

Vlaamse registratierechten

Dankzij de goedkeuring van het Lambermontakkoord is de Vlaamse Overheid sedert 1 januari 2002 volledig bevoegd om autonoom de tarieven, de heffingsgrondslag en de vrijstellingen te bepalen van de registratierechten op de verkopen van in het Vlaamse gewest gelegen onroerende goederen. De Vlaamse regering heeft gebruikgemaakt van deze nieuwe bevoegdheid om bij Decreet van 1 februari 2002 (*BS 28 februari 2002*) drie wijzigingen die toepasselijk zijn op overeenkomsten afgesloten vanaf 1 januari 2002 door te voeren. Naast een algemene verlaging van de registratierechten op de overdrachten van in het Vlaamse gewest gelegen onroerende goederen werden twee specifieke regelingen uitgewerkt voor natuurlijke personen die in het Vlaamse gewest hun hoofdverblijfplaats kopen of bouwen. Enerzijds wordt het herhaaldelijk kopen en verkopen van de hoofdverblijfplaats fiscaal aantrekkelijker gemaakt via het stelsel van de 'meeneembaarheid' van bepaalde in het verleden betaalde registratierechten en anderzijds worden 'instappers' fiscaal aangemoedigd door het toekennen van een 'abattement' aan de belastingplichtige voor de aankoop van een enige woning.

Deze fiscale maatregelen, geldig vanaf 1 januari 2002, kaderen niet alleen in de beleidsintentie van de Vlaamse regering om de fiscale druk (bij herhaaldelijke aan- en verkoop van een woning steeds opnieuw de volle registratierechten betalen) te verminderen maar hebben eveneens als doelstelling het bevorderen van de mobiliteit op de arbeidsmarkt, het stimuleren van de eigendomsverwerving, het verhogen van de werkgelegenheid, het beheersen en verminderen van de files ... Eén voor één beleidsdoelstellingen waarop de hervorming van de registratierechten hetzij rechtsreeks, hetzij onrechtstreeks positief kan ingrijpen. De Vlaamse regering hoopt bovendien om het aantal 'zwart' vastgoedtransacties te verminderen en op die manier een terugverdieneffect te creëren.

De verlaging van de tarieven

Het algemeen tarief voor overdrachten onder bezwarende titel van onroerende goederen werd verminderd van 12,5 % tot **10 %**. Deze tariefverlaging geldt voor alle kopers van onroerende goederen, ongeacht de juridische hoedanigheid van de koper (natuurlijk persoon of vennootschap) of de aard van het onroerend goed. Het verlaagd tarief voor kleine landeigendommen, bescheiden woningen en bouwgronden waarop een bescheiden woning wordt opgericht bedraagt voortaan **5 %** in plaats van 6 %.

Deze vermindering geldt alleen voor natuurlijke personen. De tariefverlaging geldt voor overdrachten, zowel van volle eigendom als van naakte eigendom of vruchtgebruik, van onroerende goederen (ook gronden) die in het Vlaamse gewest te lokaliseren zijn. De ligging van het onroerend goed bepaalt aan welk gewest de belastinginkomsten worden toegewezen.

Het abattement

Een natuurlijk persoon, die in het Vlaamse gewest een enige woning, tevens hoofdverblijfplaats, in volle eigendom aankoopt, geniet een vrijstelling van registratierechten, ook wel abattement genoemd, verleend op de eerste schijf van € 12 500 van de aankoopprijs. De heffingsgrondslag van het registratierecht wordt aldus forfaitair met € 12 500 verminderd. Deze limiet van € 12 500 wordt niet gekoppeld aan de ABEX-index, maar de Vlaamse regering neemt zich voor om dit grensbedrag regelmatig bij decreet aan te passen. In een omzendbrief gaf de administratie al enige toelichting bij het stelsel van het abattement (*Ci.AFZ/2001/1131 van 17 januari 2002*).

Voorbeeld

U koopt een woning van € 100 000. Daarop moet u 10% registratierechten betalen, dus € 10 000. Omdat het uw enige woning betreft, moet u maar registratierechten betalen op € 87 500 (€ 100 000 - € 12 500). U betaalt dus slechts € 8 750 registratierechten; een verschil van € 1 250 (10 % van € 12 500).

