

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 53
van **BJÖRN RZOSKA**
datum: 10 december 2018

aan **BART TOMMELEIN**

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

Vlaamse Belastingdienst (VLABEL) - Inning aanvullende registratierechten en boetes - Behandeling van bezwaren

Op 13 november 2018 heeft de minister in de Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting bij de toelichting van zijn beleidsbrief Financiën en Begroting 2018-2019 gewezen op het belang dat hij hecht aan een 'klantvriendelijke Vlaamse belastingdienst'.

Concreet voorbeeld is onder meer de zogenaamde 'friendly reminder' door de Vlaamse Belastingdienst (VLABEL) in verband met de bewonings- en inschrijvingsverplichting binnen een gestelde termijn om te kunnen rekenen op een korting van de registratierechten bij de aankoop van een onroerend goed.

Dit initiatief van VLABEL is evenwel pas in werking sinds oktober 2018 en hangt in die zin nauw samen met de verlaging en vereenvoudiging van de registratierechten voor een woningkoop sinds 1 juni 2018. Zo is bijvoorbeeld een korting van de rechten tot 6 procent bij een energetische renovatie gebonden aan een uitvoeringsverplichting binnen de 5 jaar na de aankoop.

Tot 1 juni 2018 was het kadastraal inkomen (KI) bepalend voor de registratierechten en ook voor de mogelijke verlaging ervan tot 5 procent onder het regime van 'klein beschrijf'. Aan deze laatste verlaging hangt een verplichting tot inschrijving (3 jaar na het verlijden van de akte) en bewoning (2 jaar na registratie van de koopakte in functie van een extra rechtenvermindering voor de aankoop van een enige woning). Een koper die niet aan deze verplichting voldoet, krijgt van VLABEL een aanslagdocument over aanvullende registratierechten en een boete in de bus.

Een bezwaar indienen tegen een dergelijke bijkomende aanslag maakt overigens een minder klantvriendelijke zijde van de Vlaamse overheid zichtbaar. Van gewone burgers wordt verwacht dat ze over genoeg juridische scholing beschikken om de betekenis en de draagwijdte van begrippen als 'woning' en 'bewezen overmacht' goed in de vingers te hebben. Voorts is een mondelinge toelichting van het bezwaar enkel gecentraliseerd mogelijk in Aalst of Kortrijk. Een architect inschakelen zou ook eenvoudigweg niet verenigbaar zijn met een kleinbeschrijftarief, omdat dan structurele ingrepen aan een woning verondersteld worden. Een rechtbank heet de aangewezen weg voor het vaststellen van verborgen gebreken aan een woning, en finaal voor het aanvechten van een Vlabel-beslissing over een extra aanslag wanneer de bezwaar- en klachtenprocedure niets uithaalt.

Samengevat: de hierboven beschreven handicaps en hindernissen moedigen geen poging aan om een extra aanslag plus boete administratief of gerechtelijk af te wenden.

Voor minder bemiddelde en vaak ook jonge mensen die met een lening een bescheiden woning hebben aangekocht, dreigt een dergelijke aanslag van duizenden euro's intussen wel een financiële strop te worden. Dat is nog meer het geval wanneer de betrokken koper(s) door effectief onvoorziene, bouwtechnische omstandigheden gedwongen werd(en) tot een ingrijpende renovatie om hun koop alsnog een concreet bewoningsperspectief te geven.

In uitzonderlijke situaties kan een dergelijke noodzakelijke renovatie leiden tot een overschrijding van de termijnen voor een inschrijvings- en/of bewoningsverplichting onder het regime klein beschrijf, met vervolgens dus een fikse extra aanslag door VLABEL als gevolg.

Om onder deze aanslag met aanvullende rechten uit te komen, moet een bezwaar voor VLABEL en ook voor de Klachtendienst Financiën steunen op 'bewezen overmacht'. De boete kan worden kwijtgescholden door de bevoegde minister.

1. VLABEL is sinds 1 januari 2015 bevoegd voor het vestigen en innen van registratierechten bij de (ver)koop van onroerende goederen.

