

**Ontwerp 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**

MEMORIE VAN TOELICHTING

A. Algemene toelichting

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 abbattementen 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 voorzien in het nieuwe artikel 2.9.5.0.5 VCF.

Voor de kernsteden en de Vlaamse Rand rond Brussel, 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%. Voor het tarief van 6 % bij een ingrijpende energetische renovatie bedraagt de vermindering 4.800 euro, zoals hierna verder wordt toegelicht. In tegenstelling tot het voordeel van het huidige 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 voor aankopen van een gezinswoning 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 zogenaamd klein beschrijf of 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 abattementen, dit zijn verminderingen van de belastbare grondslag, worden opgeheven. Zowel het (gewoon) abattement (voor de zogenaamde "onroerend goed starters"), het bijabattement (wanneer een hypothecaire inschrijving op het gekochte goed wordt genomen) als het renovatieabattement verdwijnen. Het gunstregime van het abattement 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 de voorwaarden geldend voor het abattement

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) abattement.

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 abattement 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 en overgenomen 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.

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 of 220.000 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 Onroenderfgoeddecreet 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 abbatement, 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.

3. Adviezen Strategische Adviesraden

a) Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen (SERV)

De SERV heeft op 29 januari 2018 zijn advies uitgebracht (zie bijlage).

De SERV ondersteunt de voorgestelde hervorming van het verkooprecht, gezien de hervorming resulteert in volgende aantoonbare positieve effecten:

- a/ De hervorming leidt tot een *vereenvoudiging van het huidige, complexe systeem*;
- b/ De *verkoopprijs van het goed is een betere en meer rechtvaardige graadmeter dan het kadastraal inkomen* om de hoogte van het verkooprecht te bepalen.
- c/ De hervorming leidt tot een *uitbreiding van de markt*, vooral voor 'bescheiden inkomens', zodat meer personen een eerste onroerend goed kunnen kopen, in het bijzonder beneden een prijs van € 200.000 (€ 220.000 in centrumsteden en Vlaamse rand).
- d/ De mogelijkheden tot *arbeidsmobiliteit* binnen Vlaanderen via de zogenaamde 'meeneem-baarheid' worden *versterkt*.

De SERV pleit ervoor om de impact van de hervorming op de Vlaamse immo-markt zo beperkt mogelijk te houden. Zij doelt hiermee op het uitstelgedrag dat kan ontstaan om van de tariefverlaging te genieten, en hoopt dat het voorstel dan ook zo snel mogelijk in werking kan treden.

→ De Vlaamse Regering deelt deze bekommernis. Uiteraard dient de Regering de verplichte adviezen van strategische adviesraden en Raad van State te doorlopen. Nadien zal zij zo snel mogelijk overgaan tot definitieve goedkeuring en indiening van het dossier in het Vlaams Parlement, waar om een spoedige behandeling zal worden verzocht.

De SERV wijst op de druk die kan ontstaan om na de hervorming de prijs onder € 200.000 te houden, gezien het verschil in rechten vanaf deze drempel.

Ervan uitgaande dat niet alle onroerende goederen in een specifieke groep (vandaag klein beschrijf, prijs > € 200.000) gekenmerkt worden door een foutief lage inschatting van het KI, is het de visie van de SERV de grens van € 200.000 - , waaronder van een rechtenvermindering kan genoten worden, minder absoluut te maken. Dat kan – aldus de SERV – door een geleidelijke afbouw van de vrijstelling in te bouwen, die tevens tot gevolg heeft dat geen neerwaartse druk op de prijszetting rond € 200.000 kan ontstaan. De SERV doet hierbij twee voorstellen, waarbij de vermindering geleidelijk wordt afgebouwd tussen enerzijds € 200.000 euro - € 250.000; en anderzijds € 180.000 – € 230.000. De SERV geeft aan dat moet onderzocht worden hoe dit kan gefinancierd worden.

De Vlaamse Regering heeft op 2 januari de principiële keuze tot het voorliggende systeem gemaakt na zorgvuldige afweging van o.m. budgettaire impact, vereenvoudiging van de regelgeving, doeltreffendheid van deze sociale correctie. Tevens kan worden verwezen naar de aangevulde toelichting bij artikel 10, hierna.

De Vlaamse belastingdienst zal toezien het risico van prijsbewimpeling door een structurele controle op de reële verkoopwaarde van deze goederen. De Vlaamse Belastingdienst kan hiervoor beroep doen op de databank met ijkingspunten, die een indicatie geeft van gelijkaardige panden die in de buurt reeds werden verkocht of vererfd. Bij sterke indicaties van prijsbewimpeling, kan de reële verkoopwaarde worden herzien, wat tot het verlies van de belastingvermindering kan leiden. Het tarief van 7% kan evenwel behouden blijven, indien aan alle voorwaarden is voldaan.

b) Woonraad

De Vlaamse Woonraad heeft op 1 februari 2018 zijn advies 2018-05 uitgebracht (zie bijlage).

De Raad meent vooreerst dat het streven naar vereenvoudiging en rationalisering in het voorliggende ontwerp van decreet een terechte beleidsbepaling is.

De Raad erkent de door het ontwerp gestimuleerde ondersteuning van eigendomsverwerving en beschouwt dit als een legitieme beleidsdoelstelling. De woonfiscaliteit vormt volgens de Raad een uitgelezen instrument om bepaalde beleidsdoelstellingen te verwezenlijken, waaronder ook het aanzetten tot eigendomsverwerving. Een verlaging van de overdrachtsbelasting, zal de eigenaarsratio vermoedelijk bevorderen.

Verder zal inzake eigendomsverwerving het behoud van de meeneembaarheid van de registratierechten het doorverkopen van de eigen woning blijven stimuleren en het kopen van een aangepaste woning aanmoedigen. Onder andere omwille van de nood aan mobiliteit op de woningmarkt, kan de Raad deze keuze onderschrijven.

Tot slot wil de Raad nog opmerken dat de hervorming van het verkooprecht een maatregel is die een grote impact heeft op het terrein en die dus het risico inhoudt om gedragseffecten te veroorzaken bij kandidaat-kopers. Zo kunnen kandidaat-kopers de aankoop van een onroerend goed uitstellen, met mogelijk marktverstoring effect (en consequenties voor de ontvangsten van de Vlaamse overheid). Het is bijgevolg belangrijk om dit zoveel mogelijk te vermijden.

→ De Vlaamse Regering deelt deze bekommernis. Uiteraard dient de Regering de verplichte adviezen van strategische adviesraden en Raad van State te doorlopen. Nadien zal zij zo snel mogelijk overgaan tot definitieve goedkeuring en indiening van het dossier in het Vlaams Parlement, waar om een spoedige behandeling zal worden verzocht.

Evenwel meent de Raad dat het vooropstellen van een grensbedrag mede omwille van de neveneffecten minder effectief, en mogelijk contraproductief, is. Bovendien stelt de Raad de vraag of het grensbedrag niet beter afgestemd is op dat voor de sociale leningen, dat iets hoger ligt. De Raad vraagt ook na te gaan of niet andere en betere sociale correcties mogelijk zijn dan het voorziene belastingkrediet.

