

Hervorming van het Vlaams verkooprecht

(bij decreet van 18 mei 2018 houdende wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de hervorming van het verkooprecht en vereenvoudigingen in de registratiebelasting¹)

ALGEMEEN

1. Bij decreet van 18 mei 2018 houdende wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de hervorming van het verkooprecht en vereenvoudigingen in de registratiebelasting worden het verlaagde tarief bij aankoop van een bescheiden woning (art. 2.9.4.2.1. VCF) afgeschaft, evenals het (verhoogd) abbattement (art. 2.9.3.0.2. VCF) en het renovatie-abbattement (art. 2.9.3.0.3. VCF).

In de plaats wordt een nieuw verlaagd tarief van 7% ingevoerd bij aankoop van een enige, eigen woning². Indien de belastbare grondslag niet hoger is dan 200.000 euro, wordt bovendien een vermindering toegekend van 5.600 euro op de verschuldigde rechten³. Voor onroerende goederen gelegen op het grondgebied van de kernsteden en de gemeenten van de Vlaamse rand rond Brussel wordt de maximale belastbare grondslag om van de vermindering te kunnen genieten verhoogd tot 220.000 euro.

2. Het verlaagde tarief bij aankoop van de enige, eigen woning bedraagt slechts 6% (i.p.v. 7%) indien de kopers aan het aangekochte goed een ingrijpende energetische renovatie uitvoeren binnen een termijn van vijf jaar. In dat geval bedraagt de rechtenvermindering 4.800 euro (i.p.v. 5.600 euro) indien de belastbare grondslag niet hoger is dan respectievelijk 200.000 of 220.000 euro.

3. Het verlaagde tarief wordt bovendien verlaagd tot 1% bij aankoop van de enige, eigen woning indien deze woning een beschermd monument is en de koper tevens voldoet aan de voorwaarden die sinds 14 mei 2017 gelden voor de halvering van het verkooprecht zoals opgenomen in artikel 2.9.4.2.10. VCF⁴.

¹ BS, 28 mei 2018, 441142.

² Indien men op het ogenblik van aankoop nog een andere woning bezit, is toch sprake van enige woning indien deze andere woning binnen het jaar ten bewarende titel wordt vervreemd, zie *infra*, nr. 35 e.v.

³ In de communicatie door de Vlaamse regering wordt nogal eens gesproken over een abbattement van 80.000 euro, doch het betreft wel degelijk een vermindering van de verschuldigde rechten (cf. meeneembaarheid door verrekening).

⁴ Zie hieromtrent H. PELGROMS, “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”, in A. VAN BIERVLIET, Vlaamse overheid – VCF – Registratiebelasting – Verlaging van het tarief van het verkooprecht en de schenkbelasting bij verkrijging van onroerend erfgoed, *E-notariaat*, nr. [13632](#), 5 mei 2017.

4. De meeneembaarheid (door verrekening en door teruggave) blijft behouden. Deze kan gecumuleerd worden met het verlaagde tarief van 7%, 6% of 1% (en, in voorkomend geval met de rechtenvermindering van 5.600 of 4.800 euro)⁵.

5. Tevens wordt voorzien in een indexering van het maximumbedrag van de meeneembaarheid (12.500 euro).

6. Naast de bovenvermelde gunstregimes voor aankoop van een enige, eigen woning, wordt tevens een verlaagd tarief van 7% ingevoerd bij aankoop door natuurlijke personen van een woning indien de koper(s) binnen een termijn van drie jaar een huurovereenkomst afsluit(en) met een erkend sociaal verhuurkantoor.

AFSCHAFFING VAN “HET KLEIN BESCHRIJF”, VAN HET (VERHOOGD) ABATTEMENT EN VAN HET RENOVATIE-ABATTEMENT

Afschaffing

7. De bepalingen van het abattement en het bijkomend abattement van artikel 2.9.3.0.2. VCF, het renovatie-abattement van artikel 2.9.3.0.3. VCF en het verlaagde tarief bij aankoop van een bescheiden woning of een bescheiden landgoed zoals opgenomen in 2.9.4.2.1. VCF wordt opgeheven⁶.

Tevens worden de andere bepalingen van de VCF aangepast aan de afschaffing van deze gunstregimes. Zo wordt o.a. de definitie van landgoederen geschrapt in artikel 1.1.0.0.2, 12e lid, 5^{o7}, worden in artikel 3.12.3.0.1. de vormvereisten aangepast aan de afschaffing^{8 9} en in artikel 3.18.0.0.11. en 3.18.0.0.12. de sancties¹⁰ en wordt in artikel 3.6.0.0.6. VCF het verlaagde tarief bij teruggave afgeschaft^{11 12}.

⁵ 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, *Parl.St.* VI.Parl., 2017-18, 1533/1, 13 (tarief 7%), 14 (tarief 6%) en 15 (tarief 1%).

⁶ Art. 3 Decreet van 18 mei 2018 houdende wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de hervorming van het verkooprecht en vereenvoudigingen in de registratiebelasting.

⁷ Art. 2, 1^o Decreet van 18 mei 2018 houdende wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de hervorming van het verkooprecht en vereenvoudigingen in de registratiebelasting.

⁸ En aan de invoering van de nieuwe bepalingen.

⁹ Art. 14 Decreet van 18 mei 2018 houdende wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de hervorming van het verkooprecht en vereenvoudigingen in de registratiebelasting.

¹⁰ Art. 15 en 16 Decreet van 18 mei 2018 houdende wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de hervorming van het verkooprecht en vereenvoudigingen in de registratiebelasting.

¹¹ Of vervangen door een gelijkaardige teruggaveregeling die, voor aankopen vanaf 1 juni 2018, van toepassing is op de nieuwe gunstregeling van het verlaagde tarief van 7% en, in bepaalde gevallen ook op het verlaagde tarief van 6 of 1% (art. 13 Decreet van 18 mei 2018 houdende wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de hervorming van het verkooprecht en vereenvoudigingen in de registratiebelasting).

¹² Het betreft hier de teruggave indien de toepassing van het verlaagde tarief niet werd gevraagd, indien een andere woning met causaal verband binnen het jaar werd verkocht of indien het KI van het aangekochte goed pas later wordt vastgesteld.

Inwerkingtreding

8. Het decreet is van toepassing op verkoopovereenkomsten afgesloten vanaf 1 juni 2018¹³. Dit geldt dus zowel voor de afschaffing van de oude bepalingen als voor de invoering van de nieuwe.

In de memorie wordt hieromtrent gesteld dat een dergelijke formulering van de inwerkingtreding tot gevolg heeft dat de nieuwe regelgeving van toepassing is op overeenkomsten die worden afgesloten vanaf die datum. Vermits een verkoopovereenkomst een consensueel contract is, is de datum van de onderhandse overeenkomst bepalend (in de hypothese dat er een onderhandse verkoopovereenkomst wordt afgesloten).

Dit betekent concreet dat de (onderhandse) overeenkomsten die dateren van vóór 1 juni 2018 onderworpen blijven aan de oude regelgeving inzake het (renovatie-)abattement en het verlaagde tarief bij aankoop van een bescheiden woning of landgoed en dit ongeacht of in deze onderhandse overeenkomst al dan niet een opschortende voorwaarde is opgenomen die zich realiseert na 31 mei 2018 (ook al betreft het abattement de belastbare basis en zou men, op basis van artikel 2.9.7.0.3., § 2 VCF kunnen stellen dat moet gekeken worden naar de regelgeving op datum van de vervulling van de opschortende voorwaarde)¹⁴.

9. Het principe dat de datum van de (onderhandse) verkoopovereenkomst bepalend is, geldt ook voor de aankoop van een bescheiden woning of bouwgrond waarvoor, op basis van de huidige regelgeving, het verlaagde tarief bij teruggave kan worden bekomen en dit ongeacht of de vordering tot teruggave ontstaat vóór of na de inwerkingtreding van de nieuwe regelgeving. Zo is bij aankoop van een bescheiden woning of bouwgrond die dateert van vóór 1 juni 2018, later nog teruggave mogelijk

- op basis van de oude bepaling van artikel 3.6.0.0.6, § 5 VCF indien men de toepassing van het verlaagde tarief niet onmiddellijk heeft gevraagd,
- op basis van de oude bepaling van artikel 3.6.0.0.6, § 6 VCF bij aankoop van een bouwgrond of een woning in aanbouw waarvan het KI op dat ogenblik nog niet is vastgesteld,
- op basis van de oude bepaling van artikel 3.6.0.0.6, § 2/1 VCF bij aankoop van een woning op een ogenblik dat men nog een andere woning bezit die later wordt verkocht met causaal verband.

¹³ Art. 17 van het decreet van 18 mei 2018 houdende wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de hervorming van het verkooprecht en vereenvoudigingen in de registratielasting.

¹⁴ 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 registratielasting, *Parl.St.* Vl.Parl., 2017-18, 1533/1, 21 en 22, laatste streepje.

VERLAAGDE TARIEF VAN 7% BIJ ZUIVERE AANKOOP WAARBIJ DOOR EEN OF MEER NATUURLIJKE PERSONEN SAMEN EN GELIJKTJDIG DE GEHEELHEID VOLLE EIGENDOM VAN EEN ENIGE, EIGEN WONING WORDT VERKREGEN

Algemeen

10. Het verlaagde tarief van 7% is van toepassing op de zuivere aankoop waarbij door een of meer natuurlijke personen samen en gelijktijdig de geheelheid volle eigendom van een woning wordt verkregen om er zijn/haar/hun hoofdverblijfplaats te vestigen. Tevens mag de verkrijger die van het verlaagde tarief wenst te genieten op de datum van de authentieke aankoopakte niet voor de geheelheid volle eigenaar zijn van een andere woning of bouwgrond of, indien de aankoop gebeurt door meerdere natuurlijke personen, mogen deze samen niet voor de geheelheid volle eigenaar zijn van een andere woning (art. 2.9.4.2.11. VCF¹⁵).

11. Het verlaagde tarief van 7% kan gecumuleerd worden met meeneembaarheid¹⁶.

Indien de koper van een gezinswoning op het ogenblik van aankoop nog voor de geheelheid volle eigenaar is van een andere gezinswoning, mag echter niet uit het oog verloren worden dat de termijnen waarbinnen de andere gezinswoning moet worden vervreemd, niet identiek zijn voor het bekomen van het verlaagde tarief (één jaar¹⁷) en het bekomen van de meeneembaarheid door teruggave (twee jaar¹⁸).

Grondvoorwaarden

12. De grondvoorwaarden van het nieuwe verlaagde tarief van 7% zijn een mix van de grondvoorwaarden van het voormalige abattement en deze van het voormalige verlaagde tarief bij aankoop van een bescheiden woning.

13. Er is niet vereist dat alle verkrijgers aan de voorwaarden voldoen. Het is dus mogelijk dat een of meerdere kopers wel en een of meerdere kopers niet van het verlaagde tarief kunnen genieten¹⁹.

Om van het nieuwe verlaagde tarief te kunnen genieten, moeten de volgende grondvoorwaarden vervuld zijn:

¹⁵ Zoals ingevoegd door art. 5 van het decreet van 18 mei 2018 houdende wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de hervorming van het verkooprecht en vereenvoudigingen in de registratiebelasting.

¹⁶ 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, *Parl.St.* VI.Parl., 2017-18, 1533/1, 13 (tarief 7%), 14 (tarief 6%) en 15 (tarief 1%).

¹⁷ *Infra*, nr. 35.

¹⁸ De termijn van vijf jaar zal in casu niet spelen aangezien de aankoop van een bouwgrond is uitgesloten van het verlaagde tarief.

¹⁹ 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, *Parl.St.* VI.Parl., 2017-18, 1533/1, 12.

- **Zuivere aankoop**

14. Enkel de zuivere aankoop kan van het verlaagde tarief van 7% genieten (art. 2.9.4.2.11, § 1 VCF).

Een zuivere aankoop is een koop in de enge zin van het woord. Een verkrijging, die weliswaar onder de toepassing van het verkooprecht valt, maar die burgerrechtelijk gezien niet voldoet aan de definitie van een koop in de enge zin, is geen zuivere aankoop en voldoet dus niet aan de voorwaarde voor het bekomen van het verlaagde tarief.

Een ruil, een verkrijging onder bezwarende titel die anders wordt vergoed dan met een prijs in geld en een verkrijging van onverdeelde delen zoals bedoeld in artikel 2.9.1.0.7 VCF valt dus buiten het toepassingsgebied van het verlaagde tarief²⁰.

15. In de memorie wordt ook gesteld dat de onttrekking van een onroerend goed uit een vennootschap geen zuivere aankoop is en dus niet van het verlaagde tarief van 7% kan genieten, ook al wordt deze onttrekking aan het verkooprecht onderworpen.²¹ Wij menen dat hiermee de verkrijgingen worden geïsoleerd die geen zuivere aankopen zijn maar die op basis van artikel 2.9.1.0.4. of 2.9.1.0.5. VCF toch aan het verkooprecht zijn onderworpen²². Het lijkt ons echter dat in geval van zuivere verkoop van de geheelheid volle eigendom van een woning door de vennootschap aan een vennoot, de koper natuurlijke persoon wel degelijk van het verlaagde tarief zou moeten kunnen genieten, ook al is het verkooprecht van toepassing op basis van artikel 2.9.1.0.4, 1e lid of 2.9.1.0.5. VCF. De tekst vereist immers enkel een zuivere aankoop en aan deze voorwaarde kan ook voldaan zijn bij aankoop door een vennoot van een onroerend goed van zijn of haar vennootschap.

- **Door één of meer natuurlijke personen**

16. Het verlaagde tarief is enkel van toepassing indien de woning wordt verkregen door één of meer natuurlijke personen (art. 2.9.4.2.11, § 1 VCF).

Bij aankoop door een of meerdere natuurlijke personen en een of meerdere rechtspersonen, is het verlaagde tarief dus uitgesloten, ook in hoofde van de natuurlijke personen die aan alle voorwaarden zouden voldoen²³.

²⁰ SP nr. 16071, 25 juli 2016, <https://belastingen.vlaanderen.be/> m.b.t. het abatement waar ook de voorwaarde van zuivere aankoop gold.

²¹ 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, *Parl.St.* Vl.Parl., 2017-18, 1533/1, 11.

²² Zoals bijvoorbeeld de toedeling van een woning aan de aandeelhouders in het kader van de vereffening van een NV of de toedeling aan de enige vennoot van een woning die door een BVBA werd opgericht op basis van een opstalrecht en dus niet aan de voorwaarden van artikel 2.9.1.0.4, 2° lid VCF voldoet.

²³ 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, *Parl.St.* Vl.Parl., 2017-18, 1533/1, 11.

- **Gezamenlijke en gelijktijdige verkrijging van de geheelheid**

17. Artikel 2.9.4.2.11, § 1 vereist dat de geheelheid (volle eigendom²⁴) samen en gelijktijdig wordt verkregen. Hoewel dus enkel een zuivere aankoop van het verlaagde tarief van 7% kan genieten en de verkrijging weliswaar de geheelheid moet betreffen, is niet vereist dat de geheelheid zuiver wordt aangekocht. Het volstaat met andere woorden dat de geheelheid gezamenlijk en gelijktijdig wordt verkregen door één of meer natuurlijke personen opdat de verkrijgers die zuiver aankopen, voor hun wettelijk aandeel van het verlaagde tarief kunnen genieten.

Hiermee wordt bedoeld dat het ook mogelijk is “*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)*”²⁵.

Het lijkt ons dan ook verdedigbaar om te stellen dat het verlaagde tarief zou moeten kunnen bekomen worden wanneer een onroerend goed in een openbare verkoop wordt toegewezen aan een medeverkoper en een derde, voor wat het wettelijk aandeel betreft dat door de derde zuiver wordt aangekocht²⁶.

18. Indien de verkrijging slechts een onverdeeld deel betreft, is het verlaagde tarief uitgesloten, ook indien door deze verkrijging van het onverdeeld deel de verkrijger uiteindelijk de geheelheid zal bezitten.

- **Verkrijging in volle eigendom**

19. De verkrijging moet niet enkel de geheelheid betreffen maar ook de volle eigendom (art. 2.9.4.2.11, § 1 VCF).

Het lijkt ons dat de zogenaamde gesplitste aankoop in vruchtgebruik en blote eigendom ook voldoet aan de voorwaarden. Het verlaagde tarief van 7% zal echter enkel kunnen worden verkregen door diegene(n) die zijn/hun hoofdverblijfplaats vestigt/vestigen in de nieuw aangekochte woning (*a priori* de vruchtgebruiker)²⁷.

- **Van een woning (gelegen in het Vlaams Gewest)**

Enkel voor een woning, niet voor een bouwgrond

20. Enkel de aankoop van een woning kan genieten van het verlaagde tarief (art. 2.9.4.2.11, § 1 VCF). Het verlaagde tarief is dus uitgesloten bij aankoop van een bouwgrond.

²⁴ *Infra*, nr. 19.

²⁵ 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, *Parl.St.* VI.Parl., 2017-18, 1533/1, 12.

²⁶ Naar analogie met wat gold inzake het verlaagde tarief bij aankoop van een bescheiden woning (zie hieromtrent T. CARNEWAL, P. VAN MELKEBEKE en H. PELGROMS, in F. WERDEFROY, (ed. J. Espeel en H. Pelgroms), *Registratierechten 2014-2015*, Mechelen, Kluwer, 2015, nr. III/82⁴¹, b), 2262).

²⁷ *Zie infra*, nr. 55.

21. Onder woning moet vanaf 1 juni 2018 worden verstaan “*het huis of het geheel of het gedeelte van een verdieping van een gebouw dat hetzij dadelijk, hetzij na normale herstellings- of onderhoudswerken hoofdzakelijk dient of zal dienen tot huisvesting van een gezin of één persoon, met in voorkomend geval de aanhorigheden die tegelijk met het huis, het geheel of het gedeelte van een verdieping worden verkregen*” (art. 1.1.0.0.2, 12e lid, 6° VCF).

Op basis van deze definitie wordt 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, uitgesloten van het verlaagde tarief. Deze worden immers, voor de toepassing van het verkooprecht, gelijkgesteld met bouwgrond (art. 1.1.0.0.2, 12e lid, 7° VCF). Hieronder vallen ook de woningen op plan of in aanbouw die op het ogenblik van aankoop nog niet bewoonbaar zijn²⁸. Deze zijn dus uitgesloten van het verlaagde tarief omdat ze niet beantwoorden aan de definitie van woning.