In hoeveel dossiers heeft VLABEL sindsdien 'bewezen overmacht' aanvaard om af te zien van aanvullende rechten en boetes wegens de voorwaarden voor toepassing van het tarief 'klein beschrijf' niet of niet tijdig vervuld?

2. Overmacht is steeds een feitenkwestie en dient per bezwaardossier over aanvullende registratierechten en boetes onderzocht te worden.

Hanteert VLABEL voor dergelijke dossiers algemene principes of standpunten in verband met overmacht? Voor welke omstandigheden of motieven aanvaardt VLABEL in principe geen overmacht voor hun niet-naleving? Wat heeft VLABEL nodig voor 'bewezen overmacht'?

3. Overweegt de minister om in de hierboven genoemde uitzonderlijke gevallen van overschrijding van de domiciliëringstermijnen in het regime van klein beschrijf de sinds 1 juni tot 5 jaar opgerekte termijn bij een energetische renovatie te hanteren vooraleer over te gaan tot de vestiging en inning van aanvullende registratierechten en boetes?
4. In hoeveel dossiers heeft de minister sinds 1 januari 2015 een boete bij aanvullende rechten kwijtgescholden? Hangt een boetekwijtschelding onlosmakelijk samen met een beslissing van VLABEL om een bewaar tegen aanvullende rechten te honoreren? Of is een boetekwijtschelding ook mogelijk als aanvullende rechten geïnd worden, en indien ja, over hoeveel kwijtscheldingen gaat het in dat geval?
5. Erkent de minister dat de behandeling van bezwaarschriften over aanvullende rechten door VLABEL en door de Klachtendienst Financiën minder hermetisch en meer klantvriendelijk kan? Welke stappen overweegt hij ter zake?

ANTWOORD

op vraag nr. 53 van 10 december 2018

van **BJÖRN RZOSKA AAN BART TOMMELEIN**

De heer Volksvertegenwoordiger maakt in het inleidende gedeelte van zijn vraag melding van de verplichtingen die een koper moet naleven wanneer bij de aankoop van een woning toepassing werd gemaakt van het verlaagd tarief van het verkooprecht, gelijk aan 5%, in plaats van het gewone tarief van 10%. Dit is het zogenaamd klein beschrijf dat kon ingeroepen worden voor verkoopovereenkomsten van bescheiden woningen, afgesloten tot en met 31 mei 2018.

Om het voordeel van het klein beschrijf te behouden moet de koper van de bescheiden woning of zijn echtgeno(o)t(e) een inschrijving in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister nemen op het adres van de aangekochte woning binnen een termijn van 3 jaar te rekenen vanaf de datum van de authentieke akte van verkrijging. Deze inschrijving dient bovendien tenminste 3 jaar zonder onderbreking behouden te blijven.

Als één of meer van deze voorwaarden tot behoud van het tarief niet worden nageleefd, zijn de kopers, behalve bij overmacht, naast de aanvullende rechten (5%) gehouden tot betaling van een belastingverhoging van 20% van de aanvullende rechten.

Een ander voordeel dat kon genoten worden bij verkoopovereenkomsten die werden afgesloten tot 31 mei 2018 is dat van het zogenaamd abatement. Bij de aankoop van een enige woning of bouwgrond bestemd tot hoofdverblijfplaats kon een vermindering van de belastbare grondslag worden genoten ten belope van 15.000 euro. Dit leverde concreet bij toepassing van het tarief van 10% een voordeel op van 1.500 euro, en bij toepassing van het tarief van 5% een voordeel van 750 euro. Als de koper bij de aankoop van een huis of bouwgrond kon genieten van het abatement, en ter financiering van deze aankoop een hypothecaire lening afsloot, dan kon aanspraak gemaakt worden op een bijkomend voordeel van 1.000 euro. De belastbare grondslag werd in dit geval immers verminderd met 10.000 euro, het zogenaamd bij-abatement. Als de koper van het klein beschrijf kon genieten, werd de heffingsgrondslag zelfs verminderd met 20.000 euro.

