

DE VLAAMSE MINISTER VAN BEGROTING, FINANCIËN EN ENERGIE

**NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING**

**Betreft:** - Voorontwerp van decreet houdende wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 wat betreft de hervorming van het verkooprecht en vereenvoudigingen in de registratiebelasting  
- Principiële goedkeuring

**1. INHOUDELIJK**1. Situering

In het Regeerakkoord van de Vlaamse Regering 2014-2019 (Vertrouwen, Verbinden, Vooruitgaan) werd de ambitie opgenomen om het registratierecht te vereenvoudigen. Meer in het bijzonder is het beoogde objectief een herwerking van de bestaande gunstmaatregelen naar een globaal lager tarief voor de gezinswoning.

Naast het Vlaamse regeerakkoord voorziet ook de beleidsnota Financiën en Begroting 2014-2019 een 'Globale benadering van de Vlaamse woonfiscaliteit' en meer algemeen een 'Verdere rationalisering van de Vlaamse Fiscaliteit', als operationele doelstelling.

Met dit ontwerp van decreet wil de Vlaamse Regering deze ambities ook effectief waarmaken. Het ontwerp voorziet daartoe een aantal belangrijke en ingrijpende wijzigingen aan de Vlaams Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 (VCF).

2. Inhoud

*a) Nieuw verlaagd tarief van 7% voor de aankoop van de gezinswoning, met een nieuwe rechtenvermindering voor woningen met een beperkte waarde.*

De belangrijkste krachtlijn van de door de Vlaamse Regering uitgewerkte hervorming van de koopbelasting is de omzetting van de bestaande gunstregimes van het klein beschrijf en de diverse abattementen tot een eenvoudig verlaagd tarief van 7% voor de aankoop van de gezinswoning.

Voor zover de aankoopprijs van deze gezinswoning 200.000 euro niet overschrijdt, kan/kunnen de koper(s) bijkomend genieten van een nieuwe en unieke rechtenvermindering van 5.600 euro.

Voor de centrumsteden en de Vlaamse Rand, wordt het grensbedrag waarbij men recht heeft op een rechtenvermindering verhoogd tot 220.000 euro om een extra ondersteuning te bieden aan wonen in stedelijk gebied of de Rand, waar de vastgoedprijzen hoger liggen.

Het grensbedrag van 200.000 / 220.000 euro dient begrepen te worden als de belastbare grondslag die voor de taxatie van de verkoop in kwestie in aanmerking wordt genomen en zoals deze wordt omschreven in artikel 2.9.3.0.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit. Het gaat met andere woorden om hetzij de overeengekomen waarde bestaande uit het bedrag van de overeengekomen prijs en lasten of het bedrag van de overeengekomen tegenprestatie ten laste van de verkrijger, zonder dat deze overeengekomen waarde minder mag bedragen dan de verkoopwaarde van de overgedragen onroerende goederen.

De nieuwe rechtenvermindering van 5.600 euro kan enkel genoten worden in combinatie met het nieuw verlaagd tarief van 7%. Bij de toepassing van het nieuwe tarief van 6 % bij een ingrijpende energetische renovatie bedraagt de vermindering 4.800 euro, zoals hierna toegelicht. In tegenstelling tot het voordeel van het abatement is het voor de koper nu meteen duidelijk welk bedrag in mindering komt.

Het nieuwe tarief van 7% zal enkel gelden voor bestaande woningen, en niet voor bouwgronden. Voor de toepassing van deze uitsluiting dient het begrip "bouwgrond" begrepen te worden zoals omschreven in de Vlaamse Codex Fiscaliteit. Dit betekent dat het gaat om een perceel grond dat stedenbouwkundig bestemd is tot woningbouw of een onroerend goed dat ermee wordt gelijkgesteld. Het geheel of het gedeelte van een gebouw dat, pas na de uitvoering van andere werken dan normale herstellings- of onderhoudswerken, kan dienen tot huisvesting van een gezin of een persoon, met in voorkomend geval de aanhorigheden die tegelijk met het gebouw worden verkregen, wordt met een bouwgrond gelijkgesteld.

Het huidige verlaagd tarief van 5% van het klein beschrijf wordt daarmee opgeheven. Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen zal niet langer als een criterium gelden om het voordeliger tarief in de koopbelasting toe te passen. Het kadastraal inkomen is momenteel immers geen valabele waardemeter meer. Al te vaak staat het kadastraal inkomen van een woning niet meer in verhouding tot de omvang en/of venale waarde van het aangekochte goed. Het is niet langer wenselijk het belangrijke fiscale voordeel, een halvering van het normale verkooprecht, aan deze voorbijgestreefde waardemeter te koppelen. Theoretisch is het mogelijk een eigen Vlaams alternatief voor het verouderde federale kadastrale inkomen in te voeren, een dergelijk alternatief is tot op heden evenwel nog niet beschikbaar. Vandaar dat wordt geopteerd voor een eenvormig vlak en verlaagd tarief waarvan de toekenningsvoorwaarden grosso modo gelijk zijn aan deze van het huidige gewone abatement.

