



**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**

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Begroting, Financiën en Energie;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Begroting, Financiën en Energie is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

**Artikel 1.** Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

**Art. 2.** In artikel 1.1.0.0.2, twaalfde lid, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en gewijzigd bij het decreet van 17 juli 2015, wordt punt 5° opgeheven.

**Art. 3.** In hetzelfde decreet worden de volgende artikelen opgeheven:

1° artikel 2.9.3.0.2 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en gewijzigd bij het decreet van 17 juli 2015;

2° artikel 2.9.3.0.3 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en gewijzigd bij het decreet van 23 december 2016;

3° artikel 2.9.4.2.1 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en gewijzigd bij het decreet van 17 juli 2015;

4° artikel 2.9.4.2.2. van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014.

**Art. 4.** In artikel 2.9.4.2.10 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 21 april 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in §1 wordt zinsnede "en 2.9.4.2.1" opgeheven;

2° in §4 worden de woorden "artikel 2.9.3.0.2 of 2.9.3.0.3, noch met" geschrapt.

**Art. 5.** In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 8 december 2017, wordt een artikel 2.9.4.2.11 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 2.9.4.2.11. §1. In afwijking van artikel 2.9.4.1.1 bedraagt het verkooprecht 7% voor overeenkomsten houdende zuivere aankoop van de geheelheid volle eigendom van een woning door een of meer natuurlijke personen om er hun hoofdverblijfplaats te vestigen.

§2. Om het verlaagde tarief, vermeld in paragraaf 1, te kunnen toepassen, moeten alle volgende voorwaarden vervuld zijn:

- 1° de verkrijger is op de datum van de authentieke aankoopakte niet voor de geheelheid volle eigenaar van een andere woning of bouwgrond. Als de aankoop gedaan wordt door verschillende personen, zijn ze op de vermelde datum niet samen voor de geheelheid volle eigenaar van een andere woning of bouwgrond;
- 2° de verkrijger verbindt zich ertoe zijn inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister te nemen op het adres van het aangekochte goed binnen twee jaar na de datum van de authentieke aankoopakte;
- 3° de verplichting, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, §1, is nageleefd.

De verkrijger die de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, 2°, niet is nagekomen, is aanvullende rechten verschuldigd naar verhouding van zijn wettelijke aandeel in de aankoop.

§3. In afwijking van het punt 1° vermeld in paragraaf 2 wordt geen rekening gehouden met de woning of de bouwgrond als:

- 1° de verkrijger zich ertoe verbindt om dit onroerend goed uiterlijk één jaar na de datum van de authentieke akte volledig en ten bezwarende titel te vervreemden en aantoot dat er een causaal verband bestaat tussen die vervreemding en de verkrijging tegen het verlaagd tarief vermeld in paragraaf 1 en als de verkrijger voldoet aan de verplichting, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, § 3, eerste lid.
- 2° het onroerend goed uiterlijk een jaar na de datum van de authentieke akte van verkrijging, al dan niet gedwongen, wordt onteigend en als de verkrijger voldoet aan de verplichting, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, § 3, tweede lid.

§4. In geval van een overdracht, die aan een opschortende voorwaarde is onderworpen, wordt voor de toepassing van dit artikel de datum van vervulling van de voorwaarde in de plaats gesteld van de datum van de authentieke akte.

**Art. 6.** In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 8 december 2017, wordt een artikel 2.9.4.2.12 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 2.9.4.2.12. §1. Het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, wordt verminderd tot 6% als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° de verkrijger verbindt zich ertoe aan het aangekochte onroerend goed een ingrijpende energetische renovatie uit te voeren als vermeld in artikel 1.1.1, §2, 50° van het Energiebesluit van 19 november 2010;
- 2° de verkrijger moet binnen een termijn van vijf jaar vanaf de datum van de authentieke aankoopakte een energieprestatiecertificaat bouw, vermeld in artikel 9.2.11 van het Energiebesluit van 19 november 2010, bekomen waaruit blijkt dat de renovatiewerken die aan het aangekochte onroerend goed uitgevoerd zijn, betrekking hebben op werken als vermeld in punt 1°;
- 3° de verplichting, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, §1, is nageleefd.