22. Een afgewerkte/bewoonbare woning valt dus in principe onder de definitie van woning en zou dus van het verlaagde tarief van 7% moeten kunnen genieten, ook indien de woning, voor wat de constructiewaarde betreft, onderworpen is aan de btw en enkel de grond zuiver verkocht wordt met toepassing van het verkooprecht²⁹.

In de voorbereidende werken wordt echter gesteld dat indien aankoop van een afgewerkte woning gebeurt deels met toepassing van de btw (voor wat de constructiewaarde betreft) en deels met toepassing van het verkooprecht (voor wat de grondwaarde betreft), het verlaagde tarief van 7% toch niet kan toegepast worden op de grondwaarde³⁰. In de verantwoording van deze toevoeging wordt weliswaar verwezen naar een opmerking van de Raad van State die de aankoop van een woning in aanbouw of een nog niet gebouwde woning (aankoop op plan) betreft³¹, doch de tekst van de voorbereidende werken beperkt zich niet tot woningen in aanbouw of op plan. Hoewel het op basis van de tekst van artikel 2.9.4.2.1, § 1 VCF naar onze mening dus mogelijk zou moeten zijn om het verkooprecht toe te passen op de grondwaarde bij aankoop van een afgewerkte nieuwbouwwoning met toepassing van de btw op de constructiewaarde, sluit de memorie het verlaagde tarief op de grond dus uitdrukkelijk uit.

²⁸ H. Pelgroms, « Les abattements en matière de droit de vente en Région flamande et en Région de Bruxelles- Capitale », *Revue de fiscalité régionale et locale*, 2016/1, nr. 26, 28 voor wat het abattement betreft en meer bepaald de termijn waarbinnen de hoofdverblijfplaats moest worden gevestigd in het aangekochte goed, termijn die verschillend was in geval van aankoop van een woning (volgens de definitie van artikel 1.1.0.0.2, 12e lid, 6° VCF) of bouwgrond (volgens de definitie van artikel 1.1.0.0.2, 12e lid, 7° VCF).

²⁹ Naar analogie met wat gold inzake abattement en nog steeds geldt inzake meeneembaarheid waar dezelfde definities gelden.

³⁰ 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, *Parl.St.* VI.Parl., 2017-18, 1533/1, 11.

³¹ Randnummer 5, voetnoot 4 van het advies van de Raad van State, 62.598/3 van 12 maart 2018, opgenomen in 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, *Parl.St.* VI.Parl., 2017-18, 1533/1, 70.

23. Het feit dat een onder toepassing van het verkooprecht aangekochte woning daarna door de koper zal worden afgebroken om daarna, op de grond, een nieuwe woning op te richten, belet de toepassing van het verlaagde tarief naar onze mening niet³². Wel is vereist dat de koper(s) zijn of haar inschrijving neemt op het adres van de aangekochte woning binnen twee jaar na datum van de authentieke aankoopakte³³.

Enkel indien de woning hoofdzakelijk dient tot huisvesting

24. Vanaf 1 juni 2018 volstaat het niet langer dat het huis of het geheel of gedeelte van een verdieping van een gebouw hetzij dadelijk, hetzij na normale herstellings- of onderhoudswerken dient of zal dienen tot huisvesting van een gezin of één persoon (met in voorkomend geval de aanhorigheden die tegelijk met het huis, het geheel of het gedeelte van een verdieping worden verkregen) doch is vereist dat het goed “hoofdzakelijk” tot huisvesting dient of zal dienen.

De aanpassing van de definitie gebeurde op aanraden van de Raad van State die hieromtrent stelde:

“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”³⁴.

25. Indien een woning wordt aangekocht die zal dienen voor gemengd gebruik, moet dus gekeken worden of de woning al dan niet hoofdzakelijk tot huisvesting dient of zal dienen.

Hieromtrent stelt VLABEL dat indien het goed een beroepsgedeelte bevat dat, in omvang of in waarde, volledig ondergeschikt is aan het woongedeelte of indien één kamer wordt verhuurd aan een derde, het goed beantwoordt aan de definitie van “woning” en bijgevolg het verlaagde tarief kan toegepast worden op het volledige goed/de volledige woning³⁵.

VLABEL lijkt in bovenvermeld standpunt eveneens te stellen dat er bij aankoop van een woning met een aparte garage als aanhorigheid sprake is van gemengd gebruik doch dat ook dit gemengd gebruik geen afbreuk doet aan het feit dat de woning (inclusief de aanhorigheid) toch zal beschouwd worden als “hoofdzakelijk tot bewoning bestemd”³⁶.

26. Voor de toepassing van deze bepaling is het mogelijk om de aanwending of de bestemming te bekijken per gedeelte van kadastraal perceel wanneer dat gedeelte ofwel betrekking heeft op een afzonderlijke huisvesting, ofwel betrekking heeft op een volledige afdeling van de productie of

³² Naar analogie met SP nr. 1608, 20 september 2016, <https://belastingen.vlaanderen.be>.

³³ Zie *infra*, nr. 56.

³⁴ 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, *Parl.St.* VI.Parl., 2017-18, 1533/1, 10.

³⁵ SP, nr. 18031, 3 mei 2018, <https://belastingen.vlaanderen.be>.

³⁶ SP, nr. 18031, 3 mei 2018, <https://belastingen.vlaanderen.be>. Dit standpunt lijkt ons enigszins eigenaardig want dan zou er, ons inziens, ook sprake moeten zijn van gemengd gebruik in geval de woning zelf een garage bevat. Uit de volgende zin van het standpunt (“In dit geval is het niet toegelaten het goed voor de toepassing van het verkooprecht op te splitsen in verschillende gedeelten”) leiden wij echter af dat dit deel van het standpunt eerder betrekking heeft op de vraag of de prijs mag opgesplitst worden indien de totale verkoopprijs, incl. aparte aanhorigheid net de maximale heffingsgrondslag van 200.000 euro of 220.000 euro te boven gaat (zie *infra*, 205 e.v.).

van de werkzaamheden dat afzonderlijk kan werken of van een onderdeel daarvan dat afzonderlijk kan werken, ofwel betrekking heeft op een eenheid die van de andere goederen of delen die het perceel vormen kan worden afgezonderd (art. 2.9.7.0.5. VCF³⁷). Indien de beoordeling van de aanwending of de bestemming per gedeelte van een kadastraal perceel gebeurt, moeten de partijen of in hun naam de instrumenterende notaris, vóór de registratie, onderaan de akte een aanvullende verklaring opnemen. Daarin vermelden zij de overeengekomen waarde en, in voorkomend geval, de verkoopwaarde van elk gedeelte van het goed dat een onderscheiden aanwending of bestemming heeft³⁸.

Indien het woongedeelte van het goed ondergeschikt is aan het beroepsgedeelte en het aangekochte goed dus niet hoofdzakelijk dient tot huisvesting, kan het verlaagde tarief toch op het woongedeelte toegepast worden op voorwaarde dat het goed ook effectief opsplitsbaar is in de zin van art. 2.9.7.0.5 VCF. Het andere gedeelte valt onder de toepassing van het tarief van 10%. Indien het goed niet opsplitsbaar is, zal het verlaagde tarief niet kunnen toegepast worden, ook niet op een gedeelte³⁹.

Ook voor de aanhorigheden die samen met de woning worden verkregen

27. De aanhorigheden die tegelijk met het huis, het geheel of het gedeelte van een verdieping worden verkregen, maken deel uit van de woning (art. 1.1.0.0.2, 12e lid, 6° VCF).

De aanhorigheid die tegelijk met de woning wordt aangekocht, kan dus eveneens genieten van het verlaagde tarief.

28. Onder aanhorigheid moet worden verstaan “*elk gebouwd of ongebouwd onroerend goed dat volgens de aard, de ligging, de oppervlakte en de waarde ervan een normale bijhorigheid vormt, al naargelang het geval, hetzij van het huis of de verdieping of het gedeelte van verdieping, hetzij van een op te richten woning*” (art. 1.1.0.0.2, 12e lid, 6° VCF).

Hieromtrent werd door de Vlaamse Belastingdienst (hierna “VLABEL”) reeds geoordeeld dat aan de volgende voorwaarden moet zijn voldaan opdat er sprake is van normale aanhorigheid

- de aanhorigheid moet een bijzaak zijn van de woning (en niet omgekeerd);
- de aanhorigheid moet kaderen in de woonfunctie (bv. garage, tuin, ...) en mag niet kaderen in een economische activiteit;
- wat betreft de ligging van de aanhorigheid:
 - indien het gaat om gronden: de gronden moeten grenzen aan het perceel waarop de woning is gelegen;
 - indien het gaat om een garage: de garage moet in de onmiddellijke nabijheid van de woning zijn gelegen⁴⁰.

³⁷ Zoals gewijzigd door artikel 11 van het decreet van 18 mei 2018 houdende wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de hervorming van het verkooprecht en vereenvoudigingen in de registratiebelasting.

³⁸ Circ., nr. 11/1999, 3 juni 1999, nr. 8 omtrent artikel 169bis W.Reg. (nu art. 2.8.6.0.5. VCF).

³⁹ SP, nr. 18031, 3 mei 2018, <https://belastingen.vlaanderen.be>.

⁴⁰ SP nr. 15110, 10 augustus 2015, <https://belastingen.vlaanderen.be>.

Woning gelegen in het Vlaams Gewest

29. Het verlaagde tarief is enkel van toepassing bij aankoop van een woning die is gelegen in het Vlaams Gewest aangezien het Vlaamse verkooprecht enkel van toepassing is op de in het Vlaams Gewest gelegen onroerende goederen.⁴¹

30. Hoewel hieromtrent wettelijk niets is bepaald, heeft de federale administratie om praktische redenen geoordeeld dat, indien de woning gelegen zou zijn op het grondgebied van twee gewesten, het in aanmerking te nemen lokalisatiecriterium het adres van het onroerend goed is.⁴² Deze stellingname wordt ook gevolgd door VLABEL⁴³.

• ***Geen verhinderend bezit***

31. Om van het verlaagde tarief te kunnen genieten, mag de verkrijger op de datum van de authentieke aankoopakte niet voor de geheelheid volle eigenaar zijn van een andere woning of bouwgrond. Indien de aankoop gedaan wordt door verschillende personen, dan mogen deze op de datum van de authentieke aankoopakte evenmin samen voor de geheelheid volle eigenaar zijn van een andere woning of bouwgrond (art. 2.9.4.2.11, § 2, 1^o VCF).

De verkrijger mag niet voor de geheelheid volle eigenaar zijn van een andere woning of bouwgrond

32. Het verhinderend bezit betreft de geheelheid volle eigendom van een andere woning of bouwgrond. Indien de verkrijger(s) slechts een onverdeeld deel bezit(ten), het vruchtgebruik of de blote eigendom, dan is dit bezit geen verhinderend bezit.

33. Enkel het bezit van een andere woning of bouwgrond sluit de toepassing van het verlaagde tarief uit. Het bezit van een “niet-woning” of “niet-bouwgrond” moet dus niet mee in aanmerking genomen worden.

Hieromtrent mag echter niet uit het oog worden verloren dat de definitie van bouwgrond voor wat het verkooprecht betreft nogal ruim is. Niet enkel het bezit van een perceel grond dat stedenbouwkundig bestemd is tot woningbouw valt onder de definitie van bouwgrond, maar ook het bezit van 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 (art. art. 1.1.0.0.2, 12^e lid, 7^o VCF). Hieruit volgt dat het bezit van een andere woning in opbouw of op plan de toepassing van het verlaagde tarief uitsluit⁴⁴.

34. Voor wat het verlaagde tarief van 7% betreft, zal niet enkel nog rekening worden gehouden met andere woningen en bouwgronden die in België zijn gelegen. Ook indien de koper voor de

⁴¹ Art. 5, § 1, 6^o Bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten.

⁴² Besl. 24 oktober 2006, nr. E.E./101.740, *Rep. RJ*, nr. R. 46bis-BR/03.01..

⁴³ SP nr. 16078, 24 augustus 2016, <https://belastingen.vlaanderen.be>.

⁴⁴ Tenzij deze ten bezwarende titel zou worden vervreemd binnen de termijn van een jaar, zie *infra*, nr. 35.

geheelheid volle eigenaar is van een woning of bouwgrond in het buitenland, is het verlaagde tarief van 7% uitgesloten⁴⁵.

Geen verhinderend bezit indien verbintenis tot vervreemding (met causaal verband) of bij onteigening binnen het jaar

35. Er wordt geen rekening gehouden met de andere woning of bouwgrond en er is bijgevolg geen verhinderend bezit als

- de verkrijger zich ertoe verbindt om dit onroerend goed uiterlijk één jaar na de datum van de authentieke akte volledig en ten bezwarende titel te vervreemden en aantoon dat er een causaal verband bestaat tussen die vervreemding en de verkrijging tegen het verlaagde tarief, vermeld in paragraaf 1 (art. 2.9.4.2.11, § 3, 1^o VCF);
- het onroerend goed uiterlijk een jaar na de datum van de authentieke akte van verkrijging, al dan niet gedwongen, wordt onteigend (art. 2.9.4.2.11, § 3, 2^o VCF).

In dat geval kan toch onmiddellijk het verlaagde tarief worden bekomen omdat er op het ogenblik van aankoop van de nieuwe woning dus geen rekening wordt gehouden met deze andere woning⁴⁶.

36. De tekst vereist geen zuivere verkoop van het verhinderend bezit. Eender welke vervreemding ten bezwarende titel volstaat. De schenking van het verhinderend bezit voldoet dus niet.

Strikt genomen zou dus ook een ruil mogelijk moeten zijn. In geval van vervreemding via ruil (binnen het jaar na aankoop) lijkt het ons echter moeilijk om een causaal verband aan te tonen tussen de ruil (tegen verkrijging van een ander onroerend goed) en de eerdere verkrijging van de nieuwe woning aan het verlaagde tarief⁴⁷.

37. Het causaal verband zal moeten aangetoond worden door de koper.

Het uitdrukken van de intentie en het aangaan van de verbintenis om te verkopen doet slechts een vermoeden van causaal verband ontstaan. Het is dus aangewezen om in de akte al een beknopte duiding van het causaal verband te vermelden⁴⁸.

Het causaal verband moet niet noodzakelijk financieel zijn⁴⁹.

38. De termijn van een jaar loopt vanaf de datum van de authentieke aankoopakte.

⁴⁵ 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, *Parl.St.* VI.Parl., 2017-18, 1533/1, 11.

⁴⁶ Voor wat de mogelijkheid betreft van het bekomen van het verlaagde tarief ‘bij teruggave’ (toepassing van artikel 3.6.0.0.6, § 2/1 VCF), zie *infra*, nr. 51.

⁴⁷ *Infra*, nr. 37.

⁴⁸ Zie toelichting bij de clausules in H. PELGROMS, “VCF – Fiscale clausules verlaagde tarief bij aankoop van een landgoed of een bescheiden woning – Actualisering”, *E-notariaat*, nr. [13368](#), 6 december 2016 en in de databank modellen en clausules op het E-notariaat.

⁴⁹ H. PELGROMS, “VCF – Registratiebelasting – Verlaagde tarief bij aankoop van een bescheiden landgoed of bescheiden woning – Oude administratieve tolerantie van causaal verband blijft behouden voor aankopen van een bescheiden woning of landgoed die dateren van vóór 1 januari 2015”, *E-notariaat*, nr. [11961](#), 17 juni 2015.

Hoewel dit niet uitdrukkelijk is voorzien, wordt logischerwijze de eindtermijn ook gekoppeld aan de authentieke akte van vervreemding⁵⁰ met dien verstande dat voor wat het nieuwe artikel 2.9.4.2.11. VCF (nieuwe verlaagde tarief van 7%) betreft, de uitsluitingsregel voor het verhinderd bezit nu ook van toepassing is bij verhinderd bezit in het buitenland en deze mogelijkwijze niet steeds bij authentieke akte wordt vervreemd. VLABEL heeft dit standpunt bevestigd doch met de toevoeging dat het bewijs van tijdige vervreemding binnen de termijn van een jaar ook op een andere manier mag worden bewezen indien de authentieke akte buiten de termijn van een jaar zou zijn verleden.

39. Hoewel dit evenmin wordt verduidelijkt in de tekst, menen wij dat de vereiste van volledige vervreemding binnen het jaar tevens inhoudt dat een vervreemding onder een opschortende voorwaarde die zich pas zou vervullen buiten de termijn van een jaar (of die uiteindelijk niet wordt vervuld), niet voldoet aan de voorwaarde van tijdige vervreemding.

Dit zou bijvoorbeeld het geval kunnen zijn bij toebedeling van de verhinderende woning aan de andere echtgenoot in het kader van een authentieke regelingsakte waarbij de echtscheiding pas definitief wordt buiten de termijn van een jaar.⁵¹

Verhinderend bezit wordt per verkrijger beoordeeld

40. De uitsluiting van het voordeel bij verhinderend bezit wordt per verkrijger beoordeeld.⁵² Er is dus niet vereist dat geen enkele verkrijger voor de geheelheid volle eigenaar is van een andere woning of bouwgrond.

Enkel de verkrijger die niet voor de geheelheid volle eigenaar is van een andere woning of bouwgrond, komt in aanmerking voor het verlaagde tarief (mits aan alle andere voorwaarden is voldaan).

41. Tevens mogen de verkrijgers niet samen voor de geheelheid volle eigenaar zijn van een woning of bouwgrond. Is dat wel het geval, dan kan geen enkele verkrijger van het verlaagde tarief genieten.

De tekst lijkt deze uitsluitingsvoorwaarde in hoofde van alle verkrijgers samen echter te beperken tot het geval van “aankoop door verschillende personen”. De vraag die zich stelt is of deze uitsluitingsregel dan wel van toepassing is bij gedeeltelijke verkoop en gedeeltelijke schenking aan respectievelijk koper X en begiftigde Y. De aankoop gebeurt in dat geval immers niet door verschillende personen en dit zou dan betekenen dat indien de koper en de begiftigde van de

⁵⁰ Naar analogie met de oude gelijkaardige bepaling van toepassing op het verlaagde tarief bij aankoop van een bescheiden woning, zie hieromtrent H. PELGROMS, “VCF – Registratiebelasting – Aankoop bescheiden woning met toepassing van het verlaagde tarief – Koper bezit nog een ander tot bewoning bestemd onroerend goed dat zal worden vervreemd – Vervreemding binnen het jaar na aankoop - Berekening van de termijn van vervreemding”, *E-notariaat*, nr. [11769](#), 2 februari 2015 en H. PELGROMS, “Decreet van 17 juli 2015 tot wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, Toelichting bij de wijzigingen inzake erf- en registratiebelasting in “VCF – Reparatie-decreet – wijzigingen inzake erf- en registratiebelasting”, *E-notariaat*, nr. [12031](#), 14 augustus 2015.