Voorwaarden

- Het moet gaan om de aankoop van een woning, een bouwgrond waarop een nieuwbouw zal worden gevestigd of een gebouwd onroerend goed dat tot woning zal worden omgebouwd, gelegen in het Vlaamse gewest.
- De verkoopsovereenkomst moet gesloten zijn vanaf 1 januari 2002.
- Alleen natuurlijk personen kunnen van deze maatregel gebruik maken. Rechtspersonen, zoals vennootschappen of vzw's, kunnen dat niet.
- De aankoop moet zuiver zijn. Dit impliceert een contract van koop in de enge zin, zijn dus uitgesloten verrichtingen zoals 'ruil, afstand van onverdeelde rechten, verkrijging door vennoten van onroerende goederen die voortkomen van een vennootschap'. Oorspronkelijk moest het ook een 'eenvoudige' onvoorwaardelijke aankoop betreffen: tontine-overeenkomsten, aankopen met wederinkoop, enz. kwamen dus niet in aanmerking. Bij Decreet van 5 juli 2002 (*BS 19 september 2002*) werd de voorwaarde van 'eenvoudige' aankoop geschrapt. De aankoop onder opschortende of ontbindende voorwaarde vormt dus geen beletsel.
- De koper moet het onroerend goed voor de geheelheid in volle eigendom verwerven (dit kan door meerdere personen samen). De koper(s) moet(en) het volledige goed in volle eigendom verwerven.
Op die manier wilde de Vlaamse decreetgever vermijden dat een persoon telkens met toepassing van het abattement onverdeelde delen of fracties van de volle eigendom van een onroerend goed zou kunnen aankopen.
- De koper moet binnen een termijn van twee jaar of drie jaar (bij aankoop van een bouwgrond), te rekenen vanaf de datum van de registratie van het document dat aanleiding geeft tot heffing van de rechten, of, als de registratie laattijdig plaatsvindt, vanaf de uiterste datum voor tijdige aanbieding ter registratie, de nieuwe woning aanwenden als hoofdverblijfplaats.

Voorbeeld

Op 1 oktober 2004 wordt een authentieke akte betreffende de aankoop van een woning onder een opschortende voorwaarde verleden. De akte bevat alle nodige vermeldingen om het abattement te kunnen genieten en wordt geregistreerd op 10 oktober 2004. De voorwaarde wordt vervuld op 15 december 2004 en de verklaring van de vervulling van de voorwaarde wordt geregistreerd op 10 januari 2005. De koper moet dan ten laatste op 10 januari 2007 zijn hoofdverblijfplaats op de plaats van het aangekochte goed hebben gevestigd, zoniet verliest hij het voordeel van het abattement

De hoofdverblijfplaats is de woning die door de koper werkelijk en voornamelijk wordt bewoond. Dit is een feitelijk gegeven dat niet noodzakelijk overeenstemt met de administratieve toestand, zijnde de inschrijving in het bevolkingsregister. Niettemin is volgens de administratie de inschrijving in de bevolkingregisters op een bepaalde plaats, 'hoewel geen afdoend', toch 'alleszins een belangrijk criterium'. De Vlaamse minister van Financiën benadrukte dat de kopers 'een voldoende lange periode' in het aangekochte goed moeten wonen 'opdat er sprake zou kunnen zijn van een werkelijke vestiging aldaar van hun hoofdverblijfplaats'. Een gebouw dat op het ogenblik van de aankoop nog niet bewoonbaar is (bv. een loods die men met de nodige vergunningen tot loft wil omvormen) wordt beschouwd als bouwgrond.

De koper of kopers, afzonderlijk of samen, mag of mogen op het ogenblik van de aankoop, dit is de datum van de onderhandse koopovereenkomst en niet die van de authentieke notariële akte, niet voor de geheelheid (d.i. de volle eigendom voor 100 %) eigenaar(s) zijn – ook niet door erfenis – van een onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd. Een grond bestemd om er een woning op te richten, m.a.w. een bouwgrond waarop krachtens de stedenbouwkundige voorschriften van de Vlaamse Overheid het oprichten van een woning is toegestaan, beantwoordt aan deze omschrijving (*Ci.AFZ 21/2002 van 7 oktober 2002*). Het bezit van de blote eigendom, het vruchtgebruik of een fractie van de volle eigendom verhindert de

toepassing van het abattement echter niet. Als men tussen de datum van de onderhandse aankoopovereenkomst van een eerste woning en de datum van verlijden van de authentieke akte van die aankoop, een tweede woning aankoopt, gaat het recht op het abattement voor de eerste gekochte woning niet verloren. Het stelsel van het abattement staat eveneens open voor natuurlijke personen die al een woning aankochten, maar deze verkopen vooraleer een (nieuwe) hoofdverblijfplaats aan te kopen, zelfs al was de oude hoofdverblijfplaats gelegen in het Vlaamse gewest.

