

## **SCHRIFTELIJKE VRAAG**

nr. 138

van **SARAH SMEYERS**

datum: 17 januari 2023

---

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

---

### *Verlaagde registratierechten - Effecten*

Door een samenloop van een aantal factoren (o.a. de hoge woning- en grondstoffenprijzen, de stijgende hypotheekrente,...) blijft het voor vele mensen moeilijk om een eerste eigendom te kopen. De Vlaamse Regering anticipeerde hierop door de registratiebelasting vanaf 1 januari 2022 op een enige eigen woning te verlagen van 6 procent naar 3 procent. Daarenboven werd, bij een ingrijpende renovatie, sloop of heropbouw de registratiebelasting verlaagd van 5 procent naar 1 procent. Zoals de minister het zelf stelde tijdens het actualiteitsdebat van 19 januari, bleef het zijn hoofddoel om met deze maatregel in de eerste plaats "de markt zo toegankelijk mogelijk (te) houden voor jonge gezinnen, eerste kopers en minder kapitaalkrachtigen."

Tegenover deze maatregel stond dan wel dat de registratiebelasting bij de aankoop van een tweede eigendom steeg en de meeneembaarheid verdween. Het was alvast de bedoeling dat de nieuwe regeling, precies door de specifieke inwerkingtredingsbepalingen, in het voordeel zou zijn van zo veel mogelijk kopers.

Medio vorig jaar stelde ik hier al eens een schriftelijke vraag over (nr. 500 van 28 juni 2022). We zijn nu een jaar verder.

1. Hoeveel mensen/gezinnen maakten intussen gebruik van de verlaging van de registratierechten naar 3 procent om een eerste eigen woning aan te schaffen? Graag een overzicht voor 2022 en vergelijking met 2021. Zijn er maandelijkse cijfers en zijn daar conclusies uit te trekken? Zo ja, welke?
2. Over welk bedrag ging het daarbij voor de Vlaamse overheid?
3. In welke mate werd deze verlaging gecompenseerd door de stijging van het tarief van aankoop van andere dan de enige eigen woning, zoals een tweede eigendom of een bouwgrond, van 10 procent naar 12 procent?
4. De zogenaamde meeneembaarheid, zijnde het verkooprecht (registratiebelasting) ten belope van maximum 13.000 euro, die men op een vorige woning betaald heeft en die men kan aftrekken van het verkooprecht dat men op een volgende woning moet betalen, zou geleidelijk aan uitdoven om dan met ingang van 2024 volledig te verdwijnen.

Hoe vaak verdween de meeneembaarheid in de loop van 2022? Kan de minister daar een cijfer over geven?



**Vlaams  
Parlement**

**ANTWOORD**

op vraag nr. 138 van 17 januari 2023  
van **SARAH SMEYERS**

1-2. In onderstaande tabel vindt u voor de aanslagjaren 2021 en 2022 per maand het aantal akten dat werd geregistreerd met toepassing van artikel 2.9.4.2.11 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit (hierna VCF). Ook het aantal begunstigden en de belastbare grondslag wordt weergegeven.

Tussen 1 januari 2020 en 31 december 2021 bedroeg het tarief voor de aankoop van de enige eigen woning van de koper 6%.

Sedert 1 januari 2022 bedraagt dit tarief 3%. Dit tarief van 3% is van toepassing op koopovereenkomsten waarvan de authentieke akte wordt verleden vanaf 1 januari 2022, ongeacht of de koopovereenkomst werd gesloten vóór of na 1 januari 2022.

Het tarief van 6% blijft na 1 januari 2022 bestaan als optioneel tarief voor kopers die nog aanspraak wensen te maken op de toepassing van de meeneembaarheid (uiterlijk tot en met 31 december 2023).

Uit onderstaande cijfers blijkt dat er een stijging is van het aantal geregistreerde akten, het aantal begunstigden en de belastbare grondslag. Het is echter voorbarig om uit deze cijfers verregaande conclusies te trekken. Er dient immers rekening gehouden te worden met het feit dat kopers van een enige eigen woning in het najaar van 2021 het verlijden van de authentieke aankoopakte hebben uitgesteld naar 2022. Daarnaast maakt ook de stijging van de rente in 2022 het moeilijker om te vergelijken. Maar het feit dat het aantal geregistreerde akten aan het verlaagde tarief in 2022 niet daalt ondanks de stijgende rente, suggereert alvast dat de maatregel haar doel bereikt.

<b>Aanslagjaar 2021</b>	<b>Aantal akten (6%)</b>	<b>Aantal begunstigden</b>	<b>Belastbare grondslag</b>
januari	3.694	5.694	1.084.046.840
februari	4.448	6.908	1.281.334.179
maart	5.229	8.097	1.517.705.926
april	4.678	7.173	1.354.660.605
mei	4.712	7.221	1.394.350.363
juni	5.671	8.839	1.685.306.616
juli	6.206	9.768	1.895.610.448
augustus	4.398	6.873	1.357.899.927
september	5.485	8.546	1.686.233.344
oktober	4.868	7.606	1.497.453.335
november	3.563	5.575	1.100.492.413
december	2.393	3.652	699.127.478
<b>TOTAAL</b>	<b>55.345</b>	<b>85.952</b>	<b>16.554.221.473</b>

<b>Aanslagjaar 2022<sup>1</sup></b>	<b>Aantal akten</b>		<b>Aantal begunstigden</b>		<b>Belastbare grondslag</b>	
	<b>3%</b>	<b>6%</b>	<b>3%</b>	<b>6%</b>	<b>3%</b>	<b>6%</b>
januari	7.037	629	10.981	884	2.311.801.668	156.102.485
februari	5.178	459	8.073	614	1.667.885.013	110.827.161