→ De grensbedragen voor sociale leningen liggen op € 212.700 in niet-kernsteden en gemeenten die niet tot de Vlaamse Rand behoren en € 233.900 voor de Kernsteden en de Vlaamse Rand. Het verschil tussen beide is bij benadering 10%. De gehanteerde grensbedragen voor de vrijstelling verschillen in dezelfde mate.

In het kader van de nagestreefde vereenvoudiging, is het aangewezen te blijven bij de huidige ronde bedragen. De hogere grensbedragen van de sociale leningen, impliceren ook een hogere budgettaire kostprijs, die niet voorzien is.

Wat betreft de opmerking over de prijsdruk vlak boven het grensbedrag, wordt verwezen naar de repliek bij de SERV hierboven.

c) Advies Raad van State

De Raad van State heeft op 12 maart 2018 advies nr. 62.958/3 gegeven over het voorontwerp van decreet. Het advies heeft aanleiding gegeven tot de volgende beoordelingen en aanpassingen.

De Raad van State stelt vooreerst een aantal verduidelijkingen of preciseringen voor, respectievelijk in de decreettekst en in de toelichting. Tenzij wat betreft de tegenargumentatie die wordt opgebouwd rond randnummer 13 en 14 (zie volgende alinea), wordt hieraan gevolg gegeven. De artikelsgewijze toelichting bij het decreet becommentarieert die dan telkens.

Op de bemerkingen in de randnummers 13 en 14 wordt deels ingegaan door een verklarende toelichting bij het artikel over de inwerkingtreding (art. 17 – art.15 uit het voorontwerp).

Er is anderzijds evenwel geen nood aan een overgangsbepaling, gezien het regelgevend kader van de VCF zelf, en nu reeds, voldoende en ondubbelzinnig, aangeeft welke rechtsregels van toepassing zijn op welke overeenkomsten (m.n. artikel 2.9.7.0.3 VCF). De uiteenzetting in de memorie van toelichting dat er voor de belastingplichtigen die reeds een woning hebben aangekocht met toepassing van het verlaagde tarief van 5% voor het zogenaamde 'klein beschrijf', niets verandert en dat de voorwaarden voor het behoud van dit voordelige tarief voor hen onverminderd van toepassing blijft, volgt dus niet –zoals de Raad van State vermeldt in voetnoot 7 – uit de tekst van het voorontwerp, maar uit reeds bestaande regelgeving.

Een gedetailleerde overgangsregeling zou integendeel de indruk wekken dat het de bedoeling van de Vlaamse Regering zou zijn af te wijken van het geldende decretale kader dat de toepasselijke regelgeving en het moment van toepassing ervan, aanwijst. Uit de omschrijving zoals opgenomen in het aangepaste ontwerp

van decreet blijkt duidelijk dat de Vlaamse Regering die eventuele intentie tot afwijkende regelgeving op dat vlak niet heeft.

B. Toelichting bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

Artikel 2

1° Het voordeeltarief voor de aankoop van kleine landgoederen wordt opgeheven, gezien dit amper nog wordt toegepast. Deze definitie wordt hier dan ook geschrapt.

2° De Raad van State merkt op (randnummer 7 van het advies van 12 maart 2018 met nr. 62.958/3) dat het voorgelegde voorontwerp zowel de term "onroerend goed" vermeldt, als de term "woning". Deze overweging maakt duidelijk dat er behoefte is aan een precieze omschrijving van het voorwerp van de transactie waarvoor het nieuwe tarief kan worden toegepast.

Het is niet de bedoeling dat het voordeeltarief voor de verkrijging van een woning wordt toegepast voor de aankoop van een onroerend goed waarvan de woonfunctie ondergeschikt is aan, bijvoorbeeld, een bedrijfsfunctie. Om die reden wordt in de definitie van woning toegevoegd dat een woning een goed is dat *hoofdzakelijk* tot huisvesting dient of zal dienen. Het is evenmin de bedoeling dat het voordeeltarief wordt toegepast op de volledige verkrijging van een onroerend goed dat is ingedeeld of dat zal ingedeeld worden in verschillende wooneenheden. Enkel het gedeelte van het onroerend goed dat de koper als zijn eigen woning zal gebruiken komt in aanmerking voor het voordeeltarief. Vandaar dat er in de definitie van woning wordt benadrukt dat een woning een ééngezinswoning is.

In de toelichting bij het artikel 11 (hierna) wordt de wijze van toepassing van het nieuwe gezinstarief in een dergelijke situatie verduidelijkt. In dergelijke gevallen zal een opsplitsing van de heffingsgrondslag worden gemaakt. Het toepassingsgebied van het artikel 2.9.7.0.5 van de VCF wordt daartoe uitgebreid. Die bepaling voorziet dat de aanwending of bestemming van een onroerend goed dient te worden nagegaan per kadastraal perceel. Die toetsing kan echter ook gebeuren per gedeelte van een kadastraal perceel als dat gedeelte op zich in een groter geheel voor afzonderlijke huisvesting dienstig is.

3° en 4° Op aangeven van de Raad van State in randnummer 11 van het vermelde advies, wordt in de toegevoegde punten 8° en 9° een opsomming gegeven van de in het nieuwe artikel 2.9.5.0.5 bedoelde steden en gemeenten (rechtenvermindering voorzien voor aankopen van een woning die gelegen is op het grondgebied van de kernsteden en de gemeenten van de Vlaamse Rand rond Brussel).

De kernsteden en de gemeenten van de Vlaamse Rand rond Brussel zijn deze die ook zijn vermeld in 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. Het is de bedoeling van de Vlaamse Regering om de analogie tussen beide regelingen te behouden.

Artikel 3

1° Het gewoon abbatement en het bij-abbatement (art. 2.9.3.0.2, §1, eerste en tweede lid, VCF) worden opgeheven.

De voorwaarden van het gewoon abbatement worden gebruikt als richtpunt voor het bepalen van de voorwaarden van het nieuw verlaagd tarief van 7% dat voortaan zal gelden voor de aankoop van een gezinswoning (zie verder).

2° Naast het gewone abbatement en het verhoogd abbatement bij hypothecaire inschrijvingen wordt ook het renovatieabbatement (art. 2.9.3.0.3 VCF) opgeheven.

3° Het regime van het zogenaamde klein beschrijf, zoals vermeld en beschreven in artikel 2.9.4.2.1 van de VCF, wordt opgeheven en vervangen door het nieuw tarief van 7% voor de aankoop van een gezinswoning.

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 wordt toegepast (25 aktes in 2016).

Hierdoor kan het KI als indicator van het toepasbare tarief geschrapt worden in de koopbelasting. Doordat deze kadastrale inkomens vaak niet meer actueel zijn, is dit geen goed criterium voor het bepalen van het toepasbare tarief.

4° Artikel 2.9.4.2.2 VCF regelt de situatie waarbij een landgoed dat tegen klein beschrijf wordt gekocht, nadien door een ruiloperatie wordt vervangen door een ander landgoed. Het bepaalt dat de exploitatie-vereiste bij kleine landgoederen dan verder loopt op het landgoed verkregen na de ruil. Gezien de opheffing van kleine landgoederen, kan ook dit artikel worden opgeheven voor de toekomst.