Het abattement geldt niet per koper, maar per aangekocht goed. M.a.w. de vrijstelling kan op dezelfde aankoop slechts éénmaal worden toegepast. Als het goed door verschillende mensen samen wordt gekocht, moet elke koper aan alle hierboven vermelde voorwaarden voldoen.

Formaliteiten en sancties

De koper moet in de authentieke aankoopakte uitdrukkelijk om de toepassing van het abattement vragen, bevestigen dat hij aan de eigendomsvoorwaarde voldoet en er zich toe verbinden binnen de gestelde termijn zijn hoofdverblijfplaats in de aangekochte woning te vestigen. Het Decreet van 20 december 2002 heeft deze regeling enigszins versoepeld. Met ingang van 1 januari 2003 mogen de voornoemde formaliteiten worden opgenomen 'in of onderaan op het document dat tot de heffing van het evenredig recht op de aankoop aanleiding geeft', dus ook in of onderaan het compromis. Heeft de koper nagelaten om de toepassing van het stelsel van het abattement te vragen, dan kunnen voortaan de teveel geheven rechten alsnog worden teruggevraagd door een verzoek in te dienen binnen zes maanden na de registratie. Wanneer de verklaring omtrent de eigendomsvoorwaarde onjuist is of de verbintenis om in het aangekochte goed de hoofdverblijfplaats te vestigen niet nageleefd wordt, dan moet het aanvullend recht over het abattement alsnog worden betaald, verhoogd met een boete gelijk aan deze aanvullende rechten. In geval de niet naleving van de voorwaarden te wijten is aan overmacht, is de boete niet verschuldigd.

Voorbeeld

Drie personen, A, B en C, kopen samen een woning met toepassing van het stelsel van het abattement. B en C leven de verbintenis om in de woning hun hoofdverblijfplaats te vestigen echter niet tijdig na. In het geval van B is dat aan overmacht te wijten. B en C moeten een aanvullend recht betalen gelijk aan € 833,33 namelijk 10% (het toepasselijk tarief) van € 12 500 (het abattement) x 2/3 (het gezamenlijk aandeel van B en C in de woning). Omdat alle kopers ondeelbaar gehouden zijn tot het betalen van aanvullende rechten over het abattement kunnen beide voor betaling van dat aanvullend recht worden aangesproken. C zal bovendien een boete verschuldigd zijn gelijk aan € 416,67, namelijk 10 % van € 12 500 x 1/3 (het aandeel van C in de woning).

Meeneembare registratierechten

De in het verleden betaalde registratierechten kunnen mits voldaan is aan bepaalde voorwaarden (levenslang) worden 'meegenomen' en verrekend bij latere aankopen.

Het stelsel van 'meeneembaarheid' viseert de situatie waarbij natuurlijke personen hun vroegere hoofdverblijfplaats, gelegen in het Vlaamse gewest, verkopen en in het Vlaamse gewest een woning of bouwgrond waarop een woning zal worden opgetrokken, aankopen om als nieuwe hoofdverblijfplaats aan te wenden. Wie het stelsel van 'meeneembaarheid' wil genieten moet al een (tot bewoning bestemd) onroerend goed, gelegen in het Vlaams gewest, hebben aangekocht.

De betaalde registratierechten voor de eerder aangekochte woning (ook vóór 1 januari 2002 - de registratierechten zijn zo onbeperkt in de tijd meeneembaar) kunnen dan in mindering gebracht worden (tot max. € 12 500) van de verschuldigde registratierechten bij aankoop van een later aangekochte woning, op voorwaarde dat de nieuwe woning dienst doet als hoofdverblijfplaats en de oude woning verkocht wordt.

Op het ogenblik van verkoop van de huidige hoofdverblijfplaats en aankoop van een 'nieuwe'

hoofdverblijfplaats kunnen de 'meegenomen' rechten worden verzilverd.