⁵¹ Zie echter *infra*, nr. 48.

⁵² 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, *Parl.St.* VI.Parl., 2017-18, 1533/1, 12.

schenking samen nog een andere woning of bouwgrond bezitten maar de koper zelf niet voor de geheelheid volle eigenaar is van een andere woning of bouwgrond, deze koper toch van het verlaagde tarief zou kunnen genieten. Bij verkrijging door drie personen waarbij twee personen zuiver aankopen en een derde op een andere wijze verkrijgt, zou dan, volgens deze argumentatie, de uitsluitingsregel enkel moeten bekeken worden in hoofde van de twee kopers, zonder rekening te moeten houden met het gezamenlijk bezit in hoofde van de drie verkrijgers. Het lijkt ons weinig waarschijnlijk dat een dergelijke letterlijke lezing overeenstemt met de *ratio legis* van de tekst en dat men de uitsluitingsvoorwaarde zal moeten bekijken in hoofde van alle verkrijgers samen en niet enkel in hoofde van de kopers⁵³.

42. Er moet dus enkel rekening gehouden worden met de geheelheid in volle eigendom van een woning in bouwgrond in hoofde van elke individuele koper en met de geheelheid in volle eigendom die de kopers samen bezitten.

Er moet geen rekening worden gehouden met de woning of bouwgrond die één van de kopers of alle kopers samen met een derde bezit(ten).

43. Er wordt geen rekening gehouden met het bezit van de echtgenoot van de koper.

Verhinderend bezit wordt beoordeeld op de datum van de authentieke aankoopakte of op (latere) datum van de opschortende voorwaarde

44. Het verhinderend bezit moet in principe worden beoordeeld op de datum van de authentieke aankoopakte (art. 2.9.4.2.11, § 2, 1^o VCF).

Indien de koper tussen het ogenblik van de onderhandse aankoopovereenkomst en het verlijden van de authentieke akte de geheelheid volle eigendom zou erven van een andere woning of bouwgrond, kan het verlaagde tarief van 7% dus niet bekomen worden.

45. Op de datum van de afsluiting van de (onderhandse) overeenkomst, kan dus niet beoordeeld worden of de koper op de datum van de authentieke aankoopakte zal voldoen aan deze voorwaarde.

Hieruit volgt dan ook dat het verlaagde tarief niet kan bekomen worden bij voorafgaande registratie van de onderhandse aankoopovereenkomst.⁵⁴

46. Indien de aankoop op het ogenblik van het verlijden van de authentieke aankoopakte nog aan een opschortende voorwaarde zou onderworpen zijn, moet het verhinderend bezit niet worden beoordeeld op de datum van de authentieke akte maar op de (latere) datum van vervulling van de voorwaarde (art. 2.9.4.2.11, § 4 VCF). Naar analogie met de interpretatie van artikel 2.9.4.2.10. VCF (halvering van het verkooprecht bij aankoop van een beschermd monument), lijkt het ons dat bij openbare verkoop het proces-verbaal van het ontbreken van hoger bod, het proces-verbaal van definitieve toewijs of het proces-verbaal van het verkrijgen van een financiering bepalend is en dus niet, zoals men zou kunnen denken op basis van de letter van het decreet, vanaf de vervulling van de opschortende voorwaarde die vervuld wordt na het proces-verbaal van toewijs onder

⁵³ Dit werd ondertussen ook bevestigd door VLABEL en zou worden gerepareerd.

⁵⁴ Zie *infra*, nr. 58 en 68.

opschortende voorwaarde van afwezigheid van hoger bod of onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering⁵⁵.

Vervreemding van de andere woning of bouwgrond vóór het verlijden van de authentieke aankoopakte maar met beding van uitgestelde eigendomsoverdracht tot op het ogenblik van het verlijden van de authentieke vervreemdingsakte (na authentieke aankoopakte

47. Indien een verhinderende woning of bouwgrond vóór het verlijden van de authentieke aankoopakte van de nieuwe woning werd verkocht met een beding van uitgestelde eigendomsoverdracht doch de verkoopakte van deze andere woning of bouwgrond nog niet is verleden op het ogenblik van het verlijden van de authentieke aankoopakte van de nieuwe woning, dan is er in principe nog verhinderend bezit op het ogenblik van authentieke aankoop aangezien de koper nog eigenaar is van de andere woning of bouwgrond.

Er zal met deze andere woning of bouwgrond weliswaar geen rekening moeten worden gehouden op basis van artikel 2.9.4.2.11, § 3, 1° VCF⁵⁶ doch de koper zal, met betrekking tot deze woning of bouwgrond, toch moeten verbinden om dit onroerend goed uiterlijk één jaar na de datum van de authentieke akte volledig en ten bezwarende titel te vervreemden en moeten aantonen dat er een causaal verband bestaat tussen die vervreemding en de verkrijging tegen het verlaagde tarief⁵⁷.

Verkrijging tijdens de echtscheidingsprocedure bij bezit van een eigen of gemeenschappelijke woning of bouwgrond die zal worden toebedeeld aan de andere echtgenoot

48. De onder een stelsel van gemeenschap gehuwde echtgenoot die tijdens de echtscheidingsprocedure in eigen naam (doch niet als wederbelegging) een woning wenst aan te kopen, voldoet niet aan de voorwaarden van het abatement indien de andere echtgenoot een eigen woning bezit of indien de echtgenoten samen een gemeenschappelijke woning bezitten aangezien de nieuw aangekochte woning gemeenschappelijk blijft zolang de echtscheiding niet is uitgesproken.

Indien de echtscheiding wordt uitgesproken, kan de koper echter teruggave vragen op basis van art. 3.6.0.0.1 VCF. De teruggave is mogelijk door het retroactieve karakter van de echtscheiding in de relatie tussen de echtgenoten waardoor het nieuw aangekochte goed alsnog een eigen goed is van de echtgenoot die het goed had aangekocht⁵⁸.

Een dergelijk standpunt is weinig relevant indien de echtscheiding definitief wordt binnen de termijn van een jaar volgend op de authentieke akte van verkrijging van de nieuwe woning, aangezien in dat geval de onmiddellijke toepassing van het verlaagde tarief of de teruggave mogelijk is op basis van respectievelijk artikel 2.9.4.2.11, § 3, 1° VCF of artikel 3.6.0.0.6, § 2/1

⁵⁵ Voor wat het standpunt van VLABEL betreft m.b.t. artikel 2.9.4.2.10. VCF, zie H. PELGROMS, “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 beschermd monumenten”, in Vlaamse overheid – VCF – Registratiebelasting – Verlaging van het tarief van het verkooprecht en de schenkbelasting bij verkrijging van onroerend erfgoed, *E-notariaat*, nr. [13632](#), 5 mei 2017.

⁵⁶ *Supra*, nr. 35.

⁵⁷ *Infra*, nr. 63.

⁵⁸ Naar analogie met SP nr. 15097/2, 6 juli 2015, <http://belastingen.vlaanderen.be>.

VCF.⁵⁹ Het standpunt is daarentegen wel van groot belang indien de echtscheiding slechts definitief zou worden buiten de termijn van een jaar.

Gelijktijdige aankoop van meerdere wooneenheden

49. In de memorie wordt uitdrukkelijk gesteld dat bij aankoop van een onroerend goed dat ingedeeld is of ingedeeld zal worden in verschillende wooneenheden, het verlaagde tarief bekomen kan worden voor één van deze wooneenheden⁶⁰. Hieruit kan worden afgeleid dat bij gelijktijdige aankoop van meerdere “woningen”, de andere woningen dan deze waarvoor het verlaagde tarief zal worden gevraagd dus niet beschouwd zullen worden als verhinderend bezit.

Een dergelijk standpunt lijkt ons overeen te stemmen met de voorwaarde dat men op de datum van de authentieke aankoopakte niet de geheelheid volle eigendom van een andere woning (of bouwgrond) mag bezitten in de hypothese dat in de onderhandse aankoopovereenkomst van deze aankoop is bepaald dat de eigendomsoverdracht wordt uitgesteld tot op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte. Op dat ogenblik is de verkrijger immers nog geen eigenaar van deze aangekochte woningen.

50. De vraag moet gesteld worden of bij gelijktijdige aankoop van meerdere woningen waarbij in de onderhandse aankoopovereenkomst geen beding van uitgestelde eigendomsoverdracht werd opgenomen, de koper nog wel kan genieten van het verlaagde tarief voor één van de woningen. Op de datum van het verlijden van de authentieke akte is deze koper dan immers reeds voor de geheelheid volle eigenaar van de andere woning(en) die gelijktijdig mee werd(en) aangekocht met de woning waarin de hoofverblijfplaats zal worden gevestigd en waarvoor men het verlaagde tarief wenst te bekomen.

De memorie maakt dit onderscheid echter niet en lijkt te stellen dat bij aankoop van meerdere woningen (zonder ander verhinderend bezit), het verlaagde tarief steeds kan bekomen worden voor één van deze woningen.

Verlaagde tarief door teruggave indien verhinderend bezit dat binnen het jaar wordt vervreemd (met causaal verband)⁶¹

51. Het verlaagde tarief kan ook bij teruggave worden verkregen indien de woning die de toepassing van het verlaagde tarief van artikel 2.9.4.2.11, §1, heeft verhinderd, uiterlijk een jaar na de datum van de authentieke akte van verkrijging van de andere woning volledig en ten bezwarende titel is vervreemd, en dat er een causaal verband bestaat tussen die vervreemding en de verkrijging (art. 3.6.0.0.6, § 2/1 VCF).

⁵⁹ Zie hieromtrent respectievelijk *supra*, nr. 35 e.v. en *infra*, nr. 51 e.v.

⁶⁰ 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, *Parl.St.* VI.Parl., 2017-18, 1533/1, 10.

⁶¹ Er geldt tevens de mogelijkheid om te kiezen voor de onmiddellijke toepassing van het verlaagde tarief bij verhinderend bezit indien de koper zich ertoe verbindt om het verhinderend bezit uiterlijk één jaar na de datum van de authentieke akte volledig en ten bezwarende titel te vervreemden (*supra*, nr. 35 e.v.).

52. De tekst van artikel 3.6.0.0.6, § 2/1 VCF beperkt zich tot de vervreemding van een verhinderende **woning**. Uit een letterlijke lezing zou dus moeten geconcludeerd worden dat het verlaagde tarief bij teruggave niet kan bekomen worden bij vervreemding van een verhinderende bouwgrond en dat, in dat geval, zal moeten geopteerd worden voor de onmiddellijke toepassing van het verlaagde tarief met de verbintenis om te vervreemden binnen het jaar.

Het zou hier gaan om een foutje in de tekst dat bij een eerstvolgende reparatie zou worden rechtgezet. In afwachting van een reparatie zal bij tolerantie worden aanvaard dat artikel 3.6.0.0.6, § 2/1 VCF ook van toepassing is indien het verhinderend bezit een bouwgrond betreft die binnen het jaar wordt vervreemd.

53. Net zoals voor de onmiddellijke toepassing van het verlaagde tarief bij bezit van een andere woning die men binnen het jaar vanaf het jaar van de authentieke aankoopakte ten bezwarende titel zal vervreemden, vereist artikel 3.6.0.0.0, § 2/1 VCF dat de woning die de toepassing van het onmiddellijke verlaagde tarief heeft verhinderd, volledig en ten bewarende titel wordt vervreemd en moet men aantonen dat er een causaal verband bestaat tussen deze vervreemding en de nieuwe verkrijging⁶².

- ***Inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister binnen een termijn van twee jaar***

- Verplichte inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister*

54. De koper die van het verlaagde tarief wenst te genieten, moet een inschrijving nemen in het bevolkings- of het vreemdelingenregister op het adres van de aangekochte woning (art. 2.9.4.2.11, § 3, 2° VCF).

De tekst is duidelijk en vereist een inschrijving in het register. Indien de koper zijn of haar hoofdverblijfplaats vestigt in de woning doch zonder inschrijving te nemen in het bevolkings- of vreemdelingenregister is niet voldaan aan deze voorwaarde en zijn aanvullende rechten en een belastingverhoging verschuldigd⁶³.

- (Enkel) door de koper die van het verlaagde tarief wenst te genieten*

55. Ook hier geldt dat niet alle kopers moeten voldoen aan de voorwaarden. Het volstaat dat de koper die van het verlaagde tarief wenst te genieten, voldoet aan deze voorwaarde (mits ook voldaan is aan de andere voorwaarden)⁶⁴.

- Termijn waarbinnen de inschrijving moet worden genomen*

56. De termijn waarbinnen de inschrijving moet genomen worden, bedraagt twee jaar vanaf de datum van de authentieke aankoopovereenkomst of, indien deze op dat ogenblik nog onderworpen

⁶² Zie hieromtrent *supra*, nr. 36 e.v.

⁶³ Zie *infra*, nr. 70 e.v.

⁶⁴ 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, *Parl.St.* VI.Parl., 2017-18, 1533/1, 12.

is aan een opschortende voorwaarde, vanaf de datum van de vervulling van de opschortende voorwaarde (art. 2.9.4.2.11, § 4 VCF)⁶⁵.

57. Ook hier geldt, naar wij menen, dat bij openbare verkoop de termijn begint te lopen vanaf het proces-verbaal van definitieve toewijs of vanaf het proces-verbaal van het verkrijgen van een financiering en dus niet vanaf de datum van de vervulling van de opschortende voorwaarde, t.t.z. de afwezigheid van hoger bod of de verkrijging van een financiering⁶⁶.

Vormvoorwaarden bij onmiddellijke toepassing van het verlaagde tarief

- ***Authentieke akte***

Enkel bij aanbidding ter registratie van een authentieke akte

58. Hoewel in de tekst niet uitdrukkelijk is voorzien dat het verlaagde tarief enkel kan bekomen worden indien dit wordt gevraagd in of onderaan de authentieke aankoopakte, vloeit dit wel voort uit de voorwaarde van het verhinderend bezit die moet beoordeeld worden op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte. Bij aanbidding ter registratie van een onderhandse overeenkomst kan immers niet worden nagegaan of aan de vereisten van het verhinderend bezit is voldaan.

Mogelijkheid tot teruggave na registratie van een onderhandse overeenkomst

59. Indien de onderhandse overeenkomst eerder ter registratie zou worden aangeboden, zal deze dus onderworpen zijn aan het gewone tarief van 10%.

60. Teruggave is echter mogelijk na het verlijden van de authentieke aankoopakte en dit op basis van artikel 3.6.0.0.6, § 5 VCF⁶⁷.

- ***Verplichte verklaringen en verbintenissen***

61. Om van het verlaagde tarief te kunnen genieten, moet men voldoen aan een aantal vormvoorwaarden (art. 2.9.4.2.11, § 2, 1e lid 2° en 3° *juncto* art. 3.12.3.0.1, § 1 VCF).

Elke verkrijger die van het verlaagde tarief wenst te genieten, moet in de akte of het geschrift, of in een vermelding onderaan op de akte of het geschrift dat aanleiding geeft tot het verkooprecht

- de toepassing van het verlaagde tarief vragen (art. 2.9.4.2.11, § 2, 1e lid, 3° *juncto* art. 3.12.3.0.1, § 1, 4° VCF);
- verklaren dat de voorwaarden van het verlaagde tarief zijn vervuld (art. 2.9.4.2.11, § 2, 3° *juncto* art. 3.12.3.0.1, § 1, 2° VCF);
- zich verbinden zijn inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister te nemen op het adres van de aangekochte woning binnen twee jaar na de datum van de

⁶⁵ Doordat enkel de aankoop van een afgewerkte woning van de toepassing van het verlaagde tarief kan genieten, bedraagt de termijn slechts twee jaar (en geen vijf jaar zoals eerder het geval was voor de toepassing van het abatement bij aankoop van een bouwgrond of daarmee gelijkgesteld onroerend goed).

⁶⁶ Naar analogie met de interpretatie van artikel 2.9.4.2.10. VCF (halvering van het verkooprecht bij aankoop van een beschermd monument), zie ook *supra* nr. 46.

⁶⁷ Zie *infra*, nr. 68.

authentieke aankoopakte (art. 2.9.4.2.11, § 2, 1e lid, 2° VCF) of binnen twee jaar na de datum van vervulling van de voorwaarde (art. 2.9.4.2.11, § 2, 1e lid, 2° en § 4VCF).

62. Deze vermeldingen zullen verplicht in of onderaan de authentieke aankoopakte worden opgenomen en niet in of onderaan de onderhandse overeenkomst indien deze eerder ter registratie zou worden aangeboden omdat men op het ogenblik van een eventuele registratie van een onderhandse overeenkomst niet kan beoordelen of aan de voorwaarde van de uitsluitingsregel omtrent het verhinderend bezit zal voldoen.

In de hypothese dat de akte wordt verleden onder opschortende voorwaarde, zullen de vermeldingen moeten worden opgenomen in de verklaring die moet ingediend worden conform artikel 31, 1e lid, 2° W.Reg.

- ***Bijkomende vormvoorwaarden bij bezit van een andere woning of bouwgrond die de verkrijger binnen het jaar zal vervreemden***

63. Bovendien moet de verkrijger die van de onmiddellijke toepassing van het verlaagde tarief wenst te genieten doch die nog voor de geheelheid volle eigenaar is van een andere woning of bouwgrond die hij binnen het jaar zal vervreemden (alleen en/of met alle verkrijgers samen),

- melding maken van de woning(en) en/of bouwgrond(en) die de toepassing van het verlaagde tarief principieel verhinderen (art. 2.9.4.2.11, § 3, 1° *juncto* art. 3.12.3.0.1, § 3, 4e lid, 1° VCF⁶⁸);
- zich ertoe verbinden om dit of deze goederen uiterlijk één jaar na de datum van de authentieke akte volledig en ten bezwarende titel te vervreemden en aantonen dat er een causaal verband bestaat tussen die vervreemding en de verkrijging tegen het verlaagde tarief (art. 2.9.4.2.11, § 3, 1° VCF en art. 3.12.3.0.1, § 3, 4e lid, 2° en 3°VCF)⁶⁹.

Vormvoorwaarden van toepassing op het verlaagde tarief bij teruggave (na vervreemding van het verhinderend bezit)

64. Bij verhinderend bezit kan ervoor geopteerd worden om niet onmiddellijk het verlaagde tarief te vragen maar het verlaagde tarief slechts te vragen indien het verhinderend bezit ook effectief binnen de termijn van een jaar werd vervreemd⁷⁰.

