

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 150
van **STEVEN COENEGRACHTS**
datum: 17 januari 2020

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**
VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Eenlotsverkavelingen - Gevolgen arrest Grondwettelijk Hof

Heel wat huizen in Vlaanderen staan vandaag op grote percelen. Zeker met het nakende Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en met het oog op het verdichten van de bestaande bebouwing kan het interessant zijn om een deel van de tuin af te splitsen om er een nieuwe woning op te zetten. Normaal is dan eerst een verkavelingsvergunning nodig. Door een wijziging in de regelgeving was echter sinds begin 2018 zo'n vergunning niet meer nodig voor de creatie van een bijkomend perceel op een bestaand bebouwd perceel. Een notariële splitsing volstond.

Een arrest van het Grondwettelijk vernietigde recentelijk die wijziging uit 2018. Het Hof is van mening dat omwonenden in de nieuwe situatie veel minder goed dan vroeger beschermd zijn. Door een kunstmatige fasering is het nu immers mogelijk een grotere verkaveling te realiseren zonder vergunning en dus ook zonder openbaar onderzoek. De vernietiging leidt echter tot heel wat problemen in de praktijk. Zo keurde de gemeente Zonhoven in 2018 nog een lotsverkaveling goed. Het perceel werd opgesplitst in één perceel met woning en in één bouwplaats. De woning werd verkocht eind 2018. Het gedeelte teruggave registratierechten (verkoop binnen de twee jaar) werd reeds terugbetaald. Er is ook een koper voor de bouwgrond gevonden maar de notaris kan/mag de akte niet verlijden wegens het arrest van het Grondwettelijk Hof met terugwerkende kracht. Dit heeft echter een grote impact. Voor de teruggave van 3/5 van de registratierechten dient de akte echter verleden te worden voor 20 oktober 2019. Deze strikte termijn zorgt in de praktijk voor heel wat problemen.

In het antwoord op een eerdere schriftelijke vraag hierover aan minister Demir (schriftelijke vraag nr. 44 van 24 oktober 2019) lees ik dat de administratieve afhandeling van dossiers in verband met de teruggave van registratierechten gebeurt door de Vlaamse Belastingdienst (VLABEL). Het antwoord op deze vraag zou dus bijgevolg behoren tot de bevoegdheden van de minister.

1. Hoe beoordeelt de minister deze problematiek?
2. Overweegt hij om te kijken of er gesleuteld kan worden aan deze termijn van twee jaar of ziet de minister andere oplossingen voor mensen die geconfronteerd worden met de gevolgen van het arrest van het Grondwettelijk Hof?

ANTWOORD

op vraag nr. 150 van 17 januari 2020

van **STEVEN COENEGRACHTS**

1. Voor de gevolgen op het vlak van ruimtelijke ordening verwijs ik naar het antwoord van collega Demir op uw schriftelijke vraag nr. 44 van 24 oktober 2019.

Wat de fiscale gevolgen betreft voor de teruggave van het verkooprecht wijs ik op artikel 3.6.0.0.6, §2 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF). Indien een aangekocht onroerend goed binnen de twee jaar wordt verkocht, voorziet dat artikel in de teruggave van 3/5de van het verkooprecht geheven op de aankoop indien aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- de verkrijging van het onroerend goed moet gebeuren bij authentieke akte;
- de verkrijging moet onderworpen zijn aan het verkooprecht van 10% (koopovereenkomsten onderworpen aan een verlaagd tarief komen niet in aanmerking);
- de wederverkoop (hetzij een gehele of een gedeeltelijke wederverkoop) moet vastgesteld zijn bij een authentieke akte verleden binnen de twee jaar na de datum van de authentieke akte van verkrijging.

De termijn van 2 jaar is een vervaltermijn en kan problematisch zijn in het licht van het arrest 80/2019 dd. 23/05/2019 van het Grondwettelijk Hof aangezien als gevolg van het arrest voor de aankopen die sinds de inwerkingtreding van het vernietigd decreet (30/12/2017) zijn gedaan met het oog op het opsplitsen van een bebouwde en een onbebouwde kavel en het verkopen van deze afzonderlijke kavels, en waarbij nog geen authentieke verkoopakte is gerealiseerd, bijgevolg toch een omgevingsvergunning moet aangevraagd worden voor de opsplitsing van de kavels.

2. Door de problematiek die nu speelt bestaat de kans dat de wederverkoop van een of van beide kavels niet kan gerealiseerd worden binnen de termijn van 2 jaar om teruggave van 3/5de van het verkooprecht te genieten in toepassing van artikel 3.6.0.0.6, §2 VCF.

Evenwel aanvaardt de Vlaamse Belastingdienst overmacht als algemeen rechtsbeginsel, zelfs als het niet uitdrukkelijk in de regelgeving is voorzien ([standpunt 18045](#) dd. 28/05/2018).

Om te kunnen spreken van overmacht moeten drie elementen gelijktijdig vervuld zijn. Het moet gaan om een gebeurtenis die:

- onvoorzienbaar is/was;
- onvermijdbaar is/was;
- onafhankelijk is/was van de wil van de belastingplichtige.

De beoordeling of er sprake is van overmacht is altijd een feitenkwestie.

In deze specifieke gevallen van aankopen met authentieke akte tussen 30/12/2017 (inwerkingtreding vernietigde bepaling decreet) en 23/05/2019 (arrest Grondwettelijk Hof) (of 23/09/2019 indien reeds een compromis getekend werd uiterlijk op 23/5/2019 en de authentieke akte nog verleden moest worden), met het oog op het afsplitsen van een onbebouwde kavel van een bebouwde eigendom en met de bedoeling een of beide kavels te verkopen, zou overmacht kunnen aanvaard worden en kan teruggave van 3/5de van het verkooprecht toegestaan worden, mits de belastingplichtige het bewijs

levert dat hij zich in de geschetste situatie bevindt, en dat hij binnen redelijke termijn het nodige heeft gedaan om vooralsnog de omgevingsvergunning aan te vragen. Ieder geval zal afzonderlijk beoordeeld moeten worden.

Gelet op het feit dat op deze manier een oplossing kan geboden worden voor deze zeer specifieke situatie, lijkt een decretale aanpassing van de termijn voor de bedoelde wederverkopen niet wenselijk.