over de communicatie die VLABEL zelf, en alleen, voert. Ik heb immers de indruk dat aan die communicatie nog heel wat schort, ondanks het feit dat dit al herhaaldelijk is aangehaald in het rapport van de Vlaamse ombudsman. Als het antwoord die indruk bijstelt, zijn we snel aan het einde van de vraag.

Waarover gaat het? De eigenaars van de percelen, die opgenomen zijn in het RUP, krijgen onmiddellijk na de inwerkingtreding van het RUP een aanslagbiljet inzake planbatenheffing vanuit VLABEL. Daar staat de reden van de heffing vermeld, alsook de percelen waarover het gaat. Het aanslagbiljet omvat ook een berekening van het totale bedrag van de heffing. Maar wat niet duidelijk vermeld wordt, is het feit dat de eigenaars die heffing eigenlijk niet onmiddellijk verschuldigd zijn, maar pas na het zogenaamde 'startfeit'. Dat startfeit kan de verkoop van de gronden zijn of het verkrijgen van een vergunning. Het aanslagbiljet verwijst enkel uiterst summier en cryptisch naar artikel 2.6.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), waar dat vermeld staat. Het gevolg daarvan is dat burgers die een dergelijk aanslagbiljet in de bus krijgen, er van uitgaan dat zij onmiddellijk moeten betalen, zeker als zij daardoor een bonificatie krijgen van 15 procent.

Minister, erkent u het feit dat de communicatie vanuit VLABEL in deze context beter kan? Zult u opdracht geven aan VLABEL om in de toekomst duidelijk in de brief en op het aanslagbiljet aan te geven dat deze heffing eigenlijk pas verschuldigd is bij verkoop of vergunning?

De voorzitter: Minister Tommelein heeft het woord.

Minister Bart Tommelein: Een planbatenheffing kan worden opgelegd wanneer de overheid een ruimtelijk uitvoeringsplan, kortweg een RUP, heeft opgemaakt. Dat RUP wijzigt de bestemming van een perceel. Als de waarde van een perceel daardoor toeneemt, is de planbatenheffing verschuldigd. Het is de volle of naakte eigenaar die ze moet betalen, maar hij moet dat niet altijd cito presto doen. De heffing moet pas betaald worden wanneer de meerwaarde gerealiseerd wordt. Dit is het geval wanneer er zich een 'startfeit' voordoet. Dat kan een verkoop zijn.

Het kan ook gaan om het krijgen van een bouw- of verkavelingsvergunning. Er kan dus behoorlijk wat tijd over gaan vooraleer zo'n startfeit zich realiseert.

Ook al heeft het startfeit zich nog niet voorgedaan, en is de betaling van de heffing nog niet verplicht, toch zal VLABEL al een aanslagbiljet versturen, vanaf het moment dat het RUP in werking is getreden. Dat wordt gedaan om belastingplichtigen de gelegenheid te geven zich meteen in regel te stellen. De eigenaars worden daar ook voor beloond: een vroege, vrijwillige betaling, dus vóór de datum waarop het startfeit zich voordoet, en binnen het jaar na de verzending van het aanslagbiljet, kan een eigenaar wel een korting of bonificatie van 15 procent opleveren.

Door deze aanpak zijn er dus eigenlijk twee types van aanslagbiljetten voor een planbatenheffing: het eerste is een aanslagbiljet type 1, verzonden wanneer er zich al een startfeit heeft voorgedaan. Op dat aanslagbiljet wordt het startfeit en de datum ervan aangeduid en worden het te betalen bedrag en de uiterste betaaldatum duidelijk vermeld. Daarnaast is er een aanslagbiljet type 2, verzonden bij de inwerkingtreding van het RUP, maar zonder dat een startfeit zich heeft voorgedaan. Op een dergelijk aanslagbiljet wordt zowel het oorspronkelijk verschuldigde bedrag vermeld, als het bedrag waarbij de bonificatie van 15 procent in mindering wordt gebracht. De betalingstermijn voor die verminderde heffing wordt eveneens vermeld.

