

995 (2021-2022) – Nr. 1
ingediend op 8 november 2021 (2021-2022)

Verslag van het verzoekschrift

namens de Commissie voor Algemeen Beleid,
Financiën, Begroting en Justitie
uitgebracht door Arnout Coel

tot het gelijkstellen
van de domiciliëringstermijnen
voor enerzijds de bijkomende vermindering
voor een enige eigen 'bescheiden' woning
en anderzijds de meeneembaarheid
van het verkooprecht door teruggave

Samenstelling van de Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën, Begroting en Justitie:

Voorzitter: Steven Vandeput.

Vaste leden:

Arnout Coel, Maaïke De Vreese, Andries Gryffroy, Philippe Muyters, Steven Vandeput;
Adeline Blancquaert, Anke Van dermeersch, Wim Verheyden;
Koen Van den Heuvel, Peter Van Rompuy;
Willem-Frederik Schiltz, Maurits Vande Reyde;
Celia Groothedde, Björn Rzoska;
Ludwig Vandenhove.

Plaatsvervangers:

Liesbeth Homans, Lorin Parys, Sarah Smeyers, Wilfried Vandaele, Paul Van Miert;
Filip Brusselmans, Yves Buysse, Johan Deckmyn;
Jo Brouns, Stijn De Roo;
Marino Keulen, Gwendolyn Rutten;
Mieke Schauvliege, Jeremie Vaneeckhout;
Bruno Tobback.

Toegevoegde leden:

Jos D'Haese.

INHOUD

I.	Procedure	4
II.	Inhoud van het verzoekschrift	4
III.	Bespreking en conclusie	4
1.	Inleiding	4
2.	Bespreking	5
2.1.	Tussenkomst van Philippe Muyters	5
2.2.	Tussenkomst van Willem-Frederik Schiltz	5
2.3.	Conclusie	5
	Bijlage: Advies van minister Matthias Diependaele	7

I. Procedure

Op 3 juni 2021 werd een verzoekschrift ingediend tot het gelijkstellen van de domiciliëringstermijnen voor enerzijds de bijkomende vermindering voor een enige eigen bescheiden woning en anderzijds de meeneembaarheid van het verkooprecht door teruggave (verzoekschrift nr. 46 (2020-2021)).

Het verzoekschrift werd op 9 juni 2021 ontvankelijk verklaard en voor verdere behandeling verwezen naar de Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën, Begroting en Justitie.

De commissie besprak het verzoekschrift een eerste keer op 22 juni 2021 en besliste om het voor advies voor te leggen aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed.

Het advies is terug te vinden op de [dossierpagina](#) van het document op www.vlaamsparlement.be.

Na ontvangst van het betreffende advies werd het verzoekschrift opnieuw op de agenda gezet van de Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën, Begroting en Justitie op 19 oktober 2021.

(Wegens de coronamaatregelen werd de vergadering van 22 juni 2021 georganiseerd als videovergadering. De vergadering van 19 oktober 2021 was een fysieke vergadering.)

II. Inhoud van het verzoekschrift

Voor de bijkomende vermindering voor een enige eigen bescheiden woning werd in een verlenging van de domiciliëringstermijn voorzien via het decreet van 24 juni 2020 (decreet tot wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft het verkooprecht voor de verlenging van de domiciliëringstermijn bij aankoop van een woning en voor de uitbreiding van het tarief bij de aankoop van een woning bij ingrijpende energetische renovatie). De termijn bedraagt nu drie jaar in plaats van twee jaar, te rekenen vanaf de datum van registratie van de authentieke akte. De termijn werd terecht verlengd omdat hij bij grondige verbouwingen krap is om aan de domiciliëringverplichting te kunnen voldoen.

De verzoeker is dan ook zeer verbaasd dat voor de meeneembaarheid van het verkooprecht, de domiciliëringstermijn niet mee werd aangepast. De koper moet er zijn hoofdverblijfplaats vestigen binnen de twee jaar (woning) te rekenen vanaf de datum van registratie van de authentieke akte.

