

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 186

van **MERCEDES VAN VOLCEM**

datum: 31 januari 2022

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Verhandeling onroerend goed - Inkomsten

Graag informeer ik naar een overzicht van de inkomsten anno 2021 die betrekking hadden op onroerend goed.

1. Hoeveel akten werden verleden voor aankoop van onroerend goed in 2021?
2. Hoeveel registratierechten werden geïnd tegen respectievelijk welk tarief in 2021 (verminderd tarief eigen woning, laag beschrijf, investeringsgoederen)?
3. Hoeveel registratierechten werden anno 2021 meegenomen door kopers?
4. Hoeveel registratierechten werden geïnd ingevolge schenking van onroerende goederen en roerende goederen?
5. Hoeveel registratierechten werden geïnd op gronden en voor hoeveel aankopen?
6. Hoeveel successierechten werden geïnd?
7. Hoeveel inkomsten ontving de minister van de federale overheid naar aanleiding van meerwaarden gerealiseerd op onroerend goed die betrekking hebben op de verkoop van de gezinswoning? Meer bepaald doordat de gezinswoning wordt verkocht binnen de 12 maanden?
8. Hoe verklaart de minister het record aan inkomsten afkomstig van transacties inzake vastgoed?
9. Hoeveel kostte de woonbonus anno 2019, 2020 en 2021 aan de Vlaamse overheid en wat zijn de vooropgestelde kosten in 2022, 2023, 2024 en 2025?

ANTWOORD

op vraag nr. 186 van 31 januari 2022

van **MERCEDES VAN VOLCEM**

1-2. Er werden in aanslagjaar 2021 167.958 akten geregistreerd waarop het verkooprecht werd geheven. In onderstaande tabel vindt u het aantal akten en de verschuldigde rechten na verminderings- en vrijstellingen, opgedeeld per transactietype. In één akte kunnen meerdere transactietypes voorkomen.

Transactietype	Aantal akten	Verschuldigde rechten (in euro)
Ruil 10%	768	5.139.417
Ruil 4%	46	371.619
Ruil onbebouwde landgoederen 6% ¹	20	15.680
Verkoop 1,5% - sociaal tarief ²	144	420.247
Verkoop 10% - gewoon tarief	107.374	2.049.271.001
Verkoop 12,5% - oud verkooprecht	58	667.232
Verkoop 4% - beroepskopers ³	5.318	110.066.992
Verkoop 5% - klein beschrijf	22	111.336
Verkoop 6% - oud tarief klein beschrijf	39	357.353
Verkoop inbreng	17	561.753
Verkoop verlaagd tarief gezinswoning 6% ⁴	55.208	795.593.201
Verkoop verlaagd tarief gezinswoning 7% ⁵	11	107.779
Verkoop verlaagd tarief gezinswoning IER ⁶ 5%	838	9.496.828
Verkoop verlaagd tarief gezinswoning IER 6% ⁷	14	164.921
Verkoop verlaagd tarief gezinswoning sloop heropbouw 5%	9	115.495
Verkoop verlaagd tarief onroerend erfgoed 1% ⁸	47	206.495
Verkoop verlaagd tarief onroerend erfgoed 5% ⁹	61	2.276.379
Verkoop verlaagd tarief svk 7% ¹⁰	264	3.319.654
Vernietiging/ontbinding verkoop	2.810	30.180

¹ Art. 2.9.4.2.8 VCF² Ten gunste van kopers van sociale woningen (art. 2.9.4.2.3 VCF)³ Ten gunste van beroepspersonen (art. 2.9.4.2.4 VCF);⁴ Aankoop van de enige eigen woning van de koper (art. 2.9.4.2.11 VCF)⁵ Sedert 01/01/2020 bedraagt dit tarief 6%. Het oude tarief van 7 % kan nog verschuldigd zijn o.a. bij akten onder opschortende voorwaarde of akten die laattijdig geregistreerd werden.⁶ Aankoop van de enige eigen woning, met verbintenis tot ingrijpende energetische renovatie (art. 2.9.4.2.12 VCF)⁷ Sedert 01/01/2020 bedraagt dit tarief 5%. Het oude tarief van 6 % kan nog verschuldigd zijn o.a. bij akten onder opschortende voorwaarde of akten die laattijdig geregistreerd werden.⁸ Aankoop van de enige eigen woning van de koper, waarbij de woning een beschermd monument is (art. 2.9.42.14 VCF).⁹ Halvering van het tarief van 10% bij de aankoop van een beschermd monument (art. 2.9.4.2.10 VCF)¹⁰ Aankoop van een woning die ter beschikking zal worden gesteld van een erkend sociaal verhuurkantoor (art. 2.9.4.2.13 VCF)

TOTAAL	173.068	2.978.293.562
---------------	----------------	----------------------

Volgens de ESR-aanrekeningsmethode¹¹ werd voor 2021 2.822.380.899,52 euro (inclusief intresten en kosten) aan verkooprecht ontvangen.

3. In onderstaande tabel vindt u voor aanslagjaar 2021 de meeneembare rechten door verrekening en de meeneembare rechten door teruggave. Een verzoek tot verrekening wordt doorgaans gevraagd in de authentieke akte van de aankoop van de nieuwe woning-hoofdverblijfplaats. Indien het gaat om meeneembaarheid door teruggave gebeurt het verzoek doorgaans in de akte van verkoop van de oude woning-hoofdverblijfplaats. Gelet op het feit dat de belastingplichtige 2 jaar¹² de tijd heeft vanaf de aankoop van de nieuwe woning-hoofdverblijfplaats om de oude woning te verkopen, zal het bedrag van de meeneembare rechten bij teruggave nog toenemen.

