



Advies

Hervorming verkooprecht

Brussel, 29 januari 2018

Adviesvraag: 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

Adviesvrager: Bart Tommelein - Vlaams minister van Begroting, Financiën en Energie

Ontvangst adviesvraag: 3 januari 2018

Adviestermijn: 30 dagen

Decretale opdracht: SERV-decreet 7 mei 2004 art. 20 (SAR-functie)

Goedkeuring raad: 29 januari 2018

Contactpersoon: Erwin Eysackers - eeysackers@serv.be



De heer Bart TOMMELEIN
Vlaams minister van Begroting, Financiën en Energie
Kreupelenstraat 2
1000 BRUSSEL

contactpersoon
Erwin Eysackers
eysackers@serv.be

ons kenmerk
SERV_BR_20180129_hervorming_verkooprecht

Brussel
29 januari 2018

Hervorming verkooprecht

Mijnheer de minister

Het dossier

In haar zitting van 2 januari 2018 hecht de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan bovengenoemd voorontwerp van decreet, en gelast ze dat hieromtrent advies wordt gevraagd aan de SERV, binnen een termijn van 30 dagen. De SERV ontvangt de adviesvraag op 3 januari 2018.

Beknopte samenvatting van het dossier

Het voorontwerp van decreet beoogt een *hervorming van het verkooprecht* en een *vereenvoudiging van het registratierecht*, waarbij de bestaande gunstmaatregelen worden herwerkt naar een globaal tarief.

Het voorstel bestaat uit volgende onderdelen:

a) *Standaardtarief van 10%; verlaagd tarief van 7%* voor aankoop van een *gezinswoning*.

De belangrijkste krachtlijn van de hervorming is de omzetting van de bestaande gunstregimes voor het klein beschrijf en de diverse abbattementen tot een eenvoudig verlaagd tarief van 7% voor de aankoop van een gezinswoning.

Indien de koper niet in aanmerking komt voor het tarief van 7% (zie punt b/ van dit overzicht), dan blijft het *standaardtarief van 10%* gelden. Bouwgronden evenals tweede en volgende woningen worden aan 10% belast, ook als zij in het verleden in aanmerking kwamen voor een klein beschrijf.

Voor de aankoop van een gezinswoning beneden € 200.000 wordt een bijkomende rechtenvermindering voorzien, via een vrijstelling op de eerste schijf van € 80.000. Voor de centrumsteden en de Vlaamse Rand wordt het grensbedrag voor de rechtenvermindering verhoogd tot € 220.000.

Het huidige verlaagd tarief van 5% bij een klein beschrijf wordt opgeheven, waardoor het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen niet langer geldt als criterium voor een voordeliger tarief in de koopbelasting. Er wordt niets gewijzigd voor de belastingplichtigen die reeds een woning hebben aangekocht met toepassing van het verlaagd tarief van 5%.

b) Nieuwe tarief geënt op *voorwaarden* geldend voor het *huidige abatement*.

De voorwaarden voor de toepassing en het behoud van het nieuwe verlaagde tarief van 7% worden afgestemd op de voorwaarden vandaag geldend voor het (gewoon) abatement.

Dit betekent: enkel *natuurlijke personen* (geen vennootschap of vzw) kunnen van het voordeel genieten, de kopers mogen afzonderlijk noch gezamenlijk reeds een woning of bouwgrond (enige woning) in volle eigendom hebben, het goed moet in volle eigendom verworven worden (niet enkel vruchtgebruik), het moet gaan om een zuivere aankoop (geen ruil, er dient een prijs betaald), en de verkrijgers moeten hun hoofdverblijfplaats vestigen in het nieuw aangekochte onroerend goed binnen de 2 jaar.

Verder wordt uit de klein beschrijfgeregeling de *decretale tolerantie voor het zogenaamde 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) overgenomen. Het geeft de kopers zekerheid bij de overgang van de verkoop van het huidige goed naar een nieuwe aankoop.

c) Bijkomend voordeel voor *energetische renovaties*.