In het verzoekschrift tot teruggave moeten de verplichte verklaringen en verbintenissen waarvan sprake hierboven (nrs. 61 tot 63) worden opgenomen.

65. Er is **geen** verplichting om in de aankoopakte van de nieuwe woning voorbehoud te maken voor deze eventuele latere teruggave.

66. De teruggave kan worden gevraagd gedurende een termijn van vijf jaar vanaf 1 januari van het jaar waarin het recht op teruggave is ontstaan (art. 3.6.0.0.6, § 2/1 VCF). Concreet betekent dit

⁶⁸ In artikel 2.9.4.2.11, § 3, 1° VCF wordt foutief verwezen naar artikel 3.12.3.0.1, § 3, 1e lid i.p.v. 4e lid.

⁶⁹ Of uiterlijk één jaar na de datum van de vervulling van de opschortende voorwaarde indien de overdracht op datum van de authentieke akte nog aan een opschortende voorwaarde is onderworpen (art. 2.9.4.2.11, § 4 VCF).

⁷⁰ *Supra*, nr. 51 e.v.

dat de teruggave kan gevraagd worden gedurende vijf jaar te rekenen vanaf 1 januari van het jaar waarin de authentieke akte van vervreemding van de andere woning of bouwgrond wordt verleden.

Sancties

Indien de verplichte vormvereisten niet in of onderaan de (authentieke) akte zijn opgenomen

67. Indien de verplichte vormvereisten niet in of onderaan de akte zijn opgenomen, is het tarief van 10% verschuldigd.

Een latere teruggave is echter mogelijk zowel via indiening van een bezwaarschrift, als op basis van artikel 3.6.0.0.6, § 5 VCF op voorwaarde dat alle verplichte vermeldingen die vereist zijn om het verlaagde tarief te verkrijgen, worden opgenomen in een verklaring die ondertekend wordt door de verkrijger die het verlaagde tarief wenst te bekomen.

68. De tekst van artikel 3.6.0.0.6, § 5 VCF is ruim en staat dus teruggave toe in alle gevallen waarin het verlaagde tarief niet werd gevraagd. Het lijkt ons dan ook dat de teruggavemogelijkheid niet enkel beperkt is tot het geval waarin de onderhandse overeenkomst ter registratie werd aangeboden vóór het verlijden van de authentieke akte (en bijgevolg de verklaring omtrent het verhinderend bezit op datum van de authentieke akte niet konden worden opgenomen) of indien de vormvereisten werden vergeten in de authentieke akte.

Ook indien de koper op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte nog niet zeker is dat hij tijdig zijn inschrijving in het aangekochte goed zal nemen en hij verkiest de vereiste verklaringen nog niet op te nemen (en dus 10% te betalen met mogelijkheid tot teruggave), lijkt een teruggave op basis van artikel 3.6.0.0.6, § 5 VCF mogelijk⁷¹. Het lijkt ons dat een dergelijke teruggave echter niet mogelijk is indien in de authentieke akte de verplichte vermeldingen zouden worden opgenomen, doch voorbehoud zou worden gemaakt met betrekking tot de tijdige inschrijving in het bevolkingsregister. De mogelijkheid tot een dergelijk voorbehoud is immers nergens voorzien in de regelgeving. Het lijkt ons dan ook in dit geval aangewezen om in de authentieke akte geen enkele vermelding op te nemen en alle verbintenissen en verklaringen op te nemen in het verzoekschrift tot teruggave.

69. De termijn waarbinnen de ambtshalve ontheffing kan worden gevraagd bedraagt vijf jaar vanaf 1 januari van het jaar waarin de belasting opeisbaar werd (art. 3.6.0.0.6, § 5 VCF) en dus, naar wij menen, vanaf 1 januari van het jaar waarin het verkooprecht verschuldigd was. Het verkooprecht is in principe verschuldigd op de datum van de onderhandse overeenkomst of, indien deze werd afgesloten onder opschortende voorwaarde, op het ogenblik van de vervulling van de opschortende voorwaarde.

⁷¹ Dit zou bijvoorbeeld het geval kunnen zijn indien de koper de woning wenst af te breken om een nieuwe woning op te richten en vooraf niet kan bepaald worden of de koper wel tijdig zijn inschrijving zal kunnen nemen in het bevolkings- of vreemdelingenregister.

Indien de inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister niet (tijdig) werd genomen

70. De verkrijger die het verlaagde tarief heeft gevraagd doch niet tijdig zijn inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister heeft genomen, is aanvullende rechten verschuldigd naar verhouding van zijn wettelijk aandeel in de aankoop (art. 2.9.4.2.11, § 2, 2e lid VCF).

De tekst spreekt weliswaar van het wettelijk aandeel **in de aankoop** maar hiermee wordt volgens ons het wettelijk aandeel **in de verkrijging** bedoeld indien de verkrijging van de geheelheid deels een verkrijging via zuivere aankoop en deels een andere verkrijging zou zijn.

71. De aanvullende rechten zijn echter niet verschuldigd indien het niet tijdig inschrijven in het bevolkings- of vreemdelingenregister het geval is van overmacht. VLABEL aanvaardt overmacht immers als algemeen rechtsbeginsel, ook indien overmacht niet uitdrukkelijk is voorzien in de betreffende bepaling⁷².

72. Tevens is een belastingverhoging van 20% verschuldigd op de aanvullende rechten in hoofde van die verkrijger die het verlaagde tarief heeft gevraagd doch de inschrijvingsverplichting niet naleeft (art. 3.18.0.0.11, 1e lid, 7^o VCF).

73. In tegenstelling tot de algemene regel dat de registratiebelasting onmiddellijk bij ontvangst van het aanslagbiljet moet betaald worden (art. 3.4.2.0.5, 1e lid VCF), geldt voor de aanvullende rechten die voortvloeien uit een niet-tijdige inschrijving dat ze slechts betaald moeten worden binnen twee maanden na de verzendingsdatum, vermeld op het aanslagbiljet (art. 3.4.2.0.5, 2e lid, *juncto* art. 2.9.4.2.11, § 2, 2e lid en *juncto* art. 3.4.2.0.1, 2e lid VCF).

Indien het verhinderend onroerend bezit niet tijdig wordt vervreemd

74. Indien het verhinderend onroerend bezit waarmee geen rekening werd gehouden bij de onmiddellijke toekenning van het verlaagde tarief niet tijdig wordt vervreemd, zijn aanvullende rechten verschuldigd⁷³, evenals een belastingverhoging van 20% in hoofde van de betrokken verkrijger (art. 3.18.0.0.11, 1e lid, 7^o/1 VCF).

Ook hier geldt dat de aanvullende rechten (en dus ook de belastingverhoging) niet verschuldigd zijn in geval van overmacht⁷⁴.

75. Er wordt, voor wat deze aanvullende rechten en belastingverhoging betreft, geen expliciete verlengde betalingstermijn voorzien van twee maanden (art. 3.4.2.0.5, 2e lid *a contrario*⁷⁵). Dit

⁷² H. PELGROMS, “VCF – Erfbelasting en registratiebelasting – Aanvullende rechten en belastingverhoging – Overmacht”, *E-notariaat*, [12985](#), 21 januari 2016 ; SP nr. [14013](#) en nr. [14019](#) 14 november 2016, <https://belastingen.vlaanderen.be>.

⁷³ Er is geen expliciete bepaling voorzien voor het verschuldigd zijn van de aanvullende rechten maar dit vloeit, naar wij menen, voort uit de algemene regel dat het verlaagde tarief niet van toepassing is indien niet voldaan is aan de voorwaarden waaronder de voorwaarde van artikel 2.9.4.2.11, § 2, 1^o in combinatie met § 3 VCF.

⁷⁴ Zie *supra*, nr. 71.

⁷⁵ Art. 3.4.2.0.5, 2e lid VCF voorziet, m.b.t. artikel 2.9.4.2.11. VCF enkel in een verlengde betalingstermijn voor aanvullende op het verkooprecht vermeld in art. 2.9.4.2.11, § 2, 2e lid VCF en dus voor aanvullende rechten ten gevolge het niet voldoen aan de inschrijvingsverplichting.

zou betekenen dat deze aanvullende rechten onmiddellijk na ontvangst van het aanslagbiljet betaald moeten worden (cf. art. 3.4.2.0.1, 2e lid VCF).

Bij tolerantie zou hier ook een betaaltermijn van twee maanden worden toegestaan.

Indien een valse verklaring wordt afgelegd

76. Indien een valse verklaring wordt afgelegd omtrent de uitsluitingsregel, nl. het niet bezitten van de geheelheid volle eigendom van een andere woning of bouwgrond (zowel in België als in het buitenland), is bovenop de aanvullende rechten een belastingverhoging van 20% verschuldigd zoals bepaald in artikel 3.18.0.0.11, 1e lid, 6° VCF.

Inwerkingtreding

77. Het decreet is van toepassing op verkoopovereenkomsten afgesloten vanaf 1 juni 2018⁷⁶.

In de memorie wordt hieromtrent gesteld dat een dergelijke formulering van de inwerkingtreding tot gevolg heeft dat de nieuwe regelgeving van toepassing is op overeenkomsten die worden afgesloten vanaf die datum.

Dit betekent concreet dat enkel de (onderhandse) overeenkomsten die dateren van na 31 mei 2018 kunnen genieten van het verlaagde tarief van 7%.

VERLAAGDE TARIEF VAN 6% BIJ ZUIVERE AANKOOP WAARBIJ DOOR EEN OF MEER NATUURLIJKE PERSONEN SAMEN EN GELIJKTIJDIG DE GEHEELHEID VOLLE EIGENDOM VAN EEN ENIGE, EIGEN WONING WORDT VERKREGEN DIE GRONDIG ZAL WORDEN GERENOVEERD

Algemeen

78. Onder dezelfde voorwaarden als hierboven vermeld voor wat het verlaagde tarief van 7% betreft, wordt het tarief verlaagd tot 6% als *bijkomend* een ingrijpende energetische renovatie wordt uitgevoerd als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 50° van het Energiebesluit van 19 november 2010 (hierna “Energiebesluit” genoemd) en binnen een termijn van vijf jaar na de aankoop een energieprestatiecertificaat bouw wordt bekomen (art. 2.9.4.2.12. VCF⁷⁷).

79. De termijn waarbinnen de inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister moet worden genomen, wordt in dat geval verlengd tot vijf jaar.

⁷⁶ Art. 17 van het decreet van 18 mei 2018 houdende wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de hervorming van het verkooprecht en vereenvoudigingen in de registratiebelasting.

⁷⁷ Zoals ingevoegd bij art. 6 van het decreet van 18 mei 2018 houdende wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de hervorming van het verkooprecht en vereenvoudigingen in de registratiebelasting.

80. Het verlaagde tarief van 6% kan gecumuleerd worden met meeneembaarheid.⁷⁸

Indien de koper van een gezinswoning op het ogenblik van aankoop nog voor de geheelheid volle eigenaar is van een andere gezinswoning, mag echter niet uit het oog verloren worden dat de termijnen waarbinnen de andere gezinswoning moet worden vervreemd, niet identiek zijn voor het bekomen van het verlaagde tarief (één jaar⁷⁹) en het bekomen van de meeneembaarheid door teruggave (twee jaar⁸⁰).

Ook de termijnen waarbinnen respectievelijk de inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister moet worden genomen (vijf jaar voor het verlaagde tarief van 6%) en de hoofdverblijfplaats moet worden gevestigd (twee jaar voor de meeneembaarheid⁸¹) zijn niet identiek.

Grondvoorwaarden

81. De grondvoorwaarden van het verlaagde tarief van 6% zijn identiek aan de grondvoorwaarden tot het bekomen van het verlaagde tarief van 7% met dien verstande dat de inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister moet worden genomen binnen een termijn van vijf jaar na de datum van de authentieke akte (of vanaf de datum van de vervulling van de opschortende voorwaarde indien de overdracht op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte nog aan een opschortende voorwaarde is onderworpen, art. 2.9.4.2.12, § 3 VCF).

82. Ook voor het verlaagde tarief van 6% is dus niet vereist dat alle verkrijgers aan de voorwaarden voldoen. Het is dus mogelijk dat een of meerdere kopers wel en een of meerdere kopers niet van het verlaagde tarief kunnen genieten⁸².

Het verlaagde tarief van 6% kan dus enkel bekomen worden in geval van

- *zuivere aankoop* (art. 2.9.4.2.12, § 1, 1e lid VCF⁸³);
- *door één of meer natuurlijke personen* (art. 2.9.4.2.12, § 1, 1e lid VCF⁸⁴);

⁷⁸ 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, *Parl.St.* VI.Parl., 2017-18, 1533/1, 13 (tarief 7%), 14 (tarief 6%) en 15 (tarief 1%).

⁷⁹ *Supra*, nr. 35 e.v.

⁸⁰ De termijn van vijf jaar zal in casu niet spelen aangezien de aankoop van een bouwgrond is uitgesloten van het verlaagde tarief.

⁸¹ De termijn van vijf jaar zal in casu niet spelen aangezien de aankoop van een bouwgrond is uitgesloten van het verlaagde tarief.

⁸² 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, *Parl.St.* VI.Parl., 2017-18, 1533/1, 12.

⁸³ De tekst van artikel 2.9.4.2.12, § 1 VCF herhaalt niet uitdrukkelijk dat het verlaagde tarief enkel kan worden verkregen in geval van zuivere aankoop maar verwijst naar artikel 2.9.4.2.11. VCF (“*het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.2.11, wordt verminderd tot 6%*”). Voor een toelichting van deze voorwaarde, zie *supra*, nr. 14.

⁸⁴ De tekst van artikel 2.9.4.2.12, § 1 VCF herhaalt niet uitdrukkelijk dat het verlaagde tarief enkel kan worden verkregen in geval van verkrijging door één of meer natuurlijke personen maar verwijst naar artikel 2.9.4.2.11. VCF (“*het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.2.11, wordt verminderd tot 6%*”). Voor een toelichting van deze voorwaarde, zie *supra*, nr. 16.

- *die gezamenlijk en gelijktijdig de geheelheid verkrijgen* (art. 2.9.4.2.12, § 1, 1e lid VCF⁸⁵);
- *in volle eigendom* (art. 2.9.4.2.12, § 1 VCF⁸⁶);
- *van een woning (gelegen in het Vlaams Gewest)* (art. 2.9.4.2.12, § 1 VCF⁸⁷);
- *de koper die van het verlaagde tarief wenst te genieten heeft geen verhinderend bezit* (art. 2.9.4.2.12, § 1, 3° VCF)⁸⁸;
- *en zal een inschrijving nemen in het bevolkings- of vreemdelingenregister binnen een termijn van vijf jaar* (art. 2.9.4.2.12, § 1, 4° VCF)⁸⁹.

Om van het verlaagde tarief van 6% in plaats van het verlaagde tarief van 7% te kunnen genieten, gelden bijkomend de twee volgende grondvoorwaarden:

- ***Ingrijpende energetische renovatie***

Ingrijpende energetische renovatie

83. De verkrijger die van het verlaagde tarief van 6% wenst te genieten, moet zich ertoe verbinden aan de aangekochte woning een ingrijpende energetische renovatie uit te voeren als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 50° van het Energiebesluit.

Hieronder moet worden begrepen “*een functiewijziging met een beschermd volume groter dan 800 m³ of een renovatie waarbij minstens de opwekkers om een specifiek binnenklimaat te realiseren volledig worden vervangen en minstens 75% van de bestaande en nieuwe scheidingsconstructies die het beschermd volume omhullen en die grenzen aan de buitenomgeving worden geïsoleerd, voor zover het geen ontmanteling, gedeeltelijke herbouw of herbouw betreft*” (art. 1.1.1, § 2, 50° Energiebesluit)^{90 91}.

⁸⁵ De tekst van artikel 2.9.4.2.12, § 1 VCF herhaalt niet uitdrukkelijk dat het verlaagde tarief enkel kan worden verkregen in geval van gezamenlijke en gelijktijdige verkrijging van de geheelheid maar verwijst naar artikel 2.9.4.2.11. VCF (“*het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.2.11, wordt verminderd tot 6%*”). Voor een toelichting van deze voorwaarde, zie *supra*, nr. 17.

⁸⁶ De tekst van artikel 2.9.4.2.12, § 1 VCF herhaalt niet uitdrukkelijk dat het verlaagde tarief enkel kan worden verkregen in geval van verkrijging in volle eigendom maar verwijst naar artikel 2.9.4.2.11. VCF (“*het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.2.11, wordt verminderd tot 6%*”). Voor een toelichting van deze voorwaarde, zie *supra*, nr. 19.

⁸⁷ De tekst van artikel 2.9.4.2.12, § 1 VCF herhaalt niet uitdrukkelijk dat het verlaagde tarief enkel kan worden verkregen in geval van verkrijging van een woning maar verwijst naar artikel 2.9.4.2.11. VCF (“*het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.2.11, wordt verminderd tot 6%*”). Voor een toelichting van deze voorwaarde, zie *supra*, nr. 20 e.v.

⁸⁸ Zie ook *supra*, nr. 31 e.v.

⁸⁹ Voor wat de inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister betreft, zie *supra*, nr. 54 e.v. Let wel, voor wat de aankoop van een woning waaraan een ingrijpende energetische renovatie zal uitgevoerd worden, bedraagt de termijn voor de inschrijving vijf jaar en geen twee jaar.

⁹⁰ Het begrip ingrijpende energetische renovatie is een begrip dat in de Vlaamse Codex Fiscaliteit ook al is opgenomen in artikel 2.1.5.0.1. VCF waarin wordt voorzien in een (tijdelijke) vermindering van de onroerende voorheffing na ingrijpende energetische renovatie.

⁹¹ Meer informatie omtrent dit begrip is te vinden op <https://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/vermindering-van-de-onroerende-voorheffing-voor-ingrijpende-energetische-renovaties> en <http://www2.vlaanderen.be/economie/energiesparen/epb/doc/epbeisenIER.pdf>.

Door de koper die van het verlaagde tarief van 6% wenst te genieten

84. Hoewel de tekst van artikel 2.9.4.2.12, § 1, 1^o VCF stelt dat de verkrijger (die van het verlaagde tarief wenst te genieten) zich ertoe moet verbinden om een ingrijpende energetische renovatie uit te voeren, blijkt uit de memorie van toelichting dat de energetische renovatie niet noodzakelijk door die koper alleen moet worden uitgevoerd, maar mee kan worden uitgevoerd door een verkrijger die zelf niet van het verlaagde tarief kan genieten. Zo wordt in de toelichting bij artikel 6 van het decreet gesteld dat het denkbaar is “*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%*”⁹².