Voor de goederen waarvoor het voordeeltarief werd toegepast voor de inwerkingtreding van dit decreet, blijft het principe vermeld in dit artikel uiteraard behouden.

Artikel 4

De kruisverwijzing naar het huidig verlaagd tarief voor bescheiden woningen en kleine landgoederen, wordt geschrapt.

De halvering van het tarief van het verkooprecht bij aankoop van een beschermd monument kan momenteel niet gecombineerd worden met de voordelen die in het artikel 2.9.4.2.10 worden vermeld. Zo wordt onder meer verwezen naar het voordeel van het abbatement.

Artikel 5

In het verkooprecht wordt een nieuw voordelig tarief van 7% voorzien bij aankoop van een woning, die als enige gezinswoning zal dienen.

De voorwaarden die gelden voor het nieuwe tarief worden afgestemd op de inhoudelijke voorwaarden die nu gelden voor het gewoon abbatement. Deze voorwaarden zijn:

- de aankoop mag uitsluitend gedaan worden door een of meer natuurlijke personen;
- de woning moet in het Vlaamse Gewest gelegen zijn.

- wanneer een aankoop aanleiding geeft tot de heffing van zowel de BTW voor de constructies, als het verkooprecht voor het terrein of de grondaandelen, kan het nieuwe tarief van 7% niet toegepast worden. Een dergelijke aankoop zal dus worden beschouwd als de aankoop van een bouwgrond die onder het tarief van 10% valt. Het aangekochte goed zal immers niet altijd beantwoorden aan de definitie van "woning". En wanneer het voorwerp van de overdracht een nieuwe woning is, onderworpen aan de toepassing van de btw, heeft het met verkooprecht belaste gedeelte van de belastbare grondslag geen betrekking op de volledige overeengekomen waarde of verkoopwaarde van het aangekochte goed maar enkel op de waarde van de grond of grondaandelen. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan wat de Raad van State opmerkt in randnummer 5, voetnoot 4, van zijn advies 62.598/3 van 12 maart 2018;
- de kopers mogen noch afzonderlijk, noch gezamenlijk reeds een woning of bouwgrond (enige woning) voor de geheelheid in volle eigendom hebben. Ook het bezit van een woning of een bouwgrond in volle eigendom voor de geheelheid, verkregen uit de nalatenschap van een ascendent, verhindert bijgevolg de toepassing van het verlaagd tarief van 7%;
- naar aanleiding van wat de Raad van State bemerkt in randnummer 5 van zijn advies 62.598/3 van 12 maart 2018, kan aangevuld worden dat de ligging van de woning of de bouwgrond die de toepassing van het tarief van 7% verhindert, geen belang heeft, ook woningen of bouwgronden die gelegen zijn buiten België dienen hieronder begrepen;
- het moet gaan om een zuivere aankoop, dit betekent dat bij een ruil, een afstand van onverdeelde rechten of een onttrekking van een onroerend goed uit een vennootschap het tarief van 7% niet zal toegepast worden, ook al worden dergelijke overdrachten ook aan het verkooprecht onderworpen;
- de geheelheid volle eigendom van een tot bewoning aangewend of bestemd onroerend goed moet worden verkregen;
- het moet de bedoeling zijn van de koper om er zijn hoofdverblijfplaats te vestigen; afwijkend van de huidige voorwaarden van het abatement wordt hiertoe voorzien dat de koper een inschrijving dient te nemen in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister op het adres van het aangekochte goed binnen een termijn van twee jaar vanaf de datum van de authentieke akte.

De voorwaarden tot het bekomen van het tarief van 7% vertonen volgende afwijkingen in vergelijking met de voorwaarden van het huidige abatement:

- De uitsluiting van het voordeel bij voorafgaand onroerend bezit wordt per verkrijger beoordeeld. Elke koper is immers een afzonderlijke belastingplichtige voor het verkooprecht binnen de Vlaamse Codex Fiscaliteit. Het voormalige abatement was een verlaging van de heffingsgrondslag in functie van de venale waarde of prijs van het overgedragen goed. Het in de plaats komende voordeel houdt een tariefverlaging in, en kan dus rederlijkerwijze ook in hoofde van de persoon van de verkrijger worden beoordeeld. Het is dus mogelijk dat één koper geniet van het tarief van 7% terwijl de andere koper belast wordt aan het gewone tarief van 10%. Dit was tot nog toe eveneens mogelijk bij toepassing van het huidige verlaagd tarief van 5%, het zogenaamde klein beschrijf. Wanneer twee kopers, die niet gehuwd zijn, samen een woning aanschaffen, ieder voor een onverdeeld deel, en één koper aan de voorwaarden van het klein beschrijf voldoet, terwijl de andere niet aan de vereisten voldoet, dan kan eenzelfde verkoop aanleiding geven tot de gelijktijdige toepassing van het gewone en van het verlaagde tarief.
- Het is ook mogelijk dat een koper de helft koopt aan 7%, terwijl diens partner bijvoorbeeld de andere helft geschonken krijgt. Zolang ze samen en gelijktijdig de geheelheid volle eigendom verwerven kan de eerste partner dus kopen aan 7% (uiteraard als ook de andere voorwaarden vervuld zijn/blijven).

- Er wordt geopteerd voor een verplichting voor de kopers om een inschrijving te nemen in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister terwijl bij het huidige abatement de effectieve vestiging van de hoofdverblijfplaats in het aangekochte goed bepalend is. De reden van deze afwijking is dat een inschrijving in het bevolkingsregister de bewoningsverplichting duidelijker en concreter is en bovendien wordt de controle van de naleving van deze verplichting aanzienlijk vereenvoudigd. Om te vermijden dat het voordeeltarief wordt ingeroepen voor de totale verkrijging van een onroerend goed dat is ingedeeld of zal ingedeeld worden in verschillende wooneenheden (zie ook de toelichting bij artikel 2), wordt gepreciseerd dat de koper zijn inschrijving moet nemen op het adres van de aangekochte *woning* (en niet op het adres van het aangekochte goed). Met deze toevoeging wordt tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de Raad van State in het vermelde advies onder randnummer 6 en 7: naast een tekstuele correctie wordt hiermee bovendien verduidelijkt dat de naleving van deze voorwaarde dient te worden beoordeeld op het niveau van de woning of wooneenheid, die niet noodzakelijk overeenstemmen met het volledige onroerend goed.
- De bij decreet voorziene tolerantie van het zogenaamde "causaal verband" dat vandaag enkel bestaat bij het regime van het klein beschrijf wordt getransponeerd naar de toepassingsvoorwaarden van het nieuwe gunsttarief voor de aankoop van een gezinswoning. Dit betekent dat het bezit van een onroerend goed op het ogenblik van de aankoop en dat in principe de toepassing van het verlaagd tarief verhindert, toch geen beletsel hoeft te zijn wanneer de verkrijgers de verbintenis aangaan dit onroerend goed te vervreemden binnen het jaar na de datum van de nieuwe aankoop. Tevens dient het causaal verband tussen de nieuwe aankoop en de vervreemding van het verhinderend onroerend bezit te worden aangetoond.
- Om evidente redenen van billijkheid wordt de toepassing van het nieuwe gezinstarief niet ontzegd aan een koper wiens actueel onroerend bezit het voorwerp vormt van een onteigening, het spreekt voor zich dat de aankoop van een andere woning door de onteigende beantwoordt aan de ratio legis van het nieuwe tarief voor de aankoop van een gezinswoning.

