

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 389
van **MAURITS VANDE REYDE**
datum: 15 maart 2021

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

Jaarverslag Nationale Bank (NBB) - Procedures voor bedrijven voor de aankoop van vastgoed of de overdracht van eigendomstitels

In haar jaarverslag m.b.t. 2020 stelt de Nationale Bank van België dat de procedures voor de aankoop van vastgoed of de overdracht van eigendomstitels strenger zijn voor ondernemingen in België.

De NBB stelt: "Bovendien kunnen sommige zware verplichtingen inzake stedenbouw en milieu de initiatieven van ondernemers hinderen. Voor de bedrijven behoren de procedures voor de aankoop van vastgoed of de overdracht van een eigendomstitel en de behandeling van bouwvergunningen tot de minst gunstige domeinen van het ondernemingsklimaat, omdat het aantal procedures en de kosten relatief hoger uitvallen in België en de administratieve formaliteiten er meer tijd vergen. Zo zouden bepaalde verplichtingen kunnen worden aangepast om de oorspronkelijk voor bepaalde activiteiten bestemde gebouwen vlotter voor andere doeleinden te kunnen gebruiken (zoals voor een gemengd gebruik voor commerciële activiteiten en voor bewoning)."

De NBB verwijst bijvoorbeeld naar de administratieve kosten, die in België bijna 13% van de waarde van het aangekochte goed bedragen. Dat is beduidend hoger dan in andere landen. Ook inzake het aantal te doorlopen procedures en de duur van de totale procedure scoort België niet goed in internationaal perspectief.

Er wordt door de NBB verwezen naar verschillende beleidsniveaus.

1. M.b.t. de Vlaamse bevoegdheden heb ik volgende vragen.

- a) Welke verplichtingen en procedures zijn algemeen van toepassing voor ondernemingen m.b.t. de aankoop van vastgoed of de overdracht van eigendomstitels? Graag voor elke bevoegdheid een overzicht van de vigerende regelgeving.
- b) Welke kosten (heffingen, belastingen, enz...) zijn van toepassing voor ondernemingen m.b.t. de aankoop van vastgoed of de overdracht van eigendomstitels?
- c) Hoe evalueert de minister de vaststellingen van de NBB? Is hij/zij het daarmee eens en welke knelpunten zijn er volgens de minister desgevallend?
- d) Ziet de minister desgevallend mogelijkheden om daaraan te remediëren?

- e) Wordt deze problematiek meegenomen in de operatie administratieve vereenvoudiging uit het relanceplan (schrapsessies)?
2. Heeft de minister weet van knelpunten inzake de bevoegdheden van andere beleidsniveaus m.b.t. de problematiek die de NBB schetst? Zo ja, welke?
-

Deze vraag werd gesteld aan de ministers Jan Jambon (236), Hilde Crevits (582), Bart Somers (230), Ben Weyts (559), Zuhair Demir (740), Wouter Beke (488), Matthias Diependaele (389), Lydia Peeters (874), Benjamin Dalle (129)

GECOÖRDINEERD ANTWOORD

op vraag nr. 389 van 15 maart 2021

van **MAURITS VANDE REYDE**

1. Uw vraag hangt samen met en loopt vooruit op de resultaten van oefeningen die gepland zijn in het kader van de Vlaamse Brede heroverweging (VBH) en het actieplan voor de vermindering van de regeldruk in het kader van het relanceplan Vlaamse Veerkracht van de Vlaamse Regering.

De VBH behelst een financiële doorlichting van de tien beleidsdomeinen alsook van de sociale toeslagen en kortingen. De resultaten van de doorlichting dienen als input voor de begrotingsopmaak 2022. Dan zal er pas duidelijkheid komen over welke uitgavenposten door de betrokken projectgroep werden weerhouden en waarom.