85. De vraag die zich dan stelt is of een koper die zelf niet bijdraagt in de kosten van de ingrijpende energetische renovatie toch van het verlaagde tarief van 6% kan genieten. Dit zou het geval kunnen zijn bij gesplitste aankoop van het vruchtgebruik en de blote eigendom door twee natuurlijke personen waarbij de werken worden uitgevoerd door de blote eigenaar doch deze zelf geen inschrijving zal nemen in het aangekochte goed en dus zelf niet voldoet aan de voorwaarden tot het bekomen van het verlaagde tarief.

Op basis van de tekst van artikel 2.9.4.2.12, § 1 VCF lijkt het tarief van 6% in dat geval alvast uitgesloten te zijn. VLABEL heeft hieromtrent gemeld dat zij op dit punt de letter van de wet niet strikt zullen toepassen en dat ze dus ook het behoud van het tarief van 6% zullen toestaan indien de werken zijn uitgevoerd door een koper die zelf niet beantwoordt aan de voorwaarden.

• ***Verkrijgen van een energieprestatiecertificaat bouw binnen een termijn van vijf jaar***

86. De verkrijger moet tevens binnen een termijn van vijf jaar vanaf de datum van de authentieke aankoopakte een energieprestatiecertificaat bouw, vermeld in artikel 9.2.11 van het Energiebesluit, bekomen waaruit blijkt dat de renovatiewerken die aan de aangekochte woning uitgevoerd zijn, betrekking hebben op ingrijpende energetische renovatiewerken (art. 2.9.4.2.12, § 1, 2^o VCF).

87. Het volstaat om tijdig – binnen de termijn van vijf jaar vanaf de datum van de authentieke aankoopakte – het energieprestatiecertificaat bouw te bekomen. Er is geen verplichting om dit certificaat bouw over te maken aan VLABEL⁹³.

88. Indien de aankoop op het ogenblik van het verlijden van de authentieke aankoopakte nog aan een opschortende voorwaarde zou onderworpen zijn, loopt de termijn van vijf jaar niet vanaf

⁹² 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, *Parl.St.* VI.Parl., 2017-18, 1533/1, 13.

⁹³ Net zoals inzake de onroerende voorheffing is voorzien in een automatische gegevensuitwisseling zonder formele verplichtingen voor de betrokken kopers. In de gevallen waarin VLABEL het certificaat niet via de bevoegde diensten zou ontvangen, wordt het mogelijkerwijze alsnog opgevraagd bij de koper(s).

de datum van de authentieke akte maar vanaf de datum van vervulling van de opschortende voorwaarde (art. 2.9.4.2.12, § 3 VCF).

Naar analogie met de interpretatie van artikel 2.9.4.2.10. VCF, lijkt het ons dat bij openbare verkoop moet gekeken worden naar de datum van het proces-verbaal van het ontbreken van hoger bod, van het proces-verbaal van definitieve toewijs of van het proces-verbaal van het verkrijgen van een financiering en dus niet, zoals men zou kunnen denken op basis van tekst, vanaf de datum van de vervulling van de opschortende voorwaarde, t.t.z. de afwezigheid van hoger bod of de verkrijging van een financiering binnen de hiervoor bepaalde termijn⁹⁴.

Vormvoorwaarden bij onmiddellijke toepassing van het verlaagde tarief

89. Ook de vormvoorwaarden van het verlaagde tarief van 6% zijn grotendeels identiek aan de vormvoorwaarden tot het bekomen van het verlaagde tarief van 7%.

Zo kan het verlaagde tarief enkel bekomen worden bij registratie

- *van een authentieke akte*⁹⁵
- *mits opname van een aantal verplichte verklaringen en verbintenissen*⁹⁶

Bijkomend aan de verplichte verklaringen en verbintenissen om van het verlaagde tarief van 7% te kunnen genieten, moet de verbintenis tot ingrijpende energetische renovatie worden opgenomen.

90. Elke verkrijger die van het verlaagde tarief van 6% wenst te genieten, moet dus in de authentieke akte of in een vermelding onderaan op de akte

- de toepassing van het verlaagde tarief vragen (art. 2.9.4.2.12, §1, 1e lid, 5°, *juncto* art. 3.12.3.0.1, § 1, 4° VCF);
- verklaren dat de voorwaarden van het verlaagde tarief zijn vervuld (art. 2.9.4.2.12, § 1, 1e lid, 5°, *juncto* art. 3.12.3.0.1, § 1, 2° VCF);
- zich verbinden zijn inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister te nemen op het adres van de aangekochte woning binnen een termijn van vijf jaar na de datum van de authentieke aankoopakte (art. 2.9.4.2.12, § 1, 1e lid, 4° VCF);
- zich verbinden aan de aangekochte woning een ingrijpende energetische renovatie uit te voeren als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 50° Energiebesluit (art. 2.9.4.2.12, 1e lid, 1° VCF).

91. Indien het verlaagde tarief wordt gevraagd op basis van een verklaring die conform artikel 31, 1e lid, 2° W.Reg. wordt ingediend naar aanleiding van de vervulling van de opschortende voorwaarde, moet de vermeldingen in of onderaan dit geschrift worden opgenomen⁹⁷.

⁹⁴ Zie ook *supra*, nr. 46.

⁹⁵ *Supra*, nr. 58.

⁹⁶ *Supra*, nr. 61 e.v.

⁹⁷ In artikel 3.12.3.0.1, § 1 VCF is sprake van “het geschrift” waaronder ook de verklaring van artikel 31, 1e lid, 2° W.Reg. valt.

- ***Bijkomende vormvoorwaarden bij bezit van een andere woning of bouwgrond die de verkrijger binnen het jaar zal vervreemden***

92. Bovendien moet de verkrijger die van de onmiddellijke toepassing van het verlaagde tarief wenst te genieten doch die nog voor de gehele volle eigenaar is van een andere woning of bouwgrond die hij binnen het jaar zal vervreemden (alleen of samen met de andere verkrijgers),

- melding maken van de woning(en) en/of bouwgrond(en) die de toepassing van het verlaagde tarief principieel verhinderen (art. 2.9.4.2.12, § 2, 1^o *juncto* art. 3.12.3.0.1, § 3, 4e lid, 1^o VCF⁹⁸);
- zich ertoe verbinden om dit of deze goederen uiterlijk één jaar na de datum van de authentieke akte volledig en ten bezwarende titel te vervreemden en aantonen dat er een causaal verband bestaat tussen die vervreemding en de verkrijging tegen het verlaagde tarief (art. 2.9.4.2.12, § 2, 1^o VCF en art. 3.12.3.0.1, § 3, 4e lid, 2^o en 3^o VCF).

Vormvoorwaarden van toepassing op het verlaagde tarief bij teruggave (na vervreemding van het verhinderend bezit)

93. Hoewel artikel 3.6.0.0.6, § 2/1 VCF enkel verwijst naar artikel 2.9.4.2.11, § 1 VCF en dus naar de bepaling van het verlaagde tarief van 7%, is de mogelijkheid om het verlaagde tarief bij teruggave na vervreemding van het verhinderend bezit te verkrijgen ook van toepassing op artikel 2.9.4.2.12. VCF (verlaagde tarief van 6%).

Artikel 2.9.4.2.12, § 1, 1e lid bepaalt immers dat “*het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, wordt verminderd*” waardoor de verwijzing naar artikel 2.9.4.2.11, § 1 in artikel 3.6.0.0.6, § 2/1 VCF volstaat om ook een teruggave na vervreemding te bekomen voor het verlaagde tarief van 6%.

Bij verhinderend bezit kan er dus ook voor de toepassing van het verlaagde tarief van 6% geopteerd worden om het verlaagde tarief niet onmiddellijk te vragen maar via teruggave nadat het verhinderend bezit inderdaad binnen de termijn van een jaar werd vervreemd.

94. Er is in dat geval **geen** verplichting om in de aankoopakte van de nieuwe woning voorbehoud te maken voor deze eventuele latere teruggave.

95. In het verzoekschrift tot teruggave moeten de verplichte verklaringen en verbintenissen waarvan sprake hierboven (nrs. 89 tot 92) worden opgenomen.

96. De teruggave kan worden gevraagd gedurende een termijn van vijf jaar vanaf 1 januari van het jaar waarin het recht op teruggave is ontstaan (art. 3.6.0.0.6, § 2/1 VCF) en dus gedurende vijf jaar te rekenen vanaf 1 januari van het jaar waarin de authentieke verkoopakte werd verleden.

⁹⁸ In artikel 2.9.4.2.12, § 2, 1^o VCF wordt foutief verwezen naar artikel 3.12.3.0.1, § 3, 1e lid i.p.v. 4e lid.

Sancties

Indien de verplichte vormvereisten niet in of onderaan de (authentieke) akte zijn opgenomen

97. Indien de verplichte vormvereisten niet in of onderaan de akte zijn opgenomen, is een latere teruggave niet enkel mogelijk binnen de termijn die geldt voor de indiening van een bezwaarschrift tegen het aanslagbiljet, maar is teruggave ook mogelijk op basis van artikel 3.6.0.0.6, § 5 VCF.

Een dergelijk verzoekschrift tot teruggave moet alle verplichte verklaringen en verbintenissen bevatten (art. 3.6.0.0.6, § 5 VCF).

98. Zoals hierboven gesteld is de tekst van artikel 3.6.0.0.6, § 5 VCF zodanig ruim dat teruggave mogelijk is in alle gevallen waarin het verlaagde tarief van 6% niet werd gevraagd.

Zo menen wij dat teruggave kan bekomen worden als de onderhandse overeenkomst ter registratie werd aangeboden vóór het verlijden van de authentieke akte en dus de verklaring omtrent het verhinderend bezit op datum van de authentieke akte niet konden worden opgenomen, als de vormvereisten werden vergeten in de authentieke akte, maar eveneens als de koper op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte nog niet zeker is dat hij tijdig zijn inschrijving in het aangekochte goed zal nemen⁹⁹ of als de koper op het ogenblik van aankoop nog niet zeker is of hij inderdaad zal kunnen voldoen aan de voorwaarden van ingrijpende energetische renovatie.

99. Een dergelijke teruggave is, volgens ons, echter niet mogelijk indien in de authentieke akte de verplichte vermeldingen zouden worden opgenomen, doch voorbehoud zou worden gemaakt met betrekking tot de tijdige inschrijving in het bevolkingsregister of met betrekking tot de tijdige uitvoering van de ingrijpende energetische renovatie. De mogelijkheid tot een dergelijk voorbehoud is immers nergens voorzien in de regelgeving.

Indien men voorzichtigheidshalve het verlaagde tarief van 6% wenst te bekomen door teruggave, lijkt het ons dan ook aangewezen om in de authentieke akte geen enkele vermelding op te nemen en alle verbintenissen en verklaringen op te nemen in het verzoekschrift tot teruggave.

100. De vraag die zich stelt is of de tekst van artikel 3.6.0.0.6, § 5 VCF toelaat om onmiddellijk de toepassing van het verlaagde tarief van 7% te vragen op basis van artikel 2.9.4.2.11. VCF en daarna, op basis van artikel 3.6.0.0.6, § 5 VCF, teruggave te vragen van 1% ten gevolge van een tijdige ingrijpende energetische renovatie. VLABEL heeft gemeld dat zij de tekst inderdaad in die zin geïnterpreteerd wordt: indien het verlaagde tarief van artikel 2.9.4.2.12. VCF niet werd gevraagd, is latere teruggave mogelijk, ook indien eerder het verlaagde tarief van artikel 2.9.4.2.11. VCF werd gevraagd.

101. De termijn waarbinnen de ambtshalve ontheffing kan worden gevraagd bedraagt vijf jaar vanaf 1 januari van het jaar waarin de belasting opeisbaar werd (art. 3.6.0.0.6, § 5 VCF) en dus vanaf 1 januari van het jaar waarin het verkooprecht verschuldigd was. Het verkooprecht is in principe verschuldigd op de datum van de onderhandse overeenkomst of, indien deze werd

⁹⁹ Dit zou bijvoorbeeld het geval kunnen zijn indien de koper de woning wenst af te breken om een nieuwe woning op te richten en vooraf niet kan bepaald worden of de koper wel tijdig zijn inschrijving zal kunnen nemen in het bevolkings- of vreemdelingenregister (zie ook *supra*, nr. 67 e.v.).

afgesloten onder opschortende voorwaarde, op het ogenblik van de vervulling van de opschortende voorwaarde.

Indien de inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister niet (tijdig) werd genomen, indien er geen ingrijpende energetische renovatie plaatsvindt of indien het energieprestatiecertificaat niet (tijdig) werd verkregen

102. Behoudens overmacht¹⁰⁰ is de verkrijger die het verlaagde tarief heeft gevraagd doch niet tijdig zijn inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister heeft genomen, niet ingrijpend energetisch heeft gerenoveerd of het energieprestatiecertificaat bouw niet heeft verkregen binnen de termijn van vijf jaar, aanvullende rechten verschuldigd (art. 2.9.4.2.12, § 1, 2e lid VCF).

103. In tegenstelling tot de gelijkaardige sanctie bij niet tijdige inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister bij aankoop aan het verlaagde tarief van 7% (art. 2.9.2.4.11, § 2, 2e lid VCF), wordt in artikel 2.9.4.2.12, § 1, 1e lid VCF niet uitdrukkelijk voorzien dat de aanvullende rechten verschuldigd zijn “naar verhouding van zijn wettelijke aandeel in de aankoop”. Het lijkt echter evident dat ook voor het verlaagde tarief van 6% de sanctie voor niet tijdige inschrijving beperkt is tot het wettelijk aandeel van de koper die niet aan de inschrijvingsverplichting voldoet.

104. Indien echter niet tijdig een ingrijpende renovatie plaatsvindt of het energieprestatiecertificaat niet tijdig wordt bekomen, zijn logischerwijze de aanvullende rechten verschuldigd zijn in hoofde van alle kopers die van het verlaagde tarief van 6% hebben genoten.

105. Tevens is een belastingverhoging van 20% verschuldigd in hoofde van die verkrijger (art. 3.18.0.0.11, 1e lid, 7° en 7°/2 VCF).

106. De algemene regel die stelt dat de registratiebelasting onmiddellijk bij ontvangst van het aanslagbiljet moet betaald worden (art. 3.4.2.0.5, 1e lid VCF), geldt niet voor de aanvullende rechten die voortvloeien uit een niet-tijdige inschrijving, uit niet tijdige ingrijpende energetische renovatie of uit het niet tijdig bekomen van het energieprestatiecertificaat bouw. Voor deze aanvullende rechten geldt dat ze slechts betaald moeten worden binnen twee maanden na de verzendingsdatum vermeld op het aanslagbiljet (art. 3.4.2.0.5, 2e lid, *juncto* art. 2.9.4.2. 12, § 1, 3e lid en *juncto* art. 3.4.2.0.1, 2e lid VCF).

Indien het verhinderend onroerend bezit niet tijdig wordt vervreemd

107. Indien het verhinderend onroerend bezit waarmee geen rekening werd gehouden bij de onmiddellijke toekenning van het verlaagde tarief niet tijdig wordt vervreemd, zijn aanvullende rechten verschuldigd¹⁰¹, evenals een belastingverhoging van 20% in hoofde van de betrokken verkrijger (art. 3.18.0.0.11, 1e lid, 7°/3 VCF). Ook hier geldt dat de aanvullende rechten niet verschuldigd zijn in geval van overmacht¹⁰².

¹⁰⁰ Zie hieromtrent *supra*, nr. 71.

¹⁰¹ Er is geen expliciete bepaling voorzien voor het verschuldigd zijn van de aanvullende rechten maar dit vloeit, volgens ons, voort uit de algemene regel dat het verlaagde tarief niet van toepassing is indien niet voldaan is aan de voorwaarden waaronder de voorwaarde van artikel 2.9.4.2.11, § 1, 1e lid, 3° in combinatie met § 2 VCF.

¹⁰² Zie *supra*, nr. 71.

108. Er wordt, voor wat deze aanvullende rechten en belastingverhoging betreft, niet uitdrukkelijk voorzien in een verlengde betalingstermijn van twee maanden na ontvangst van het aanslagbiljet (art. 3.4.2.0.5, 2e lid *a contrario*¹⁰³). Dit betekent in principe dat deze aanvullende rechten onmiddellijk na ontvangst van het aanslagbiljet betaald moeten worden (cf. art. 3.4.2.0.1, 2e lid VCF).

VLABEL heeft ons gemeld dat het hier gaat om een vergetelheid van de wetgever en dat het wel degelijk de bedoeling is om ook hier een betaaltermijn van twee maanden toe te staan.

Indien een valse verklaring wordt afgelegd

109. Indien een valse verklaring wordt afgelegd omtrent de uitsluitingsregel, nl. het niet bezitten van de geheelheid volle eigendom van een andere woning of bouwgrond (in België of in het buitenland), zijn aanvullende rechten (art. 2.9.4.2.12, § 1, 2e lid VCF) en een belastingverhoging van 20% verschuldigd (art. 3.18.0.0.11, 1e lid, 6° VCF).

Inwerkingtreding

110. Het decreet is van toepassing op verkoopovereenkomsten afgesloten vanaf 1 juni 2018¹⁰⁴.

Enkel de (onderhandse) overeenkomsten die dateren van na 31 mei 2018 kunnen genieten van het verlaagde tarief van 6%.

VERLAAGDE TARIEF VAN 7% BIJ ZUIVERE AANKOOP WAARBIJ DOOR EEN OF MEER NATUURLIJKE PERSONEN SAMEN EN GELIJKTJDIG DE GEHEELHEID VOLLE EIGENDOM VAN EEN WONING WORDT VERKREGEN DIE ZAL WORDEN VERHUURD AAN EEN SOCIAAL VERHUURKANTOOR

Algemeen

111. Er geldt tevens een verlaagd tarief van 7% in geval van zuivere aankoop van een woning waarbij door een of meer natuurlijke personen samen en gelijktijdig de geheelheid volle eigendom van een woning wordt verkregen om deze te verhuren aan een sociaal verhuurkantoor (art. 2.9.4.2.13. VCF¹⁰⁵).

112. In tegenstelling tot wat geldt voor de andere verlaagde tarieven bij aankoop van een enige, eigen woning, is hier niet vereist dat de verkrijger geen andere woning of bouwgrond bezit.