Er wordt 1% extra tariefkorting toegestaan voor gezinswoningen (van 7% naar 6%) wanneer de koper het engagement opneemt tot een Ingrijpende Energetische Renovatie (IER), en dat engagement binnen de vijf jaar realiseert. Dit vereist het behalen van een beter e-peil (momenteel e-90), via bijvoorbeeld een grondige isolatie van het woonhuis of het installeren van dubbel glas.

d) *Voordelen voor specifieke categorieën deels behouden en deels uitgebreid*.

Wie binnen de drie jaar na de aankoop van een woning 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

Voor wie bereid is te investeren in *onroerend erfgoed* en dit tevens als gezinswoning te gebruiken, wordt het verkooprecht verlaagd tot 1%. Als tegenprestatie wordt van de belastingplichtige gevraagd een bedrag dat overeenstemt met dit bijkomend voordeel te investeren in het verworven onroerend erfgoed.

Voor de aankoop van een *bouwgrond* wordt steeds het 10%-tarief gehanteerd. Hierop gelden geen abattementen meer, maar de *meeneembaarheid* kan toegepast worden binnen de bestaande limieten en toepassingsvoorwaarden.

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

e) *Arbeidsmobiliteit en meeneembaarheid*.

De zogenaamde '*meeneembaarheid*' van *vroeger betaalde verkooprechten* blijft behouden. Dit kan in het voorstel gecombineerd worden met het nieuwe tarief van 7% (of 6% bij ingrijpende renovaties) bij de aankoop van een gezinswoning.

Het *plafond* (maximumgrens) van het voor de *meeneembaarheid verrekenbare bedrag* draagt vandaag € 12.500. Dit bedrag zal bij de nieuwe regeling *geïndexeerd* worden, wat bij de huidige regeling niet het geval is.

SERV ondersteunt voorstel door aantoonbare positieve effecten

1. 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.

Immers, vandaag is het KI al te *vaak niet correct*, met soms *oneerlijke effecten* tot gevolg. De waarde en het KI van een onroerend goed zouden in principe met elkaar moeten corresponderen, maar doen dat vaak niet. Dus, een hoger KI van onroerend goed A in vergelijking met B impliceert niet steeds dat de waarde van goed A hoger is dan dat van B, en vice versa.

Bovendien zal het aantal aktes met klein beschrijf in de komende jaren verder dalen, gezien het KI voor nieuwbouw of onroerende goederen na verbouwing vaak boven 745 uitkomt (drempel voor overgang van klein naar groot beschrijf¹).

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 '*meeneembaarheid*' worden versterkt.

2. De SERV pleit ervoor dat de Vlaamse Regering poogt de *impact van de hervorming* op de Vlaamse immobiliënmarkt zo *bepert* mogelijk te houden (minimale marktverstoring).

In het bijzonder dient vermeden dat vele Vlamingen de aankoop van een onroerend goed in de loop van 2018 uitstellen. Dit is niet bevorderlijk voor de koopmarkt, en heeft tevens een negatieve invloed op de Vlaamse ontvangsten via verkoopbelastingen in 2018.

SERV vraagt aandacht voor specifieke groep

3. Onderstaand focust de SERV specifiek op één van de *centrale doelgroepen* van de voorgestelde hervorming, namelijk de groep kopers van een *eerste gezinswoning* die in aanmerking zullen komen voor het *verlaagde tarief van 7%* (zie punt b/ in het overzicht hoger).

We maken verder in dit advies abstractie van de verhoogde drempel van € 220.000 voor de centrumsteden en Vlaamse rand, en gaan steeds uit van de *meest gunstige situatie voor de koper*: een maximum aan abbatementen = € 35.000 in de huidige regeling, en in aanmerking komen voor de vrijstelling van € 80.000 bij een prijs < € 200.000 in de nieuwe regeling.

4. Uitgedrukt in termen van '*winnaars*' (wie betaalt door de hervorming minder rechten?) en *verliezers* ('wie betaalt meer?') in vergelijking met de huidige regeling, ontstaat in essentie de opdeling zoals weergegeven in Tabel 1 (zie volgende pagina).

