

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 87

van **STEVEN COENEGRACHTS**

datum: 5 december 2023

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Openbare verkoop vastgoed - Tarief registratiebelasting beroepsverkopers

Het verlaagde tarief van de registratiebelasting naar rato van 4% voor beroepsverkopers geldt overeenkomstig artikel 2.9.4.2.4. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF) alleen voor verkopen uit de hand. Aankopen door beroepsverkopers op openbare verkopen zijn dus aan het gewone tarief naar rato van 12% onderworpen, tenzij ze er zeker van zijn dat ze de panden binnen een termijn van 2 jaar kunnen wederverkopen met toepassing van een ander gunstregime. Een verkoop met biedingen onder gesloten omslag en toewijzing in een besloten zitting, bijvoorbeeld door een gemeente, is geen openbare verkoop en kan dus wel gebeuren tegen het verminderde tarief.

De ratio legis van de uitsluiting is om de concurrentie bij de openbare verkoop niet te verstoren. Ondertussen kan een particulier voor aankoop van een enige, eigen woning een verlaagd tarief van 3% genieten en, in geval van ingrijpende energetische renovatie, zelfs van 1%. In die gevallen is er geen sprake meer van oneerlijke concurrentie.

Het gevolg is dat professionele spelers minder geïnteresseerd zijn in de aankoop van het veelal verouderde woningpatrimonium via de openbare verkoop. Zij durven immers niet altijd het financiële risico te nemen. Nochtans moet ons verouderd woningpatrimonium aan een snel tempo herbouwd, gerenoveerd of gesaneerd worden. Het is van algemeen belang dat in een gerechtelijke openbare verkoop op beslag of na faillissement een correcte prijs wordt verkregen en dus met zoveel mogelijk potentiële kopers die meebieden.

1. Acht de minister het aangewezen om het verlaagde tarief registratiebelasting naar rato van 4% van toepassing op beroepsverkopers bij verkopen uit de hand, uit te breiden naar openbare verkopen? Graag een verdere toelichting bij het antwoord.
2. Graag een overzicht van het aantal openbare verkopen verricht ten aanzien van beroepsverkopers, telkens opgelijst per provincie en voor de jaren 2021, 2022, 2023.
Graag een overzicht van de inkomsten op de geïnde registratiebelastingen via de openbare verkopen aan beroepsverkopers, telkens opgelijst per provincie en voor de jaren 2021, 2022, 2023.
3. Graag een overzicht van het aantal openbare verkopen verricht ten aanzien van particulieren, telkens opgelijst per provincie en voor de jaren 2021, 2022, 2023.
4. Graag een overzicht van de inkomsten op de geïnde registratiebelastingen via de openbare verkopen aan particulieren, telkens opgelijst per provincie en voor de jaren 2021, 2022, 2023.



**Vlaams
Parlement**

ANTWOORD

op vraag nr. 87 van 5 december 2023

van **STEVEN COENEGRACHTS**

Het tarief van 4% bij aankoop door een handelaar in onroerende goederen, overeenkomstig artikel 2.9.4.2.4 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit (hierna VCF), is al sinds de invoering van dit verlaagde tarief (door het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten) in 1940 beperkt tot verkopen uit de hand.

Het doel van de wetgever bij de beperking van het verlaagd tarief tot verkopen uit de hand was, zoals u ook stelt in uw vraag, het niet verstoren van de mededinging bij de openbare verkoop. Maar, niettegenstaande de lange traditie, is sinds de invoering in 1940 de maatschappij uiteraard grondig veranderd (bv. openbare verkopen zijn dankzij Biddit heel toegankelijk geworden) en zit ook het verkooprecht in een heel ander kleedje, met o.a. zeer lage tarieven voor de aankoop van de enige eigen woning.

De facto hebben we het verlaagd tarief van 4% voor beroepskopers de voorbije decennia vooral gebruikt als een vorm van administratieve vereenvoudiging. Bij een professioneel vastgoedspeler mag je er immers per definitie vanuit gaan dat die aangekochte onroerende goederen vrij snel terug tracht te verkopen, veelal binnen een termijn van 2 jaar, waardoor de zgn. 3/5'de teruggaveregeling kan gebruikt worden.

Aangezien ook bij een openbare aankoop van een beroepskoper kan verwacht worden dat hij wederverkoopt binnen de twee jaar en zo in aanmerking komt voor een teruggave, heb ik dan ook begrip voor uw voorstel. Een uitbreiding van het verlaagd tarief van 4% tot de openbare verkopen zou dan ook voor dit segment een administratieve vereenvoudiging impliceren.

Helaas beschikt de Vlaamse Belastingdienst niet over afzonderlijke gegevens betreffende openbare verkopen, wat betekent dat er best nog wat bijkomend onderzoek nodig is om de impact van de door u gevraagde uitbreiding na te gaan. Een eventuele decreetswijziging zou dan desgevallend in de volgende legislatuur kunnen voorgesteld worden.