Uiteraard wordt er niets gewijzigd voor de belastingplichtigen die reeds een woning hebben aangekocht met toepassing van het verlaagd tarief van 5%. De voorwaarden voor het behoud van dit voordelig tarief blijven voor hen onverminderd van toepassing. Ook voor hen die nog vóór de inwerkingtreding van dit decreet van het klein beschrijf gebruik hebben kunnen maken door beroep te doen op de decretale tolerantie van het zogenaamde causaal verband (engagement tot snelle vervreemding van het onroerend bezit) wijzigt er niets. En ook voor verkopen, afgesloten onder opschortende voorwaarde vóór de inwerkingtreding van dit decreet, en waarbij de voorwaarde pas na de inwerkingtreding van dit decreet wordt vervuld, zal het klein beschrijf nog worden toegepast.

Met het voorliggende voorontwerp worden in de Vlaamse Codex Fiscaliteit, samen met de opheffing van de bepaling zelf die het verlaagd verkooprecht van 5% voorziet, tevens de verwijzingen in andere diverse bepalingen naar deze op te heffen bepaling geschrapt. Het gaat daarbij onder meer over het vangnet bij gebreke aan opname in de aankoopakte van de vereiste vermeldingen, de mogelijkheid van de meeneembaarheid van het verlaagde verkooprecht, de sancties bij overtreding van de voorwaarden verbonden aan het behoud van het verlaagd tarief. De schrapping van deze principes in zoverre ze betrekking hebben op verrichtingen onderworpen aan het verlaagd tarief van het klein beschrijf betekent echter geenszins dat deze mogelijkheden en principes zouden verdwijnen voor verrichtingen daterend van vóór de inwerkingtreding van onderhavig voorontwerp van decreet. Voor deze verrichtingen uit het verleden blijven alle tot op heden bestaande gevolgen van de taxatie van

deze verrichtingen aan het verlaagd tarief, onverminderd behouden. Ook al worden de verwijzingen op diverse plaatsen van de Vlaamse Codex Fiscaliteit geschrapt.

Ook de bestaande abbatementen, dit zijn verminderingen van de belastbare grondslag, worden opgeheven. Zowel het (gewoon) abbatement (voor de zogenaamde “onroerend goed starters”), het bij-abbatement (wanneer een hypothecaire inschrijving op het gekochte goed wordt genomen) als het renovatie-abbatement verdwijnen. Het gunstregime van het abbatement had grotendeels dezelfde doelgroep als de begunstigden van het klein beschrijf, vaak konden beide voordelen gecumuleerd worden genoten, soms ook niet. De voorwaarden van beide voordelen waren gelijkend, maar vertoonden toch ook enkele subtiele verschillen. Het is net de bedoeling van deze hervorming om de belastingplichtige meer transparantie en rechtszekerheid te bieden.

#### *b) Nieuw gezinstarief geënt op voorwaarden geldend voor het abbatement*

De voorwaarden voor de toepassing en het behoud van het nieuwe verlaagde gezinstarief van 7% worden afgestemd op de voorwaarden die vandaag gelden voor het (gewoon) abbatement.

Zo kunnen enkel natuurlijke personen van het voordeel genieten, de kopers mogen noch afzonderlijk, noch gezamenlijk reeds een woning of bouwgrond (enige woning) in volle eigendom hebben, het moet gaan om een zuivere aankoop, en de verkrijgers moeten hun hoofdverblijfplaats vestigen in het nieuw aangekochte onroerend goed binnen de 2 jaar. De termijn van 5 jaar die vandaag bij het abbatement is voorzien bij aankopen van een bouwgrond wordt voor het nieuwe verlaagde tarief van 7% niet weerhouden aangezien aankopen van bouwgronden van dit tarief worden uitgesloten.

De voorwaarde van de tijdige vestiging van de hoofdverblijfplaats op de plaats van het aangekochte goed wordt vervangen door de vereiste van inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van het aangekochte goed.