Voorwaarden

- De meeneembaarheid vereist dat zowel het verkochte onroerend goed als de nieuw aangekochte woning of een tot woning bestemd onroerend goed (bv. bouwgrond) gelegen is in het Vlaamse gewest.
- De overeenkomst van aankoop van de nieuwe hoofdverblijfplaats moet dateren van na 31 december 2001.
- Alleen natuurlijke personen kunnen van deze maatregel gebruik maken. Rechtspersonen, zoals vennootschappen of vzw's, kunnen dat niet. Als u het onroerend goed samen met een rechtspersoon verwerft, kan u als koper-natuurlijk persoon van de vermindering genieten voor het gedeelte van de registratierechten die u wettelijk gezien verschuldigd bent op voorwaarde dat u voldoet aan alle gestelde voorwaarden.
- De oorspronkelijke of verkochte woning moet de hoofdverblijfplaats zijn op het ogenblik van afsluiten van de verkoopovereenkomst. Kocht u een bouwgrond, dan moet u er een woninghoofdverblijfplaats op hebben gebouwd op het moment van de verkoop.
- De aangekochte woning moet uw hoofdverblijfplaats worden binnen twee jaar na de registratie van het document dat aanleiding geeft tot heffing van de rechten, of, als de registratie laattijdig plaatsvindt, vanaf de uiterste datum voor tijdige aanbieding ter registratie. Normaal is dat de aankoopakte, maar bij een aankoop onder opschortende voorwaarde geldt de registratie van de fiscale verklaring als begindatum.
Als u een bouwgrond koopt, moet u daar binnen drie jaar uw hoofdverblijfplaats vestigen.
- Het moet om een 'zuivere' aan- en verkoop gaan. Dit betekent dat de meeneembaarheid niet geldt voor bv. ruil.
- Tussen verkoop en aankoop mag slechts twee jaar zijn verlopen. U moet de nieuwe woning maximum twee jaar na de verkoop van de oorspronkelijke woning hebben aangekocht. U mag intussen wel een andere woning huren.

Indien één van de hiervoor vermelde voorwaarden niet nageleefd wordt, is de koper gehouden tot betaling van het verschil tussen het gewone recht en het geïnde recht, alsook van een boete ten bedrage van dat verschil. Wanneer de niet-nakoming van de wettelijke voorwaarden te wijten is aan overmacht, zal de boete niet verschuldigd zijn.

Verrekeningsstelsel

Als u uw oorspronkelijke hoofdverblijfplaats al hebt verkocht vóór u uw tweede woning aankoopt, worden de betaalde registratierechten op de oorspronkelijke woning met maximum € 12 500 (per onroerend goed) direct in mindering gebracht. In het verrekeningsstelsel moet de aankoop van de nieuwe woninghoofdverblijfplaats vaste datum hebben binnen een termijn van twee jaar te rekenen van de datum van de authentieke verkoopakte van de oude hoofdverblijfplaats.

Teruggavestelsel

Gebeurt eerst de aankoop en dan de verkoop, dan geldt er een teruggavestelsel. Bij verkoop van de oorspronkelijke verblijfplaats kan (gedeeltelijk) teruggave gevraagd worden van de betaalde registratierechten bij de aankoop van de 'nieuwe' hoofdverblijfplaats. In het teruggavestelsel moet de verkoop van de 'oude' hoofdverblijfplaats vaste datum hebben binnen een termijn van twee jaar of drie jaar (in geval van aankoop van een bouwgrond) te rekenen van de datum van de authentieke aankoopakte van de nieuwe hoofdverblijfplaats.

Het teruggeefbaar bedrag wordt echter beperkt en kan nooit meer bedragen dan € 12 500. Deze maximumgrens geldt niet per individu, maar per aangekocht goed.

Procedure

De toepassing van de verrekening of teruggave moet uitdrukkelijk gevraagd worden in de authentieke akte waarin de transactie die aanleiding geeft tot de verrekening of teruggave wordt vastgesteld of in een afzonderlijk verzoekschrift 'dat het ter registratie aangeboden en tot de heffing van het evenredig registratierecht aanleiding gevend document, vergezeld'. Door het

Decreet van 20 december 2002 mag de toepassing van de verrekening of teruggave voortaan ook worden gevraagd in bv. de compromis. Wordt niet om de toepassing gevraagd, dan wordt de akte of het document geregistreerd zonder toepassing van het verrekenings- of teruggavestelsel. De betaalde registratierechten voor de aankoop van een woning gelegen in het Waalse of Brusselse gewest zijn niet meeneembaar. Is deze bepaling, dit voordeel aan onroerende goederen in het 'buitenland' (inclusief Brussel en Wallonië) te onthouden, strijdig met het vrije verkeer van werknemers binnen de Europese Unie?

Combinatie of cumulatie van systemen

Het systeem van meeneembaarheid is combineerbaar met de teruggave van 3/5e van de registratierechten als u uw oude woninghoofdverblijfplaats heeft verkocht binnen de twee jaar na de aankoop. Combineren is niet hetzelfde als cumuleren!