Om het voordeel van het abatement na de aankoop te kunnen behouden moest de koper er zijn hoofdverblijfplaats vestigen. Dat moest effectief gebeuren binnen de 2 jaar (bij de aankoop van een woning) of de 5 jaar (bij de aankoop van een bouwgrond) na de datum van registratie van het document dat tot de heffing aanleiding geeft (de verkoopovereenkomst, de notariële akte of de fiscale verklaring), of na de uiterste datum van tijdige aanbieding ter registratie van dit document. Wanneer dit niet of niet tijdig gebeurt, is de koper naast de aanvullende rechten een belastingverhoging verschuldigd gelijk aan 50% van deze aanvullende rechten.

Voor het behoud van het bij-abatement moest de koper binnen de termijn van 2 jaar (in geval van de aankoop van een woning) of 5 jaar (in geval van de aankoop van een bouwgrond) na de aankoop een hypothecaire inschrijving nemen op het gekochte goed. Bij niet-naleving van deze verbintenis is de koper naast de aanvullende sommen tevens een belastingverhoging verschuldigd gelijk aan 50% van deze aanvullende rechten.

De koper die meerdere gunstregelingen heeft genoten en ze wil behouden, moet dus tijdig voldoen aan de inschrijvings- en de bewoningsverplichting. Als blijkt dat deze voorwaarden niet of niet tijdig zijn nageleefd, is de verkrijger gehouden tot betaling van aanvullende rechten en een belastingverhoging, tenzij de niet-naleving van die verbintenissen het gevolg is van overmacht.

De heer Volksvertegenwoordiger vermeldt dat een boete kan worden kwijtgescholden door de bevoegde minister. Overeenkomstig artikel 3.18.0.0.16 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit kan enkel de leidend ambtenaar van de bevoegde entiteit van de Vlaamse administratie kwijtschelding of vermindering verlenen van de administratieve geldboetes of van de belastingverhogingen als de betrokken partij bewijst niet in fout te zijn. Het artikel 9 van het organiek besluit van 18 maart 1831 van het bestuur van 's lands middelen voor wat betreft de administratieve geldboetes werd opgeheven bij artikel 5.0.0.0.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

Hierna volgen dan de antwoorden op de door heer Volksvertegenwoordiger geformuleerde vragen in fine van zijn vraag.

1. Overmacht kan door de koper worden ingeroepen zowel vóór als na het verstrijken van de vermelde inschrijvings- en bewoningstermijnen. Indien in het eerste geval overmacht wordt aanvaard, wordt er geen aanslagbiljet uitgestuurd. Een verzoek tot kwijtschelding van een belastingverhoging is dan ook zonder voorwerp aangezien er geen belastingverhoging verschuldigd is.

De Vlaamse Belastingdienst heeft sedert de overname van de dienst op 1 januari 2015 voor 1.048 dossiers een positieve beslissingsbrief verzonden waarbij overmacht al werd aanvaard nog vóór het verstrijken van de inschrijvings- en bewoningstermijnen.

Indien de koper overmacht wil inroepen na het verstrijken van de inschrijvings- en bewoningstermijnen kan hij een schriftelijk bezwaar indienen tegen het aanslagbiljet dat de aanvullende rechten en belastingverhoging vermeldt. Sinds 1 januari 2015 werd in 2.838 bezwaardossiers het verzoek tot overmacht ingewilligd en werden zowel de aanvullende rechten als de belastingverhoging wegens de niet-naleving van de voorwaarden tot behoud van het klein beschrijf en het abattement ontheven. Ook in dat geval is een kwijtschelding van de belastingverhoging niet aan de orde aangezien er geen verhoging meer verschuldigd is.

2. De Vlaamse Belastingdienst aanvaardt overmacht als algemeen rechtsbeginsel en past dit toe voor alle Vlaamse belastingen. Overmacht wordt gedefinieerd als "een onvoorzienbare en onvermijdbare gebeurtenis die onafhankelijk is van de wil van de schuldenaar en die een onoverkomelijk beletsel uitmaakt voor de nakoming van zijn verbintenis". Overmacht wordt altijd beoordeeld aan de hand van de feitelijke elementen.