Wanneer later zou blijken dat de kopers niet of niet volledig voldoen aan alle toepassingsvoorwaarden, en zij bijgevolg ten onrechte het voordeel van het verlaagd gezinstarief hebben ingeroepen en bekomen, dan zijn aanvullende rechten verschuldigd, voor elke koper ten belope van zijn wettelijk aandeel in de aankoop.

Naast deze inhoudelijke voorwaarden worden ook formele toepassingsvoorwaarden voorzien. Hiervoor kan verwezen worden naar de toelichting bij het artikel 11.

Naar analogie met het voordeel van het huidige klein beschrijf kan het voordeel van het verlaagd gezinstarief gecombineerd worden met de toepassing van de meeneembaarheid wanneer bij een transactie aan alle toepassingsvoorwaarden van beide voordelen zou zijn voldaan.

Artikel 6

Er wordt een nieuw specifiek verlaagd tarief ingevoerd voor de aankopen van onroerende goederen, vermeld in het voorgaande artikel (dus gezinswoningen), wanneer de verkrijger het aangekochte onroerend goed onderwerpt aan een ingrijpende energetische renovatie zoals vermeld in artikel 1.1.1, §2, 50°, van het Energiebesluit van 19 november 2010.

Wat de bemerking van de Raad van State in randnummer 8 van zijn advies 62.598/3 van 12 maart 2018 betreft, kan geantwoord worden dat de Vlaamse Regering de

fiscale incentive in het verkooprecht voor ingrijpende energetische renovaties wenst te beperken tot de kopers van een gezinswoning, dit is de woning die ook daadwerkelijk voor de eigen bewoning van de koper en zijn gezin zal worden ingezet, en waarbij de kopers tevens in aanmerking komen voor het nieuwe verlaagd tarief van 7%.

De hervorming die het voorwerp vormt van het voorliggend ontwerp van decreet heeft immers als betrachting het verwerven van een eigen gezinswoning te faciliteren door daartoe een passende fiscale gunstmaatregel te voorzien. Er worden bijkomende fiscale incentives geboden wanneer deze aankoop gepaard gaat met bijkomende engagementen, zonder daarbij het eigenlijke uitgangspunt van de hervorming uit het oog te verliezen.

Het is daarbij denkbaar dat de aankoop gebeurt door verschillende verkrijgers, waarbij de ene verkrijger in aanmerking komt voor het tarief van 7% en daarbij het bijkomend engagement aangaat tot energetische renovatie, zodat voor deze verkrijger het tarief van 6% kan worden toegepast, en waarbij de andere verkrijger niet in aanmerking komt voor het tarief van 7% en dus evenmin voor het tarief van 6%.

Om aan de bemerkingen van de Raad van State in de randnummers 8 en 9 tegemoet te komen, werden in de tekst van het ontworpen artikel 6 een aantal verduidelijkingen aangebracht, en werden de voorwaarden waaronder dit fiscale gunsttarief kan genoten worden, ook expliciet (her)opgesomd.

Bij de registratie van de akte zal onmiddellijk het voordeel van dit bijkomend verlaagd tarief van de registratiebelasting worden toegekend.

De verkrijger dient daarvoor in de akte een verbintenis te onderschrijven om het aangekochte onroerend goed aan een ingrijpende energetische renovatie te onderwerpen. Tevens dient hij door middel van een energieprestatiecertificaat bouw (EPC Bouw) binnen een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de datum van de authentieke akte van aankoop aan te tonen dat het aangekochte goed aan een ingrijpende energetische renovatie als vermeld in artikel 1.1.1, §2, 50°, van het Energiebesluit van 19 november 2010 werd onderworpen.

Net als uiteengezet in de toelichting bij het artikel 5, is ook het voordeel van dit bijkomend verlaagd tarief combineerbaar met het voordeel van de meeneembaarheid. Tevens mag de verkrijger voor de toepassing van dit voordeeltarief op datum van de authentieke aankoopakte ook geen woning of bouwgrond bezitten maar geldt evenzeer de tolerantie van het causaal verband.

Artikel 7

Indien een koper van een onroerend goed zich ertoe verbindt om binnen een termijn van drie jaar vanaf de akte van aankoop de woning te verhuren voor een minimumduur van 9 jaar aan een erkend sociaal verhuurkantoor (SVK), dan wordt het verkooprecht eveneens verlaagd tot een tarief gelijk aan het nieuwe tarief voor de aankoop van een gezinswoning. Dergelijke aankopen zullen dus eveneens aan een tarief van 7% worden onderworpen. De woning moet daartoe uiteraard in overeenstemming gebracht worden met de veiligheids- en kwaliteitsvereisten die de SVK's stellen. De koper heeft een maximale termijn van 3 jaar om daartoe noodzakelijke werken desgevallend uit te voeren.

Het fiscaal voordeel wordt onmiddellijk, van bij de initiële taxatie, verleend. De aankoop wordt onderworpen aan het voordeeltarief. Wanneer de verkrijger zijn engagement tot tijdige verhuring van zijn kwaliteitsvolle woning niet naleeft, kan de aanvullende belasting worden nagevorderd.

Artikel 8

Voor aankopen van beschermde monumenten wordt sedert 14 mei 2017 het verkooprecht herleid tot hetzij 5% (bij huidige groot beschrijf), dan wel 2,5% (bij het huidige klein beschrijf). Deze halvering wordt meteen toegepast.

Voorwaarde hierbij is dat het bekomen fiscaal voordeel wordt beschouwd als een subsidie en moet worden geïnvesteerd in beheersmaatregelen, werkzaamheden of diensten die noodzakelijk zijn voor het behoud of de herwaardering van de erfgoedkenmerken- en elementen van het beschermde monument die in een geldig beheersplan opgenomen zijn. Het bedrag van deze fictieve subsidie, gelijk aan het genoten fiscaal voordeel, staat van meet af aan vast, zodat de koper weet wat van hem verwacht wordt.

Bij de invoering van het nieuw (gezins)tarief van 7% zal er een verschuiving optreden van aankopen met toepassing van het tarief van 10% naar de toepassing van het nieuwe gezinstarief van 7%.

Bij een eventuele halvering van dit tarief van 7% dreigt het totale budget, door private eigenaars als fictief toegekende subsidies geïnvesteerd in het Vlaams onroerend erfgoed te worden gereduceerd, en dat is uiteraard niet de bedoeling.

De halvering van het verkooprecht wordt voor aankopen van onroerend erfgoed waarbij naast de halvering van het verkooprecht tevens het tarief van 7% kan worden toegepast, vervangen door een afzonderlijk nieuw tarief van 1%.

