

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 203

van **MERCEDES VAN VOLCEM**

datum: 9 februari 2023

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Verhandeling onroerende goederen - Inkomsten 2022

Graag informeer ik naar een overzicht van de inkomsten 2022 die betrekking hadden op onroerend goed.

1. Hoeveel akten werden verleden voor aankoop van onroerend goed in 2022?
2. Hoeveel registratierechten werden geïnd tegen respectievelijk welk tarief in 2022 (verminderd tarief eigen woning, laag beschrijf, investeringsgoederen)?
3. Hoeveel registratierechten werden in 2022 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 beoordeelt de minister de evolutie aan inkomsten afkomstig van transacties met betrekking tot vastgoed?
9. Wat zijn volgens de minister hiervoor de verklaringen?
10. Hoeveel kostte de woonbonus anno 2019, 2020, 2021 en 2022 aan de Vlaamse overheid en wat zijn de vooropgestelde kosten in 2023, 2024, 2025 en 2026?



**Vlaams
Parlement**

ANTWOORD

op vraag nr. 203 van 9 februari 2023

van **MERCEDES VAN VOLCEM**

1-2. Er werden in aanslagjaar 2022 165.799 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%	187	1.564.147
Ruil 12%	513	2.956.885
Ruil 4%	23	205.528
Ruil onbebouwde landgoederen 6%	24	8.098
Verkoop 1,5% - sociaal tarief	158	430.933
Verkoop 10% - gewoon tarief	29.876	641.178.373
Verkoop 12% - gewoon tarief	60.576	1.287.890.215
Verkoop 12,5% - oud verkooprecht	68	849.933
Verkoop 4% - beroepskopers	5.923	129.222.049
Verkoop 5% - klein beschrijf	16	106.184
Verkoop 6% - oud tarief klein beschrijf	55	268.390
Verkoop inbreng	4	-
Verkoop verlaagd tarief gezinswoning 3%	64.526	596.258.345
Verkoop verlaagd tarief gezinswoning 6%	5.065	28.298.169
Verkoop verlaagd tarief gezinswoning 7%	8	78.478
Verkoop verlaagd tarief gezinswoning IER 1%	1.642	5.385.615
Verkoop verlaagd tarief gezinswoning IER 5%	51	233.343
Verkoop verlaagd tarief gezinswoning IER 6%	3	2.300
Verkoop verlaagd tarief gezinswoning sloop heropbouw 1%	43	117.675
Verkoop verlaagd tarief gezinswoning sloop heropbouw 5%	1	12.500
Verkoop verlaagd tarief onroerend erfgoed 1%	26	140.681
Verkoop verlaagd tarief onroerend erfgoed 5%	17	689.684
Verkoop verlaagd tarief onroerend erfgoed 6%	25	974.156
Verkoop verlaagd tarief sociaal verhuurkantoor 7%	279	3.685.240
Vernietiging/ontbinding verkoop	2.883	31.260
TOTAAL	171.992	2.700.588.183

Voor 2022 werd volgens de ESR-aanrekeningsmethode 2.532.973.562,68 euro (inclusief intresten en kosten) aan verkooprecht ontvangen.

3. In onderstaande tabel vindt u voor aanslagjaar 2022 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 jaar¹ 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. De meeneembaarheid dooft geleidelijk aan uit om volledig afgeschaft te worden met ingang van 1 januari 2024.

Transactietype	Meeneembare rechten bij verrekening (in euro)	Meeneembare rechten bij teruggave (in euro)
Verkoop 1,5% - sociaal tarief	4.413	
Verkoop 10% - gewoon tarief	7.421.699	3.984.035
Verkoop 12% - gewoon tarief	13.647.151	2.452.767
Verkoop 6% - oud tarief klein beschrijf	426.615	26.000
Verkoop verlaagd tarief gezinswoning 6%	35.771.223	4.504.487
Verkoop verlaagd tarief gezinswoning IER 5%	163.889	33.288
Verkoop verlaagd tarief gezinswoning IER 6%	28.540	
TOTAAL	57.463.531	11.000.577

4. In onderstaande tabel vindt u voor aanslagjaar 2022 de verschuldigde schenkbelasting na verminderingen en vrijstellingen, opgedeeld volgens de aard van de geschonken goederen.