¹⁰³ Art. 3.4.2.0.5, 2e lid VCF voorziet, m.b.t. artikel 2.9.4.2.12. VCF enkel in een verlengde betalingstermijn voor aanvullende op het verkooprecht vermeld in art. 2.9.4.2.12, § 1, 3e lid VCF en dus voor aanvullende rechten ten gevolge het niet voldoen aan de inschrijvingsverplichting, aan de tijdige renovatie of aan het tijdig bekomen van een energieprestatiecertificaat.

¹⁰⁴ Art. 17 van het decreet van 18 mei 2018 houdende wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de hervorming van het verkooprecht en vereenvoudigingen in de registratiebelasting.

¹⁰⁵ Zoals ingevoegd bij artikel 7 van het decreet van 18 mei 2018 houdende wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de hervorming van het verkooprecht en vereenvoudigingen in de registratiebelasting.

Grondvoorwaarden

113. De grondvoorwaarden van het verlaagde tarief van 7% voor aankoop van een woning die zal worden verhuurd aan een sociaal verhuurkantoor zijn deels gelijklopend aan de voorwaarden voor aankoop van een enige, eigen woning.

Zo is ook het verlaagde tarief van 7% van artikel 2.9.4.2.13. VCF enkel van toepassing in geval van

- *zuivere aankoop* (art. 2.9.4.2.13, § 1, 1e lid VCF)¹⁰⁶;
- *door één of meer natuurlijke personen* (art. 2.9.4.2.13, § 1, 1e lid VCF)¹⁰⁷;
- *die gezamenlijk en gelijktijdig de geheelheid verkrijgen* (art. 2.9.4.2.13, § 1, 1e lid VCF)¹⁰⁸;
- *in volle eigendom* (art. 2.9.4.2.13, § 1 VCF)¹⁰⁹;
- *van een woning (gelegen in het Vlaams Gewest)* (art. 2.9.4.2.13, § 1 VCF)¹¹⁰.

Tevens is vereist dat bijkomend wordt voldaan aan de twee volgende grondvoorwaarden

- *Afsluiting van een huurovereenkomst met een erkend sociaal verhuurkantoor*

Huurovereenkomst met een erkend sociaal verhuurkantoor

114. Met betrekking tot de aangekochte woning moet er een huurovereenkomst worden afgesloten met een erkend sociaal verhuurkantoor met toepassing van en in overeenstemming met de voorwaarden, vermeld in artikel 2 en 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren (art. 2.9.4.2.13, § 1, 1e lid, 1° VCF).

Door de koper die van het verlaagde tarief van 7% wenst te genieten

115. De huurovereenkomst moet worden afgesloten door de verkrijger die van het verlaagde tarief wenst te genieten. Aangezien de huurovereenkomst moet worden afgesloten “voor het aangekochte goed”, lijkt het vanzelfsprekend dat alle mede-verkrijgers in principe moeten voldoen aan de voorwaarde.

116. De vraag die gesteld kan worden is of, bij gesplitste aankoop, de kopers van de blote eigendom eveneens van het verlaagde tarief van 7% kunnen genieten en indien het antwoord bevestigend luidt, of in dat geval vereist is dat zij mee de huurovereenkomst ondertekenen. Op deze vraag heeft VLABEL geantwoord dat het volstaat dat de huurovereenkomst wordt afgesloten door degene(n) die deze overeenkomst juridisch kunnen afsluiten. Zo zal de blote eigenaar dus inderdaad van het verlaagde tarief kunnen genieten indien hij zich verbindt dat er een

¹⁰⁶ Zie *supra*, nr. 14.

¹⁰⁷ Zie *supra*, nr. 16.

¹⁰⁸ Zie *supra*, nr. 17.

¹⁰⁹ Zie *supra*, nr. 19.

¹¹⁰ Zie *supra*, nr. 20 e.v.

huurovereenkomst wordt afgesloten en deze huurovereenkomst later door de vruchtgebruiker wordt afgesloten.

117. Aangezien de huurovereenkomst moet worden afgesloten door de verkrijger, zal ook indien de woning op het ogenblik van aankoop reeds is verhuurd aan een erkend sociaal verhuurkantoor, de nieuwe verkrijger zelf een nieuwe overeenkomst moeten afsluiten die voldoet aan de voorwaarden.

Minimumduurtijd van de huurovereenkomst

118. Deze huurovereenkomst moet een minimumduur hebben van negen jaar (art. 2.9.4.2.13, 1° VCF).

119. Er is voor deze bepaling niet voorzien in een minimumtermijn gedurende dewelke het huurcontract ook effectief moet uitgevoerd worden.

Indien het huurcontract om bepaalde gegronde redenen vroegtijdig zou worden ontbonden, zijn dus geen aanvullende rechten verschuldigd.

Termijn waarbinnen de huurovereenkomst moet worden afgesloten

120. De huurovereenkomst moet worden afgesloten binnen een termijn van drie jaar vanaf de datum van de authentieke aankoopakte (art. 2.9.4.2.13, § 1, 1e lid, 1° VCF).

Indien de aankoop op het ogenblik van het verlijden van de authentieke aankoopakte nog aan een opschortende voorwaarde zou onderworpen zijn, loopt deze termijn vanaf de datum van vervulling van de voorwaarde (art. 2.9.4.2.13, § 2 VCF). Bij openbare verkoop zal de termijn lopen vanaf de datum van het proces-verbaal van het ontbreken van hoger bod, van het proces-verbaal van definitieve toewijs of van het proces-verbaal van het verkrijgen van een financiering en dus niet vanaf de datum de vervulling van de voorwaarde (afwezigheid van hoger bod of verkrijging van een financiering binnen de bepaalde termijn)¹¹¹.

121. De termijn van drie jaar is ingegeven door het feit dat de woning vóór verhuur aan een sociaal verhuurkantoor in overeenstemming moet worden gebracht met de veiligheids- en kwaliteitsvereisten die de sociale verhuurkantoren stellen¹¹².

• ***Indiening van een kopie van de geregistreerde huurovereenkomst***

122. De verkrijger moet tevens binnen een termijn van drie jaar en zes maanden volgend op het verlijden van de authentieke akte (of de vervulling van de opschortende voorwaarde) een kopie

¹¹¹ Zie *supra*, nr. 46.

¹¹² 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, *Parl.St.* VI.Parl., 2017-18, 1533/1, 14.

van de geregistreeerde huurovereenkomst indienen bij de bevoegde entiteit van de Vlaamse administratie (art. 2.9.4.2.13, § 1, 2° VCF)¹¹³.

Vormvoorwaarden

123. Om van het verlaagde tarief van 7% te kunnen genieten bij aankoop van een woning die zal worden verhuurd aan een sociaal verhuurkantoor, moet voldaan zijn aan een aantal vormvoorwaarden.

124. In tegenstelling tot wat geldt voor het verlaagde tarief van 7%, 6% of 1% bij aankoop van de enige eigen gezinswoning (waar het verhinderend onroerend bezit moet beoordeeld worden op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte), geldt voor het verlaagde tarief van 7% bij aankoop van een woning die zal worden verhuurd niet dat het verlaagde tarief enkel kan bekomen worden op het ogenblik van registratie van de authentieke akte.

• *Verplichte verklaringen en verbintenissen*

125. Elke verkrijger die van het verlaagde tarief wenst te genieten, moet in de (onderhandse of authentieke) akte of het geschrift, of in een vermelding onderaan op de akte die of het geschrift dat aanleiding geeft tot het verkooprecht

- de toepassing van het verlaagde tarief vragen (art. 2.9.4.2.13, § 1, 1e lid, 3° *juncto* art. 3.12.3.0.1, § 1, 4° VCF);
- verklaren dat de voorwaarden van het verlaagde tarief zijn vervuld (art. 2.9.4.2.11, § 1, 1e lid, 3° *juncto* art. 3.12.3.0.1, § 1, 2° VCF);
- zich verbinden om binnen een termijn van drie jaar vanaf de datum van de authentieke akte – of vanaf de datum van de vervulling van de opschortende voorwaarde - een huurovereenkomst met een minimumduur van negen jaar voor het aangekochte goed af te sluiten met een erkend sociaal verhuurkantoor met toepassing van en in overeenstemming met de voorwaarden, vermeld in artikel 2 en 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren (art. 2.9.4.2.13, § 1, 1e lid, 1° en § 2 VCF).

Sancties

Indien de verplichte vormvereisten niet in of onderaan de akte zijn opgenomen

126. Indien de verplichte vormvereisten niet in of onderaan de akte zijn opgenomen, is, naast de mogelijkheid van indiening van een bezwaarschrift tegen het aanslagbiljet, een latere teruggave ook mogelijk op basis van artikel 3.6.0.0.6, § 5 VCF.

¹¹³ Deze kopie kan op de gebruikelijke wijze aan de Vlaamse belastingdienst verzonden worden: via het contactformulier dat men terugvindt op de site van de Vlaamse Belastingdienst <https://belastingen.fenb.be/ui/public/contact/reg> of per post (Vlaamse belastingdienst, Vaartstraat 16, 9300 Aalst).

Een dergelijk verzoekschrift tot teruggave moet alle verplichte verklaringen en verbintenissen bevatten (art. 3.6.0.0.6, § 5 VCF).

127. Wij menen dat artikel 3.6.0.0.6, § 5 VCF zowel ingeroepen kan worden indien de vormvereisten werden vergeten, als indien de koper op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte nog niet zeker is of hij tijdig het goed aan een sociaal verhuurkantoor zal kunnen verhuren.

Wij menen dat een dergelijke teruggave echter niet mogelijk is indien in de authentieke akte de verplichte vermeldingen zouden worden opgenomen, doch voorbehoud zou worden gemaakt met betrekking tot de tijdige verhuur aan een sociaal verhuurkantoor. De mogelijkheid tot een dergelijk voorbehoud is immers nergens voorzien in de regelgeving. Het lijkt ons dan ook in dit geval aangewezen om in de akte geen enkele vermelding op te nemen en alle verbintenissen en verklaringen op te nemen in het latere verzoekschrift tot teruggave.

128. Hoewel voor het verlaagde tarief van 7% bij verhuur aan een erkend sociaal verhuurkantoor niet expliciet is voorzien in een verlaagd tarief door teruggave nadat de woning ook effectief is verhuurd aan een sociaal verhuurkantoor, is het, op basis van de algemene bepaling van artikel 3.6.0.0.6, § 5 VCF toch mogelijk om het gewone tarief te betalen bij aankoop en teruggave te vragen van zodra de woning inderdaad tijdig is verhuurd aan een sociaal verhuurkantoor.

129. De termijn waarbinnen de ambtshalve ontheffing kan worden gevraagd bedraagt vijf jaar vanaf 1 januari van het jaar waarin de belasting opeisbaar werd (art. 3.6.0.0.6, § 5 VCF) en dus vanaf 1 januari van het jaar waarin het verkooprecht verschuldigd was. Het verkooprecht is in principe verschuldigd op de datum van de onderhandse overeenkomst of, indien deze werd afgesloten onder opschortende voorwaarde, op het ogenblik van de vervulling van de opschortende voorwaarde.

Indien de woning niet tijdig wordt verhuurd aan een sociaal verhuurkantoor en/of de geregistreerde huurovereenkomst niet tijdig wordt overgemaakt

130. Behoudens overmacht¹¹⁴, is de verkrijger die het verlaagde tarief heeft gevraagd doch de woning niet tijdig heeft verhuurd aan een sociaal verhuurkantoor en/of de geregistreerde huurovereenkomst niet tijdig heeft overgemaakt, aanvullende rechten verschuldigd (art. 2.9.4.2.13, § 1, 2^e lid VCF).

131. Tevens is een belastingverhoging van 20% verschuldigd in hoofde van die verkrijger (art. 3.18.0.0.11, 1e lid, 7^o/4 VCF).

132. Voor deze aanvullende rechten en de belastingverhoging geldt een betaaltermijn van twee maanden (art. 3.4.2.0.5, 2e lid¹¹⁵ *juncto* art. 2.9.4.2.13, § 1, 2e lid VCF).

¹¹⁴ *Supra*, nr. 71.

¹¹⁵ Wijziging ingevoegd bij artikel 12 van het decreet van 18 mei 2018 houdende wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de hervorming van het verkooprecht en vereenvoudigingen in de registratiebelasting.

Inwerkingtreding

133. Het decreet is van toepassing op verkoopovereenkomsten afgesloten vanaf 1 juni 2018¹¹⁶.

Enkel de (onderhandse) overeenkomsten die dateren van na 31 mei 2018 kunnen dus genieten van het verlaagde tarief van 7%.

VERLAAGDE TARIEF VAN 1% BIJ ZUIVERE AANKOOP WAARBIJ DOOR EEN OF MEER NATUURLIJKE PERSONEN SAMEN EN GELIJKTIJDIG DE GEHEELHEID VOLLE EIGENDOM VAN EEN ENIGE, EIGEN WONING WORDT VERKREGEN DIE IS ERKEND ALS BESCHERMD MONUMENT

Algemeen

134. Onder dezelfde voorwaarden als hierboven vermeld voor wat het “gewone” verlaagde tarief van 7% betreft bij aankoop van een enige, eigen woning, wordt het verlaagde tarief verlaagd tot 1% indien de verkrijging ook voldoet aan de voorwaarden van artikel 2.9.4.2.10. VCF dat voorziet in een halvering van het tarief bij verkrijging onder bezwarende titel van de geheelheid eigendom van een beschermd monument als vermeld in artikel 2.1, 16°, van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013¹¹⁷ (art. 2.9.4.2.14 VCF¹¹⁸).

135. Bij zuivere aankoop van de geheelheid volle eigendom van een enige, eigen woning die tevens een beschermd monument is (en waarvoor een beheersplan is opgemaakt of zal worden opgemaakt) geldt dus, onder bepaalde voorwaarden, niet het tarief van 7% of een halvering van 7% maar een tarief van 1%.

136. Het verlaagde tarief van 1% kan gecumuleerd worden met de toepassing van de meeneembaarheid (zowel door verrekening in toepassing van artikel 2.9.5.0.1. VCF, als door teruggave in toepassing van artikel 3.6.0.0.6, § 3 VCF) (art. 2.9.4.2.14, § 4, 1e lid VCF).

137. Het verlaagde tarief kan echter niet gecumuleerd worden met de premies vermeld in artikel 10.2.1. Onroerenderfgoeddecreet als die premies betrekking hebben op dezelfde beheersmaatregelen, werkzaamheden of diensten als deze vermeld in artikel 2.9.4.2.10, § 2, 1° VCF (art. 2.9.4.2.14, § 4, 2e lid VCF).

¹¹⁶ Art. 17 van het decreet van 18 mei 2018 houdende wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de hervorming van het verkooprecht en vereenvoudigingen in de registratiebelasting.

¹¹⁷ Voor een uitgebreidere commentaar van de voorwaarden van dit gunstregime waaraan ook zal moeten worden voldaan voor het tarief van 1%, zie H. PELGROMS, “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” in A. VAN BIERVLIET, “Vlaamse overheid – VCF – Registratiebelasting – Verlaging van het tarief van het verkooprecht en de schenkbelasting bij verkrijging van onroerend erfgoed”, Bericht e-not nr. [13632](#), 5 mei 2017.

¹¹⁸ Zoals ingevoegd door art. 8 van het decreet van 18 mei 2018 houdende wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de hervorming van het verkooprecht en vereenvoudigingen in de registratiebelasting.

Grondvoorwaarden

138. De grondvoorwaarden van het verlaagde tarief van 1% zijn in eerste instantie identiek aan de grondvoorwaarden tot het bekomen van het verlaagde tarief van 7% voor de enige, eigen woning van artikel 2.9.4.2.11. VCF. Bijkomend moet voldaan worden aan de voorwaarden van artikel 2.9.4.2.10. VCF.

De voorwaarden zijn dus cumulatief.

139. Dit betekent dat hoewel het gehalveerde tarief van artikel 2.9.4.2.10. VCF kan bekomen worden indien op de verkrijging het verkooprecht van toepassing is (met uitzondering van de ruil) en dus niet enkel in geval van zuivere aankoop, het verlaagde tarief van 1% toch enkel geldt in geval van zuivere aankoop.

Hetzelfde geldt voor de voorwaarde van aankoop door één of meer natuurlijke personen die vereist is voor het bekomen van het tarief van 1%, doch niet voor het bekomen van het gehalveerde tarief van artikel 2.9.4.2.10. VCF of voor het bekomen van de geheelheid volle eigendom (daar waar artikel 2.9.4.2.10. VCF ook geldt bij verkrijging van de geheelheid in blote eigendom).

140. Ook voor het verlaagde tarief van 1% is niet vereist dat alle verkrijgers aan de voorwaarden voldoen.

Het is dus mogelijk dat een of meerdere kopers wel en een of meerdere andere kopers niet van het verlaagde tarief kunnen genieten¹¹⁹.

141. Het verlaagde tarief van 1% kan dus bekomen worden mits vervulling van volgende grondvoorwaarden:

- **zuivere aankoop** (art. 2.9.4.2.14, § 1, 1e lid VCF¹²⁰);
- **door één of meer natuurlijke personen** (art. 2.9.4.2.14, § 1, 1e lid VCF¹²¹);
- **die gezamenlijk en gelijktijdig de geheelheid verkrijgen** (art. 2.9.4.2.12, § 1, 1e lid VCF¹²²);

¹¹⁹ 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, *Parl.St.* Vl.Parl., 2017-18, 1533/1, 12.

¹²⁰ De tekst van artikel 2.9.4.2.14, § 1 VCF herhaalt niet uitdrukkelijk dat het verlaagde tarief enkel kan worden verkregen in geval van zuivere aankoop maar verwijst naar artikel 2.9.4.2.11. VCF (“*het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.2.11, wordt verminderd tot 1%*”). Voor een toelichting van deze voorwaarde, zie *supra*, nr. 14.

¹²¹ De tekst van artikel 2.9.4.2.14, § 1 VCF herhaalt niet uitdrukkelijk dat het verlaagde tarief enkel kan worden verkregen in geval verkrijging door één of meer natuurlijke personen maar verwijst naar artikel 2.9.4.2.11. VCF (“*het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.2.11, wordt verminderd tot 1%*”). Voor een toelichting van deze voorwaarde, zie *supra*, nr. 16.

¹²² De tekst van artikel 2.9.4.2.14, § 1 VCF herhaalt niet uitdrukkelijk dat het verlaagde tarief enkel kan worden verkregen in geval gezamenlijke en gelijktijdige verkrijging van de geheelheid maar verwijst naar artikel 2.9.4.2.11. VCF (“*het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.2.11, wordt verminderd tot 1%*”). Voor een toelichting van deze voorwaarde, zie *supra*, nr. 17.