Verder wordt uit de “klein beschrijf”-regeling de decretale tolerantie van het zogenaamd causaal verband (negatie van het actueel onroerend bezit in geval van snelle vervreemding en mits een oorzakelijk verband tussen deze vervreemding en de nieuwe aankoop kan worden aangetoond) geïmporteerd in de voorwaarden van het nieuwe gezinstarief. Het geeft de kopers immers een zekere gemoedsrust dat ze hun eerste woning niet moeten verkopen, vooraleer ze een nieuwe kunnen aankopen tegen het nieuwe gunsttarief. Zo kan onzekerheid vermeden als de nieuwe aankoop nog niet definitief is afgesloten.

Voor de aankopen die niet voldoen aan de voorwaarden voor de toepassing of het behoud van het nieuwe verlaagd tarief, bijvoorbeeld voor aankopen van onroerende goederen, andere dan woningen, of bij aankopen van tweede of derde verblijven, wordt het algemeen tarief van 10% geheven.

#### *c) extra voordeel voor energetische renovaties*

Naast het nieuwe voordelige en vereenvoudigde tarief van 7% voor de aankoop van de gezinswoning wordt bijkomend een stimulerende en positief sturende energiemaatregel ingevoerd.

Bij de aankoop van een gezinswoning (waarvoor het tarief 7% bedraagt) zal een extra verlaging kunnen genoten worden tot een tarief van 6%. De extra verlaging wordt toegekend wanneer de verkrijger zich ertoe verbindt de aangekochte woning ingrijpend energetisch te renoveren (IER), zoals deze renovatie wordt omschreven in het Energiebesluit van 19 november 2010, binnen een termijn van vijf jaar na de aankoop.

Deze positief stimulerende maatregel kan een boost geven aan de ingrijpende energetische renovatie, een nieuw begrip sedert 1 januari 2015. Met de bijkomende tariefverlaging wordt een verbetering van

de milieukeurmerken van het woningpark, een stimulans voor de economische activiteit en voor de bouwsector in het bijzonder, en een substantiële lastenverlaging voor de betrokken eigenaars beoogd.

Net zoals bij het tarief van 7 % en voor zover de verkoopwaarde of de hogere overeengekomen prijs en lasten van deze gezinswoning 200.000 euro niet overschrijdt, kan/kunnen de koper(s) bijkomend genieten van de nieuwe en unieke rechtenvermindering van 4.800 euro voorzien in het nieuwe artikel 2.9.5.0.5 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

*d) Voordeeltarief voor wie een woning verhuurt aan een SVK (Erkend Sociaal Verhuurkantoor)*

Met deze hervorming wordt, naar analogie met de sedert 1 juli 2015 hervormde onroerende schenkbelasting, ook een gunstregeling voorzien voor eigenaars die een kwaliteitsvolle woning ter beschikking stellen voor de huurmarkt.

Wie binnen de drie jaar na de aankoop een huurovereenkomst afsluit met een erkend sociaal verhuurkantoor (SVK) voor een periode van minimum negen jaar, kan bij zijn aankoop genieten van een tarief van 7%, gelijk aan het tarief voor gezinswoningen

Op deze manier wil de Vlaamse Regering het aanbod op de huurmarkt versterken met kwaliteitsvolle en betaalbare huurwoningen.

*e) Extra verlaagd tarief bij aankoop van onroerend erfgoed dat tevens als gezinswoning wordt aangewend.*

Aansluitend en in het verlengde van het recente decreet van 21 april 2017 houdende wijziging van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de vermindering van het verkooprecht en de schenkbelasting voor beschermde monumenten, wordt een bijkomende fiscale stimulans voorzien voor wie onroerend erfgoed aankoopt dat tevens als gezinswoning zal worden aangewend.

Voor wie bereid is te investeren in onroerend erfgoed en deze tevens als gezinswoning zal gaan gebruiken wordt het verkooprecht nog verder verlaagd tot 1%. Als tegenprestatie wordt van de belastingplichtige wel gevraagd een bedrag dat overeenstemt met dit bijkomend voordeel te investeren in het aldus bekomen onroerend erfgoed. Dit mechanisme wordt verder toegelicht in de artikelsgewijze bespreking van de memorie van toelichting.

*f) Deels afschaffing en deels behoud van de overige voordeelregimes*

Bij de aankoop van een bouwgrond zal telkens het 10%-tarief gelden. Hierop gelden geen abbatementen meer, maar eventueel kan de meeneembaarheid worden toegepast binnen de bestaande limieten en toepassingsvoorwaarden.

Het voordeeltarief voor de aankoop van kleine landgoederen wordt opgeheven, gelet op de gelijkaardige koppeling die hiervoor met het kadastraal inkomen wordt gelegd. Bovendien wordt het regime amper nog toegepast (25 aktes in 2016).