¹ We gaan verder in het advies voor de helderheid van de toelichting voorbij aan de gedetailleerde modaliteiten, zoals het aantal kinderen van de rechthebbende(n), op het toekennen van het klein beschrijf.

De vergelijking leidt tot volgende *verschilpunten*.

Wanneer de prijs van het onroerend goed beneden € 192.500 blijft, wint men sowieso door de voorgestelde hervorming. De vrijstelling van € 80.000 in de nieuwe regeling heeft immers een grotere impact dan de vandaag lagere aanslagvoet (5%).

In de huidige regeling (klein beschrijf, max abbatementen) ontstaan bij een prijs van € 192.500 rechten van $[(€ 192.500 - € 35.000) * 5\% = € 7.850]$, wat identiek is met de nieuwe regeling: $[(€ 192.500 - € 80.000 \text{ (vrijstelling)}) * 7\% = € 7.850]$.

Tussen een verkoopprijs van € 192.500 en € 200.000 ontstaat door de nieuwe regeling een zeer kleine verhoging. Bijvoorbeeld: bij een prijs van € 195.000 wordt in de huidige situatie € 8.000 gerekend, wat na de hervorming € 8.050 wordt, dus een verschil van € +50.

Vanaf een prijs boven € 200.000 valt in de nieuwe regeling de vrijstelling van € 80.000 weg, waardoor voor onroerende goederen, die vandaag in aanmerking komen voor een klein beschrijf, er aanzienlijk hogere rechten ontstaan (aanslagvoet van 5% naar 7%).

Wanneer in de huidige situatie bij een verkoopprijs boven € 200.000 het groot beschrijf van toepassing is, ontstaan wel systematisch verlaagde rechten door de hervorming, namelijk 7% in plaats van 10%. Bijvoorbeeld: bij een prijs van € 300.000 (groot beschrijf, max abbatementen) ontstaan vandaag rechten van $[(€ 300.000 - € 25.000) * 10\% = € 27.500]$. In de nieuwe regeling bedraagt dit $€ 300.000 * 7\% = € 21.000$, of een verschil van € 6.500.

Tabel 1: Voorstel hervorming verkooprecht, verschil huidige (oud) en toekomstige (nieuw) regeling

	NIEUW	Prijs < € 192.500 (incl vrijstelling € 80.000 onder voorwaarden), met aanslagvoet 7%	Prijs € 192.500 < € 200.000 (= incl vrijstelling € 80.000 onder voorwaarden), met aanslagvoet 7%	Prijs > € 200.000, met aanslagvoet 7%
OUD				
Klein beschrijf = aanslagvoet 5%		WINNAAR	ZEER BEPERKT VERLIES	VERLIEZER
Groot beschrijf = aanslagvoet 10%		WINNAAR	WINNAAR	WINNAAR

5. Er dient gewezen op de *bijzonder grote impact van de drempel van € 200.000* in de nieuwe regeling, wanneer het betrokken goed vandaag voor een *klein beschrijf* in aanmerking komt.

Bij een prijs van € 195.000 ontstaan in de nieuwe regeling immers rechten van $(€ 195.000 - € 80.000) * 7\% = € 8.050$, terwijl bij een prijsstijging met € 5.000 verkooprechten van € 200.000 $* 7\% = € 14.000$ dienen betaald.

De verhoging van de verkoopprijs met € 5.000 vertaalt zich daarmee in een toename van de te betalen rechten met $€ 14.000 - € 8.050 = € 5.950$.

6. De SERV wijst er op dat voor onroerende goederen in deze specifieke situatie een *druk* kan ontstaan om na de hervorming de *prijs onder € 200.000 te houden*, gezien het grote verschil in rechten vanaf deze drempel.

Ook de opname van de verkoop van roerende goederen met een waarde < 15% van de aankoopprijs in een akte voor een onroerend goed met een prijs net onder de grens van € 200.000, kan wijzen op dergelijke neerwaartse druk op de prijszetting.