Het verschil in termijn lijkt de verzoeker in se onlogisch. De verschillende termijnen zorgen ook voor onnodige complexiteit. Enige administratieve vereenvoudiging lijkt hier aangewezen. De meeneembaarheid van het verkooprecht (twee jaar) is heel krap qua termijn, en zeker in de huidige corona-omstandigheden met veel vertragingen in de bouwsector.

Daarom vraagt de verzoeker om de domiciliëringstermijnen van de meeneembaarheid van het verkooprecht en de bijkomende vermindering voor een enige eigen bescheiden woning gelijk te stellen op drie jaar om zo duidelijkheid en meer ademruimte te scheppen voor eigenaar/verbouwers.

III. Bespreking en conclusie

1. Inleiding

Steven Vandeput, commissievoorzitter, wijst erop dat het advies dat door de commissie werd gevraagd aan minister Matthias Diependaele op 18 oktober 2021 aan

de leden van de commissie werd bezorgd. Er werd daarbij ook verwezen naar het antwoord van minister Diependaele op een eerdere vraag om uitleg over dezelfde kwestie van mevrouw Sarah Smeyers (*Vragen om uitleg* VI.Parl. 2020-21, nr. 1771).

2. Bespreking

2.1. Tussenkomenst van Philippe Muyters

Philippe Muyters vat het advies van de minister als volgt samen.

Het gaat in essentie om twee verschillende gunstregimes met elk hun eigenheid, doelstelling en verschillende voorwaarden.

De minister licht dat zeer helder toe en geeft aan dat het gelijkschakelen van de termijnen in de twee regelingen de complexiteit alleen maar zou verhogen gezien de verwevenheid van de meeneembaarheid met andere gunstregimes en de termijn van twee jaar voor het vestigen van de hoofdverblijfplaats niet zomaar gealigneerd kan worden met de driejarige domicilietermijn bij het verlaagd tarief voor de verkrijging van een enige eigen woning. Een aanpassing dreigt de complexiteit van de huidige fiscale regelgeving enkel te verzwaren.

Hij stelt dan ook voor dat de commissie het advies van de minister tot zijn standpunt maakt en de verzoeker het standpunt van de commissie bezorgt.

2.2. Tussenkomenst van Willem-Frederik Schiltz

Willem-Frederik Schiltz wijst erop dat inzake de meeneembaarheid werd beslist dat die zal uitdoven waardoor er ook steeds minder gevallen zullen zijn waar dit probleem zich zal voordoen. Gezien de complexiteit van de problematiek en de mogelijke nadelen van een gelijkschakeling van de termijnen lijkt het hem dan ook beter geen initiatief te nemen.

De spreker besluit dan ook dat het om een terechte vraag gaat maar dat er geen noodzaak is om er aan te remediëren omdat het probleem zich grotendeels zelf zal oplossen.

2.3. Conclusie

Het gaat in essentie om twee verschillende gunstregimes met elk hun eigenheid, doelstelling en verschillende voorwaarden. Het gelijkschakelen van de termijnen in de twee regelingen zou de complexiteit alleen maar verhogen gezien de verwevenheid van de meeneembaarheid met andere gunstregimes en de termijn van twee jaar voor het vestigen van de hoofdverblijfplaats niet zomaar gealigneerd kan worden met de driejarige domicilietermijn bij het verlaagd tarief voor de verkrijging van een enige eigen woning.

Een aanpassing dreigt de complexiteit van de huidige fiscale regelgeving enkel te verzwaren. Het lijkt dan ook beter geen initiatief te nemen temeer daar het probleem zich grotendeels zelf zal oplossen door de uitdoving van de meeneembaarheid in de aangekondigde hervorming van het verkooprecht.