Transactietype	Meeneembare rechten bij verrekening (in euro)	Meeneembare rechten bij teruggave (in euro)
Verkoop 1,5% - sociaal tarief	12.383	-
Verkoop 10% - gewoon tarief	24.271.030	8.451.871
Verkoop 6% - oud tarief klein beschrijf	52.165	6.500
Verkoop verlaagd tarief gezinswoning 6%	91.662.907	23.307.002
Verkoop verlaagd tarief gezinswoning 7%	1.098	-
Verkoop verlaagd tarief gezinswoning IER 5%	827.755	374.634
Verkoop verlaagd tarief gezinswoning IER 6%	25.163	8.300
Verkoop verlaagd tarief gezinswoning sloop heropbouw 5%	4.693	11.000
Verkoop verlaagd tarief onroerend erfgoed 1%	32.755	19.162
TOTAAL	116.889.949	32.178.469

4. In onderstaande tabel vindt u voor aanslagjaar 2021 de verschuldigde schenkbelasting na verminderingen en vrijstellingen, opgedeeld volgens de aard van de geschonken goederen.

Aard goederen	Verschuldigde rechten (in euro)
Schenking onroerend	230.618.242
Schenking roerend	269.178.858
TOTAAL	499.797.100

Volgens de ESR-aanrekeningsmethode werd voor 2021 498.701.141,37 euro (inclusief intresten en kosten) aan schenkbelasting ontvangen, waarvan 229.793.607,72 euro voor onroerende schenkingen en 268.907.533,65 euro voor roerende schenkingen.

5. Afzonderlijke gegevens over aankopen van gronden zijn niet beschikbaar voor automatische rapportering, maar gronden kunnen deel uitmaken van tariefcategorieën die zijn opgenomen bij vraag 1.
6. Volgens de ESR-aanrekeningsmethode worden de ontvangsten voor erfbelasting voor 2021 geraamd op 1.588.027.032,91 euro (inclusief intresten en kosten, exclusief fiscale regularisatie). Deze ESR-ontvangsten zijn een prognose, aangezien de ontvangsten tot en met februari 2022 worden aangerekend op begrotingsjaar 2021.

¹¹ De ESR-ontvangsten 2021 bestaan voor de registratiebelasting uit de kasontvangsten van februari 2021 tot en met januari 2022.

¹² 5 jaar in geval van aankoop van een bouwgrond

7. De meerwaardebelasting is een federale belasting. Het gaat immers om diverse inkomsten die afzonderlijk belast zijn in de personenbelasting.
8. Corona heeft bij veel gezinnen nieuwe woonbehoeften doen ontstaan. Het afgelopen jaar gingen meer mensen op zoek naar een woning met een terras of tuin. Ook de vraag naar grotere woningen steeg. De daling van de rente heeft de ontleningscapaciteit doen toenemen met stijgende prijzen, en bijgevolg ook stijgende registratiebelasting, als gevolg.
Door de lage rente werd vastgoed ook aantrekkelijker als investering. Ook dat heeft het aantal transacties doen stijgen.
9. De tabel hieronder biedt voor de aanslagjaren 2019 tot en met 2026 een overzicht van de fiscale uitgaven voor het 'verwerven en behouden van de eigen woning'. De cijfers van de aanslagjaren 2019 en 2020 betreffen realisatiecijfers. De cijfers van de overige aanslagjaren betreffen ramingen die door de FOD Financiën eind september 2021 in het kader van de begrotingsopmaak 2022 werden opgesteld. Deze ramingen werden – na toepassing van het aanslagjaarspecifieke voorschottenpercentage - verwerkt in de meerjarige uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap (Meerjarenraming 2021-2026, oktober 2021).

Binnen deze categorie van fiscale uitgaven kent de Woonbonus 2005-2014 een dalend verloop omdat steeds meer belastingplichtigen het einde bereiken van de periode waarvoor de fiscale uitgave werd toegekend. Dat geldt (voorlopig) niet voor de Woonbonus 2015. De raming ervan blijft constant op 73,1 miljoen euro. Tot slot werd de Geïntegreerde Woonbonus eind 2019 door de Vlaamse Regering stopgezet waardoor er geen instroom van belastingplichtigen meer mogelijk is en de budgettaire impact (eveneens voorlopig) constant blijft op 339,5 miljoen euro.

Fiscale uitgave 'verwerven en behouden eigen woning' 2019-2026 (in miljoen euro)

Inkomstenjaar	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Aanslagjaar	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1. Bouwsparen	187,7	155,8	125,6	95,5	65,3	35,2	5,0	0,0
2. Intresten	41,9	35,2	28,0	20,8	13,6	6,4	0,0	0,0
3. Woonbonus 2005-2014	933,4	859,3	786,5	713,8	641,1	568,3	495,6	422,9
4. Langetermijnsparen	48,9	40,3	31,7	23,1	14,6	6,0	0,0	0,0
5. Woonbonus 2015	76,9	73,1	73,1	73,1	73,1	73,1	73,1	73,1
6. Geïntegreerde woonbonus	228,0	319,2	339,5	339,5	339,5	339,5	339,5	339,5
Totaal	1.516,8	1.482,9	1.384,4	1.265,8	1.147,2	1.028,5	913,2	835,5