7. Deze grens van € 200.000 ligt *onder het marktgemiddelde*, maar benadert het 'middelste gedeelte' van de markt.

Een woonhuis in het Vlaams Gewest heeft in het eerste semester van 2017 een gemiddelde prijs van € 233.382. Een villa kost volgens deze bron gemiddeld € 381.590 en een appartement € 229.442. De prijstoenamen in vergelijking met het eerste semester van 2016 voor de gewone woonhuizen en de villa's bedraagt ongeveer 4%. De prijs van appartementen neemt slechts licht toe, na een prijsdaling in het vorige jaar (zie voor meer gegevens de website van Statbel²).

8. De SERV heeft bijkomende gegevens opgevraagd en ook gekregen wat betreft het *aantal aktes klein en groot beschrijf per globale grootteorde van verkoopprijs* (= bij VLABEL geregistreerde belastbare feiten verkoopbelasting in 2016). Zie Tabel 2.

De SERV heeft geen gegevens ontvangen over het gemiddelde KI van toepassing op de cellen in deze tabel. Er kan dan ook geen rekening gehouden worden met elementen, zoals het aantal kinderen van de koper(s), die het toekennen van het klein beschrijf (KB) mee bepalen. Ook kan de impact van de hogere drempel (€ 220.000) voor centrumsteden en Vlaamse rand niet in kaart gebracht worden. In de verdere tekst dient bij de interpretatie van onderstaande cijfers uiteraard rekening gehouden met deze beperkingen.

Tabel 2: Vlaanderen (VLABEL), 2016, aantal aktes klein en groot beschrijf per categorie verkoopprijs

Verkoopprijs	Totaal	Klein beschrijf (KB)	Groot beschrijf (GB)	Aandeel KB
< 200.000	78.285	17.319	60.966	22,1%
200 tot 250.000	28.569	9.266	19.303	32,4%
250 tot 300.000	22.560	5.399	17.161	23,9%
300 tot 350.000	13.649	1.860	11.789	13,6%
> 350.000	26.911	1.864	25.047	6,9%
Totaal	169.974	35.708	134.266	21,0%

Tabel 3: Vlaanderen (VLABEL), 2016, aantal aktes klein en groot beschrijf per categorie verkoopprijs, vergelijking met het totaal aantal aktes, in %

Verkoopprijs	Totaal	Aktes klein beschrijf	Aktes groot beschrijf
< 200.000	46,1%	10,2%	35,9%
200 tot 250.000	16,8%	5,5%	11,4%
250 tot 350.000	13,3%	3,2%	10,1%
300 tot 350.000	8,0%	1,1%	6,9%
> 350.000	15,8%	1,1%	14,7%
Totaal	100,0%	21,0%	79,0%

Uit deze gegevens wordt afgeleid dat in Vlaanderen in 2016 in totaal 35.708 aktes klein beschrijf (KB) verleden werden, of 21,0% van het totaal aantal aktes.

² Zie: <https://statbel.fgov.be/nl/themas/bouwen-wonen/vastgoedprijzen>, evenals de notarisbarometer op de website www.notaris.be.

Van dit totaal heeft bijna de helft (17.319, of 48,5% van het aantal aktes KB) een verkoopprijs beneden € 200.000. De aktes klein beschrijf maken daarmee 22,1% uit van het aantal aktes met een prijs kleiner dan € 200.000.

Er worden 9.266 aktes klein beschrijf geregistreerd met een verkoopprijs tussen € 200.000 en € 250.000, of 25,9% van het aantal aktes klein beschrijf. Opvallend is dat de aktes klein beschrijf een groter aandeel (32,8%) in de som van deze categorie innemen dan wanneer de prijs onder € 200.000 blijft (22,1%). Aangenomen wordt dat de aard van het onroerend goed (appartement versus woonhuis) een groot deel van dit verschil verklaart.

Ten slotte wordt geconstateerd dat in totaal $5.399 + 1.860 + 1.864 = 9.123$ aktes klein beschrijf met een verkoopprijs boven € 250.000 verleden worden, wat neerkomt op 25,5% van het aantal aktes klein beschrijf.

