

# NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - Regeringsamendement bij het programmadecreet van de  
begrotingsopmaak 2025  
- Principiële goedkeuring

## Samenvatting

Op initiatief van de Vlaamse Regering worden amendementen ingediend op het programmadecreet van de begrotingsopmaak 2025. Het verlaagd tarief voor de zogenaamde beroepsverkopers wordt gewijzigd van 4% naar 6%.

Daarnaast worden de fiscale voordelen voor onroerend erfgoed in de registratiebelasting en personenbelasting afgeschaft.

Met de voorliggende bepalingen wordt uitvoering gegeven aan het Regeerakkoord 2024-2029.

## 1. SITUERING

### A. BELEIDSVELD/INHOUDELIJK STRUCTUURELEMENT/BELEIDSDOELSTELLING

- Beleidsveld: Financiën en Begroting
- Inhoudelijk Structuurelement: Fiscaliteit

### B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Een advies van de Inspectie van Financiën werd verstrekt op 9 en 24 oktober 2024.

## 2. INHOUD

Amendement 1 heeft tot doel het verlaagd tarief van artikel 2.9.4.2.4 VCF voor de zogenaamde beroepsverkopers te verhogen van 4% naar 6%.

De verhoging van het verkooprecht voor beroepsverkopers van 4% naar 6% is voorzien in het Vlaams Regeerakkoord 2024-2029 en past in het kader van de doelstelling voor een begroting in evenwicht vanaf 2027.

Het huidige verlaagde tarief van 4% voor beroepsverkopers werd ingevoerd door het decreet van 19 december 2008 houdende de verlaging van het tarief van het verkooprecht voor beroepspersonen, toen het algemene tarief voor het verkooprecht 10% bedroeg. Het algemene tarief werd door het Programmadecreet bij de begroting 2022 opgetrokken naar 12% maar het tarief voor beroepsverkopers bleef ongewijzigd. Hierdoor was het voordeel voor beroepsverkopers met 2% toegenomen ten opzichte het algemene tarief. De verhoging van het tarief voor beroepsverkopers van 4% naar 6% herstelt het oorspronkelijk voordeel ten opzichte van het algemene tarief.

Het gewijzigde tarief van 6% is, overeenkomstig het algemeen geldend principe van artikel 2.9.7.0.3, §1 VCF, van toepassing op alle verkoopovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2025.

Met amendement 2 worden de verschillende fiscale voordelen voor onroerend erfgoed in de registratiebelasting afgeschaft.

De voorliggende bepalingen geven uitvoering aan het Regeerakkoord 2024-2029: “De fiscale voordelen die gepaard gaan met onroerend erfgoed worden nauwelijks tot niet gebruikt en schaffen we ook af met het oog op een vereenvoudiging van de regelgeving.”

In het decreet van 21 april 2017 houdende wijziging van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de vermindering van het verkooprecht en de schenkbelasting voor beschermde monumenten werd voorzien in een fiscale stimulans voor erfgoedzorg door het invoeren van een halvering van het verkooprecht (artikel 2.9.4.2.10 VCF) en een vermindering van de schenkbelasting (artikel 2.8.4.4.1 VCF) bij de aankoop of de schenking van beschermde monumenten.

Aansluitend, en in het verlengde van het decreet van 21 april 2017, werd door het decreet van 18 mei 2018 een bijkomende fiscale stimulans voorzien voor wie onroerend erfgoed aankoopt dat tevens als gezinswoning zal worden aangewend. De halvering van het verkooprecht werd voor dergelijke aankopen vervangen door een afzonderlijk nieuw tarief van 1% (artikel 2.9.4.2.14 VCF). Aangezien de toepassing van het tarief van 1% vereist dat voldaan is aan de basisvoorwaarden van artikel 2.9.4.2.11 VCF (aankoop enige eigen woning) én artikel 2.9.4.2.10 VCF (aankoop beschermd monument), heeft een wijziging van artikel 2.9.4.2.10 VCF ook een directe impact op de toepassing van artikel 2.9.4.2.14 VCF. Het verlaagd tarief van artikel 2.9.4.2.14 VCF zal net als de gunstregelingen van artikel 2.8.4.4.1 VCF en artikel 2.9.4.2.10 VCF, niet meer kunnen worden toegepast op verkoopovereenkomsten die vanaf 1 januari 2025 worden gesloten.

