

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 320
van **SARAH SMEYERS**
datum: 7 mei 2020

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Kwaliteitsvolle huurwoningen - Toename door verlaagd schenkingstarief

Private huurwoningen scoren op het vlak van woningkwaliteit, comfort en duurzaamheid gemiddeld slechter dan een eigendoms woning.

Via het in het Vlaamse Woninghuurdecreet gestipuleerde regelgevende kader worden renovaties van private huurwoningen gestimuleerd. Enerzijds wordt na 3 jaar een woninghuurovereenkomst eenvoudiger opzegbaar voor het uitvoeren van grondige renovatiewerkzaamheden. Anderzijds kan, na het uitvoeren van energiebesparende investeringen, de huurprijs sneller aangepast worden.

Om het aanbod op de private huurmarkt te versterken met kwaliteitsvolle woningen, kunnen natuurlijke of rechtspersonen die een erfenis ontvangen, de zgn. begiftigden, genieten van een verlaagd schenkingstarief.

Aan dit alles zijn wel een aantal voorwaarden verbonden. Zo moet in de eerste plaats de Vlaamse schenkbelasting van toepassing zijn.

Verder dient minstens één van de begiftigden, binnen een termijn van drie jaar, een conformiteitsattest te verkrijgen en een geregistreerde huurovereenkomst met een minimumduur van 9 jaar af te sluiten. Na deze periode van drie jaar heeft men nog 6 maanden tijd om de bewijsstukken in te dienen.

De bewijsstukken moeten uiteraard betrekking hebben op het geschonken goed en allebei dateren van na de datum van de akte van schenking maar binnen een termijn van drie jaar (te rekenen vanaf de datum van de akte van schenking).

De huurovereenkomst dient niet noodzakelijk afgesloten te zijn door de begiftigde. Wanneer de schenker zich het vruchtgebruik heeft voorbehouden voldoet een huurovereenkomst afgesloten door de schenker eveneens aan de voorwaarden voor teruggave.

Als de huurovereenkomst vroegtijdig wordt stopgezet, moeten de begiftigden dit melden bij de Vlaamse Belastingdienst (VLABEL). De begiftigde beschikt dan over een periode van zes maanden om een nieuwe huurovereenkomst voor te leggen waardoor de vereiste periode van 9 jaar nog kan worden gehaald. Een nieuw conformiteitsattest, of het oude indien de geldigheidsduur daarvan nog niet is verstreken, dient ook opnieuw te worden voorgelegd.

Dit verlaagde tarief wordt verkregen door middel van een teruggave. Als de begiftigden geen effectieve verhuring van 9 jaar kunnen aantonen, zal het teruggegeven bedrag door de Vlaamse Belastingdienst worden teruggevorderd.

Deze tarieven voor de schenking van onroerende goederen zijn tenslotte van toepassing op alle akten verleden vanaf 1 juli 2015.

1. Hoeveel begiftigden beschikken intussen over een conformiteitsattest én werden bereid gevonden om een huurcontract van minimum 9 jaar af te sluiten?
2. Zijn er op dit vlak regionale dan wel provinciale verschillen waarneembaar? Zo ja, graag een overzicht per provincie.
3. Ziet de minister, alleen al met het oog op het versterken van de private huurmarkt met nog meer kwaliteitsvolle woningen en ondanks alle negatieve impact ten gevolge van de coronacrisis, alsnog mogelijkheden tot financiële en fiscale stimuli om dit aantal verder te laten toenemen?

ANTWOORD

op vraag nr. 320 van 7 mei 2020

van **SARAH SMEYERS**

1. Sinds 1 juli 2015 werden door de Vlaamse Belastingdienst 36 verzoeken tot teruggave ingewilligd voor de toepassing van het verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden voor minimum 9 jaar.
2. Een opdeling van de verzoeken tot teruggave per provincie is niet beschikbaar.
3. Ter verbetering van de woningkwaliteit op de private huurmarkt verwijs ik naar de in mijn beleidsnota vermelde initiatieven. Enerzijds zal er jaarlijks een projectoproep gelanceerd worden om private verhuurders te ondersteunen. De projectoproep van 2020 zal betrekking hebben op het ontzorgen van private verhuurders bij de renovatie van de huurwoning. Anderzijds onderzoek ik de uitbreiding van de woningrenovatiepremie naar private verhuurders.