- *in volle eigendom* (art. 2.9.4.2.12, § 1 VCF¹²³);
- *van een woning (gelegen in het Vlaams Gewest)* (art. 2.9.4.2.12, § 1 VCF¹²⁴);
- *de koper die van het verlaagde tarief wenst te genieten heeft geen verhinderend bezit* (art. 2.9.4.2.12, § 1 VCF¹²⁵);
- *en zal een inschrijving nemen in het bevolkings- of vreemdelingenregister binnen een termijn van twee jaar* (art. 2.9.4.2.14, §1, 4° VCF¹²⁶).

Om van het verlaagde tarief van 1% in plaats van het verlaagde tarief van 7% te kunnen genieten, gelden bijkomend de volgende grondvoorwaarden die zijn opgenomen in artikel 2.9.4.2.10. VCF:

- ***Beschermd monument waarvoor een beheersplan is opgemaakt (of zal worden opgemaakt)***
Beschermd monument

142. De verkrijging moet een beschermd monument betreffen als vermeld in artikel 2.1, 16°, van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 (art. 2.9.4.2.10, § 1 VCF) en dus een monument dat voorlopig of definitief beschermd is overeenkomstig hoofdstuk 6 van het Onroerenderfgoeddecreet¹²⁷.

Waarvoor een beheersplan is opgemaakt (of zal worden opgemaakt)

143. Voor het beschermde monument, vermeld in artikel 2.1, 16°, van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 moet er een goedgekeurd beheersplan zijn of moet een beheersplan opgemaakt worden conform hoofdstuk 8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en hoofdstuk 8 van het Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014 (art. 2.9.4.2.10, § 2, 2° VCF).

¹²³ De tekst van artikel 2.9.4.2.14, § 1 VCF herhaalt niet uitdrukkelijk dat het verlaagde tarief enkel kan worden verkregen in geval van verkrijging van de volle eigendom maar verwijst naar artikel 2.9.4.2.11. VCF (“*het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.2.11, wordt verminderd tot 6%*”). Voor een toelichting van deze voorwaarde, zie *supra*, nr. 19.

¹²⁴ De tekst van artikel 2.9.4.2.14, § 1 VCF herhaalt niet uitdrukkelijk dat het verlaagde tarief enkel kan worden verkregen in geval van verkrijging van een woning maar verwijst naar artikel 2.9.4.2.11. VCF (“*het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.2.11, wordt verminderd tot 1%*”). Voor een toelichting van deze voorwaarde, zie *supra*, nr. 20 e.v.

¹²⁵ De tekst van artikel 2.9.4.2.14, § 1 VCF herhaalt niet uitdrukkelijk dat het verlaagde tarief enkel kan worden verkregen indien geen verhinderend bezit maar verwijst naar artikel 2.9.4.2.11. VCF (“*het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.2.11, wordt verminderd tot 1%*”). Voor een toelichting van deze voorwaarde, zie *supra*, nr. 31 e.v.

¹²⁶ De tekst van artikel 2.9.4.2.14, § 1 VCF herhaalt niet uitdrukkelijk dat het verlaagde tarief enkel kan worden verkregen/behouden indien een inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister wordt genomen maar verwijst naar artikel 2.9.4.2.11. VCF (“*het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.2.11, wordt verminderd tot 1%*”). Voor een toelichting van deze voorwaarde, zie *supra*, nr. 54 e.v.

¹²⁷ Zie hieromtrent M. DE WITTE, “De nieuwe regelgeving inzake onroerend erfgoed. De inventarissen, databank en informatieplichten van de notaris. Inwerkingtreding op 1 januari 2015”, in NR – nieuws : De nieuwe regelgeving Onroerend Erfgoed, *E-notariaat*, nr [11630](#), 15 december 2014.

Het beheersplan moet dus niet noodzakelijk zijn goedgekeurd op het ogenblik van zuivere aankoop doch wel op het ogenblik van de aanvang van de vereiste investeringen (art. 2.9.4.2.10, § 2, 1° VCF).

144. Indien de geldigheid van een bestaand beheersplan zou aflopen binnen de termijn van vijf jaar, “*dan kan de koper of begiftigde kiezen om de investeringen te koppelen aan het bestaande beheersplan mits start van de maatregelen, werkzaamheden of diensten voor het aflopen van deze geldigheid of om een nieuw beheersplan op te maken en voor goedkeuring van het agentschap Onroerend Erfgoed voor te leggen, waarbij dezelfde bepalingen gelden als in het geval er geen geldig beheersplan was*”.¹²⁸

- **Investeringsverplichting**

Het verlaagde tarief van 1% kan enkel worden behouden indien wordt voldaan aan een investeringsverplichting.

Te investeren bedrag

145. (Minstens) 6% van de belastbare grondslag 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 (art. 2.9.4.2.14, § 2, 1e lid, *juncto* art. 2.9.4.2.10, § 2, 1° VCF).

146. Indien niet alle verkrijgers het tarief van 1% vragen, zal voor hun wettelijk aandeel geen investering moeten gebeuren omdat zij het verlaagde tarief van 7% (cf. art. 2.9.4.2.11. VCF) of het gewone tarief van 10% hebben betaald.

147. Het bedrag dat dient geïnvesteerd te worden, is een bedrag exclusief btw (art. 2.9.4.2.14, § 3 VCF).

Wie moet investeren?

148. Hoewel artikel 10.5.2, 4e lid Onroerenderfgoeddecreet, waarnaar artikel 2.9.4.2.10. VCF verwijst, lijkt te stellen dat de verkrijgers (zelf) moeten hebben voldaan aan de voorwaarden en dus aan de investeringsverplichting, blijkt uit de parlementaire stukken m.b.t. artikel 2.9.4.2.10. VCF duidelijk dat dit niet het geval is.

Zo is aan de investeringsverplichting van artikel 2.9.4.2.10. VCF voldaan indien de investering gebeurt door de verkoper die zich een vruchtgebruik heeft voorbehouden¹²⁹. A fortiori lijkt het ons dat dan ook aan de investeringsverplichting wordt voldaan indien enkel de verkrijger die het vruchtgebruik heeft aangekocht voldoet aan de investeringsverplichting of indien enkel de

¹²⁸ Ontwerp van decreet, 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 *Parl.St.* VI.Parl., 2016-17, 1057/1, 5 m.b.t. art. 2.9.4.2.10. VCF.

¹²⁹ Ontwerp van decreet, 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 *Parl.St.* VI.Parl., 2016-17, 1057/1, 8 m.b.t. de schenking met voorbehoud van vruchtgebruik die, mijns inziens, *mutatis mutandis* geldt voor de verkoop met voorbehoud van vruchtgebruik.

verkrijger die het goed gelijktijdig en gezamenlijk heeft verkregen met andere natuurlijke personen doch niet via een zuivere aankoop, aan deze verplichting voldoet (en niet degene die het goed zuiver heeft aangekocht en die de toepassing van het verlaagde tarief van 1% heeft gevraagd)¹³⁰.

Aard van de investeringen

149. De investering moet gebeuren in beheersmaatregelen, werkzaamheden of diensten die noodzakelijk zijn voor het behoud of de herwaardering van de erfgoedkenmerken en -elementen van het beschermde monument.

150. De voormelde beheersmaatregelen, werkzaamheden of diensten dienen tevens opgenomen te zijn in een goedgekeurd beheersplan waarvan sprake hierboven, dat geldig is bij de aanvang van de voormelde beheersmaatregelen, werkzaamheden of diensten (art. 2.9.4.2.14, § 1, *juncto* art. 2.9.4.2.10, § 2, 1° VCF).

Investeringsstermijn

151. Deze investering moet gebeuren binnen vijf jaar vanaf de datum van de authentieke akte van verkrijging (art. 2.9.4.2.14, § 1 *juncto* art. 2.9.4.2.10, § 2, 1° VCF).

Dit belet echter geenszins dat de koper die van het verlaagde tarief van 1% wenst te genieten, zijn inschrijving moet nemen in de aangekochte woning binnen een termijn van twee jaar¹³¹.

152. Indien de verkrijging gebeurt onder een opschortende voorwaarde, “*wordt de datum van de vervulling van de voorwaarde in de plaats gesteld van de datum van de akte*” en loopt de termijn van vijf jaar dus vanaf de datum van de vervulling van de opschortende voorwaarde en niet vanaf de datum van de vervulling van de authentieke akte (art. 2.9.4.2.14, § 1, *juncto* art. 2.9.4.2.10, § 5 VCF).

• ***Overmaken van het bewijs van investering***

153. Tevens moet de verkrijger die het verlaagde tarief van 1% wenst te behouden uiterlijk zes maanden na het verstrijken van de termijn van vijf jaar, vermeld in artikel 2.9.4.2.10, §2, 1° VCF de facturen en andere gegevens aan het Agentschap Onroerend Erfgoed overmaken waaruit blijkt dat voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in artikel 2.9.4.2.10, §2 VCF (art. 10.5.2. Onroerenderfgoeddecreet dat de voorwaarden tot behoud bepaald van art. 2.9.4.2.10. VCF en dus ook van art. 2.9.4.2.14. VCF).

• ***Vervreemdingsverbod***

154. Tot is voldaan aan de voorwaarden vereist voor het behoud vermeld in artikel 2.9.4.2.10, § 2 VCF en dus tot aan de investering van het fiscale voordeel van 6% op basis van een goedgekeurd beheersplan, geldt een verbod van vervreemding onder de levenden van de aangekochte woning

¹³⁰ In tegenstelling tot de halvering van het verkooprecht in toepassing van artikel 2.9.2.4.10. VCF, kan het verlaagde tarief van 1% immers enkel toegepast worden bij zuivere aankoop waarbij door één of meer natuurlijke personen samen en gelijktijdig de geheelheid volle eigendom van een woning wordt verkregen en dus niet bij aankoop van de blote eigendom met voorbehoud van vruchtgebruik door de verkoper.

¹³¹ *Supra*, nr. 54 e.v.

(art. 29.4.2.14, § 1, *juncto* art. 2.9.4.2.10. VCF in combinatie met art. 10.5.2, 4e lid Onroerenderfgoeddecreet).

155. Het verbod tot vervreemding als voorwaarde tot behoud van het gunstregime is niet opgenomen als voorwaarde in de Vlaamse Codex Fiscaliteit maar als sanctie in het Onroerenderfgoeddecreet. Het verschil tussen het verlaagde tarief van 7% en het verlaagde tarief van 1% wordt immers, net als voor wat artikel 2.9.4.2.10. VCF betreft, geacht als subsidie te zijn verleend (cf. art. 10.5.2, 1e lid Onroerenderfgoeddecreet) waardoor de voorwaarden tot behoud van het voordeel/de subsidie en de sancties hieromtrent, zijn opgenomen in het Onroerenderfgoeddecreet¹³².

Vormvoorwaarden bij onmiddellijke toepassing van het verlaagde tarief¹³³

156. Ook de vormvoorwaarden van het verlaagde tarief van 1% zijn een combinatie van de vormvoorwaarden van het verlaagde tarief van 7% (art. 2.9.4.2.11. VCF) en van art. 2.9.4.2.10. VCF (halvering van het verkooprecht bij verkrijging ten bezwarende titel van een beschermd monument)¹³⁴.

Zo kan het verlaagde tarief enkel bekomen worden bij registratie

- **van een authentieke akte** (art. 2.9.4.2.14, § 1 *juncto* art. 2.9.4.2.10, §1 VCF)¹³⁵
- **mits opname van een aantal verplichte verklaringen en verbintenissen**¹³⁶

157. Elke verkrijger die van het verlaagde tarief van 1% wenst te genieten, moet dus in de (authentieke) akte of het geschrift, of in een vermelding onderaan op de akte die of het geschrift dat aanleiding geeft tot het verkooprecht

- de toepassing van het verlaagde tarief vragen (art. 2.9.4.2.14, § 2, 2e lid, *juncto* art. 3.12.3.0.1, § 1, 4° VCF);
- verklaren dat de voorwaarden van het verlaagde tarief zijn vervuld (art. 2.9.4.2.14, § 2, 2e lid, *juncto* art. 3.12.3.0.1, § 1, 2° VCF);

¹³² 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, *Parl.St.* VI.Parl., 2017-18, 1533/1, 15.

¹³³ Dit betekent dat is voldaan aan de voorwaarde van geen verhinderend bezit. Dit houdt in dat de koper op de datum van de authentieke aankoopakte niet voor de gehele volle eigenaar is van een andere woning of bouwgrond en als de aankoop gedaan wordt door verschillende personen, zijn deze niet samen voor de gehele volle eigenaar van een andere woning of bouwgrond. Indien de koper(s) wel voor de gehele volle eigenaar is/zijn, is aan de voorwaarde van geen verhinderend bezit ook voldaan indien de koper zich er toe verbindt om dit goed uiterlijk één jaar na de datum van de authentieke akte ten bezwarende titel te vervreemden, cf. art. 2.9.4.2.14, § 5 VCF.

¹³⁴ In artikel 2.9.4.2.14, § 2, 2e lid VCF wordt weliswaar uitdrukkelijk gesteld dat van de vormvoorwaarden van artikel 2.9.4.2.10, § 2, 3° VCF wordt afgeweken, doch wordt gesteld dat moet voldaan zijn aan de verplichtingen, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, § 1 VCF (die echter ook van toepassing zijn voor artikel 2.9.4.2.10, § 2, 3° VCF) en deze vermeld in artikel 3.12.3.0.1, § 5, 10e lid VCF (die identiek zijn aan deze van artikel 3.12.3.0.1, § 3, 5e lid VCF waarnaar artikel 2.9.4.2.10, § 2, 3° VCF verwijst).

¹³⁵ *Supra*, nr. 58.

¹³⁶ Zie ook *supra*, nr. 61 e.v.

- zich verbinden zijn inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister te nemen op het adres van de aangekochte woning binnen een termijn van twee jaar na de datum van de authentieke aankoopakte (art. 2.9.4.2.14, § 1, 1e lid, *juncto* art. 2.9.4.2.11, § 2, 1e lid VCF);
- melding maken van het goedgekeurde beheersplan, met opgave van de referentie, alsook de datum van de goedkeuring van het beheersplan door het Agentschap. Indien het beheersplan nog niet is opgemaakt en goedgekeurd op het moment van het verlijden van de authentieke akte van verkrijging, bestaat de verklaring in de melding dat er een beheersplan opgemaakt zal worden als vermeld in artikel 8.1.1 tot en met 8.1.3 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 (art. 2.9.4.2.14, § 2, 2e lid, *juncto* art. 3.12.3.0.1, § 5, 10e lid VCF¹³⁷);
- melding maken van hun kennis van artikel 10.5.2 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 (art. 2.9.4.2.14, § 2, 2e lid, *juncto* art. 3.12.3.0.1, § 5, 10e lid VCF¹³⁸);
- zich ertoe verbinden dat minstens het bedrag van 6% van de belastbare grondslag binnen vijf jaar vanaf de datum van de authentieke akte van verkrijging geïnvesteerd wordt in beheersmaatregelen, werkzaamheden of diensten die noodzakelijk zijn voor het behoud of de herwaardering van erfgoedkenmerken en -elementen van het beschermde monument, vermeld in artikel 2.1, 16°, van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 (art. 2.9.4.2.14, § 1, *juncto* art. 2.9.4.2.10, § 2, 1° VCF.
- ***Bijkomende vormvoorwaarden bij bezit van een andere woning of bouwgrond die de verkrijger binnen het jaar zal vervreemden***

158. Bovendien moet de verkrijger die van de onmiddellijke toepassing van het verlaagde tarief van 1% wenst te genieten doch die nog voor de geheelheid volle eigenaar is van een andere woning of bouwgrond (alleen of samen met de andere verkrijgers) en die hij binnen het jaar zal vervreemden,

- melding maken van de woning(en) en/of bouwgrond(en) die de toepassing van het verlaagde tarief principieel verhinderen (art. 2.9.4.2.14, § 5, 1°, *juncto* art. 3.12.3.0.1, § 3, 4e lid, 1° VCF¹³⁹);
- zich ertoe verbinden om dit of deze goederen uiterlijk één jaar na de datum van de authentieke akte volledig en ten bezwarende titel te vervreemden en aantonen dat er een causaal verband

¹³⁷ Art. 2.9.4.2.10, § 2, 3° VCF verwijst nog (foutief) naar art. 3.12.3.0.1, § 3, 5e lid VCF doch door de opheffing van het eerste en het tweede lid in art. 3.12.3.0.1, § 3 (door artikel 14 van het decreet van 18 mei 2018 houdende wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de hervorming van het verkooprecht en vereenvoudigingen in de registratiebelasting), moet verwezen worden naar het 3e lid van § 3 van deze bepaling.

¹³⁸ Art. 2.9.4.2.10, § 2, 3° VCF verwijst nog (foutief) naar art. 3.12.3.0.1, § 3, 5e lid VCF doch door de opheffing van het eerste en het tweede lid in art. 3.12.3.0.1, § 3 (door artikel 14 van het decreet van 18 mei 2018 houdende wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de hervorming van het verkooprecht en vereenvoudigingen in de registratiebelasting), moet verwezen worden naar het 3e lid van § 3 van deze bepaling.

¹³⁹ In artikel 2.9.4.2.14, § 5, 1° VCF wordt foutief verwezen naar artikel 3.12.3.0.1, § 3, 1e lid i.p.v. 4e lid. Bovendien betreft artikel 3.12.3.0.1, § 3, 4e lid het verhinderend bezit in art. 2.9.4.2.11, § 3 en niet uitdrukkelijk het verhinderend bezit waarvan sprake in art. 2.9.4.2.14, § 5 VCF.

bestaat tussen die vervreemding en de verkrijging tegen het verlaagde tarief (art. 2.9.4.2.14, § 5, 1° VCF en art. 3.12.3.0.1, § 3, 4e lid, 2° en 3° VCF¹⁴⁰).

Vormvoorwaarden van toepassing op het verlaagde tarief bij teruggave (na vervreemding van het verhinderend bezit)

159. Hoewel artikel 3.6.0.0.6, § 2/1 VCF enkel verwijst naar artikel 2.9.4.2.11, § 1 VCF en dus naar de bepaling van het verlaagde tarief van 7%, is de mogelijkheid om het verlaagde tarief bij teruggave na vervreemding van het verhinderend bezit te verkrijgen ook van toepassing op artikel 2.9.4.2.14. VCF (verlaagde tarief van 1%).

Artikel 2.9.4.2.14, § 1, 1e lid bepaalt immers dat “*het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, wordt verminderd*” waardoor de verwijzing naar artikel 2.9.4.2.11, § 1 in artikel 3.6.0.0.6, § 2/1 VCF volstaat om ook een teruggave na vervreemding te bekomen voor het verlaagde tarief van 1%.