In het verdere advies wordt verwezen naar het aantal aktes klein en groot beschrijf per gehanteerde categorie verkoopprijs in vergelijking met het totaal aantal aktes: zie Tabel 3.

Correct om fout uit het verleden recht te zetten...

9. De vraag dient vooreerst gesteld of de nieuwe regeling voor deze groep onroerende goederen (verkoopprijs > € 200.000, klein beschrijf) geen *onregelmatigheid uit het verleden* rechtzet.

Immers, een laag KI gecombineerd met een eerder hoge aankooprijs lijkt niet logisch, en kan wijzen op een veel te laag ingeschat KI.

In de mate dat voor deze goederen een duidelijk *foute inschatting van het KI* uit het verleden wordt rechtgezet, gaat de SERV *akkoord met de voorgestelde hervorming*.

Deze onroerende goederen verliezen daarmee op de immobiëlenmarkt dus een voordeel dat hen eigenlijk niet mocht toegekend zijn.

... maar maak grens van € 200.000 minder absoluut

10. Ervan uitgaande dat niet alle onroerende goederen in deze specifieke groep (vandaag klein beschrijf, prijs > € 200.000) gekenmerkt worden door een foutief lage inschatting van het KI, is het in de visie van de SERV aangewezen om de *grens van € 200.000 minder absoluut* te maken.

Dit kan door de vrijstelling met € 80.000 niet in één keer (Vlaamse Regering: vanaf de drempel van € 200.000) maar wel *geleidelijk aan af te bouwen, bijvoorbeeld tot een verkoopprijs van € 250.000* (tweede drempel).

Door deze geleidelijke afbouw van de vrijstelling stijgen vanaf de eerste drempel (in de voorbeelden in de grafiek: € 180.000 en € 200.000) de te betalen rechten sneller dan de prijs (= vrijstelling wordt kleiner). Vanaf de tweede drempel is de vrijstelling volledig afgebouwd (in de voorbeelden: € 230.000 en € 250.000), zodat komt men terug uitkomt op het pad voorgesteld door de Vlaamse Regering.

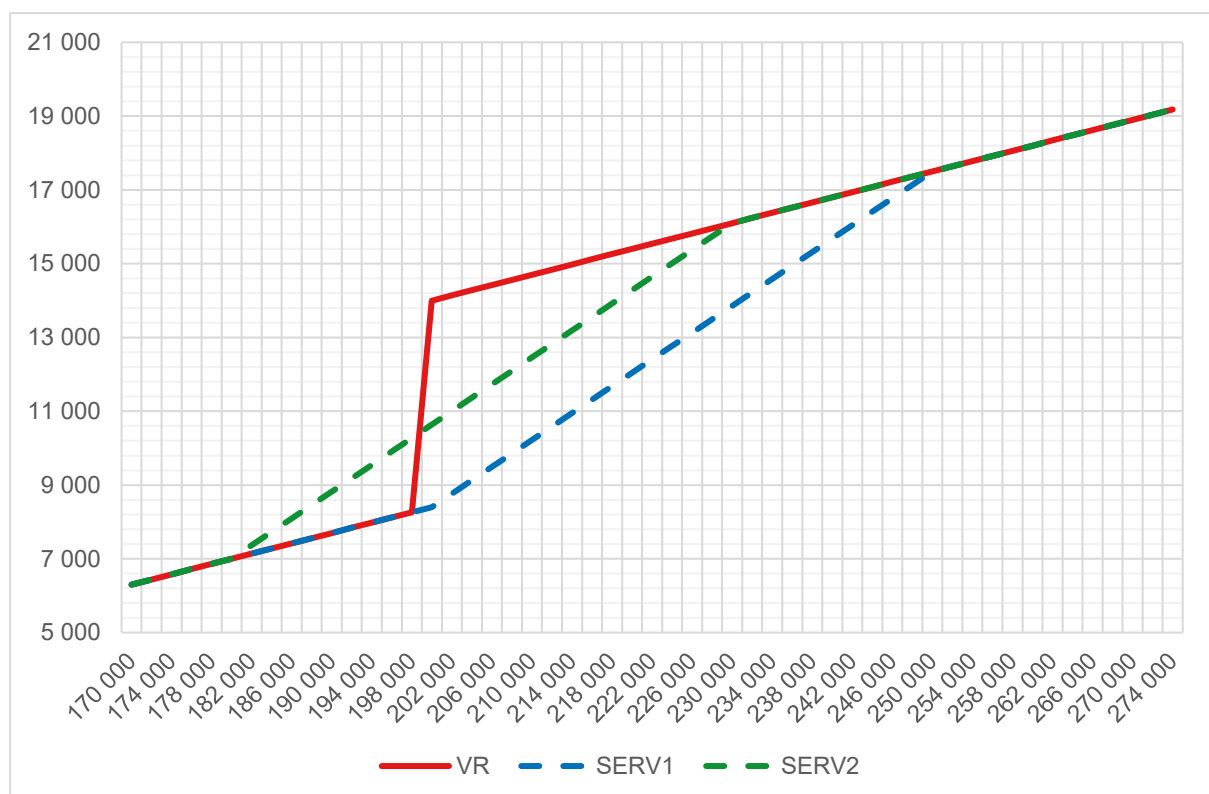
Dergelijke geleidelijke afbouw van de vrijstelling heeft tevens tot gevolg dat *geen neerwaartse druk op de prijszetting rond € 200.000* kan ontstaan.