Steven VANDEPUT,
voorzitter

Arnout COEL,
verslaggever

BIJLAGE:

Advies van minister Matthias Diependaele

ANTWOORD OP VERZOEKSCHRIFT nr. 46 (2020-2021)**Minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed**Verzoekschrift nr. 46 van **[naam]****Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën, Begroting en Justitie****1. Inhoud verzoekschrift**

t.a.v. het Vlaams Parlement

Beste mevrouw Homans

Beste Parlementsleden

Dit is een verzoekschrift tot aanpassing en gelijkstellen van de domiciliëringstermijnen tussen enerzijds de bijkomende vermindering van het verkooprecht voor een enige eigen 'bescheiden' woning en anderzijds de meeneembaarheid van het verkooprecht door teruggave.

Ik kocht een woning aan op 23 november 2020 gelegen te **[naam]** met de bedoeling om deze woning te renoveren. Het betreft een woning uit de jaren 60 en werd door de vorige eigenaars nooit gemoderniseerd. U begrijpt dat hier ingrijpende aanpassingen dienen te gebeuren om deze te voorzien van een modern comfort gericht op de huidige leefomstandigheden. In afwachting van de renovatie woon ik dan ook elders.

Ik maak gebruik van het recht op de bijkomende vermindering voor een enige eigen 'bescheiden' woning én de meeneembaarheid van het verkooprecht.

<https://www.vlaanderen.be/verminderingen-van-het-verkooprecht>

Ik bemerk echter volgende inconsistentie in het gebruik van deze rechten.

Voor de bijkomende vermindering voor een enige eigen 'bescheiden' woning, waarop ik aanspraak maak, werd een verlenging van de domiciliëringstermijn voorzien via decreet van 24 juni 2020.

Deze termijn bedraagt nu 3 jaar ipv 2 jaar te rekenen vanaf datum registratie van de authentieke akte. Ik citeer een zin die u kan lezen onder de link <https://www.vlaanderen.be/uw-overheid/werking-en-structuur/hoe-werkt-de-vlaamse-overheid/belastingen-en-begroting/vlaamse-belastingen/registratiebelasting/wijzigingen-bij-verlaagde-tarieven-registratiebelasting-bij-aankoop-van-de-enige-eigen-woning>:

"Bij grondige renovatie- of verbouwingswerken kan deze termijn krap zijn om tijdig aan die domiciliëverplichting te kunnen voldoen."

Inderdaad een zeer gegronde reden om de termijn te verlengen.

Concreet betekent dit in mijn geval dat ik op mijn nieuw adres dien gedomicilieerd te zijn ca. november 2023 als voorwaarde om aanspraak te maken op deze vermindering.

Groot was mijn verbazing dat voor de meeneembaarheid van het verkooprecht de domiciliëringstermijn niet mee werd aangepast.

De voorwaarde voor het recht op de meeneembaarheid door teruggave stelt als 4^e voorwaarde: "De koper moet er zijn hoofdverblijfplaats vestigen binnen de 2 jaar (woning) ... te rekenen vanaf datum registratie van de authentieke akte.

Dit betekent dat ik mij op mijn nieuwe adres alsnog dien te domiciliëren ca. november 2022.

Het verschil in termijn lijkt mij in sé niet logisch. Waarom voorzag het decreet van 24 juni 2020 ook hiervoor geen verlenging van de domiciliëringstermijn?

Gezien mijn woning volledig en structureel gerenoveerd dient te worden heb ik bewust gekozen voor een algemene aannemer die totaalrenovaties doet. In het bijzonder omdat dit de uitvoeringstermijn zou beperken, dacht ik.

Elke aannemer die ik contacteerde vertelde mij echter grosso modo hetzelfde verhaal. De hoofdlijnen zijnde; wij hebben enorm veel werk, er zijn hele lange wachttijden, wij zitten een jaar vol, door corona zijn er veel mensen beginnen renoveren dus u bent niet alleen mevrouw, wij geraken moeilijk aan bouwmaterialen waardoor er veel vertragingen zijn, ...

