

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 89

van **MERCEDES VAN VOLCEM**

datum: 15 december 2022

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Verlaagde registratierechten - Geleidelijke uitdoving en afschaffing

Wie een woning heeft en in Vlaanderen een nieuwe woning koopt, heeft recht op verlaagde registratierechten van 3 procent, op voorwaarde dat de eerste woning binnen de twee jaar wordt verkocht. Vóór 1 januari 2022 bedroeg de termijn van verkoop slechts één jaar. Omdat dit 'onredelijk kort' was werd dit naar twee jaar gebracht. Wie dus voor 1 januari 2022 zijn huis niet binnen het jaar verkocht kreeg, moest toch de volle pot aan registratierechten betalen.

Daarnaast dooft sinds 1 januari 2022 ook de meeneembaarheid van de registratiebelasting geleidelijk uit. Vanaf 1 januari 2024 wordt deze volledig afgeschaft. Zij die hun woning niet binnen het jaar verkocht kregen vóór januari 2022, moesten de volle pot aan registratierechten ophoesten en konden niet meer genieten van (volledige) meeneembaarheid.

1. Waarom werd voor mensen die nog onder de 'onredelijk korte' regeling van 1 jaar voor de verkooptermijn van hun woning vielen geen terugwerkende kracht toegepast om ook voor hen de langere termijn van twee jaar toepasbaar te maken?
2. Heeft de minister zicht op het aantal mensen dat ten gevolge van die onredelijk korte termijn het recht op verlaagde registratierechten is misgelopen?
3. Is er nog een mogelijkheid dat deze mensen een aanpassing krijgen waardoor ook zij onder de termijn van twee jaar vallen?
4. Hoeveel verkoopaktes werden in Vlaanderen opgesteld in 2019, 2020, 2021 en 2022?
5. Hoeveel herverkoopaktes werden in Vlaanderen opgesteld in 2019, 2020, 2021 en 2022?
6. Hoeveel verzoekschriften tot teruggave van registratierechten werden ingediend in 2019, 2020, 2021 en 2022?
7. Hoeveel registratierechten werden uiteindelijk terugbetaald in 2019, 2020, 2021 en 2022?
8. Hoeveel verzoekschriften tot teruggave van registratierechten werden na indiening onontvankelijk verklaard? Ook hier graag de cijfers per jaar voor de periode 2019-2022.

ANTWOORD

op vraag nr. 89 van 15 december 2022

van **MERCEDES VAN VOLCEM**

1-3. De verlenging van de termijn voor de vervreemding van het verhinderend onroerend goed bij de aankoop van de enige eigen woning werd door het programmadecreet bij de begroting 2022 verlengd tot twee jaar. Gezien deze wijziging kaderde binnen een grotere hervorming van het verkooprecht werd de inwerkingtreding van de verlenging afgestemd op de inwerkingtreding van de nieuwe verlaagde tarieven, die van toepassing zijn op authentieke aktes gesloten vanaf 1 januari 2022. Daarbij werd niet ingegrepen op lopende termijnen. Ik merk hierbij op dat belastingplichtigen steeds het recht hebben om overmacht in te roepen in situaties waar deze termijn als 'onredelijk' kan worden beschouwd.

Intussen werd deze tweejarige termijn bij decreet van 9 december 2022 verder verlengd tot drie jaar wanneer het gaat over de aankoop van een enige eigen woning waarbij de koper zich verbindt tot ingrijpende energetische renovatie of tot sloop en heropbouw, of wanneer de enige eigen woning een beschermd monument is. Deze verlenging is ingegeven vanuit de ingrijpende aard van de werken waartoe de verkrijger zich in dergelijke gevallen verbindt. Bij deze termijnverlenging naar drie jaar werd wel in een overgangsbepaling voorzien voor de aankopen vanaf 1 januari 2022 aangezien voor geen enkel van deze dossiers de termijn van 2 jaar op 30 december 2022 (datum van inwerkingtreding van het decreet van 9 december 2022) al was verstreken.

Voor aanslagjaar 2019 en 2020 voldeed 95% van de dossiers, met een termijn van één jaar, aan de voorwaarden. Voor 2021 zijn nog geen resultaten beschikbaar.

De reden waarom het verlaagd tarief desgevallend niet kon worden toegepast wordt niet apart geregistreerd. Ik merk op dat bij de tijdige verkoop van het zogenaamde "verhinderend onroerend bezit" het niet alleen van belang is dat de termijn wordt gerespecteerd maar ook dat er wordt aangetoond dat er een "causaal verband" bestaat tussen de nieuwe aankoop en de vervreemding (bijvoorbeeld financiering van de nieuwe aankoop).

4. In onderstaande tabel vindt u per aanslagjaar het aantal aankoopaktes van de enige eigen woning in het Vlaamse Gewest. Dit betreft zowel de aankoop van de enige eigen woning als de aankoop van de enige eigen woning die ingrijpend energetisch gerenoveerd wordt en de aankoop van een beschermd monument als enige eigen woning.

	2019	2020	2021	2022
Aantal akten aankoop enige eigen gezinswoning	68.748	50.533	56.271	61.805

5. Een koper die op datum van de authentieke aankoopakte verhinderend onroerend bezit heeft, kan onmiddellijk aanspraak maken op het verlaagd tarief als hij de tolerantie voor causaal verband inroept. In dat geval moeten de betrokken kopers er zich in de authentieke aankoopakte toe verbinden de verhinderende woning of bouwgrond volledig en onder bezwarende titel te vervreemden binnen de gestelde termijn en moet worden aangetoond dat er een causaal verband bestaat tussen de vervreemding en de nieuwe aankoop.

Onderstaande tabel bevat het aantal akten per aanslagjaar waarin dergelijke verbintenis is opgenomen.

	2019	2020	2021	2022
Aantal akten causaal verband	6.125	5.025	5.831	7.102

6-8. De regeling van het causaal verband kan, zoals hierboven vermeld, in principe onmiddellijk worden toegepast. Het is ook mogelijk dat de koper deze tolerantie niet onmiddellijk wenst in te roepen, bv. om niet het risico te lopen op een belastingverhoging als het verhinderend onroerend bezit niet tijdig wordt vervreemd. In dit geval kan het verlaagd tarief genoten worden bij teruggave, door een verklaring met de nodige vermeldingen in te dienen binnen een termijn van vijf jaar.

Aangezien de reden van teruggave echter niet in detail geregistreerd wordt, zijn er geen cijfers beschikbaar over de teruggavedossiers na vervreemding van een verhinderend onroerend goed.