De aanslagbiljetten bevatten in beide gevallen de reden van de heffing en de percelen waarover het gaat. Verder vermeldt het aanslagbiljet de berekeningswijze van de heffing, de bezwaartermijn en de betaaltermijn. Wat nu volgens u echter niet duidelijk vermeld zou staan, is het feit dat de eigenaars die heffing niet onmiddellijk verschuldigd zijn, maar pas na het zogenaamde startfeit.

Ik heb mijn administratie gevraagd dat even nader te willen bekijken. Welnu, op beide types van aanslagbiljetten wordt uitdrukkelijk vermeld bij de rubriek 'betalingstermijn' dat deze termijn afhankelijk is van de verrichtingen vermeld in artikel 2.6.14. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Uit dit artikel wordt woordelijk geciteerd op de keerzijde. Het is die bepaling die de startfeiten, zoals een verkoop of het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning, beschrijft. Ik heb die twee voorbeelden meegebracht zodat u dit met uw eigen ogen kunt vaststellen. Op type 1 kunt u het zien met een startfeit en op type 2 zonder een startfeit. Het zijn twee verschillende aanslagbiljetten.

De keerzijde van het aanslagbiljet bevat verder ook nog uitgebreide informatie over de rechtsgrond, wie wanneer de belasting verschuldigd is. Ook de vrijstellingen, de aansprakelijkheid, de berekeningswijze, de betaaltermijn en de bezwaarprocedure worden hier toegelicht. Het aanslagbiljet verwijst ook naar de website van de Vlaamse Belastingdienst en vermeldt tevens hoe men VLABEL telefonisch kan bereiken.

Ten slotte wordt aan het aanslagbiljet een kleurrijke folder – toevallig groen met blauwe letters – toegevoegd met bevattelijk voorgestelde informatie.

Ik ben dus van mening dat de toelichting voor de burgers voldoende uitgebreid is. Maar, mijnheer Lantmeeters, alles kan beter! Wij blijven steeds en graag bereid uw gewaardeerde suggesties of voorstellen ter verbetering in overweging te nemen. Ik ben ervan overtuigd dat u zeer waardevolle voorstellen zult kunnen formuleren.

De voorzitter: De heer Lantmeeters heeft het woord.

Jos Lantmeeters (N-VA): Minister, dank u voor uw antwoord, maar het overtuigt mij helaas niet. Ik kan me perfect voorstellen dat wanneer u als minister, en

zeker met uw bancaire voorgeschiedenis, een dergelijk formulier ontvangt, onmiddellijk zult begrijpen wat er aan de hand is. Met uw politieke kennis en kennis van de inhoud van de wetgeving zult u zeggen: 'Ah, ik krijg een formulier, dat is formulier type 2, en waarschijnlijk zal formulier type 1 later nog komen.' Welnu, misschien weet de burger niet dat er nog een nieuwe brief komt of dat er een ander type brief bestaat.

Als communicatiespecialist weet u dat we ons in de communicatie proberen te plaatsen op het niveau van een 16-jarige die een brief ontvangt. De burger die een brief krijgt, heeft niet altijd onmiddellijk door waar het om gaat. Met alle respect, ik heb hier, net als u een formulier type 2, zoals het bij de burger toekomt. Het gaat erover dat iemand ongeveer 3000 euro moet betalen. Daar staat dan op over de betalingstermijn: "Deze is afhankelijk van de verrichtingen vermeld in artikel 2.6.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dit artikel vindt u op de keerzijde van het aanslagbiljet." Daar staat inderdaad een heel artikel afgedrukt. Mensen worden erin opgeleid om wetsartikelen te lezen en te leren, maar ik neem aan dat het overgrote gedeelte van de bevolking daar weinig boodschap aan heeft. Er staat wel dat het oorspronkelijk verschuldigde bedrag 3000 euro is en dat bij volledige betaling voor, in dit geval 28 november 2018, er een bonificatie van 15 procent wordt toegekend. Ik kan me perfect voorstellen dat die mensen dan maar gauw gaan betalen terwijl ze eigenlijk niet moeten betalen en zich misschien wel in financiële moeilijkheden brengen om dat geld bijeen te krijgen.