Andere verlaagde tarieven, zoals het tarief van 1,5% voor sociale woningen, en 4% voor beroepspersonen), blijven ongewijzigd behouden.

Voor een meer gedetailleerde verduidelijking kan worden verwezen naar de artikelsgewijze bespreking van de memorie van toelichting.

*g) Vrijwaren van de arbeidsmobiliteit.*

Het absoluut plafond van het per verrichting in het kader van de meeneembaarheid verrekenbaar of terug te geven bedrag bedraagt 12.500 euro. Dit bedrag werd zo voorzien bij de vorige hervorming van de Vlaamse registratierechten bij decreet van 1 februari 2002. Het bedrag van dat plafond is tot nog toe ongewijzigd gebleven. Door de inflatie en de prijsstijging van het onroerend goed ligt dit plafond naar verhouding lager dan bij de invoering ervan ruim 15 jaar geleden. Dit bedrag zal voortaan geïndexeerd worden zodat het gelijke tred houdt met de ontwaarding. Voor de transparantie van de bedragen, wordt hiervoor gewerkt met een spring-index van 500 euro.

De meeneembaarheid van vroeger betaalde verkooprechten blijft behouden. In tegenstelling tot het gewone en huidige abatement, zal deze gecombineerd kunnen worden met het voordeel van het nieuwe tarief van 7% (of 6% bij ingrijpende renovaties zoals hiervoor toegelicht) bij de aankoop van de enige gezinswoning.

Indien de koper dus de voorwaarden van zowel het gezinstarief, eventueel gecombineerd met de rechtenvermindering, als de meeneembaarheid vervult, kan hij beide voordelen cumuleren.

Het Vlaams Regeerakkoord geeft expliciet aan dat aan de filosofie van de meeneembaarheid niet zal worden geraakt.

## **2. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE BEGROTING VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP**

### **2.1. Toelichting**

Voor een toelichting van de budgettaire weerslag kan verwezen worden naar de nota “budgettaire toelichting hervorming van het verkooprecht “ in bijlage.

2.2. De Inspectie van Financiën verleende een positief advies op 30 juni (referte MAV/KMI/17/284/085) en het begrotingsakkoord werd bekomen op 3 juli 2017.

## **3. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN**

Dit voorontwerp van decreet heeft geen weerslag op de lokale besturen.

## **4. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP HET PERSONEELSBESTAND EN DE PERSONEELSBUDGETTEN**

Dit voorontwerp van decreet heeft geen weerslag op het personeelsbestand en de personeelsbudgetten.

## **5. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING**

1 Het bijgaande voorontwerp van decreet werd aangepast aan het wetgevingstechnisch en taalkundig advies nr. 2017/217 van 27 juni 2016.

2 Ontwerpen van decreet inzake fiscaliteit zijn vrijgesteld van een RIA indien de fiscale regeling geen wijziging van gedrag als doelstelling heeft (Omzendbrief VR2014/13). Aangezien dit ontwerp vooral de gunstmaatregelen voor de aankoop van een gezinswoning wenst te integreren in een nieuwe gunstmaatregel is geen RIA vereist.

3 De doelgroep van de beoogde hervorming is iedereen die zich een in het Vlaamse Gewest gelegen gezinswoning wenst te verwerven. Deze beoogde hervorming van het verkooprecht heeft onrechtstreekse gevolgen voor personen jonger dan 25 jaar. Aangezien deze gevolgen louter onrechtstreeks zijn wordt dan ook geen kind- en jongereneffectrapport toegevoegd.

## 6. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar principiële goedkeuring te hechten aan het bijgaande voorontwerp van decreet houdende wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 wat betreft de hervorming van het verkooprecht en andere vereenvoudigingen in de registratiebelasting;
- 2° de Vlaamse minister van Begroting, Financiën en Energie ,
  - 2.1. te gelasten over het voorontwerp van decreet het advies in te winnen van de Woonraad en de SERV (met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen),
  - 2.2. te machtigen te beoordelen of voornoemde adviezen aanleiding kunnen geven tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst,
  - 2.3. te gelasten over voornoemd decreet het advies in te winnen van de Raad van State, met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State als de Vlaamse minister oordeelt dat voornoemde adviezen geen aanleiding geven tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst.

De Vlaamse minister van Begroting, Financiën en Energie

Bart TOMMELEIN

Bijlagen:

- het principieel goed te keuren voorontwerp van decreet en bijhorende memorie van toelichting
- het advies van de Inspectie van Financiën van 30 juni 2017.
- het begrotingsakkoord van 3 juli 2017.
- de nota "budgettaire toelichting hervorming van het verkooprecht"