De overheidsopdracht inzake "vermindering regeldruk" werd pas op 12 maart 2021 gegund door de Vlaamse Regering. De vooropgestelde timing van dat project ziet er uit als volgt (zie ook antwoord op de vraag om uitleg van Tom Ongena aan Jan Jambon, minister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Buitenlandse Zaken, Cultuur, ICT en Facilitair Management, over de operatie om de administratieve lasten te verminderen in het kader van het relanceplan Vlaamse Veerkracht – 2517 (2020-2021), zoals besproken op de Commissievergadering [nr. C210 \(2020-2021\)](#) – 23 maart 2021), blz. 13 en verder):

- De beleidsdomeinen bezorgen het resultaat van hun schrapsessies aan het Departement Kanselarij en Buitenlandse Zaken tegen de zomer van 2021. De voorlopige streefdatum is 21 juni 2021.
- Samen met de resultaten van de "citizen journeys" moet dat resulteren in een eerste vereenvoudigingsagenda die uiterlijk tegen het zomerreces 2021 aan de Vlaamse Regering ter goedkeuring wordt voorgelegd. Dat is dus tegen 16 juli 2021.
- Op basis van deze eerste vereenvoudigingsagenda kunnen de vakministers vanaf het najaar 2021 regelgevingstrajecten opstarten, of nieuwe administratieve procedures uitwerken.
- Een tweede vereenvoudigingsagenda voorzien we ten laatste tegen het zomerreces 2022.
- Het Departement Kanselarij en Buitenlandse Zaken zal instaan voor de monitoring van de voortgang van de regelgevingstrajecten. Eind 2022 zal een monitoringsrapport aan de Vlaamse Regering meegedeeld worden. Het Vlaams Parlement zal daar dan uiteraard ook kennis kunnen van nemen.

Gezien beide projecten nog in een beginfase zitten, kunnen de betrokken beleidsdomeinen momenteel nog niet altijd concreet en volledig ingaan op alle deelvragen van de eerste vraag. Ik beperk het antwoord dan ook tot de meest in het oog springende en meest relevante voorbeelden.

- a) Akten en geschriften die betrekking hebben op de eigendomsoverdracht van onroerende goederen die zich in België bevinden moeten verplicht ter registratie worden aangeboden. Deze verplichting is evenwel een federale bevoegdheid (art. 19 W.Reg.). Na de registratie bezorgt de FOD Financiën de akte of het geschrift elektronisch aan de Vlaamse Belastingdienst wanneer deze betrekking heeft op een Vlaamse registratiebelasting (zie deelvraag b).

Verder gelden de volgende bepalingen ingevolge de omgevingsregelgeving:

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bevat een aantal informatieplichten (Titel V, hoofdstuk II). Zo is er een informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar (notaris) in het kader van bijvoorbeeld akten van verkoop voor wat betreft diverse ruimtelijke ordeningsaspecten (al dan niet aanwezigheid van vergunning, bestemming, ...).

Verder wordt algemeen geregeld welke informatie vervat moet zijn in een onderhandse akte van verkoop of van verhuring voor meer dan negen jaar van een onroerend goed, en ook van vestiging van erfpacht of opstal. Deze verplichting geldt voor iedereen, dus niet alleen voor de instrumenterende ambtenaar, maar ook voor ondernemingen.

Daarnaast moet iedereen die voor eigen rekening of als tussenpersoon een goed verkoopt, verhuurt voor meer dan negen jaar, inbrengt in een vennootschap, een erfpacht of een opstalrecht overdraagt, of op andere wijze de eigendoms-overdacht met een vergeldend karakter van het goed bewerkstelligt, in de hieraan verbonden publiciteit ook bepaalde gegevens vermelden.

Deze informatieverplichtingen zijn opgenomen ter bescherming van de koper, zodat deze weet wat de stedenbouwkundige bestemming is van het goed en of er een vergunning voor werd afgeleverd of niet. Zo koopt hij geen kat in een zak.