Wellicht is het vrij eenvoudig is om daar op te zetten: 'Opgepast, u moet niet onmiddellijk betalen.' Er kan in het kort worden vermeld dat pas als bepaalde feiten zich voordoen, die dan op de achterzijde volledig juridisch omschreven kunnen worden, er betaald moet worden. Men zou kunnen schrijven: 'U kunt vandaag zoveel betalen, maar u moet niet. U kunt daar gerust mee wachten. Lees dat rustig en vraag inlichtingen.'

Zoals ik het hier lees, zelfs met mijn ervaring, opleiding enzovoort, denk ik dat het beter kan. Ik wil gewoon vragen om daar rekening mee te houden. Wat de begroting betreft, kan je ook altijd zeggen: 'Het staat in de begroting.' Maar toch zijn hier mensen de hele tijd bezig om de begroting leesbaarder te maken. Hier wil ik u ook vragen om het wat leesbaarder te maken. Zorg ervoor dat VLABEL heel duidelijke formulieren schrijft. Ik ben er zeker van dat mijn suggesties daarover niet echt nodig zijn, tenzij de suggestie om te vermelden dat men niet onmiddellijk moet betalen, dat er redenen kunnen zijn om de betaling uit te stellen en dat men pas moet betalen wanneer dit en dat gebeurt, met dan de volledige tekst op de achterkant.

De voorzitter: Minister Tommelein heeft het woord.

Minister Bart Tommelein: Mijnheer Lantmeeters, u hebt gelijk. Ik bekijk het als communicatieman. Ik heb ook eens naar mijn communicatiespecialiste gekeken, die instemmend knikte dat het wel beter kan. Ik stel dus voor dat we aan VLABEL zeggen dat dit eens moet worden bekeken door communicatie-experten.

De voorzitter: De heer Lantmeeters heeft het woord.

Jos Lantmeeters (N-VA): Dank u wel.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

**VRAAG OM UITLEG van Jos Lantmeeters aan Bart Tommelein, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Begroting, Financiën en Energie, over de ontwikkeling van een schattingstool voor venale waarden door de Vlaamse Belastingdienst (VLABEL)
– 314 (2018-2019)**

Voorzitter: de heer Paul Van Miert

De voorzitter: De heer Lantmeeters heeft het woord.

Jos Lantmeeters (N-VA): In het verleden hebben we al heel wat gesprekken gevoerd over de schattingstool, de voorafgaande schatting, enzovoort. Met toenmalig minister Turtelboom hebben we het in 2015 al gehad over wie het mag doen, wat er mag gebeuren enzovoort. Indertijd werd gezegd dat VLABEL zelf de schattingen zou doen. De minister heeft toen gezegd dat de situatie wat gewijzigd was. Minister, ik verwijs ook naar uw zeer uitgebreid antwoord in de commissie van 4 juli 2017. Nu gaat het over hoe de landmeters-experten en anderen die zich bezighouden met schattingen hun werk kunnen verrichten.

Ik verwijs ook naar uw antwoord op de schriftelijke vraag nummer 245 van 19 april 2018 van de heer Bertels waar u ingaat op de noodzaak voor VLABEL om te beschikken over een eigen performante schattingstool voor venale waarden van onroerende goederen. Meer specifiek stelt u in het antwoord op vraag 2 in het vooruitzicht dat eind 2018, dus nu, resultaten over een ICT-ontwikkelingsproject ter zake bekend zullen zijn. VLABEL zou een dergelijk project onderwerpen aan een evaluatie met betrekking tot performantie- en gegevenskwaliteit en de resultaten hiervan opleveren tegen eind 2018.