1 Gelet op de verwerkingstijd, zijn de cijfers voopr aanslagjaar 2022 nog niet definitief.

maart	5.292	458	8.205	603	1.694.759.468	111.186.043
april	4.511	387	6.970	518	1.441.406.152	93.310.028
mei	5.021	393	7.827	512	1.601.245.246	95.236.949
juni	5.592	480	8.704	644	1.821.126.607	120.517.514
juli	5.630	449	8.823	586	1.861.008.046	110.744.165
augustus	4.521	321	7.057	431	1.549.885.736	84.123.264
september	5.541	371	8.717	494	1.892.436.274	94.263.264
oktober	5.133	316	8.086	421	1.750.261.717	80.967.626
november	4.684	321	7.331	428	1.570.331.369	80.484.594
december	1.480	91	2.300	119	489.671.197	23.417.534
<b>TOTAAL</b>	<b>59.620</b>	<b>4.675</b>	<b>93.074</b>	<b>6.254</b>	<b>19.651.818.494</b>	<b>1.161.180.627</b>

3. In onderstaande tabel vindt u voor de aanslagjaren 2021 en 2022 per maand het aantal akten dat werd geregistreerd aan het algemeen tarief van artikel 2.9.4.1.1 VCF. Ook wordt het aantal begunstigen en de belastbare grondslag weergegeven.

Het tarief van 12% geldt voor alle koopovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2022. Koopovereenkomsten die vóór 1 januari 2022 zijn gesloten, vallen nog onder het tarief van 10%, zelfs als de authentieke akte pas wordt verleden vanaf 1 januari 2022.

De ontvangsten voor het verkooprecht voor aanslagjaar 2022 zijn lager dan voor 2021. Door uitstel- of anticipatiegedrag om te kunnen genieten van de meest voordelige optie moet 2022 echter worden beschouwd als een overgangsjaar. Het effect kan pas worden ingeschat vanaf aanslagjaar 2023. Bovendien ondervond de vastgoedmarkt in 2022 ook de gevolgen van de stijging van de rente, wat zich meest laat voelen bij vastgoedinvesteringen.

<b>2021</b>	<b>Aantal akten (10%)</b>		<b>Aantal begunstigen</b>		<b>Belastbare grondslag</b>	
januari	6.358		10.307		1.862.234.491	
februari	7.436		11.829		1.847.391.866	
maart	9.337		14.858		2.330.797.438	
april	8.632		13.826		2.211.620.058	
mei	8.135		12.891		2.116.621.858	
juni	10.384		16.507		2.760.748.080	
juli	10.303		16.453		2.928.186.933	
augustus	6.958		11.082		1.834.519.136	
september	9.167		14.577		2.554.190.001	
oktober	8.925		14.127		2.544.338.324	
november	7.756		12.125		2.139.794.595	
december	14.153		22.454		4.263.569.057	
<b>TOTAAL</b>	<b>107.544</b>		<b>171.036</b>		<b>29.394.011.838</b>	

<b>2022</b>	<b>Aantal akten</b>		<b>Aantal begunstigen</b>		<b>Belastbare grondslag</b>	
	<b>12%</b>	<b>10%<sup>2</sup></b>	<b>12%</b>	<b>10%</b>	<b>12%</b>	<b>10%</b>
januari	368	5.689	395	9.129	53.069.540	1.890.534.521
februari	852	5.510	1.019	9.043	165.380.161	1.543.683.667
maart	1.988	6.658	2.443	10.914	388.127.141	1.915.759.445

<sup>2</sup> Het tarief van 10% wordt geheven als basistarief overeenkomstig artikel 2.9.4.1.1 VCF (bijvoorbeeld koopovereenkomsten die gesloten werden in 2021 maar pas geregistreerd werden in 2022; bijvoorbeeld koopovereenkomsten onder een opschortende voorwaarde die pas gerealiseerd wordt in 2022). De weergegeven cijfers omvatten ook koopovereenkomsten van onbebouwde land- of natuurgooederen die overeenkomstig artikel 2.9.4.2.15 VCF onderworpen zijn aan een tarief van 10 %.

april	2.954	5.420	4.170	9.222	709.514.433	1.812.500.574
mei	5.436	2.708	8.028	4.638	1.352.075.966	933.522.858
juni	7.347	972	11.440	1.642	1.979.868.732	280.766.685
juli	7.130	702	11.371	1.192	2.090.364.686	181.578.534
augustus	5.321	388	8.531	640	1.495.211.390	86.070.461
september	7.170	469	11.271	770	2.079.410.079	85.609.510
oktober	6.606	426	10.536	726	1.875.995.082	81.985.326
november	6.400	380	9.947	653	1.815.865.198	56.158.372
december	2.098	128	3.184	217	554.940.788	24.423.325
<b>TOTAAL</b>	53.670	29.450	82.335	48.786	14.559.823.198	8.892.593.278

4. In aanslagjaar 2021 werd in 338.985 akten de meeneembaarheid gevraagd en bedroeg het meegenomen bedrag 180.409.224 euro. In aanslagjaar 2022 werd in 328.068 akten de meeneembaarheid gevraagd en was het meegenomen bedrag 67.784.879,64 euro. Aangezien de meeneembaarheid bij teruggave kan gevraagd worden binnen een termijn van vijf jaar, zijn deze cijfers slechts voorlopig. Het is niet mogelijk om cijfers te geven over het aantal gevallen waarin de meeneembaarheid niet werd gevraagd.