Uit de decreetsevaluatie, die door de administratie werd uitgevoerd, bleek dat deze maatregelen onderbenut zijn (de vermindering van de schenkbelasting werd zelfs niet toegepast) en er hoge administratieve lasten mee gepaard gaan. Het is daarom aangewezen om die op te heffen. Hiermee wordt meteen ook uitvoering gegeven aan wat hierover werd opgenomen in het regeerakkoord.

Amendement 3 ligt in het verlengde van het vorige amendement. Dat amendement geeft eveneens uitvoering aan het Vlaams Regeerakkoord door de opheffing van de vermindering van de personenbelasting voor uitgaven voor het behoud of de herwaardering van beschermde goederen (onroerend erfgoed of delen daarvan) vanaf 1 januari 2025. Wie nog van het belastingvoordeel wil genieten kan enkel nog uitgaven aangeven voor het behoud of de herwaardering van beschermde goederen die men werkelijk betaald heeft in 2024.

Voor meer inhoudelijke duiding bij voormelde amendementen verwijzen we naar de verantwoording.

### 3. BESTUURLIJKE IMPACT

#### C. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

*Wijziging aan het verkooprecht voor beroepsverkopers (Amendement 1).*

In 2023 werden 5.331 transacties getaxeerd aan het tarief van 4%, voor een totale belastbare grondslag van 3,2 miljard euro. Rekening houdend met de algemene prijsstijgingen wordt de budgettaire impact van de tariefaanpassing in het verkooprecht voor beroepsverkopers geraamd op een meeropbrengst van 67,3 miljoen in 2025.

*Afschaffing van de fiscale voordelen voor onroerend erfgoed in de registratiebelasting (Amendement 2).*

De afschaffing van de fiscale voordelen voor onroerend erfgoed in de registratiebelasting levert een budgettaire opbrengst op van 3,1 miljoen euro in 2025.

Voor het verkooprecht wordt uitgegaan van een belastbare grondslag van 15 miljoen euro voor de aankopen van een enige eigen woning aan 1% en van 50 miljoen euro voor de aankoop van onroerend erfgoed aan een halvering van het verkooprecht. De taxatie aan de standaardtarieven van resp. 2% (voor de enige eigen woning vanaf 2025) en 12% betekent dus een meeropbrengst van resp. 150.000 euro en 3 miljoen euro.

In de schenkbelasting werd er recent geen teruggave gevraagd voor onroerend erfgoed.

*Afschaffing van de fiscale voordelen voor onroerend erfgoed in de personenbelasting (Amendement 3).*

De positieve budgettaire impact van deze maatregel in de personenbelasting is pas vanaf 2026 (kruissnelheid: ca. 243 KEUR op jaarbasis). Voor het begrotingsjaar 2025 wordt een negatieve budgettaire impact verwacht ingevolge het anticipatie-effect.

Het gunstig advies van de Inspectie van Financiën werd verleend op 9 en 24 oktober 2024.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 7 november 2024.

#### D. ESR-TOETS

Geen verdere duiding.

#### E. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

De regeringsamendementen hebben geen weerslag op het personeelskader en de personeelsbudgetten.

#### F. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

De regeringsamendementen hebben geen impact op de lokale en provinciale besturen.

## 4. VERDER TRAJECT

Over dit regeringsamendement wordt het advies gevraagd van de Raad van State. Het ontwerp van programmadecreet van de begrotingsopmaak 2025 wordt aan de Vlaamse Regering voorgelegd ter definitieve goedkeuring en wordt eerstdaags ingediend in het Vlaams Parlement.

## 5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1° haar principiële goedkeuring te hechten aan de drie regeringsamendementen bij het ontwerp van programmadecreet van de begrotingsopmaak 2025;

2° de Vlaamse minister van Begroting en Financiën, Vlaamse Rand, Onroerend Erfgoed en Dierenwelzijn te gelasten over voornoemde regeringsamendementen het spoedadvies in te winnen van de Raad van State, met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van ten hoogste vijf dagen, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 3°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, gemotiveerd door de omstandigheid dat de amendementen bij het programmadecreet, wegens de nauwe band met de begrotingsdecreten en de gelijktijdige behandeling in het Vlaams Parlement, in dezelfde periode ingediend moeten worden.

De Vlaamse minister van Begroting en Financiën, Vlaamse Rand, Onroerend Erfgoed en Dierenwelzijn,

Ben WEYTS

Bijlagen:

- De principiële goed te keuren amendementen 1 tot en met 3;
- de adviezen van de Inspectie van Financiën;
- begrotingsakkoord.