Concreet in mijn geval: de werken kunnen maar aanvangen maart 2022.

De meeneembaarheid van het verkooprecht (2 jaar) is heel krap qua termijn in de huidige omstandigheden. Maar zelfs in pre-corona tijden was deze termijn sowieso al te kort. U gaf het zelf aan want u weet ook dat een verbouwing bijna altijd gepaard gaat met onverwachte problemen en vertragingen waar een bouwheer geen invloed op heeft. Dit zorgt voor heel wat extra stress voor een burger die alles volgens de regels wil doen en elke euro kan gebruiken.

Daarom zou ik u willen verzoeken om de domiciliëringstermijnen van de Meeneembaarheid van het verkooprecht en de Bijkomende vermindering voor een enige eigen 'bescheiden woning te willen aligneren op 3 jaar om zo duidelijkheid en meer ademruimte te scheppen voor eigenaar/verbouwers.

Dat hiervoor verschillende termijnen worden gehanteerd zorgt mijns inziens ook voor een onnodige complexiteit. Enige administratieve vereenvoudiging lijkt mij hier dan ook aangewezen.

Ik hoop dat u mijn verzoekschrift aandachtig zal gelezen hebben en kijk uit naar een positief antwoord.

2. Antwoord verzoekschrift

1. Verzoekster haalt twee verschillende gunstregimes aan, namelijk het verlaagd tarief voor de enige eigen woning (in dit geval ook gecombineerd met een rechtenvermindering voor een bescheiden woning) en de meeneembaarheid.
2. Het verlaagd tarief voor de aankoop van de enige eigen woning werd bij de invoering door het decreet van 18 mei 2018 aanvankelijk gekoppeld aan de verplichting voor de koper om zijn inschrijving te nemen op het adres van het aangekochte goed binnen een termijn van twee jaar vanaf de authentieke aankoopakte.

De Vlaamse Ombudsdienst heeft in zijn Jaarverslag van 2018 de aanbeveling gemaakt om meer fiscale empathie te tonen bij een aanslepende renovatie en uit reacties op het terrein bleek dat er een belangrijke bezorgdheid was bij de burgers omtrent de haalbaarheid van die tweejarige termijn. Aan deze bezorgdheid werd nog voor het verstrijken van de eerste tweejarige termijnen tegemoet gekomen door in het decreet van 26 juni 2020 de inschrijvingstermijn te verlengen tot drie jaar.

3. Meeneembaarheid houdt in dat het verkooprecht geheven bij de aankoop van een eerdere woning-hoofdverblijfplaats, in aanmerking wordt genomen als "wijze van betaling" van het verkooprecht dat geheven wordt bij de aankoop van een nieuwe woning hoofdverblijfplaats. De Vlaamse Codex Fiscaliteit voorziet in twee mechanismes van meeneembaarheid, waarbij de volgorde van de verrichtingen bepalend is: de "meeneembaarheid door verrekening" en de "meeneembaarheid door teruggave". Er is bij de twee vormen een verschil in de na te leven voorwaarden en de wijze van toekenning. Meer informatie hierover is te vinden op de website van de Vlaamse overheid: <https://www.vlaanderen.be/meeneembaarheid-van-het-verkooprecht>.

Het gunstregime van de meeneembaarheid voorziet, in tegenstelling tot het verlaagd tarief (zie punt 2), in een termijn waarbinnen de koper zijn hoofdverblijfplaats in de nieuwe woning moet vestigen. Deze termijn is bepaald op twee jaar vanaf de datum van de registratie van de tweede aankoop.

4. Het decreet van 26 juni 2020 voorzag niet in een verlenging van deze laatste termijn omdat het niet mogelijk is om de verschillende termijnen van beide gunstregimes zonder gevolgen op elkaar te aligneren. Aan de aanpassing van de tweejarige termijn is immers een zekere complexiteit verbonden.