Wat de bemerking van de Raad van State in randnummer 8 van zijn advies 62.598/3 van 12 maart 2018 betreft, kan geantwoord worden dat de Vlaamse Regering deze fiscale incentive in het verkooprecht voor investering in onroerend erfgoed wenst te beperken tot de kopers van een gezinswoning, dit is de woning die ook daadwerkelijk voor de eigen bewoning van de koper en zijn gezin zal worden ingezet, en waarbij de kopers tevens in aanmerking komen voor het nieuwe verlaagd tarief van 7%.

De hervorming die het voorwerp vormt van het voorliggend ontwerp van decreet heeft immers als betrachting het verwerven van een eigen gezinswoning te faciliteren door daartoe een passende fiscale gunstmaatregel te voorzien. Er worden bijkomende fiscale incentives geboden wanneer deze aankoop gepaard gaat met bijkomende engagementen, zonder daarbij het eigenlijke uitgangspunt van de hervorming uit het oog te verliezen.

Wanneer dit tarief wordt toegepast wordt het bedrag van de fictieve subsidie dat minimaal dient geïnvesteerd onveranderlijk vastgelegd op 6% van de heffingsgrondslag. Dit betekent dat bij niet-naleving van de voorwaarden tot behoud van het voordelig tarief voor gezinswoningen, te weten de verplichting tot tijdige inschrijving in het bevolkingsregister, waardoor een aanvullende belasting verschuldigd zal zijn, het te investeren bedrag niet zal worden bijgesteld tot minstens 5 % van de belastbare heffingsgrondslag.

Net zoals bij de huidige halvering van het verkooprecht wordt het bedrag van het genoten fiscale voordeel fictief omgezet in een subsidie, de eventuele terugvordering hiervan wordt geregeld door de bepalingen van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Er wordt ook expliciet voorzien dat voor de hier bedoelde verrichtingen wel degelijk tegelijk ook het voordeel van de meeneembaarheid kan worden toegepast. Uiteraard dienen dan wel alle voorwaarden van beide voordelen vervuld te zijn.

Net zoals bij het voordeeltarief van de gezinswoning bedoeld in artikel 2.9.4.2.11 kan dit tarief maar toegepast worden indien de verkrijger op datum van de authentieke aankoopakte geen woning of bouwgrond bezit. Ook hier geldt de tolerantie van het causaal verband.

Met de toevoeging "niettegenstaande de eventuele toepassing van §7" wordt de situatie beoogd waarbij de koper de verplichting tot tijdige inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingregister niet naleeft en er daardoor in principe aanvullende rechten tot beloop van het tarief van 10% opeisbaar worden. Dat tarief van 10% wordt dan gehalveerd overeenkomstig het artikel 2.9.4.2.10. Door die halvering zou dan ook in principe de investeringsverplichting dienen te worden bijgesteld tot een bedrag gelijk aan minstens 5% van de grondslag. Ingevolge de vermelde toevoeging blijft de investeringsverplichting toch ongewijzigd behouden op 6%. Een bijstelling daarvan tot 5% zou leiden tot onevenredige administratieve en praktische gevolgen, vandaar de keuze van de Vlaamse Regering om het percentage ongewijzigd op 6% te behouden niettegenstaande de wijziging van de initieel opgelegde taxatie. Er ontstaat dus geen recht op teruggave van 1% investeringsbedrag.

De sanctie bij niet tijdige naleving van de inschrijvingsverplichting van de koper blijft met andere woorden beperkt tot de navordering van het verschil in verkooprecht berekend aan :

- het gewone - doch gelet op de kwalificatie als beschermd monument te halveren - tarief enerzijds
- het werkelijk toegepast gunsttarief van 1% voor monumenten anderzijds.

In deze gevallen van navordering blijft de investeringsverplichting niettemin ongewijzigd behouden op het niveau van de eerder bepaalde 6%.

Artikel 9

Het ontworpen artikel bevat twee punten.

Het eerste punt breidt de toepassing van de regel van de meeneembaarheid uit tot de registratiebelasting betaald bij toepassing en naar aanleiding van de artikelen die de nieuwe afwijkende tarieven van respectievelijk 7% (gezinswoning of woningen aangekocht en ter beschikking gesteld van een erkend Sociaal Verhuurkantoor), 6% (gezinswoning die wordt onderworpen aan een Ingrijpende Energetische Renovatie), of 1% (gezinswoning die tevens voor gunstregime onroerend erfgoed in aanmerking komt) voorzien (de artikelen 2.9.4.2.11, 2.9.4.2.12, 2.9.4.2.13 en 2.9.4.2.14).

De verrichtingen waarbij het tarief van 7% wordt toegepast en waarbij de woningen ter beschikking worden gesteld van sociale verhuurkantoren lijken niet vanzelfsprekend inpasbaar in het mechanisme van de meeneembaarheid dat gericht is op het bevorderen van de mobiliteit van een gezinswoning, terwijl deze transacties gericht zijn op het samenstellen van een kwalitatief aanbod aan huurwoningen. Maar het valt uiteraard niet uit te sluiten dat een woning aangekocht onder het tarief van 7% voor de terbeschikkingstelling aan sociale verhuurkantoren later – na afloop van de vereiste looptijd van de huurovereenkomsten- nog effectief als gezinswoning voor de koper zal fungeren. Vanzelfsprekend blijven ook voor die situaties de termijnen van de meeneembaarheid ongewijzigd van toepassing.

De registratiebelasting betaald bij toepassing van deze bepalingen komt dus in aanmerking voor de samenstelling van de zogenaamde "rugzak", de registratiebelasting die bij een latere verrichting kan aanleiding geven tot een verrekening of teruggave, naar gelang de volgorde van de verrichtingen.

Het tweede punt betreft de indexatie van het plafond van het per verrichting maximaal te verrekenen of terug te geven bedrag. Dat absolute plafond werd van bij de invoering van het principe van de meeneembaarheid in 2002 voorzien en werd sedertdien niet meer aangepast, terwijl het gelijktijdig ingevoerde initiële bedrag van het abatement wel werd verhoogd en uitgebreid met het abatement voor wie een hypothecaire lening afsluit en het abatement voor wie bereid is een geïnventariseerd pand te renoveren en er zijn hoofdverblijfplaats te vestigen.

Het indexeren van het maximum bedrag van de meeneembaarheid (nu 12.500 euro), met het jaar 2017 als referentie, is dan ook een logische stap gezien de evolutie van de verkoopprijzen.

De indexatie zal een eerste maal potentieel doorgang vinden in 2019, met als teller de gemiddelde index der consumptieprijzen voor het jaar 2018, en als deler de gemiddelde index der consumptieprijzen voor het jaar 2017. Potentieel, want het basisbedrag kan maar stijgen met schijven van 500 euro. Dus enkel indien door de indexatie, toegepast per 1 januari 2019, het maximaal verrekenbaar of terug te geven bedrag stijgt tot boven de 13.000 euro kan deze indexatie doorgang vinden, en wordt ze afgetopt op 13.000 euro. Anders is het wachten tot 1 januari 2020 of nog later, steeds afhankelijk van de indexstijging. Vervolgens kan het maximaal verrekenbaar of terug te krijgen bedrag stijgen naar 13.500 euro, 14.000 euro, en zo voort.