Als u dus € 5 000 registratierechten hebt betaald voor uw oorspronkelijke woning, kan u € 3 000 terugkrijgen als u ze binnen twee jaar verkoopt (3/5e-maatregel). U kunt dan nog de resterende € 2 000 in mindering brengen als u een nieuwe woning aankoopt.

Het Decreet van 20 december 2002 sluit een cumul tussen het stelsel van meeneembaarheid en van het abattement uitdrukkelijk uit. De keuze zal vlug gemaakt zijn: ofwel een forfaitaire vermindering van de heffingsgrondslag met € 12 500 ofwel een vermindering van het verschuldigde registratierecht met een maximum van € 12 500. Naargelang van wat in uw geval het voordeligst is, kiest u voor één van beide systemen.

Voorbeeld

U verkoopt een woning van € 70 000 en koopt een woning van € 100 000. Op de aankoop moet u normaal 10 % registratierechten (€ 10 000) betalen.

- *het abattement of de vrijstelling van registratierechten zou u € 1 250 opleveren: u betaalt 10 % van (€ 100 000 - € 12 500) = € 8 750.*
- *de meeneembaarheid zou u € 7 000 opleveren: u hebt € 7 000 (10 % van € 70 000) registratierechten betaald op woning 1 en u mag die volledig in mindering brengen want u blijft onder het plafond van € 12 500.*

U betaalt dus nog (10 % van € 100 000) - € 7 000 = € 3 000.

In dit geval kiest u dus het best voor de meeneembaarheid en betaalt u maar € 3 000 registratierechten.

Voorbeeld 1

Een natuurlijk persoon kocht in 1996 een woning aan voor € 100 000 en verkocht deze vervolgens. In 2003 kocht hij een andere woning voor € 130 000 en verkocht deze vervolgens.

Ten slotte koopt hij in 2004 opnieuw een woning aan voor € 150 000. Telkens werden deze woningen, gelegen in het Vlaamse gewest, bestemd als zijn hoofdverblijfplaats. Verder zijn alle voorwaarden voldaan om te kunnen genieten van de 'meeneembaarheid'.

In een regime, zonder systeem van meeneembaarheid, geven deze verrichtingen aanleiding tot de volgende heffingen:

- *aankoop 1: € 100 000 aan 12,5 % (oud regime) = € 12 500*
 - *aankoop 2: € 130 000 aan 10 % = € 13 000*
 - *aankoop 3: € 150 000 aan 10 % = € 15 000*
- De totale kostprijs bedraagt dus € 40 500*

Onder het stelsel met meeneembaarheid, geven deze verrichtingen aanleiding tot de volgende heffingen:

- *aankoop 1: € 100 000 aan 12,5 % = € 12 500*
- *aankoop 2: € 130 000 aan 10 % - € 12 500 = € 500*
- *aankoop 3: € 150 000 aan 10 % - € 12 500 = € 2 500*

De verschuldigde registratierechten in het stelsel van meeneembaarheid bedragen slechts € 15 500, een besparing van € 25 000!

Voorbeeld 2

Een natuurlijk persoon kocht in 2002 een woning aan voor € 125 000. In 2004 verkoopt hij deze woning en koopt een andere woning voor € 100 000. In 2006 verkoopt hij ook deze woning en koopt opnieuw een woning aan voor € 175 000.

Indien deze woningen gelegen zijn in Wallonië is het totaalbedrag verschuldigde registratierechten gelijk aan € 50 000 (12,5 % van € 125 000 + 12,5 % van € 100 000 + 12,5 % van € 175 000). Zijn deze woningen in het Vlaamse gewest gelegen bedragen de verschuldigde registratierechten in het stelsel van vrijstelling en meeneembaarheid:

- aankoop woning in 2002: (€ 125 000 - € 12 500) aan 10 % = € 11 250
- aankoop woning in 2004: € 100 000 aan 10 % - € 11 250 (€ 1 250 kan niet worden verrekend, maar blijft verder meeneembaar) = € 25 (vast recht € 175 000 aan 10 % - € 11 250 (incl. de nog niet verrekende €1250) = € 6 250. Het saldo van de in het verleden betaalderegistratierechten, dat niet verrekend kan worden met de 'nieuwe' registratierechten, blijft verder meeneembaar.

Het totaalbedrag verschuldigde registratierechten in Vlaanderen is € 17 500. De belastingbesparing in het Vlaamse Gewest bedraagt: € 32 500.