Zie Figuur 1 op de volgende pagina voor een visuele verduidelijking op basis van de vermelde gegevens.

De overgangsregeling in het voorbeeld zou in 2016 van toepassing zijn op ongeveer 5,5% van het totaal aantal aktes (raming op basis van aantal aktes klein beschrijf tussen € 200.000 en € 250.000, zie Tabel 3; dit betreft 25,9% van het aantal aktes klein beschrijf).

De combinatie van beide drempels impliceert eveneens dat $3,2\% + 1,1\% + 1,1\% = 5,4\%$ aktes klein beschrijf met een verkoopprijs boven € 250.000 niet in aanmerking zouden komen voor deze overgangsregeling (25,5% van het aantal aktes klein beschrijf).

De SERV pleit er tevens voor dat de Vlaamse Regering een *mechanisme ontwikkelt om de gekozen drempels te indexeren*, conform de benadering gehanteerd voor de indexering van de maximumgrens aan 'meeneembare' verkoopbelastingen.



Figuur 1: Totale verkooprechten (y-as) bij geleidelijke afbouw vrijstelling per verkoopprijs (x-as), verschil tussen ontwerp Vlaamse Regering en aangepast pad aan de hand van twee illustratieve SERV-voorbeelden, in €

11. De SERV spreekt zich niet uit over de *concrete modaliteiten* te hanteren bij de *realisatie* van zijn voorstel voor een *geleidelijke afbouw van de vrijstelling*, zoals ook uit de voorbeelden in de grafiek blijkt.

Er dient nader onderzocht op welke manier dit voorstel kan *gefinancierd* worden.

De budgettaire impact van dit voorstel is zonder bijkomende gegevens immers niet in kaart te brengen, zodat concreet de Vlaamse Regering de modaliteiten van deze geleidelijke overgangmaatregel dient vast te leggen.

De SERV pleit er wel voor dat bij het invullen van deze concrete modaliteiten een afweging wordt gemaakt tussen enerzijds het *vermoedelijk vandaag niet correct toegekende voordeel van klein beschrijf aan onroerende goederen met een (zeer) hoge verkoopprijs*, en anderzijds de *bekommernis om in de toekomst de toegang tot de immobiëlenmarkt voor een zo groot mogelijk aantal Vlamingen te garanderen*.

Rechtenverlaging met 1% voor Energetische Renovatie voldoende?

12. Er wordt 1% extra tariefkorting toegestaan voor gezinswoningen (van 7% naar 6%) wanneer de koper het engagement opneemt tot een Ingrijpende Energetische Renovatie (IER), en dat engagement binnen de vijf jaar realiseert.