Bij de toepassing van dit tarief verbindt de verkrijger zich ertoe - in afwijking van het artikel 2.9.4.2.11, § 2, 2° - zijn inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister te nemen op het adres van het aangekochte goed binnen vijf jaar na de datum van de authentieke aankoopakte.

De verkrijger die de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, niet is nagekomen, is aanvullende rechten verschuldigd.

§2. In geval van een overdracht, die aan een opschortende voorwaarde is onderworpen, wordt voor de toepassing van dit artikel de datum van vervulling van de voorwaarde in de plaats gesteld van de datum van de akte.”.

**Art. 7.** In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij decreet van 8 december 2017, wordt een artikel 2.9.4.2.13 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 2.9.4.2.13. §1. In afwijking van artikel 2.9.4.1.1 bedraagt het verkooprecht 7% voor overeenkomsten houdende zuivere aankoop van de geheelheid volle eigendom van een woning door een of meer natuurlijke personen als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de verkrijger verbindt zich ertoe om binnen een termijn van drie jaar vanaf de datum van de authentieke akte een huurovereenkomst met een minimumduur van 9 jaar voor het aangekochte goed af te sluiten met een erkend sociaal verhuurkantoor met toepassing van en in overeenstemming met de voorwaarden, vermeld in artikel 2 en 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren;

2° de verkrijger verbindt zich ertoe om binnen een termijn van drie jaar en zes maanden een kopie van de geregistreerde huurovereenkomst, vermeld in 1°, in te dienen bij de bevoegde entiteit van de Vlaamse administratie;

3° de verplichting, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, §1, is nageleefd.

De verkrijger die de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, niet is nagekomen, is aanvullende rechten verschuldigd.

§2. In geval van een overdracht, die aan een opschortende voorwaarde is onderworpen, wordt voor de toepassing van dit artikel de datum van vervulling van de voorwaarde in de plaats gesteld van de datum van de authentieke akte.”.

**Art. 8.** In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 8 december 2017, wordt een artikel 2.9.4.2.14 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 2.9.4.2.14. §1. Het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.11 wordt verminderd tot 1% wanneer deze verkrijging ook voldoet aan de voorwaarden vermeld in artikel 2.9.4.2.10.

§ 2. Voor de toepassing van het verlaagde tarief vermeld in paragraaf 1, is het bedrag vermeld in artikel 2.9.4.2.10, §2, 1°, en in afwijking daarvan, minstens gelijk aan 6% van de heffingsgrondslag.

De verkrijgers dienen voor de toepassing van het tarief vermeld in paragraaf 1, en in afwijking van artikel 2.9.4.2.10, §2, 3°, te voldoen, aan de verplichting vermeld in artikel 3.12.3.0.1, §1 en §5, zesde lid.

§ 3. Het bedrag, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, is exclusief btw.

§ 4. Het verbod vermeld in het eerste lid van paragraaf 4 van artikel 2.9.4.2.10 geldt niet voor de verkrijgingen vermeld in paragraaf 1.

Het voordeel van de toepassing van de tariefvermindering uit dit artikel kan niet gecombineerd worden met de premies, vermeld in artikel 10.2.1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, als die premies betrekking hebben op dezelfde beheersmaatregelen, werkzaamheden of diensten als de beheersmaatregelen, de werkzaamheden of de diensten, vermeld het eerste lid van paragraaf 2.

§ 5. Bij een rechtshandeling als vermeld in paragraaf 1 die onderworpen is aan een opschortende voorwaarde, wordt voor de toepassing van dit artikel de datum van de vervulling van de voorwaarde in de plaats gesteld van de datum van de authentieke akte.

§ 6. De verkrijger die de voorwaarden, vermeld in paragraaf 2, 1° en 2° van artikel 2.9.4.2.11 niet is nagekomen, is aanvullende rechten verschuldigd.