Het jaar waarin het recht op verrekening, respectievelijk teruggave zich voordoet zal het bepalende jaar zijn voor het geïndexeerde maximale bedrag.

Een voorbeeld van verrekening:

Aankoop eerste woning in februari 2003 (A1)

Verkoop eerste woning in juni 2019 (V1)

Aankoop tweede woning in juli 2019 (A2)

Dit is het scenario A1-V1-A2: bij de bepaling van het verkooprecht voor A2, kan met het geïndexeerde verrekenbare maximumbedrag voor het aanslagjaar 2019 rekening gehouden worden, uiteraard ook steeds rekening houdend met de eerder – in 2003 - effectief betaalde registratiebelasting.

Stel dus dat voor de aankoop van A1 in 2003 14.000 euro registratierechten (registratiebelasting) werd betaald, en voor 2019 is het geïndexeerde maximum verrekenbare bedrag vastgelegd op 13.000 euro (fictief bedrag!), op basis van de gemiddelde maandelijkse indexcijfers van 2018, dan kan bij A2 13.000 euro verrekend worden op de te betalen registratiebelasting voor A2.

Een voorbeeld van teruggave:

Aankoop eerste woning in februari 2003 (A1)

Aankoop tweede woning in juli 2019 2025 (A2)

Verkoop eerste woning in januari 2020 2026 (V1)

Dit is scenario A1-A2-V1: bij de bepaling van het verkooprecht voor A2, is nog niet voldaan aan de voorwaarden van verrekening, en kan er dus geen meeneembaarheid toegepast worden. Op het moment van V1 kan evenwel teruggave gevraagd worden van de "teveel" betaalde registratiebelasting en zal met het geïndexeerde maximum aan terug te geven rechten voor het jaar 2026 rekening gehouden worden, uiteraard ook steeds rekening houdend met de eerder effectief betaald registratiebelasting.

Stel dus dat voor de aankoop van A1 14.000 euro registratierechten (registratiebelasting) werd betaald, en voor 2026 is het geïndexeerde maximum terug te geven bedrag vastgelegd op 13.500 euro (fictief bedrag!) dan kan 13.500

euro teruggegeven worden op de betaalde registratiebelasting voor A2 (voor zover uiteraard het betaalde bedrag deze grens bereikt of overschrijdt).

De indexatie betreft dus enkel het plafond dat gesteld is op het per verrichting terug te geven of te verrekenen bedrag. Het betreft dus niet het reële bedrag aan meeneembare registratiebelasting dat in de loop der jaren werd opgebouwd.

De meeneembaarheid is toepasbaar zowel bij verrichtingen waarvoor het tarief van 7% wordt toegepast als voor verrichtingen waarvoor het tarief van 10% wordt toegepast. Ook de transacties onderworpen aan de nieuw ingevoerde tarieven (1% voor onroerend erfgoed dat tevens dienst doet als gezinswoning, en 6% voor aankopen van woningen die aan een ingrijpende energetische renovatie worden onderworpen). De huidige voorwaarden in verband met de vestiging van de hoofdverblijfplaats blijven in die situaties uiteraard steeds ongewijzigd van toepassing.

Artikel 10

Een nieuwe rechtenvermindering ten belope van 5.600 euro of 4.800 euro wordt voorzien, doch is enkel mogelijk bij toepassing van het nieuwe verlaagde tarief van respectievelijk 7% of 6% (in geval van een ingrijpende energetische renovatie).

Dit betekent dat deze rechtenvermindering onvermijdelijk enkel en alleen kan verleend worden bij een zuivere aankoop door een of meer natuurlijke personen waarbij samen en gelijktijdig de geheelheid volle eigendom van een woning wordt verkregen om er hun hoofdverblijfplaats in te vestigen. Dit is immers een voorwaarde tot het bekomen van het nieuwe verlaagde gezinstarief. Enige bijkomende voorwaarde is dat de heffingsgrondslag van de transactie, voor de berekening van het verschuldigde verkooprecht, niet hoger is dan 200.000 euro. Voor woningen gelegen op het grondgebied van kernsteden of op het grondgebied van de gemeenten uit de Vlaamse Rand rond Brussel geldt een bovengrens van 220.000 euro.

Zoals reeds vermeld in het algemeen gedeelte van de toelichting dient het grensbedrag van 200.000 / 220.000 euro 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 de 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.

Op aangeven van de Raad van State (randnummer 10.1) wordt verduidelijkt dat deze bedragen werden gekozen in functie van analyses die werden gemaakt van de prijzen bij de verkopen die tot nog toe aanleiding gaven tot de toepassing van het klein beschrijf. Met de bijkomende rechtenvermindering wordt voorkomen dat potentiële kopers zich na de inwerkingtreding van de hervorming in een fiscaal minder gunstige positie zouden bevinden dan voor de hervorming. Het tarief van het verkooprecht bij toepassing van het klein beschrijf bedraagt immers 5%, terwijl het nieuwe tarief 7% bedraagt. Voor het overgrote deel van de kandidaat-kopers biedt deze bijkomende forfaitaire rechtenvermindering hiervoor soelaas. Uiteraard kan het niet de bedoeling zijn deze bijkomende rechtenvermindering voor om het even welke aankoop die tot het nieuwe tarief van 7% aanleiding geeft te voorzien. Voor een woning die vandaag buiten het toepassingsgebied van het klein beschrijf valt en waarvoor bij aankoop het tarief bijgevolg dankzij deze hervorming kan dalen van 10% tot 7% heeft een bijkomende rechtenvermindering weinig of geen nut. Door de beperking te relateren aan de hoogte van de heffingsgrondslag, rekening houdend met de prijzen de

voorbijge jaren betaald werden voor woningen die voor klein beschrijft in aanmerking komen, wordt deze compensatie geoptimaliseerd.

Door een hoger grensbedrag te voorzien voor woningen gelegen in sommige regio's wordt rekening gehouden met de algemeen hogere vastgoedprijzen in de betrokken regio's.

Er worden de koper(s) geen bijzondere formaliteiten opgelegd met het oog op het bekomen van het voordeel van de rechtenvermindering. Bij gebreke aan een expliciete vermelding door partijen van een verkoopwaarde in de akte van verkrijging, kan er van uitgegaan worden dat partijen van mening zijn dat deze verkoopwaarde niet hoger is dan de overeengekomen waarde en dat bijgevolg de heffingsgrondslag gelijk is aan deze overeengekomen waarde. Bijgevolg zal de Vlaamse Belastingdienst deze overeengekomen waarde in eerste instantie in aanmerking nemen en de desbetreffende rechtenvermindering ambtshalve toepassen. Bij een eventuele latere herziening van de heffingsgrondslag, bijvoorbeeld bij een tekortschatting, zal het voordeel van de rechtenvermindering eventueel komen te vervallen.