Hiervoor kan worden verwezen naar de bespreking van 13 maart 2018 in de Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting. Het hoofdstuk Belastingen uit het Jaarverslag van de Vlaamse Ombudsdienst 2017 werd toen in de vermelde Commissie besproken. De toenmalige minister van Financiën en Begroting heeft toen toegelicht dat de dossierbehandelaars zoeken naar een evenwicht tussen: de strikte en correcte toepassing van de regelgeving, klantvriendelijkheid en billijkheid, en vooral de gelijkberechtiging van alle belastingplichtigen. De heer minister heeft toen een aantal richtlijnen vermeld die de Vlaamse Belastingdienst hiervoor hanteert (het parlementair stuk 41 (2017-2018) – Nr. 2).

De Vlaamse Belastingdienst aanvaardt in principe een verandering in het gezinsleven van de koper(s), zoals echtscheiding, en beëindiging van de wettelijke of feitelijke

samenwoning die een zekere stabiliteit vertoonde, als overmacht (bevestigd bij de standpunten nummer 14013 en nummer 14019 van 17 november 2014, laatst gewijzigd op 14 november 2016).

Renovatie- of verbouwingswerken geven doorgaans geen aanleiding tot het aanvaarden van een situatie van overmacht. De koper heeft er immers zelf voor gekozen om deze werken uit te voeren aan de woning. Een koper wordt verondersteld te weten in welke staat de door hem aangekochte woning zich bevindt. Indien bij de aankoop duidelijk was dat er renovatiewerken en/of verbouwingen nodig waren, is er dus geen sprake meer van een onvoorzienbaarheid en is een kwalificatie als overmacht "per definitie" niet mogelijk.

Indien men verkiest verbouwingen uit te (laten) voeren, is het bovendien voorzienbaar dat deze vertraging kunnen oplopen of dat er zich problemen kunnen voordoen. Slechts in zeer specifieke situaties wordt overmacht bij verbouwings- of renovatiewerken wel aanvaard, maar dit is steeds te beoordelen op basis van de concrete feiten in het dossier.

Burgers voelen hun situatie vaak als overmacht aan, maar in veel van die gevallen gaat het niet om een onvoorzienbare en onvermijdbare gebeurtenis. De Vlaamse Belastingdienst zet zich bij de beoordeling zo correct mogelijk op de lijn van de vigerende rechtspraak ter zake. In meerdere vonnissen en arresten zijn voorbeelden te vinden van situaties die door de burger misschien wel als overmacht worden ervaren, maar die niet als dusdanig door de Vlaamse Belastingdienst kunnen worden gekwalificeerd.

3. Het spreekt voor zich dat een belastingplichtige die in het verleden heeft genoten van een vermindering, hiervoor vermeld, moet voldoen aan de opgelegde voorwaarden om het voordeel van de vermindering definitief te behouden. De Vlaamse Belastingdienst blijft de naleving van deze voorwaarden ook actief controleren. De opheffing van de vermelde gunstregimes voor koopovereenkomsten afgesloten vanaf 1 juni 2018 doet hieraan geen afbreuk. Een verlenging van de wettelijke inschrijvings- en bewoningstermijnen met betrekking tot een reeds afgeschafte regelgeving zou contra legem zijn. Het zou bovendien strijdig zijn met het gelijkheidsbeginsel van belastingplichtigen.

Overigens kan een koper voor verkoopovereenkomsten afgesloten vanaf 1 juni 2018 aanspraak maken op het nieuwe tarief van het verkooprecht, gelijk aan 7%, voor aankopen van gezinswoningen, indien hij aan alle decretale voorwaarden daartoe voldoet. Ook hierbij gelden verbintenissen die moeten voldaan worden na het afsluiten van de koopovereenkomst. Zo dient de koper op het adres van de gekochte woning ingeschreven te zijn in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister, binnen de twee jaar na het verlijden van de notariële aankoopakte.

Wanneer de koper tevens aanspraak maakt op het extra verlaagd tarief van 6%, waarbij de koper de verbintenis aangaat de woning ingrijpend energetisch te renoveren, geldt een termijn van inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister van 5 jaar.