Een snelle uitbouw van zo'n database is niet alleen noodzakelijk voor de ambtenaren maar ook voor de professionals uit de vastgoedsector, die er al lang vragende partij voor zijn, met aandrang zelf, dat Vlaanderen een kwaliteitsvol en vlot werkbaar systeem van vergelijkingspunten ter beschikking stelt.

Minister, wat is de stand van zaken omtrent de realisatie van de schattingstool? Zullen de reeds verkondigde deadlines worden gehaald? Zo ja, kunt u de exacte timing geven? Zo neen, waarom worden die dan niet gehaald?

Zijn er reeds testen gebeurd met betrekking tot de implementatie voor de vastgoedprofessionals? Indien ja, in overleg met welke organisaties? Indien niet, voor wanneer worden die dan gepland?

Is er in een samenwerking voorzien, met welke organisaties? Hoe kijkt u verder vooruit op de bredere toepassingsmogelijkheden van deze tool en de onderliggende database?

De voorzitter: Minister Tommelein heeft het woord.

Minister Bart Tommelein: De raming van venale waarden van onroerende goederen is voor de Vlaamse Belastingdienst inderdaad een belangrijke opdracht. Het is een deel van de corebusiness.

Deze ramingen zijn eerst en vooral nodig voor de controle van de waarden zoals aangegeven door belastingplichtigen. Meestal gaat het dan over de betaalde prijzen of overeengekomen waarden tussen partijen. Die moeten worden vergeleken met de normale venale waarden van die goederen. Maar soms wordt van belastingplichtigen ook verwacht dat ze zelf een venale waarde in een akte of in een aangifte vermelden. Voor de schenkbelasting en de erfbelasting is dat bijvoorbeeld

het geval. Er wordt bij een schenking geen prijs betaald, en dus is enkel de venale waarde relevant voor het bepalen van de heffingsgrondslag.

Ten tweede is de raming nodig voor het bepalen en berekenen van billijke onteigeningsvergoedingen. De dienst vastgoedakten maakt deel uit van de Vlaamse Belastingdienst. Deze dienst is gelast met de opmaak van akten van onteigening en met het voeren van de onderhandelingen met de onteigenden over de vergoeding. Die onteigeningsvergoedingen worden meestal berekend op basis van de venale waarden van onroerende goederen.

Ten derde, is de raming ook nodig voor de controle van de waarden die worden aangegeven in uitvoering van de procedure van een bindende raming, vooraleer de aangifte van nalatenschap wordt ingediend. U kent de historiek hiervan. De Vlaamse Codex Fiscaliteit voorziet de mogelijkheid tot eigen kosteloze ramingen, die op verzoek van de aangifteplichtigen worden uitgevoerd door ambtenaren van de Vlaamse Belastingdienst. Deze mogelijkheid blijft voorlopig wel nog zonder uitwerking. Er was en is een overgangsregeling waarbij externe experts deze ramingen tegen betaling maken. In een eerste fase was dit beperkt tot landmeters volgens een administratief uitgewerkte procedure en op basis van het zogenaamd kwaliteitscharter. In de huidige fase geldt een decretale procedure. De raming kan nu worden uitgevoerd door landmeters of door andere experts en het charter werd grotendeels in de Vlaamse Codex geïntegreerd. Mijnheer Lantmeeters, ik wil het engagement absoluut blijven nakomen om de burger de mogelijkheid van een kosteloze, bindende en voorafgaandelijke raming aan te bieden.

Meestal wordt een venale waarde van een onroerend goed volgens een vergelijkende methode bepaald. We vertrekken van vergelijkings- of referentiepunten. Dat zijn gegevens over recente transacties met onroerende goederen als voorwerp, die in mindere of meerdere mate te vergelijken zijn met het te ramen goed. Zonder die referentiepunten is een raming op basis van de klassieke vergelijkende methode niet mogelijk.