Gevolg gevend aan de randbemerkingen 10.2 en 10.3 uit het advies van de Raad van State, wordt verduidelijkt dat, als alle verkrijgers aanspraak kunnen maken op het tarief van 7% of 6%, de rechtenvermindering toegepast wordt op het totaal van de op de aankoop berekende rechten. Het gaat om een vast bedrag dat echter wel kan worden verminderd tot het bedrag van de verschuldigde rechten in die situaties waarin deze rechten lager zouden zijn dan het bedrag van de vermindering.

Als niet alle verkrijgers aanspraak kunnen maken op het tarief van 7% of 6%, kan de rechtenvermindering enkel worden toegepast voor de verkrijger(s) die aanspraak kunnen maken op het tarief van 7% of 6%. De rechtenvermindering is dan gelijk aan een breukdeel van de totale vermindering. Dit breukdeel wordt bepaald in functie van het aandeel van de betrokken verkrijger(s) in de totale aankoop. Ook in dit geval kan de vermindering niet meer bedragen dan het wettelijk aandeel in de rechten verschuldigd door de betrokken verkrijger(s).

Een voorbeeld ter verduidelijking: A en B kopen samen (elk voor de helft) een woning aan met een waarde van 180.000 euro. A kan aanspraak maken op het tarief van 7%, B niet.

Rechten in hoofde van B: 90.000 euro x 10% = 9.000 euro;
Rechten in hoofde van A: 90.000 euro x 7% = 6.300 – 2.800 (nl. 1/2 x 5.600) = 3.500 euro. Artikel 11

Het is niet de bedoeling dat de gunstregelingen voor de aankoop van een woning worden toegepast op de verkrijging van een onroerend goed waarvan de woonfunctie ondergeschikt is aan, bijvoorbeeld, de bedrijfsfunctie (zie ook de toelichting bij artikel 2). Het kan echter gebeuren dat de koper een onroerend goed aankoopt waarbij het woongedeelte een duidelijk te onderscheiden onderdeel is van het gehele onroerend goed. De toevoeging in artikel 2.9.7.0.5 VCF biedt de koper in dat geval de mogelijkheid in de aankoopakte een opsplitsing te maken tussen het woongedeelte en het niet-woongedeelte, zodat de gunstregelingen voor de aankoop van een woning toch kunnen worden genoten voor enkel het woongedeelte.

Artikel 12

Dit artikel voorziet de nodige technische aanpassingen om de betaaltermijn voor de aanvullende rechten en belastingverhogingen bij niet-naleving van de voorwaarden verbonden aan de nieuwe tarieven voorzien bij dit decreet op twee maanden te bepalen. Meteen worden de verwijzingen in artikel 3.4.2.0.5 naar de bij dit decreet

opgeheven artikelen geschrapt . Uiteraard blijft deze hierbij geschrapte verwijzing wel nog relevant voor overeenkomsten die dateren van voor 1 juni 2018.

Artikel 13

Punt 1°

De Vlaamse Codex Fiscaliteit voorziet momenteel een onmiddellijke toepassing van het verlaagd tarief (het klein beschrijf) wanneer de koper zich ertoe verbindt om een belemmerend onroerend bezit te vervreemden bij toepassing van de decretale tolerantie van het zogenaamd causaal verband.

Naast de onmiddellijke toekenning van het voordelig tarief van het klein beschrijf (5% in de plaats van het gewone tarief van 10%) voorziet de Codex in de huidige paragraaf 2/1 ook een mogelijkheid van teruggave voor situaties waarbij een verkrijger kan aantonen dat hij een woning die de toekenning van het tarief van het klein beschrijf heeft verhinderd, volledig en ten bezwarende titel heeft vervreemd uiterlijk een jaar na de datum van de authentieke akte van verkrijging van de andere woning, en dat er een causaal verband bestaat tussen die vervreemding en de nieuwe verkrijging.

Aangezien voor de toepassing van het nieuwe verlaagde tarief van 7% voor aankopen van gezinswoningen deze decretale tolerantie bij vervreemding van verhinderend onroerend bezit met causaal verband tussen deze vervreemding en de nieuwe verkrijging, herneemt, wordt deze teruggavemogelijkheid voor de toepassing van het nieuwe gezinstarief hiermee eveneens voorzien.

Punt 2° en 3°

De wijzigingen in het punt 2° en 3° van artikel 9 zijn voornamelijk legistische aanpassingen.

Punt 4°

Artikel 3.6.0.0.6, §3, voorziet de mogelijkheid van een teruggave van in het verleden betaalde verkooprechten of registratiebelastingen bij toepassing van de meeneembaarheid. De rechten berekend aan het nieuwe tarief van 7% (artikel 2.9.4.2.11 en 2.9.4.2.13 VCF), 6% bij ingrijpende energetische renovaties (artikel 2.9.4.2.12 VCF) of 1% (artikel 2.9.4.2.14) komen eveneens voor de meeneembaarheid in aanmerking. De bepaling in verband met de teruggave dient dan ook te verwijzen naar de bepalingen die deze nieuwe tarieven beschrijven.

Punt 5°

Het voordeel van het nieuwe verlaagd tarief van 7% wordt in principe onmiddellijk verleend bij de berekening van de initiële aanslag. Bij ontbreken van de vereiste vermeldingen in het ter registratie aangeboden document zal echter het gewone tarief van 10% worden toegepast. Naar analogie met de bestaande regeling voor het zogenaamde klein beschrijf wordt bij wijze van administratief vangnet de mogelijkheid voorzien om een teruggave te bekomen van het verschil tussen de rechten berekend aan het gewone tarief van 10% en het nieuwe tarief van 7% voor de gezinswoning, wanneer de verkrijger een door hem ondertekende verklaring indient waarin de vereiste vermeldingen zijn opgenomen. De verkrijger beschikt daartoe een termijn van vijf jaar die aanvangt op 1 januari van het jaar waarin de belasting opeisbaar wordt.

Een gelijkaardig vangnet wordt ook voorzien wanneer een verkrijger in de akte van aankoop geen melding zou hebben gemaakt van zijn intenties om de verworven

woning te onderwerpen aan een ingrijpende energetische renovatie binnen een termijn van vijf jaar. Ook in die situatie kan het voordeel alsnog via een dergelijke verklaring bekomen worden.

En ook voor de andere nieuwe voordeelregimes, te weten de verlaagde tarieven bij terbeschikkingstelling van sociale verhuurkantoren en het verlaagd tarief bij aankoop van onroerend erfgoed dat tevens als gezinswoning zal worden aangewend wordt een gelijkaardig vangnet voorzien.

Punt 6°

Paragraaf 6 van artikel 3.6.0.0.6 VCF wordt logischer wijze mee opgeheven. Deze paragraaf voorziet de mogelijkheid om nog na een aankoop, waarop het gewone tarief van het verkooprecht van 10% werd geheven, alsnog het voordeel van het klein beschrijf te bekomen bij wijze van een teruggave van het verschil tussen het gewone tarief van 10% en het verlaagd tarief van 5%, wanneer het kadastraal inkomen van het verkochte goed op het moment van de aankoop nog niet was vastgesteld.

