

DE VLAAMSE MINISTER VAN BEGROTING, FINANCIËN EN ENERGIE

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - 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
- Definitieve goedkeuring

1. INHOUDELIJK

1. Situering

Op 2 januari 2018 keurde de Vlaamse Regering het 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 principieel goed (VR 2018 0201 DOC.1358/1BIS en bijlagen).

De Vlaamse minister, bevoegd voor de fiscaliteit werd tevens gelast over voornoemd voorontwerp van decreet het advies in te winnen van de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen (SERV) en van de Woonraad met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van dertig dagen. Deze adviezen werden aangevraagd op 3 januari 2018.

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting en Energie werd tevens gemachtigd te beoordelen of voornoemde adviezen aanleiding kunnen geven tot aanpassing van de door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst en het advies in te winnen van de Raad van State, als de Vlaamse minister oordeelt dat voornoemde adviezen geen aanleiding geven tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst.

Aangezien de adviezen van de vermelde adviesraden geen aanleiding gaven tot aanpassingen (adviezen hierbij toegevoegd als bijlagen) werd het advies van de Raad van State ingewonnen bij aanvraag van 8 februari 2018. Op 12 maart jl. heeft de Raad van State, afdeling Wetgeving, het gevraagde advies uitgebracht (62.958/3).

2. Inhoud

Voor een inhoudelijke en gedetailleerde bespreking kan worden verwezen naar de nota aan de Vlaamse Regering van 2 januari jl.

Waar nodig werden aan de tekst van het ontwerp van decreet wetgevingstechnische correcties aangebracht.

In artikel 6 en 8 werden de voorwaarden duidelijker geformuleerd, en ook de regeling van het causaal verband werd geëxpliciteerd. Zonder deze verduidelijkingen zouden hieromtrent interpretatievragen kunnen rijzen. Gezien zowel het 6% regime als het 1% regime “afgeleiden” zijn van het 7% regime, gaat het hier om pure verduidelijkingen. Het betreft geenszins de inlassing van aanvullende voorwaarden.

Artikel 11, 12 en de aanvullingen in artikel 14 betreffen wetgevingstechnische aanvullingen, zonder de welke de nieuwe regelgeving niet correct toepasbaar zou zijn (art. 11 en 12) of waar niet gepast kan opgetreden worden bij overtredingen (aanvullingen artikel 14).

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 ‘meeneembaarheid’ 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 van de memorie.

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 beleidsbepalendheid 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 marktversturend 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 bepalendheid. 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 voorstellen 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.

4. 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 decreetstekst 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.

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

Voor dit punt kan worden verwezen naar de Nota aan de Vlaamse Regering bij de principiële goedkeuring van het voorontwerp van decreet (VR 2018 0201 DOC.1358/1BIS).

3. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN

Voor dit punt kan worden verwezen naar de Nota aan de Vlaamse Regering bij de principiële goedkeuring van het voorontwerp van decreet (VR 2018 0201 DOC.1358/1BIS).

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

Voor dit punt kan worden verwezen naar de Nota aan de Vlaamse Regering bij de principiële goedkeuring van het voorontwerp van decreet (VR 2018 0201 DOC.1358/1BIS).

5. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING

Voor dit punt kan worden verwezen naar de Nota aan de Vlaamse Regering bij de principiële goedkeuring van het voorontwerp van decreet (VR 2018 0201 DOC.1358/1BIS).

6. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar goedkeuring te hechten aan het bijgaande ontwerp van decreet houdende wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 wat betreft de hervorming van het verkooprecht en andere vereenvoudigingen in de registratiebelasting, en aan de bijbehorende memorie van toelichting;
- 2° de Vlaamse minister van Begroting, Financiën en Energie te gelasten voornoemd ontwerp van decreet en de bijbehorende memorie van toelichting, in naam van de Vlaamse Regering, in te dienen bij het Vlaams Parlement.

De Vlaamse minister van Begroting, Financiën en Energie

Bart TOMMELEIN

Bijlagen:

- het ontwerp van decreet en bijhorende memorie van toelichting
- de adviezen van de SERV dd. 29/01/2018 en van de Vlaamse Woonraad dd. 01./02/2018;
- het advies van de Raad van State dd. 12/03/2018 met nr. 62.958.