Bij de informatieplicht bij publiciteit, onderhandse en authentieke akte, moet overeenkomstig de gebeurlijke ligging van het onroerend goed in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering, of in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone, worden vermeld (artikel 1.3.3.3.2, §1, van het Gecoördineerd Decreet Integraal Waterbeleid).

Een omgevingsvergunning die geen betrekking heeft op een vergunningsplichtige exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit kan zonder plichtplegingen worden overgedragen. In tegenstelling tot wat de Nationale Bank suggereert, is daar dus geen omgevingsvergunning voor nodig.

Als de omgevingsvergunning wel betrekking heeft op een vergunningsplichtige exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit, moet de overdracht vooraf worden gemeld aan de overheid die bevoegd is voor het project voor de overdracht. Deze eenvoudige melding moet de overheid toelaten om op elk moment de juiste exploitant van de inrichting te kennen.

In uitvoering van de Europese richtlijn betreffende de energieprestaties van gebouwen (EPBD) moet bij het te koop aanbieden van een gebouw in opdracht van de eigenaar door een energiedeskundige een energieprestatiecertificaat worden opgemaakt.

Bij elke overdracht van een onroerend goed in Vlaanderen dient een bodemattest te worden toegevoegd. Het bodemdecreet heeft immers als doelstelling om de koper van een onroerend goed te beschermen, zodat niemand ongewenst met een verontreinigde grond opgezadeld wordt. Indien de overdracht een risicoground betreft, zijnde een grond waar eerder een bodembedreigende activiteit werd ontplooid, dient tevens een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Dat gebeurt door OVAM.

Indien een onroerend goed in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest verkocht wordt, worden geen extra formaliteiten opgelegd vanuit Het Facilitair Bedrijf. Wel waakt het Team Vastgoed van Het Facilitair Bedrijf er over

dat alle wettelijk verplichte documenten en attesten door de entiteit in kwestie worden aangeleverd of, indien het om een onroerend goed in beheer van Het Facilitair Bedrijf gaat, dat die door hen worden aangevraagd.

Tot slot wijs ik ook nog op enkele specifieke administratieve verplichtingen inzake onroerend erfgoed die gelden voor de overdracht van onroerende goederen die beschermd zijn of op een vastgestelde inventaris zijn opgenomen. Iedereen die voor eigen rekening of als tussenpersoon zo een onroerend goed overdraagt, moet dit statuut en een verwijzing naar de rechtsgevolgen vermelden in de onderhandse en authentieke akte. Voor beschermd erfgoed moet dit ook vermeld worden in de hieraan verbonden publiciteit. Na de eigendomsoverdracht meldt de notaris dit aan het agentschap Onroerend Erfgoed (art. 4.1.11, 6.4.8 en 6.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013). Deze verplichtingen zorgen evenwel vrijwel niet voor vertraging en zijn kosteloos. De opsteller van de akte (bv. verkoper, notaris of vastgoedmakelaar) kan die gegevens eenvoudig, snel en kosteloos opzoeken op de website van het agentschap Onroerend Erfgoed. Voor de notarissen is er zelfs een functie om een 'erfgoedrapport' via pdf te downloaden per onroerend goed. De melding van eigendomsoverdrachten kan eveneens elektronisch via de website van het agentschap Onroerend Erfgoed.

- b) Wat betreft de aankoop van vastgoed kan binnen de Vlaamse fiscale bevoegdheden in de eerste plaats verwezen worden naar het verkooprecht, zijnde de registratiebelasting die wordt gevestigd naar aanleiding van de registratie van akten of geschriften die als titel gelden van een overeenkomst houdende overdracht onder bezwarende titel van eigendom of vruchtgebruik van in het Vlaamse Gewest gelegen onroerende goederen (zie titel 2, hoofdstuk 9 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013).

Als de eigendomsoverdracht daarentegen het gevolg is van een schenking of een uitonverdeeldheidtrekking, zijn respectievelijk het schenkrecht of het verdeelrecht van toepassing (zie respectievelijk hoofdstukken 8 en 10 van titel 2 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013).