4. Wanneer overmacht wordt aanvaard, dan behoudt de koper het genoten voordeel van het gunstregime. In dat geval zijn noch de aanvullende rechten, noch de belastingverhoging verschuldigd. Een verzoek tot kwijtschelding van de belastingverhoging is dan zonder voorwerp aangezien er geen belastingverhoging wordt opgelegd. De belastingverhoging wordt immers berekend op de aanvullende rechten. Indien er geen aanvullende rechten verschuldigd zijn, is er dus ook geen belastingverhoging verschuldigd.

Tot nog toe werd in dit kader het artikel 3.18.0.0.16 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit niet toegepast.

5. De Vlaamse Belastingdienst doet heel wat inspanningen met het oog op een klantvriendelijke aanpak, onder meer door een proactieve controle op de naleving van de bewoningsvoorwaarden. Door deze controles de voorbije jaren volledig te automatiseren via een koppeling aan het Rijksregister, kan de Vlaamse Belastingdienst de naleving van de bewoningsvoorwaarden permanent controleren. Wanneer blijkt dat drie maanden vóór het verstrijken van de termijnen nog steeds niet voldaan is aan alle voorwaarden, stuurt de Vlaamse Belastingdienst een extra waarschuwing om de betrokkenen daarop te wijzen. Dit is de zogenaamde "friendly reminder" die de heer Volksvertegenwoordiger in zijn vraag vermeldt.

Deze verwittiging vermeldt ook meteen de mogelijke financiële gevolgen: de bijkomend verschuldigde registratiebelasting en de belastingverhoging. Op die manier krijgt de belastingplichtige de kans om zijn verbintenissen alsnog na te komen en zo de aanvullende registratiebelasting en belastingverhoging te vermijden. Hij kan zich op dat ogenblik desgevallend ook beroepen op overmacht indien de omstandigheden verhinderen dat tijdig aan de voorwaarden zal voldaan zijn.

Indien een belastingplichtige zich niet in regel heeft kunnen stellen en niet akkoord gaat met de aanslag, kan hij een gemotiveerd schriftelijk bezwaar indienen tegen een aanslagbiljet. Deze bezwaarmogelijkheid wordt duidelijk toegelicht op het aanslagbiljet.

Daarnaast wordt op het aanslagbiljet ook verwezen naar de portaalsite belastingen.vlaanderen.be, die met het oog op klantvriendelijkheid voortdurend up-to-date wordt gehouden. De belastingplichtige vindt er alle nuttige informatie over de wijze waarop en de termijn waarbinnen een bezwaar moet ingediend worden, maar ook over de inhoud van het bezwaar. Zo moeten bijvoorbeeld de belangrijkste kenmerken van het aanslagbiljet (bv. kohierartikel) en de persoonsgegevens (naam en rijksregisternummer, adres, telefoonnummer, ...) vermeld worden. De belastingplichtige moet uiteraard uitleggen waarom hij bezwaar indient en waarom hij het niet eens is met de aanvullende belasting en belastingverhoging. In geval van overmacht moeten de nodige bewijsstukken toegevoegd worden. Aangezien het gaat om een feitelijke situatie die geval per geval wordt beoordeeld, is er geen juridische vorming of voorkennis in hoofde van de belastingplichtige vereist.

Bovendien is het steeds mogelijk om telefonisch contact op te nemen met de dossierbehandelaar voor een mondelinge toelichting. Als de belastingplichtige gehoord wenst te worden in een persoonlijk gesprek, dan wordt steeds op die vraag ingegaan. Deze hoorzitting vindt in principe plaats in de standplaats waar de dossierbehandelaar gevestigd is. Met het oog op een efficiënte organisatie is de dossierbehandeling van bezwaren betreffende het verkooprecht geconcentreerd in Aalst, Mechelen of Kortrijk, maar mits een gegronde reden kan hiervan worden afgeweken.

De Vlaamse Belastingdienst zet ook sterk in op een klantvriendelijke dienstverlening door het bezwaarschrift binnen een redelijke termijn te behandelen. Hoewel de Vlaamse Belastingdienst in principe over een termijn van zes maanden beschikt om een bezwaar af te handelen, bedraagt de gemiddelde doorlooptijd momenteel slechts drie maanden waardoor er sneller een einde komt aan de administratieve fase van het geschil.