**Art. 9.** In artikel 2.9.5.0.1 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en gewijzigd bij het decreet van 17 juli 2015, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de zinsnede "artikel 2.9.4.1.1, artikel 2.9.4.2.1 of artikel 3.6.0.0.6, §6, eerste lid, 2°," wordt telkens vervangen door de zinsnede "artikel 2.9.4.1.1, artikel 2.9.4.2.11, artikel 2.9.4.2.12, of artikel 2.9.4.2.13 of artikel 2.9.4.2.14";

2° het laatste lid wordt vervangen door wat volgt:

"Het in mindering te brengen bedrag, verkregen met toepassing van het eerste of het vierde lid, kan nooit meer bedragen dan 12.500 euro. Dit bedrag is gekoppeld aan de schommelingen van het algemene indexcijfer van de consumptieprijzen van het Rijk. De bedragen worden jaarlijks op 1 januari aangepast op basis van een coëfficiënt die verkregen wordt door het gemiddelde van de maandelijkse indexcijfers van het jaar dat voorafgaat aan het jaar, te delen door het gemiddelde van de indexcijfers van het jaar 2017. Het gemiddelde van de maandelijkse indexcijfers wordt afgerond op het hogere of lagere honderdste naargelang het cijfer van de duizendsten al of niet vijf bereikt, en de coëfficiënt wordt afgerond op het hogere of lagere tienduizendste naargelang het cijfer van de honderdduizendsten al of niet vijf bereikt. Na de toepassing van die coëfficiënt worden de bedragen afgerond op de lagere vijfhonderd euro. Het toepasbare geïndexeerde maximumbedrag is het bedrag voor het jaar waarin de authentieke akte van de nieuwe aankoop wordt verleden. Het maximale in mindering te brengen bedrag wordt bepaald in verhouding tot de fractie die de natuurlijke persoon verkrijgt in de nieuw aangekochte woning."

**Art.10.** In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 8 december 2017, wordt een artikel 2.9.5.0.5 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 2.9.5.0.5. Als er toepassing wordt gemaakt van het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.11 of 2.9.4.2.12, en als de belastbare grondslag van de verkoopovereenkomst, bepaald conform artikel 2.9.3.0.1, niet hoger is dan 200.000 euro, wordt er een rechtenvermindering toegestaan van respectievelijk 5.600 euro of 4.800 euro op het totaal van de op de aankoop berekende rechten. Als het verschuldigde verkooprecht lager is dan, naar gelang het geval, hetzij 5.600 euro, hetzij 4.800 euro, dan wordt de rechtenvermindering verlaagd tot het bedrag van dit verkooprecht.

Voor de onroerende goederen gelegen op het grondgebied van de kernsteden en de gemeenten van de Vlaamse Rand rond Brussel zoals deze zijn vermeld in artikel 1 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 houdende de voorwaarden waaronder de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan, wordt de rechtenvermindering toegestaan als de belastbare grondslag van de verkoopovereenkomst niet hoger is dan 220.000 euro. "

**Art. 11.** In artikel 3.6.0.0.6 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en gewijzigd bij de decreten van 3 juli 2015, 17 juli 2015 en 21 april 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 2/1 wordt vervangen door wat volgt:

§ 2/1. Wat de registratiebelasting betreft, verleent het bevoegde personeelslid ook ontheffing van het bedrag aan registratiebelasting dat meer bedraagt dan het verkooprecht, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, § 1, op voorwaarde dat een verzoek is ingediend binnen een termijn van vijf jaar vanaf 1 januari van het jaar waarin het recht tot teruggave is ontstaan. In het verzoek tot teruggave moet worden aangetoond dat de woning die de toepassing van het verlaagde tarief van artikel 2.9.4.2.11, § 1, heeft verhinderd, uiterlijk een jaar na de datum van de authentieke akte van verkrijging van de andere woning volledig en ten bezwarende titel is vervreemd, en dat er een causaal verband bestaat tussen die vervreemding en de verkrijging. Bovendien moet in het verzoek tot teruggave worden voldaan aan de verplichting, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, §1 en §3.