Artikel 14

Het artikel 3.12.3.0.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit voorziet welke verklaringen in een akte of geschrift dienen te worden opgenomen om van de verminderingen of vrijstellingen of verlaagde tarieven van het verkooprecht te kunnen genieten. De noodzakelijke aanpassingen dringen zich bijgevolg op ingevolgde de invoering van de nieuwe tarieven, en het opheffen van het verlaagd tarief voor bescheiden woningen en kleine landeigendommen.

Gelet op de opheffing van de bepalingen in verband met het gewone abatement, het bijkomend abatement wanneer een hypothecaire inschrijving wordt genomen en het zogenaamde renovatie-abatement, worden de voorschriften in verband met de vereiste formaliteiten van deze voordelen opgeheven.

De formaliteiten voor het bekomen van het voordeel van het abatement voor gehandicapte begiftigden in de schenkbelasting blijven uiteraard wel behouden.

Artikel 15

Het artikel 3.18.0.0.11 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit legt een belastingverhoging op van 20% van de registratiebelasting voor inbreuken op de voorwaarden van bepaalde vrijstellingen of verminderingen van de registratiebelastingen.

De voorwaarden die gelden voor het verlaagd tarief voor bescheiden woningen en kleine landeigendommen worden opgeheven en de daaraan gekoppelde belastingverhoging, en vervangen door de voorwaarden die gelden voor het bekomen van de nieuwe verlaagde tarieven .

Artikel 16

Het artikel 3.18.0.0.12 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit legt een belastingverhoging op van 50% van de registratiebelasting voor inbreuken op de voorwaarden van de diverse mogelijke abatementen binnen het verkooprecht. Aangezien deze abatementen worden opgeheven, kan ook de daarmee verbonden belastingverhoging worden opgeheven.

De belastingverhoging van 50% zoals omschreven in deze bepaling blijft enkel nog behouden bij een inbreuk op de voorwaarden verbonden aan het zogenaamde abatement bij schenkingen aan gehandicapte personen of gehandicapte kinderen.

In antwoord op de vraagstelling van de Raad van State in het vermelde advies onder randnummer 12, kan verder verduidelijkt worden dat voor dit enige in artikel 3.18.0.0.12 VCF behouden geval, de hoofdelijke gehoudenheid van de verkrijgers tot deze belastingverhoging van 50% opgeheven wordt. In dit enig overblijvende geval wordt immers toepassing gemaakt van een bijzonder voordeel dat specifiek is verbonden aan de hoedanigheid van een individuele verkrijger, bijgevolg is de hypothese van de hoofdelijkheid in die situatie niet aan de orde.

Artikel 17

Overeenkomstig artikel 2.9.7.0.3, §1, VCF wordt de toepasselijke regelgeving bepaald door het ogenblik waarop de rechtshandeling, *i.c.* het sluiten van de verkoopovereenkomst, is gesteld.

Dit betekent dat de nieuwe bepalingen die door dit decreet worden ingevoerd en de door dit decreet gewijzigde bepalingen enkel kunnen worden toegepast op verkoopovereenkomsten die gesloten zijn vanaf de datum van de inwerkingtreding van dit decreet, nl. 1 juni 2018.

Vermits een verkoopovereenkomst een consensueel contract is, is de datum van de onderhandse verkoopovereenkomst in principe bepalend.

Verkoopovereenkomsten die gesloten zijn vóór 1 juni 2018 blijven volledig beheerst door de regelgeving zoals ze was vóór de inwerkingtreding van dit decreet. Zowel het tarief, de heffingsgrondslag en de vrijstellingen en verminderingen worden voor koopovereenkomsten gesloten vóór 1 juni 2018 bepaald door de huidige regelgeving. Hetzelfde geldt voor koopovereenkomsten die vóór 1 juni 2018 gesloten zijn onder een opschortende voorwaarde die na 1 juni 2018 wordt vervuld. Overeenkomstig artikel 2.9.7.0.3, §2, VCF blijven ook deze koopovereenkomsten immers onderworpen aan de regelgeving die van kracht was op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst. De decretale omschrijving en bepaling van de heffingsgrondslag wordt bepaald door de regelgeving zoals die van toepassing is ten dage van het afsluiten van de overeenkomst. Maar voor de feitelijke concrete invulling van die theoretische heffingsgrondslag dient, overeenkomstig het artikel 2.9.7.0.3 § 2 , rekening te worden gehouden met de feiten op de dag van de vervulling van de voorwaarde. Dus wanneer bijvoorbeeld de leeftijd van de vruchtgebruiker of de concrete individuele verkoopwaarde van het overgedragen goed bepalend zijn voor de heffing, dan dienen deze te worden becijferd en beoordeeld op de dag van de vervulling van de opschortende voorwaarde.

Dit betekent concreet:

- dat er voor de toepassing van de toepasselijke tariefregelingen moet gekeken worden naar de datum van het sluiten van de verkoopovereenkomst. Overeenkomsten gesloten vóór 1 juni 2018 blijven beheerst door de oude tariefregelingen, overeenkomsten gesloten vanaf 1 juni 2018 vallen onder de nieuwe tariefregelingen.
- dat er voor de toepassing van de nieuwe rechtenvermindering van artikel 2.9.5.0.5 VCF eveneens moet gekeken worden naar de datum van het sluiten van de verkoopovereenkomst. Overeenkomsten gesloten vóór 1 juni 2018 kunnen niet van deze vermindering genieten, overeenkomsten gesloten vanaf 1 juni 2018 kunnen dit wel. Dit is ook logisch, deze rechtenvermindering werd bepaald als een accessorium van het nieuwe tarief van 7% (of 6% bij ingrijpende energetische renovatie) , en zal dus ook enkel kunnen toegekend worden bij toepassing van deze nieuwe tarieven. De concrete toets van de belastbare heffingsgrondslag met de grensbedragen van artikel 2.9.5.0.5 VCF, voor overeenkomsten die vanaf 1 juni 2018 worden gesloten onder een opschortende voorwaarde, zal, overeenkomstig artikel

2.9.7.0.3, §2, eerste lid, 2°, VCF worden beoordeeld op de datum van de vervulling van de voorwaarde.

- dat er, wat de opheffen abattementen betreft, eveneens moet gekeken worden naar de datum van het sluiten van de (onderhandse) verkoopovereenkomst. Overeenkomsten gesloten vóór 1 juni 2018 kunnen verder van deze abattementen genieten, overeenkomsten gesloten vanaf 1 juni 2018 kunnen dit niet. Een overeenkomst gesloten onder opschortende voorwaarde vóór 1 juni 2018 zou, indien voldaan aan alle voorwaarden, nog van het voordeel van het abattement kunnen genieten ook al wordt deze voorwaarde pas na 1 juni 2018 vervuld. Het bedrag van het huidige abattement wordt dan in mindering gebracht van de heffingsgrondslag die concreet berekend wordt op de dag van de vervulling van de voorwaarde.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Begroting, Financiën en Energie,

Bart TOMMELEIN