U begrijpt echter ook dat die gegevens privacygevoelig zijn, want ze hebben betrekking op transacties tussen partijen die niet betrokken zijn bij de verrichting of op mutaties waarvoor de fiscale heffingsgrondslag geraamd moet worden. We spreken hier over een project waaraan de Vlaamse Belastingdienst al heel wat middelen heeft gespendeerd. Ik geef u een stand van zaken.

De Vlaamse Belastingdienst bouwt een schattingstool. Voor de Vlaamse Belastingdienst is de uitbouw van een econometrisch model voor de raming van de venale waarde van onroerende goederen een prioritair ICT-project voor 2018. Dit project wordt gerealiseerd in samenwerking met een partner uit de privésector. De overheidsopdracht voor de uitbouw van dit model werd eind juli 2018 afgerond en gegund en is intussen in volle uitvoering. Dankzij een doorgedreven samenwerking tussen de externe partner en de Vlaamse Belastingdienst werd een eerste versie van het model ontwikkeld en uitgebreid getest.

Zoals u weet, moeten we eerst harde kwalitatieve garanties hebben omtrent de resultaten. We kunnen ons niet veroorloven om belastingplichtigen navorderingen te sturen voor aanvullende rechten en belastingverhogingen voor een tekortschatting, zolang onze eigen methodologie geen betrouwbaarheid biedt. Mijn administratie laat mij nu weten dat de voorbije maanden veel vooruitgang is geboekt en dat er nog steeds dagelijks wordt bijgestuurd. Een volgende tussentijdse release staat gepland op 20 december.

Na evaluatie van die nieuwe test zullen we nagaan of dit voldoende garanties biedt. Ik hoop dat de Vlaamse Belastingdienst hiermee de poort richting kosteloze, voorafgaandelijke en bindende ramingen kan openen. Dit is het derde punt uit de opsomming die ik zonet gegeven heb. Het gaat dus om voorafgaandelijke

ramingen, opgemaakt op vraag van burgers, die een aangifte van nalatenschap moeten dienen.

Voor het eerste punt, met name de eigen detectie van tekortschattingen door de Vlaamse Belastingdienst, zou de tool operationeel moeten zijn vanaf het tweede kwartaal van volgend jaar. We hopen uiteraard dat de tool voor beide taakstellingen, de voorafgaandelijke ramingen en de ondersteuning van de Vlaamse Belastingdienst bij het controleren van aangegeven waarden, gelijktijdig en spoedig ingezet zal kunnen worden.

Wat betreft de terbeschikkingstelling van vergelijkingspunten aan externe derden, verwijs ik naar de vraag om uitleg van Koen Van den Heuvel aan minister Annemie Turtelboom van 26 april 2016. Externe experts die vandaag de voorafgaandelijke ramingen in opdracht en op kosten van aangifteplichtigen uitvoeren, hebben bij gebruik van de vergelijkende methode ook behoefte aan het basisingrediënt van dit recept. Dat zijn uiteraard de vergelijkings- of referentiepunten.

Van een degelijke en betrouwbare raming wordt verwacht dat deze naar behoren gedocumenteerd is met de nodige relevante vergelijkingspunten. Ook hiervoor zoeken we nog naar een werkbare en juridisch sluitende oplossing. Het gaat immers om privacygevoelige gegevens. U weet dat ik daar ook enige connectie mee heb en dat ik daar aandacht voor heb door mijn verleden. Ik heb ook uitgelegd waarom. De GDPR-verordening (General Data Protection Regulation) heeft het privacykader bovendien nog verstrengd. Vorige week werd hierover nog overleg gehouden op het kabinet van federaal minister van Financiën, Johan Van Overtveldt, om de problematiek verder uit te klaren. Er werd een verdere gezamenlijke aanpak afgesproken. Een samenwerking van beide overheden biedt wellicht meer garanties. De Vlaamse Belastingdienst zal dit traject in de loop van 2019 verderzetten.