Tot slot kan de eigendomsoverdracht ook het gevolg zijn van een overlijden. In dat geval is de erfbelasting verschuldigd (zie titel 2, hoofdstuk 7 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013).

Bovenop de vermelde belastingen zijn uiteraard ook nog notariskosten verschuldigd voor het verlijden van de benodigde akten.

Voor het uitreiken van een bodemattest als vermeld onder a), is een retributie verschuldigd van momenteel 54 euro per kadastraal perceel.

- c) Het door u aangehaalde jaarrapport 2020 van de NBB is gebaseerd op een [rapport van de Wereldbank](#) met een economisch profiel van België voor de landenvergelijkende reeks 'Doing business 2020'. De methodologie van dat rapport van de Wereldbank is om te kijken naar procedures en kosten voor de opstart van een zaak in de grootste handelsstad van het land, in casu Brussel.

Hierbij wordt dus ook de gewestelijke fiscaliteit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in rekening gebracht, waarbij bijvoorbeeld het verkooprecht 12,5% bedraagt en daarmee bijna volledig de kosten voor de aankoop van vastgoed (in totaal 12,7%, zie blz. 22 van voornoemd rapport van de Wereldbank) afdekt.

De fiscale situatie is evenwel gunstiger in ons gewest. Het Lambermontakkoord gaf de gewesten de autonome bevoegdheid om vanaf 1 januari 2002 onder meer de tarieven van de gewestelijke registratiebelastingen te wijzigen. De Vlaamse

decreetgever heeft die bevoegdheid direct aangegrepen om het algemeen tarief inzake het verkooprecht te verlagen naar 10% ([decreet van 1 februari 2002](#) dat uitwerking heeft vanaf 1 januari 2002).

De memorie van toelichting geeft daarbij duidelijk blijk van het voornemen om een knelpunt voor ondernemingen weg te werken: "De hoogte van de tarieven is niet alleen een mobiliteitsremmende factor voor particulieren, ook voor bedrijven vormt het een aanzienlijke handicap." (Vlaams Parlement, [stuk 963 \(2001-2002\) – Nr. 1](#), blz. 3).

- d) Zoals aangehaald onder subvraag c) werd het tarief van het verkooprecht al verlaagd. De Vlaamse overheid is momenteel bovendien bezig met een initiatief om de doorlooptijd van de procedures voor het verkoop van vastgoed te kunnen verminderen. Bij het proces van het te koop stellen, aankopen en verkopen van vastgoed moeten er heel wat gegevens opgevraagd worden bij lokale overheden en verschillende entiteiten van de Vlaamse overheid.

Met de ontwikkeling van een Vlaams Vastgoed Informatie Platform wil de Vlaamse Regering die processen ondersteunen via doorgedreven digitalisering. Zo kan een verkoop van vastgoed voortaan in een paar werkdagen rond zijn. Binnen het kader van het relanceplan Vlaams Veerkracht is recent een projectvoorstel goedgekeurd voor de ontwikkeling en uitrol en het beheer en de exploitatie van een vastgoedinformatieplatform. Er wordt ook ingezet op het digitaliseren en doelgericht verbeteren van de kwaliteit van de aan het vastgoedinformatieplatform gerelateerde gegevensbronnen. Dit zal leiden tot het vlot en efficiënt digitaal uitwisselen van alle vastgoedinlichtingen tussen overheden en vastgoedmakelaars, notarissen en burgers en tot een snellere afhandeling van de verkoop van vastgoed.

- e) Zoals eerder aangehaald kunnen we nog niet vooruitlopen op de maatregelen die geschrapt kunnen worden in het kader van de overheidsopdracht inzake "vermindering regeldruk".
2. Het algemeen tarief van het verkooprecht in de andere gewesten bedraagt nog steeds 12,5%. Dat hogere tarief kan een belemmering uitmaken voor ondernemingen die vastgoed willen verwerven in de andere gewesten.