Aard goederen	Verschuldigde rechten (in euro)
Schenking onroerend	246.225.244
Schenking roerend	224.352.471
TOTAAL	470.577.715

Voor 2022 werd volgens de ESR-aanrekeningsmethode werd 463.613.479,15 euro (inclusief intresten en kosten) aan schenkbelasting ontvangen, waarvan 241.488.235,60 euro voor onroerende schenkingen en 222.125.243,55 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 2022 geraamd op 1.598.862.224,51 euro (inclusief intresten en kosten, exclusief fiscale regularisatie). Deze ESR-ontvangsten zijn een prognose, aangezien de ontvangsten tot en met februari 2023 worden aangerekend op begrotingsjaar 2022.
7. De meerwaardebelasting is een federale belasting. Het gaat immers om diverse inkomsten die afzonderlijk belast zijn in de personenbelasting.
- 8-9. De ontvangsten voor het verkooprecht voor 2022 zijn licht gedaald ten opzichte van 2021. Door uitstel- of anticipatiegedrag om te kunnen genieten van de meest voordelige optie bij de wijziging van de tarieven vanaf 01/01/2022 moet 2022 echter worden beschouwd als een overgangsjaar.² Het effect kan pas worden ingeschat vanaf

¹ 5 jaar in geval van aankoop van een bouwgrond

² Er dient 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. Bovendien vielen

aanslagjaar 2023. Bovendien ondervond de vastgoedmarkt in 2022 ook de gevolgen van de stijging van de rente, wat zich vooral laat voelen bij vastgoedinvesteringen.

10. De tabel hieronder biedt voor de aanslagjaren 2019 tot en met 2027 een overzicht van de fiscale uitgaven voor het 'verwerven en behouden van de eigen woning'. Voor aanslagjaren 2019-2020 verwijs ik naar het antwoord op uw schriftelijke vraag nr. 186 van 31 januari 2022.

De cijfers voor aanslagjaar 2021 betreffen realisatiecijfers. De cijfers voor de overige aanslagjaren betreffen ramingen die door de FOD Financiën eind september 2022 in het kader van de begrotingsopmaak 2023 werden opgesteld. Die ramingen werden – na toepassing van het aanslagjaarspecifieke voorschottenpercentage - verwerkt in de meerjarige uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap (Meerjarenraming 2022-2027, oktober 2022).

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 70,0 miljoen euro. Tot slot werd de Geïntegreerde Woonbonus eind 2019 door de Vlaamse Regering uitgedoofd waardoor er geen instroom van belastingplichtigen meer mogelijk is en de budgettaire impact (eveneens voorlopig) constant blijft op 377,4 miljoen euro.

Inkomstenjaar	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Aanslagjaar	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1.Bouwsparen	126,7	96,8	66,9	37,0	7,0	0,0	0,0
2.Intresten	29,2	22,8	16,5	10,1	3,8	0,0	0,0
3.Woonbonus 2005-2014	779,7	702,9	626,0	549,2	472,3	395,5	318,7
4.Langetermijnsparen	38,8	34,2	29,6	25,0	20,4	15,8	11,2
5.Woonbonus 2015	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0
6.Geïntegreerde woonbonus	377,4	377,4	377,4	377,4	377,4	377,4	377,4
Totaal	1.421,9	1.304,1	1.186,4	1.068,7	951,0	858,7	777,2

koopovereenkomsten onder het algemene tarief die vóór 1 januari 2022 zijn gesloten, nog onder het tarief van 10%, zelfs als de authentieke akte pas wordt verleden vanaf 1 januari 2022.