Ik hoop, mijnheer Lantmeeters, dat ik u duidelijk heb kunnen maken dat dit voor VLABEL, maar ook voor mezelf, een belangrijk en prioritair project is. De degelijke organisatie van die ramingen is onontbeerlijk, zowel voor de interne werking van VLABEL en voor een klantvriendelijke dienstverlening aan belastingplichtigen als voor een loyale samenwerking met externe partners die op vertrouwen berust.

Het is echter niet eenvoudig om diverse redenen. Het gaat om privacygevoelige gegevens, de nodige ICT-ontwikkelingen zijn onontbeerlijk en het regelgevend kader dient stabiel en duidelijk te zijn – herinner u het recente annulatieberoep van de landmeters bij het Grondwettelijk Hof. We kunnen het best ook afspraken maken met de federale collega's en de instanties belast met het toezicht op de bescherming van de privacy.

De voorzitter: De heer Lantmeeters heeft het woord.

Jos Lantmeeters (N-VA): Ik ben heel blij dat u erkent dat het zeer belangrijk is dat de tool er komt, en snel. Daarom heb ik mijn vraag opnieuw gesteld. Ik had immers vastgesteld dat u in uw antwoord op mijn vraag van 4 juli 2017 al zei dat de Commissie ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer een machtiging zou toekennen voor de gegevensuitwisseling tussen experts en administraties, maar dat dit punt wel nog zeer moeilijk lag. In dat verband moeten we kijken wat de huidige stand van zaken is.

Met alle respect – en dit is geen kritiek, zoals die van Mijnheer Bertels –, maar iedereen zit op die tool te wachten. Landmeters en andere experts die het kwaliteitscharter ondertekend hebben, zijn toch al een heel eind bezig met schattingen en zijn dus vragende partij voor een schattingstool. U hebt ook

verwezen naar de onteigeningsvergoedingen die op basis van schattingen bepaald worden.

Mijn vraag was dan ook om daar zo snel mogelijk werk van te maken. Ik ben zeer blij dat die release nu voorzien is voor eind 2018, zoals aangekondigd; 20 december 2018 is een perfecte timing. Dan zou ik u willen vragen om er samen met uw collega's van de Federale Regering werk van te maken om alle problemen rond de persoonlijke levenssfeer op te lossen, zodat de externen zo snel mogelijk gebruik kunnen maken van de kennis die Vlaanderen opbouwt.

De voorzitter: De heer Bertels heeft het woord.

Jan Bertels (sp·a): Mijnheer Lantmeerters, het is onze taak als parlementslid om af en toe eens kritisch te zijn, ook wat de werking van VLABEL betreft.

Ik sluit me wel graag aan bij uw vraag, die trouwens voortbouwt op eerdere vragen, over de kosteloze schattingen door VLABEL. Bij de vorige besprekingen omtrent het decreet van 14 december 2017 hadden we allemaal gezegd dat het belangrijk is dat VLABEL professionele en onafhankelijke schattingen kan uitvoeren.

Minister, ik heb daarbij een bijkomende vraag. Als ik het goed begrijp, dan is de eerste test goed verlopen. Anders zou de tweede release niet voor 20 december zijn. Als u spreekt over de twee delen van de tool die er in het tweede kwartaal van 2019 aankomen, moet ik dan verstaan dat ze dan in werking treden? Kunnen ze dan gebruikt worden op het terrein? Hoe moet ik die termijn verstaan? Voor ons mag het zo snel mogelijk.

De voorzitter: Minister Tommelein heeft het woord.

Minister Bart Tommelein: De ondersteuningsdienst van VLABEL kan de tool bij het controleren van de aangegeven waarden gelijktijdig en spoedig inzetten. Dat betekent dat die operationeel is.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.