

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 73
van **SARAH SMEYERS**
datum: 9 december 2019

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Registratiebelasting bij aankoop enige eigen woning - Inschrijvingsplicht

Wie het verlaagd tarief van de registratiebelasting voor de aankoop van een enige eigen woning wil genieten, moet zich binnen de twee jaar na aankoop van een nieuwe woning ook effectief inschrijven in het bevolkings- of het vreemdelingenregister op het adres van die aangekochte woning. Wie dat niet tijdig doet, verliest het voordeel van het verlaagd tarief.

Het gebeurt echter dat kopers om verschillende redenen hun woning niet tijdig kunnen betrekken en dus de termijn overschrijden. Dat kan bijvoorbeeld wanneer werken langer duren dan gepland of wanneer vergunningen niet tijdig afgeleverd werden. Geen van deze zaken kan evenwel worden ingeroepen als overmacht en dus vervalt het tariefvoordeel. Bovenop de verhoging van het tarief komt nog eens een belastingverhoging.

De termijnen voor inschrijving bij de aankoop van een enige eigen woning zijn sinds de inwerkingtreding van decreet van juni 2018 van kracht. De eerste termijnen zijn dus nog niet afgelopen maar toch horen we alarmerende signalen. Onder meer bij de Vlaamse Ombudsdienst wordt gewezen op de problemen bij aanslepende renovaties.

1. Heeft de minister zicht op het aantal overschrijdingen van de termijnen? Wat zijn hiervoor de belangrijkste redenen?
2. In hoeveel gevallen werd een beroep gedaan op overmacht en hoeveel van die dossiers werden aanvaard?
3. Op welke manier kan hieraan een oplossing worden geboden? Overweegt de minister dit te doen?

ANTWOORD

op vraag nr. 73 van 9 december 2019

van **SARAH SMEYERS**

1. Het verlaagd tarief van 7% voor de aankoop van de enige eigen woning werd ingevoerd door het decreet van 18 mei 2018 en trad op 1 juni van dat jaar in werking. Om het voordeel te behouden moet de koper er zich toe verbinden zijn inschrijving te zullen nemen op het adres van het aangekochte goed binnen een termijn van twee jaar te rekenen vanaf de datum van de authentieke aankoopakte.

Aangezien het verlaagd tarief maar van toepassing is op verkoopovereenkomsten vanaf 1 juni 2018, kunnen er nog geen voorwaarden met betrekking tot de inschrijvingstermijnen gecontroleerd worden en zijn er momenteel geen gegevens beschikbaar over het aantal kopers dat niet zou voldoen aan de voorwaarden.

Het is wel zo dat de Vlaamse Ombudsdienst in zijn Jaarverslag van 2018 de aanbeveling maakte om meer fiscale empathie te tonen bij een aanslepende renovatie. Dit toont voor mij aan dat er een belangrijke bezorgdheid is bij burgers dat ze de termijn van 2 jaar niet of mogelijk niet zullen halen.

2. Bij niet of niet-tijdige inschrijving is de koper, behoudens in geval van overmacht, aanvullende rechten en een belastingverhoging (20% van de aanvullende rechten) verschuldigd. Overmacht is een onvoorziene en onvermijdbare omstandigheid die de nakoming van de verplichting onmogelijk heeft gemaakt en die onafhankelijk is van de wil van diegene die er zich op beroept. Een overmachtssituatie is steeds te beoordelen op basis van de concrete feiten in het dossier. De Vlaamse Belastingdienst zet zich bij die 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 volgens de rechter niet als dusdanig kunnen worden gekwalificeerd.

Hoewel verzoeken tot overmacht meestal worden ingediend kort voor of na het verstrijken van de termijn, heeft de Vlaamse Belastingdienst op dit ogenblik voor de verkoopovereenkomsten vanaf 1 juni 2018 reeds vier voorafgaandelijke verzoeken tot overmacht ontvangen, waarvan er twee werden aanvaard.

3. De Vlaamse Belastingdienst doet heel wat inspanningen met het oog op een klantvriendelijke aanpak. 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.

Niettemin heb ik begrip voor de situatie waarbij een renovatie door bepaalde omstandigheden langer aansleept dan voorzien. De termijn van 2 jaar is soms ook gewoon heel krap, voornamelijk bij renovaties waarbij in een omgevingsvergunning moet worden voorzien kunnen de bestaande termijnen ontoereikend zijn om aan de inschrijvingsverplichting te voldoen. De energienormen waaraan een renovatie moet voldoen worden ook steeds strenger waardoor de werken meer tijd in beslag nemen.

Rekening houdend met het gegeven dat de eerste tweejarige termijnen al in 2020 verstrijken, zal ik het initiatief nemen voor een ontwerp van decreet om de termijnen waarover de koper van een enige eigen woning beschikt vanaf de datum van de

authentieke aankoopakte om zijn inschrijving te nemen in het bevolkingsregister te verlengen naar 3 jaar.

Op die manier krijgen mensen ruim de tijd om hun renovaties te doen en wordt vermeden dat deze groep van mensen niet alleen hun fiscaal gunstig tarief zou verliezen, maar ook nog een belastingverhoging zou moeten betalen.