2° in paragraaf 3, derde lid, wordt de zinsnede "overeenkomstig artikel 2.9.4.1.1, artikel 2.9.4.2.1, § 2, 2°, of paragraaf 6, eerste lid, 2°, van dit artikel" vervangen door de zinsnede "conform artikel 2.9.4.1.1, artikel 2.9.4.2.11, artikel 2.9.4.2.12, artikel 2.9.4.2.13 of artikel 2.9.4.2.14";

3° in paragraaf 3, vierde lid, wordt de zinsnede "overeenkomstig artikel 2.9.4.1.1, artikel 2.9.4.2.1, § 2, 2°, of paragraaf 6, eerste lid, 2°, van dit artikel" vervangen door de zinsnede "conform artikel 2.9.4.1.1, artikel 2.9.4.2.11, artikel 2.9.4.2.12, artikel 2.9.4.2.13 of artikel 2.9.4.2.14";

4° paragraaf 3, vijfde lid, wordt vervangen door wat volgt:

"Het terug te geven bedrag, dat verkregen is met toepassing van het eerste of het vierde lid, kan nooit meer bedragen dan 12.500 euro. Dit bedrag is gekoppeld aan de schommelingen van het algemene indexcijfer van de consumptieprijzen van het Rijk. De bedragen worden jaarlijks op 1 januari aangepast op basis van een coëfficiënt die verkregen wordt door het gemiddelde van de maandelijkse indexcijfers van het jaar dat voorafgaat aan het jaar, te delen door het gemiddelde van de indexcijfers van het jaar 2017. Het gemiddelde van de maandelijkse indexcijfers wordt afgerond op het hogere of lagere honderdste naargelang het cijfer van de duizendsten al of niet vijf bereikt, en de coëfficiënt wordt afgerond op het hogere of lagere tienduizendste naargelang het cijfer van de honderdduizendsten al of niet vijf bereikt. Na de toepassing van die coëfficiënt worden de bedragen afgerond op de lagere vijfhonderd euro. Het toepasbare geïndexeerde maximumbedrag is het bedrag voor het jaar waarin het recht op teruggave ontstaat. Het maximale terug te geven bedrag wordt bepaald in verhouding tot de fractie die de natuurlijke persoon verkrijgt in het nieuw aangekochte goed."

5° paragraaf 5 wordt vervangen door wat volgt:

"§5. Wat de registratiebelasting betreft, verleent het bevoegde personeelslid ook ontheffing van het geheven bedrag dat hoger is dan het verkooprecht, vermeld in hetzij artikel 2.9.4.2.11, hetzij artikel 2.9.4.2.12, hetzij artikel 2.9.4.2.13, hetzij artikel 2.9.4.2.14, op voorwaarde dat een verklaring, ondertekend door de verkrijger, waarin de bepalingen, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, die vereist zijn om het verlaagde tarief te verkrijgen, vermeld in hetzij artikel 2.9.4.2.11, hetzij artikel 2.9.4.2.12, hetzij artikel 2.9.4.2.13, hetzij artikel 2.9.2.14 zijn opgenomen, is ingediend binnen een termijn van vijf jaar vanaf 1 januari van het jaar waarin de belasting opeisbaar is geworden."

6° paragraaf 6 wordt opgeheven.

**Art. 12.** In artikel 3.12.3.0.1 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en gewijzigd bij de decreten van 3 juli 2015, 17 juli 2015 en 21 april 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt punt 1° vervangen door wat volgt:

“1° de voorwaarden van het abbatement, vermeld in artikel 2.8.3.0.4, vervuld zijn;”;

2° in paragraaf 1 wordt punt 4° vervangen door wat volgt:

“4° ze de toepassing vragen van artikel 2.8.6.0.3, artikel 2.9.4.2.10, artikel 2.9.4.2.11, artikel 2.9.4.2.12, artikel 2.9.4.2.13, artikel 2.9.4.2.14, artikel 2.9.5.0.1, artikel 2.9.6.0.1, eerste lid, 4°, artikel 2.9.6.0.2, artikel 2.10.4.0.1, tweede lid, artikel 2.10.6.0.1, eerste lid, 2°, of artikel 2.10.6.0.2;”;

3° in paragraaf 3 worden het eerste en tweede lid vervangen door wat volgt:

“Als partijen voor de toepassing van het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, §1, de toepassing van artikel 2.9.4.2.11, §3, 1°, inroepen, is ook vereist dat in de verklaring, vermeld in paragraaf 1:

1° melding wordt gemaakt van de onroerende goederen die de toepassing van het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, §1, verhinderen;

2° wordt gesteld dat de verkrijger de onroerende goederen, vermeld in punt 1°, binnen een jaar na de datum van de authentieke akte van verkrijging volledig en onder bezwarende titel zal vervreemden;

3° wordt aangetoond door de verkrijger dat er een causaal verband bestaat tussen de vervreemding, vermeld in punt 2°, en de verkrijging tegen het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, §1.