De SERV staat *positief* tegenover dergelijke bijkomende rechtenverlaging, maar stelt zich de vraag of *deze verlaging met 1% het doelpubliek kan overtuigen* om te investeren in dergelijke Ingrijpende Energetische Renovatie.

De kostprijs daarvan is immers aanzienlijk, en zal voor het overgrote deel van de kopers *significant hoger uitvallen dan de besparing via de verlaagde aanslagvoet verkoopbelasting*, ook al ondersteunen andere Vlaamse maatregelen (zoals de renovatiepremie) potentieel mee de bedoelde investering.

Nieuwe regeling in zijn geheel budgetneutraal

13. Tot slot wordt kort de *gehele budgettaire impact van de nieuwe regeling*³ samengevat, dus zonder rekening te houden met het SERV-voorstel in de paragrafen hoger.

De gedocumenteerde budgettaire impact leidt tot de conclusie dat er door de hervorming *meer 'winnaars' dan 'verliezers'* zijn.

De directe impact is immers negatief (voor de Vlaamse ontvangsten), en komt uitsluitend tot stand bij diegenen die in het nieuwe voorstel recht hebben op het verlaagde tarief van 7%. De totale impact daarvan bedraagt € 194 mln. Zie Tabel 4.

Tabel 4: Vlaamse Regering, voorstel hervorming verkoopbelasting, verschil met huidige ontvangsten door overgang van klein / groot beschrijf naar aanslagvoeten 7% en 10%, in € mln

OUD / NIEUW	7%	10%	Som
Klein beschrijf 5% incl abbatementen	-46,29		-46,29
Klein beschrijf 5% zdr abbatementen		60,59	60,59
Groot beschrijf 10% incl abbatementen	-147,28	86,77	-60,51
Groot beschrijf 10% zdr abbatementen		0,00	0,00
Som	-193,57	147,36	-46,21

Positieve effecten (voor de Vlaamse ontvangsten) worden geregistreerd bij diegenen die voorheen recht hadden op een klein beschrijf maar in de nieuwe situatie enkel voor rechten van 10% in aanmerking komen.

³ De bedragen in deze passage zijn gebaseerd op de nota 'Budgettaire Toelichting Hervorming Verkooprecht' (VR 2018 0201 DOC.1358/6BIS).

Door het wegvallen van de abbatementen voor diegenen die voorheen een groot beschrijf betaalden en vandaag in de categorie 10% blijven, ontstaat eveneens een positief effect voor de Vlaamse ontvangsten.

Gecumuleerd ontstaat daarmee door de hervorming een *directe impact van € -46 mln.*

De ontvangsten verkoopbelasting bij de uitvoering van de begroting 2016 bedragen in totaal € 2.129.664, zodat de directe impact van de hervorming zou uitkomen op *-2,2% van deze ontvangsten.*

De geraamde ontvangsten verkoopbelasting in de initiële begroting 2018 bedragen € 2.367.253. Een minderontvangst van 2,2% zou vandaag dus neerkomen op € 51,4 mln.

14. De impact van de voorgestelde hervorming wordt evenwel *finaal als licht positief* ingeschat (= € 20 mln hogere ontvangsten voor Vlaamse overheid), voornamelijk door hogere ontvangsten via de *verkoop van bouwgronden*, door *minder vrijstellingen* evenals door *verschuivings- en transactie-effecten* (groter aantal aktes), waarvan de geraamde impact in Tabel 5 samengevat wordt.

