

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 500

van **SARAH SMEYERS**

datum: 28 juni 2022

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Verlaagde registratierechten - Effecten

De verlaging van de registratierechten kwam al herhaaldelijk ter sprake. Laatst nog tijdens de zitting van de commissie Wonen van 23 juni, waar de minister op een vraag om uitleg van collega Blancquaert over de onbetaalbaarheid van woningen voor jonge gezinnen en het leningenbeleid van de Nationale Bank van België antwoordde: "Zo voerde de Vlaamse Regering met ingang van 1 januari 2022 een verlaging door van de registratiebelasting van 6 naar 3 procent op de enige eigen woning. Daartegenover staat wel dat de registratiebelasting bij de aankoop van een tweede eigendom stijgt en de meeneembaarheid verdwijnt."

Tijdens het actualiteitsdebat over het woonbeleid van de Vlaamse Regering van 19 januari van dit jaar gaf de minister trouwens een soortgelijk antwoord door te stellen: "Daarnaast hebben we recent de registratierechten verlaagd om de eigenaarsmarkt maximaal toegankelijk te houden. Zo werd vanaf 1 januari 2022 het tarief voor de enige en eigen woning verlaagd van 6 naar 3 procent. Ik wil namelijk de markt zo toegankelijk mogelijk houden voor jonge gezinnen, eerste kopers en minder kapitaalkrachtigen. Het is daarmee ook een uitdrukkelijke keuze van deze meerderheid om blijvend in te zetten op eigenaarschap. Dat blijft de grootste troef van onze woningmarkt. Ik wil daar ook de toekomstige generaties mee van laten genieten."

We zijn nu een halfjaar verder. Wellicht is dit het gepaste ogenblik voor een eerste evaluatie.

1. Hoeveel mensen/gezinnen maakten intussen gebruik van de verlaging van de registratierechten naar 3 procent om een eerste eigen woning aan te schaffen?
2. Over welk bedrag ging het daarbij voor de Vlaamse overheid? Anders gesteld: welk bedrag 'verloor' de Vlaamse overheid hierdoor en op welke wijze werd dit opgevangen? Of zoals de minister het op 23 juni zei: "Iedereen die voorstelt om de registratierechten, de erfenisrechten of de opcentiemen op de inkomens te verlagen, daar ben ik allemaal mee akkoord. Ik wil het gerust doen, maar heb dan ook de moed om te zeggen waar de uitgaven van de overheid moeten worden verminderd."
3. In Europa woonde in 2020 gemiddeld 69,7 procent van de bevolking in een eigen huis; in België was dat toen 71,1 procent (zie: <https://www.hln.be/woon/zeventig-procent-van-europeaanen-woont-in-eigen-woning~a05a30aa/207959340/>).

Wat zijn de cijfers voor Vlaanderen de voorbije jaren en hoe evolueren deze?

ANTWOORD

op vraag nr. 500 van 28 juni 2022

van **SARAH SMEYERS**

1. In de eerste helft van 2022 werd door 52.950 personen in 34.153 aktes gevraagd naar de toepassing van het verlaagd tarief van 3% bij de aankoop van de enige eigen woning. Ter vergelijking: in de eerste helft van 2021 hebben 46.111 personen in 29.744 akten gevraagd naar de toepassing van het verlaagd tarief bij de aankoop van de enige eigen woning. Dit geeft een stijging van 15% voor het aantal personen en van 15% voor het aantal aktes, maar er dient uiteraard rekening mee worden gehouden dat in het najaar van 2021 kopers van een eerste woning het verlijden van de authentieke akte hebben uitgesteld naar 2022 om van de verlaging naar het 3%-tarief te kunnen genieten.
2. Het verlaagd tarief bij de aankoop van de enige eigen woning heeft voor de eerste jaarhelft van 2022 een belastbare grondslag van 9,6 miljard euro. Een verlaging van drie procent van dit tarief op deze belastbare grondslag betekent een theoretisch bruto verlies van 290 miljoen euro. Dit wordt echter deels gecompenseerd door de meeropbrengst ingevolge de verhoging van het algemeen tarief van 10% naar 12% en door de minderingen als gevolg van de uitdovingsregeling van de meeneembaarheid. Ook moet rekening worden gehouden met anticipatie- en uitstelgedrag (kopers van een eerste woning hebben het verlijden van de authentieke akte uitgesteld naar 2022; kopers die onder de toepassing van het algemeen tarief in het verkooprecht vielen hebben zoveel als mogelijk hun compromis of hun akte in 2021 ondertekend).
3. De cijfers van Eurostat uit het geciteerde artikel zijn gebaseerd op de EU-SILC-bevraging, een cross-sectionele en longitudinale enquête over inkomen, sociale uitsluiting en leefomstandigheden. Deze cijfers geven het aandeel van de totale bevolking weer waarvan een lid van het huishouden eigenaar is van de woning. Voor Vlaanderen evolueerde deze indicator van 76,7% in 2015 naar 77,7% in 2020.

In het Vlaamse woonbeleid wordt meestal een andere insteek gebruikt, die hieronder wordt weergegeven, nl. het aandeel huishoudens waarvan een lid van het huishouden eigenaar is van de woning.¹ Deze indicator is jaarlijks beschikbaar, maar laat geen internationale vergelijking toe.

Het aandeel eigenaars nam na de Tweede Wereldoorlog gestaag toe en bereikte een piek in de jaren voor de financiële crisis van 2008. Daarna volgde een beperkte daling. De laatste jaren bleef het aandeel eigenaars redelijk stabiel. Aangezien de meest recente gegevens dateren van 2020 is het evenwel nog te vroeg om de impact van de verlaagde registratierechten na te gaan.

¹ Hoewel het een gelijkaardige indicator betreft, kunnen de verschillen tussen beide percentages tot 5% bedragen. De verklaring hiervoor is dat de huishoudtypologie niet hetzelfde is bij eigenaars en huurders: zo zijn huurders vaker alleenstaand dan eigenaars.

Omschrijving	De aandelen van de woningen die bewoond worden door eigenaars-bewoners					
Bron en jaartal	SILC 2015	SILC 2016	SILC 2017	SILC 2018	SILC 2019	SILC 2020
Eigenaar	72,3%	73,0%	74,2%	73,8%	72,6%	72,7%