Als partijen voor de toepassing van het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, §1, de toepassing van artikel 2.9.4.2.11, §3, 2°, inroepen, is ook vereist dat in de verklaring, vermeld in paragraaf 1:

1° melding wordt gemaakt van de onroerende goederen die de toepassing van het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, §1, verhinderen;

2° wordt gesteld dat de onroerende goederen, vermeld in punt 1°, binnen een jaar na de datum van de akte van verkrijging, al dan niet gedwongen, worden onteigend.”

4° aan paragraaf 5 wordt een lid toegevoegd :

“Als de partijen de toepassing vragen van het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.14 , is ook vereist dat in de verklaring, vermeld in paragraaf 1:

1° melding wordt gemaakt van het goedgekeurde beheersplan, vermeld in artikel 2.9.4.2.10, §2, 2°, met opgave van de referentie, alsook de datum van de goedkeuring van het beheersplan door het agentschap, vermeld in artikel 2.1, 2°, van het Onroenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Als het beheersplan nog niet is opgemaakt en goedgekeurd op het moment van het verlijden van de authentieke akte van verkrijging, bestaat de verklaring in de melding dat er een beheersplan opgemaakt zal worden als vermeld in artikel 8.1.1 tot en met 8.1.3 van het Onroenderfgoeddecreet van 12 juli 2013;

2° de partijen melding maken van hun kennis van artikel 10.5.2 van het Onroenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.”.

**Art. 13.** In artikel 3.18.0.0.11, eerste lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en gewijzigd bij de decreten van 3 juli 2015 en 17 juli 2015, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt 6°, 7° en 7°/1 worden vervangen door wat volgt:

“6° de verkrijger in geval van onjuiste vermeldingen van de voorwaarden, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, §2, eerste lid, 1° , artikel 2.9.4.2.12, §1, eerste lid, 1° en 2° of artikel 2.9.4.2.13, §1, eerste lid, 1° en 2° of artikel 2.9.4.2.14, § 1, 1°, 2° en 3°;

7° de verkrijger, als het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.11 of artikel 2.9.4.2.12 vervalft bij gebrek aan inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister op het adres van het aangekochte goed binnen de termijn, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, §2, eerste lid ,2° of artikel 2.9.4.2.12, §1, tweede lid;

7°/1 de verkrijger, als het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.12, vervalft bij gebrek aan tijdige uitvoering van de renovatie als vermeld in artikel 2.9.4.2.12, §1, 1°, of bij gebrek aan naleving van de voorwaarde, vermeld in artikel 2.9.4.2.12, §1, 2°;”.

2° er wordt een punt 7/2° ingevoegd, dat luidt als volgt:

“7°/2 de verkrijger, als het verlaagd tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.13, vervalft bij gebrek aan tijdige verhuring, als vermeld in artikel 2.9.4.2.13, § 1,1° of bij gebrek aan tijdige indiening van de bewijsstukken, vermeld in artikel 2.9.4.2.13, §1, 2° “

3° er wordt een punt 7/3° ingevoegd, dat luidt als volgt:

“7°/3 de verkrijger, als het verlaagd tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.14, vervalft bij gebrek aan inschrijving binnen de termijn vermeld in artikel 2.9.4.2.11, § 2, 2°.

**Art. 14** In artikel 3.18.0.0.12 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het eerste lid wordt vervangen door wat volgt:

“Een belastingverhoging van 50% van de aanvullende rechten inzake de registratiebelasting is verschuldigd door de verkrijgers als de verklaring, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, §1, 1°, onjuist wordt bevonden.”;

2° het tweede lid wordt opgeheven.

**Art. 15.** Dit decreet treedt in werking op 1 juni 2018.

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Begroting, Financiën en Energie,

Bart TOMMELEIN