Tabel 5: Vlaamse Regering, voorstel hervorming verkoopbelasting, totale verschil met huidige ontvangsten inclusief verschuivings- en transactie-effecten, in € mln

Directe impact (zie Tabel 4)	-46,21	
Vergroening van 7% naar 6%	-2,62	
Alle bouwgronden naar 10%	15,27	
Inzetten als huurwoning sociale huisvesting	-2,6	
Vrijwaring onroerend erfgoed	-0,8	
Indexeren maximumgrens meeneembaarheid	0	
Som structurele elementen		-37,0
Minder vrijstellingen door lager tarief	21,83	
Lagere teruggave 3/5 bij snelle wederverkoop	5,17	
Som verschuivingseffecten		27,0
Uitbreiding = meer burgers kopen een woning	30,00	
Transactie-effect		30,0
SOM IMPACT		20,0

Gegeven de hoger vermelde totale ontvangsten verkoopbelasting bij de uitvoering van de begroting 2016 zou de impact van de hervorming (€ 20 mln) daarmee uitkomen op *+0,9%* van deze ontvangsten.

Vertaald naar de gegevens bij de begroting 2018BO kunnen de bijkomende ontvangsten via deze hervorming vandaag geraamd worden op € 22,3 mln.

In de visie van de SERV wordt om *voorzichtigheidsredenen* de voorgestelde hervorming dan ook best als *budgetneutraal* beschouwd.

Samenvatting van het advies

15. 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 (KI) om de *hoogte van het verkooprecht* te bepalen.

c/ De hervorming leidt tot een *uitbreiding van de markt*, vooral voor '*bescheiden inkomens*'.

d/ De mogelijkheden tot *arbeidsmobiliteit* binnen Vlaanderen via de zogenaamde '*meeneembaarheid*' worden versterkt.

16. De SERV staat *positief* tegenover een bijkomende rechtenverlaging (-1%) voor een Ingrijpende Energetische Renovatie (IER), maar stelt zich de vraag of *deze verlaging het doelpubliek kan overtuigen* om te investeren in dergelijke renovatie.

De kostprijs daarvan is immers aanzienlijk, en zal voor het overgrote deel van de kopers *significant hoger uitvallen dan de besparing via de verlaagde aanslagvoet verkoopbelasting*, ook al ondersteunen andere Vlaamse maatregelen potentieel mee de bedoelde investering.

17. De SERV wijst op de specifieke groep *onroerende goederen* met een *verkoopprijs boven € 200.000* die vandaag in aanmerking komt voor een *klein beschrijf*. Doordat de vrijstelling van € 80.000 voor kopers van een eerste woning vanaf een prijs van € 200.000 wegvalt, ontstaan voor deze groep (soms aanzienlijk) hogere rechten.

a/ In de mate dat voor deze goederen een duidelijk *foute inschatting van het KI* uit het verleden wordt rechtgezet, gaat de SERV *akkoord met de voorgestelde hervorming*.

b/ Ervan uitgaande dat niet alle onroerende goederen in deze groep gekenmerkt worden door een foutieve lage inschatting van het KI, is het in de visie van de SERV aangewezen om de *grens van € 200.000 minder absoluut* te maken. Dit kan door de vrijstelling met € 80.000 niet in één keer maar wel *geleidelijk aan af te bouwen*.

De SERV spreekt zich niet uit over de *concrete modaliteiten* te hanteren bij de *realisatie* of *financiering* van zijn voorstel voor een *geleidelijke overgangsmaatregel* bij de afbouw van de vrijstelling.

18. De gedocumenteerde *budgettaire impact van het gehele voorstel* leidt tot de conclusie dat er door de hervorming *meer 'winnaars' dan 'verliezers'* zijn, in het bijzonder door de lagere verkooprechten bij een onroerend goed met een prijs kleiner dan € 200.000.

De *directe budgettaire impact* van de nieuwe regeling (dus zonder SERV-voorstel geleidelijke overgang) wordt geraamd op -2,2% van de Vlaamse ontvangsten via de verkoopbelastingen. De gehele impact van de voorgestelde hervorming wordt *finaal als licht positief* ingeschat (+0,9%), voornamelijk door *verschuivings- en transactie-effecten* (groter aantal aktes).

In de visie van de SERV wordt de voorgestelde hervorming om *voorzichtigheidsredenen* best als *budgetneutraal* beschouwd.

Hoogachtend

Pieter Kerremans
administrateur-generaal

Hans Maertens
voorzitter