Ter verduidelijking:

- Het gaat in essentie om twee verschillende gunstregimes met elk hun eigenheid, doelstelling en verschillende voorwaarden.
Voor het verlaagd tarief bij aankoop van een enige eigen woning wordt gekeken naar de datum van inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister en voor de meeneembaarheid naar de datum van het vestigen van de hoofdverblijfplaats. Ook het startpunt van beide termijnen verschilt. Bij het verlaagd tarief bij aankoop van een enige eigen woning gaat de termijn in vanaf het verlijden van de authentieke akte. Bij meeneembaarheid geldt de datum van de registratie van de tweede aankoop als referentiepunt.

- Daarnaast komt in geval van meeneembaarheid door teruggave de termijn voor het vestigen van de hoofdverblijfplaats overeen met de termijn tussen de aankoop van de nieuwe hoofdverblijfplaats en de verkoop van de oude hoofdverblijfplaats. In beide gevallen bedraagt de termijn twee jaar. Slechts één van beide termijnen verlengen naar drie jaar zou de zaken alleen maar complexer maken.
 - Voor de meeneembaarheid werd de maximale termijn tussen aankoop van de nieuwe woning en verkoop van de oude woning bepaald op twee jaar. Bij het verlaagd tarief voor aankoop van een enige eigen woning dient het verhinderend onroerend bezit, de woning die de koper mogelijks nog heeft op het moment van de authentieke aankoopakte van de nieuwe woning, binnen een termijn van één jaar verkocht te zijn.
 - Meeneembaarheid is bovendien niet enkel combineerbaar met het verlaagd tarief van 6% voor de enige eigen woning, maar ook met andere verlaagde tarieven die elk hun eigen specifieke toepassingsvoorwaarden hebben. Meeneembaarheid is bijvoorbeeld ook combineerbaar met het verlaagd tarief voor de aankoop van een enige eigen woning die energetisch gerenoveerd zal worden of kwalificeert als een beschermd monument, waarvoor de domicilietermijn is bepaald op 5 jaar. Zelfs als de termijn voor het vestigen van de hoofdverblijfplaats bij meeneembaarheid wordt opgetrokken naar drie jaar, blijft de discrepantie met andere gunstregimes bestaan.
5. Samengevat betekent dit dat gezien de verwevenheid van de meeneembaarheid met de andere gunstregimes, de termijn van twee jaar voor het vestigen van de hoofdverblijfplaats niet zomaar gealigneerd kan worden met de driejarige domicilietermijn bij het verlaagd tarief voor de verkrijging van een enige eigen woning. Een aanpassing dreigt de complexiteit van de huidige fiscale regelgeving enkel te verzwaren.
6. Ter aanvulling: wanneer een koper er niet in slaagt om tijdig zijn hoofdverblijfplaats in het aangekochte goed te vestigen, heeft dit het verlies van het gunstregime van de meeneembaarheid tot gevolg. In dat geval zijn aanvullende rechten en een belastingverhoging verschuldigd. Deze belastingverhoging en aanvullende rechten zijn echter niet verschuldigd wanneer de niet-naleving te wijten is aan overmacht. Overmacht is een onvoorzienbare en onvermijdbare gebeurtenis die onafhankelijk is van de eigen wil en die een onoverkomelijk beletsel uitmaakt voor de nakoming van de verbintenis. Overmacht dient bewezen te worden door degene die het inroept en wordt dossier per dossier beoordeeld volgens de concrete feitelijke omstandigheden.

3. Extra informatie

Een gelijkaardige vraag kwam ook aan bod in vraag om uitleg nr. 1771 van mevrouw Sarah Smeyers, behandeld in de commissie voor Algemeen Beleid, Financiën, Begroting en Justitie van 9 februari 2021.