Bij verhinderend bezit kan er dus ook voor de toepassing van het verlaagde tarief van 1% geopteerd worden om niet onmiddellijk het verlaagde tarief te vragen maar het verlaagde tarief slechts te vragen indien het verhinderend bezit inderdaad binnen de termijn van een jaar werd vervreemd.

160. Er is **geen** verplichting om in dat geval in de aankoopakte van de nieuwe woning voorbehoud te maken voor deze eventuele latere teruggave.

161. In het verzoekschrift tot teruggave moeten de verplichte verklaringen en verbintenissen waarvan sprake hierboven (nrs. 156 en 157) worden opgenomen.

162. De teruggave kan worden gevraagd gedurende een termijn van vijf jaar vanaf 1 januari van het jaar waarin het recht op teruggave is ontstaan (art. 3.6.0.0.6, § 2/1 VCF), *in casu* gedurende vijf jaar te rekenen vanaf 1 januari van het jaar waarin de authentieke verkoopakte werd verleden.

Sancties

Indien de verplichte vormvereisten niet in of onderaan de (authentieke) akte zijn opgenomen

163. Indien de verplichte vormvereisten niet in of onderaan de akte zijn opgenomen, is een latere teruggave niet enkel mogelijk binnen de termijn die geldt voor de indiening van een bezwaarschrift tegen het aanslagbiljet, maar is teruggave ook mogelijk op basis van artikel 3.6.0.0.6, § 5 VCF.

Een dergelijk verzoekschrift tot teruggave moet alle verplichte verklaringen en verbintenissen bevatten (art. 3.6.0.0.6, § 5 VCF).

164. Artikel 3.6.0.0.6, § 5 VCF lijkt teruggave toe te staan in alle gevallen waarin het verlaagde tarief niet werd gevraagd of niet werd bekomen.

Zo menen wij dat teruggave kan bekomen worden van 9% als de onderhandse overeenkomst ter registratie werd aangeboden vóór het verlijden van de authentieke akte (en bijgevolg de

¹⁴⁰ In artikel 2.9.4.2.14, § 5, 1° VCF wordt foutief verwezen naar artikel 3.12.3.0.1, § 3, 1e lid i.p.v. 4e lid. Bovendien betreft artikel 3.12.3.0.1, § 3, 4e lid het verhinderend bezit in art. 2.9.4.2.11, § 3 en niet uitdrukkelijk het verhinderend bezit waarvan sprake in art. 2.9.4.2.14, § 5 VCF.

verklaringen omtrent het verhinderend bezit op datum van de authentieke akte niet konden worden opgenomen), als de vormvereisten werden vergeten in de authentieke akte, maar eveneens als de koper op het ogenblik van aankoop nog niet zeker is of hij inderdaad zal kunnen voldoen aan de voorwaarden van investering zoals bepaald in artikel 2.9.4.2.14, § 2, 1e lid, *juncto* artikel 2.9.4.2.10, § 2, 1° VCF.

165. Tevens lijkt het mogelijk een teruggave van 4% te bekomen als de koper op het ogenblik van het verkrijgen van de authentieke akte nog niet zeker is dat hij tijdig zijn inschrijving in het aangekochte goed zal nemen¹⁴¹ en bijgevolg enkel de vormvereisten omtrent de toepassing van artikel 2.9.4.2.10. VCF heeft vermeld (halvering van het verkooprecht bij aankoop van een beschermd monument) en niet de vormvereisten van artikel 2.9.4.2.14., *juncto* artikel 2.9.4.2.11. VCF.

166. Een dergelijke teruggave van 9% of 4% lijkt echter niet mogelijk indien in de authentieke akte de verplichte vermeldingen voor het tarief van 1% zouden worden opgenomen, doch voorbehoud zou worden gemaakt met betrekking tot de tijdige inschrijving in het bevolkingsregister of de uitvoering van de vereiste investeringen aan het beschermde monument.

De mogelijkheid tot een dergelijk voorbehoud is immers nergens voorzien in de regelgeving. Het lijkt ons dan ook in dit geval aangewezen om in de authentieke akte geen enkele vermelding op te nemen en alle betreffende verbintenissen en verklaringen op te nemen in het verzoekschrift tot teruggave.

167. De termijn waarbinnen de ambtshalve ontheffing kan worden gevraagd bedraagt vijf jaar vanaf 1 januari van het jaar waarin de belasting opeisbaar werd (art. 3.6.0.0.6, § 5 VCF) en dus waarin het verkooprecht verschuldigd was. Het verkooprecht is in principe verschuldigd op de datum van de onderhandse overeenkomst of, indien deze werd afgesloten onder opschortende voorwaarde, op het ogenblik van de vervulling van de opschortende voorwaarde.

Indien de inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister niet (tijdig) werd genomen

168. Behoudens overmacht¹⁴² is de verkrijger die het verlaagde tarief heeft gevraagd doch niet tijdig zijn inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister heeft genomen binnen de termijn van twee jaar, aanvullende rechten verschuldigd (art. 2.9.4.2.14, § 7 VCF).

169. Indien niet is voldaan aan de inschrijvingsverplichting doch wel zal worden voldaan aan de investeringsverplichting in het kader van het beheersplan van de beschermde woning, kan alsnog van de halvering van het verkooprecht van artikel 2.9.4.2.10. VCF worden genoten en bedragen de aanvullende rechten dus slechts 4%.

In dat geval stelt artikel 2.9.4.2.14, § 2, 1e lid VCF echter uitdrukkelijk dat het te investeren bedrag nog steeds 6% bedraagt zoals voorzien in deze bepaling. Het bedrag van de investeringen die moeten worden uitgevoerd, wordt naar aanleiding van het verschuldigd worden van de aanvullende

¹⁴¹ Dit zou bijvoorbeeld het geval kunnen zijn indien de koper de woning wenst af te breken om een nieuwe woning op te richten en vooraf niet kan bepaald worden of de koper wel tijdig zijn inschrijving zal kunnen nemen in het bevolkings- of vreemdelingenregister (zie ook *supra*, nr. 67 e.v.).

¹⁴² Zie hieromtrent *supra*, nr. 71.

rechten niet verlaagd, ook al bedraagt het uiteindelijke fiscale voordeel in dit geval slechts 5%, nl. de helft van 10% en niet langer 6%¹⁴³.

170. In tegenstelling tot de gelijkaardige sanctie bij niet tijdige inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister bij aankoop aan het verlaagde tarief van 7% (art. 2.9.2.4.11, § 2, 2e lid VCF), wordt in artikel 2.9.4.2.12, § 1, 1e lid VCF niet uitdrukkelijk voorzien dat de aanvullende rechten verschuldigd zijn “naar verhouding van zijn wettelijke aandeel in de aankoop”. Het lijkt echter evident dat ook voor het verlaagde tarief van 1% de sanctie beperkt is tot het wettelijk aandeel van de koper die niet aan de voorwaarde van de inschrijvingsverplichting voldoet.

171. Tevens is een belastingverhoging van 20% verschuldigd in hoofde van die verkrijger die de verbintenis was aangegaan doch deze niet is nagekomen (art. 3.18.0.0.11, 1e lid, 7^o/5 VCF).

172. De algemene regel die stelt dat de registratiebelasting onmiddellijk bij ontvangst van het aanslagbiljet moet betaald worden (art. 3.4.2.0.5, 1e lid VCF), geldt niet voor de aanvullende rechten die voortvloeien uit een niet-tijdige inschrijving. Voor deze aanvullende rechten geldt dat ze slechts betaald moeten worden binnen twee maanden na de verzendingsdatum vermeld op het aanslagbiljet (art. 3.4.2.0.5, 2e lid, *juncto* art. 3.4.2.0.1, 2e lid VCF).

Indien de vereiste investeringen niet tijdig zijn gedaan, het bewijs hiervan niet tijdig is geleverd of indien het onroerend erfgoed vroegtijdig wordt vervreemd

173. Doordat het verschil tussen het verlaagde tarief van 7% en het verlaagde tarief van 1% wordt geacht als subsidie te zijn verleend (art. 2.9.4.2.14, § 2, 1e lid, *juncto* art. 2.9.4.2.10, § 2, 1^o VCF, *juncto* art. 10.5.2, 1e lid Onroerenderfgoeddecreet¹⁴⁴), zijn de sancties bij het niet voldoen aan de hierboven vermelde investeringsverplichting ten belope van 6% van de belastbare grondslag, bij het niet voldoen aan de verplichting tot tijdige levering van het bewijs van de investeringsverplichting of aan het vervreemdingsverbod (zolang niet is voldaan aan de investeringsverplichting), geregeld in het Onroerenderfgoeddecreet en niet in de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

174. Ingevolge artikel 10.5.2, 3e lid Onroerenderfgoeddecreet zijn de verkrijgers gehouden de verkregen subsidie, verhoogd met de wettelijke interest, terug te betalen. De interest wordt berekend vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte van verkrijging. Als de subsidie is verkregen door verschillende verkrijgers, zijn ze, op basis van deze wettelijke bepaling, hoofdelijk gehouden tot de terugbetaling.

175. Het lijkt ons dat uit artikel 10.5.2, 3e lid kan afgeleid worden dat enkel de verkrijgers die de halvering van het verkooprecht (art. 2.9.4.2.10. VCF) of het verlaagde tarief van 1% (art. 2.9.4.2.14. VCF) hebben gevraagd en aldus geacht worden een subsidie te hebben gekregen,

¹⁴³ Zie ook 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, *Parl.St.* VI.Parl., 2017-18, 1533/1, 15.

¹⁴⁴ Zie ook 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, *Parl.St.* VI.Parl., 2017-18, 1533/1, 15.

hoofdelijk gehouden zijn tot terugbetaling. Indien bepaalde verkrijgers noch de halvering, noch het verlaagde tarief van 1% hebben gevraagd, zijn zij, volgens ons, niet mee gehouden.

176. De vraag die voorlopig onbeantwoord blijft, is welk percentage, 6 of 5%, zal moeten worden terugbetaald als subsidie, indien tevens niet voldaan is aan de tijdige inschrijving in het bevoerings- of vreemdelingenregister.

Indien niet voldaan is aan de inschrijvingsverplichting, bedraagt het te investeren bedrag immers nog steeds 6% (en niet 5%, nl. het bedrag van het fiscale voordeel)¹⁴⁵ zodat men zich de vraag kan stellen hoeveel het percentage van de sanctie bedraagt.

Deze terugbetaling behoort tot de bevoegdheid van het Agentschap en het antwoord is dus niet te vinden in de bepalingen van de VCF. Naar wij menen wordt de vraag evenmin beantwoord door de bepalingen van het Onroerenderfgoeddecreet.

Indien het verhinderend onroerend bezit niet tijdig wordt vervreemd

177. Indien het verhinderend onroerend bezit waarmee geen rekening werd gehouden bij de onmiddellijke toekenning van het verlaagde tarief niet tijdig wordt vervreemd, zijn aanvullende rechten verschuldigd (art. 2.9.4.2.14, § 7 VCF), evenals een belastingverhoging van 20% in hoofde van de betrokken verkrijger (art. 3.18.0.0.11, 1e lid, 7^o/6 VCF). Ook hier geldt dat de aanvullende rechten niet verschuldigd zijn in geval van overmacht¹⁴⁶.

178. Indien niet is voldaan de vervreemding van het verhinderend bezit binnen het jaar, doch wel zal worden voldaan aan de investeringsverplichting in het kader van het beheersplan van de beschermde woning, kan alsnog van de halvering van het verkooprecht van artikel 2.9.4.2.10. VCF worden genoten en bedragen de aanvullende rechten dus slechts 4% (de helft van 10% na aftrek van de reeds betaalde 1%).

Net als in de hypothese dat niet is voldaan aan de tijdige inschrijvingsverplichting, stelt artikel 2.9.4.2.14, § 2, 1e lid VCF ook in geval van niet tijdige vervreemding van het verhinderend bezit dat het te investeren bedrag nog steeds 6% bedraagt zoals voorzien in deze bepaling. Het bedrag van de investeringen die moeten worden uitgevoerd, wordt naar aanleiding van het verschuldigd worden van de aanvullende rechten dus niet verlaagd, ondanks het feit dat het uiteindelijke fiscale voordeel slechts 5% bedraagt, nl. de helft van 10% en niet langer 6%)¹⁴⁷.

179. Er wordt, voor wat deze aanvullende rechten en belastingverhoging betreft, geen uitdrukkelijke verlengde betalingstermijn voorzien van twee maanden na ontvangst van het

¹⁴⁵ *Supra*, nr. 169.

¹⁴⁶ *Zie supra*, nr. 71.

¹⁴⁷ *Zie ook* 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 registratielasting, *Parl.St.* VI.Parl., 2017-18, 1533/1, 15.

aanslagbiljet¹⁴⁸. Dit betekent dat deze aanvullende rechten in principe onmiddellijk na ontvangst van het aanslagbiljet betaald moeten worden (cf. art. 3.4.2.0.5, 1e lid VCF).

VLABEL heeft hieromtrent echter reeds meegedeeld dat het wel degelijk de bedoeling is om ook hier een betaaltermijn van twee maanden toe te staan en dat hieromtrent dus een tolerantie zal worden ingevoerd.

Indien een valse verklaring wordt afgelegd

180. Indien een valse verklaring wordt afgelegd omtrent de uitsluitingsregel, nl. het niet bezitten van de geheelheid volle eigendom van een andere woning of bouwgrond (in België of in het buitenland), zijn aanvullende rechten verschuldigd (art. 2.9.4.2.14, § 7, *juncto* art. 2.9.4.2.11, § 2, 1° VCF) en is een belastingverhoging van 20% verschuldigd (art. 3.18.0.0.11, 1e lid, 6° VCF).

Inwerkingtreding

181. Het decreet is van toepassing op verkoopovereenkomsten afgesloten vanaf 1 juni 2018¹⁴⁹.

Enkel de (onderhandse) overeenkomsten die dateren van na 31 mei 2018 kunnen genieten van het verlaagde tarief van 1%.

WIJZIGINGEN AAN DE MEENEEMBAARHEID

Algemeen

182. De meeneembaarheid (door verrekening, art. 2.9.5.0.1. VCF en door teruggave, art. 3.6.0.0.6, § 3 VCF) blijft behouden.

De teksten worden echter aangepast aan de nieuwe bepalingen inzake de verlaagde tarieven.

183. Zo worden de verwijzingen naar het meeneembare verkooprecht aangepast aan de nieuwe bepalingen inzake de nieuwe verlaagde tarieven.

Het feit dat in artikel 2.9.5.0.1, 1e lid VCF en in artikel 3.6.0.0.6, § 3, 3e en 4e lid VCF de verwijzing naar het verlaagde tarief bij aankoop van een bescheiden woning wordt geschrapt, belet geenszins dat het op de vorige hoofdverblijfplaats betaalde verkooprecht aan het (oude) verlaagde tarief van 5% (aankoop van een bescheiden woning) ook in de toekomst nog meeneembaar zal zijn.

Zo wordt in de memorie duidelijk gesteld dat “*de schrapping van deze principes in zoverre ze betrekking hebben op verrichtingen onderworpen aan het verlaagde tarief van het klein beschrijf (...) echter geenszins (betekenen) dat deze mogelijkheden en principes zouden verdwijnen voor verrichtingen daterend van vóór de inwerkingtreding van onderhavig ontwerp van decreet. Voor*

¹⁴⁸ Art. 3.4.2.0.5, 2e lid VCF voorziet, voor wat de aanvullende rechten betreft wegens het niet langer vervullen van de voorwaarden van artikel 2.9.4.2.14. VCF, enkel in een langere betalingstermijn voor wat de voorwaarde van tijdige inschrijving betreft (art. 3.4.2.0.5, 2e lid, *juncto* art. 2.9.4.2.14, § 7, *juncto* art. 2.9.4.2.11, § 2 1° en 2° VCF).

¹⁴⁹ Art. 17 van het decreet van 18 mei 2018 houdende wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de hervorming van het verkooprecht en vereenvoudigingen in de registratiebelasting.

deze verrichtingen uit het verleden blijven alle tot op heden bestaande gevolgen van de taxatie van deze verrichtingen aan het verlaagde tarief, onverminderd behouden. Ook al worden de verwijzingen op diverse plaatsen van de Vlaamse Codex Fiscaliteit geschrapt."¹⁵⁰

184. Het meeneembare plafond van 12.500 euro per aankoop van een woning of bouwgrond is sinds de invoering van de meeneembaarheid in 2002 ongewijzigd gebleven.

De limiet van 12.500 euro zal voortaan geïndexeerd worden zodat het gelijke tred houdt met de ontwaarding.

Indexering

185. Zowel in artikel 2.9.5.0.1, laatste lid als in artikel 3.6.0.0.6, § 3, 5e lid VCF wordt de bepaling omtrent de limiet van 12.500 euro aangevuld. De limiet van 12.500 euro zal vanaf 1 januari 2019 aangepast worden aan de schommelingen van het algemene indexcijfer van de consumptieprijzen van het Rijk.

186. Zo bepaalt de tekst dat *“de bedragen (...) jaarlijks op 1 januari (worden) aangepast op basis van een coëfficiënt die verkregen wordt door het gemiddelde van de maandelijks indexcijfers van het jaar dat voorafgaat aan het jaar, te delen door het gemiddelde van de indexcijfers van het jaar 2017. Het gemiddelde van de maandelijks indexcijfers wordt afgerond op het hogere of lagere honderdste naargelang het cijfer van de duizendsten al of niet vijf bereikt, en de coëfficiënt wordt afgerond op het hogere of lagere tienduizendste naargelang het cijfer van de honderdduizendsten al of niet vijf bereikt. Na de toepassing van die coëfficiënt worden de bedragen afgerond op de lagere vijfhonderd euro. Het toepasbare geïndexeerde maximumbedrag is het bedrag voor het jaar waarin de authentieke akte van de nieuwe aankoop wordt verleden. Het maximale in mindering te brengen bedrag wordt bepaald in verhouding tot de fractie die de natuurlijke persoon verkrijgt in de nieuw aangekochte woning.”* (art. 2.9.5.0.1, laatste lid en art. 3.6.0.0.6, § 3, 5e lid VCF).

Inwerkingtreding

187. Het decreet is van toepassing op verkoopovereenkomsten afgesloten vanaf 1 juni 2018¹⁵¹.

Aangezien de indexatie jaarlijks gebeurt op 1 januari, zal de eerste indexatie in principe 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.

De indexatie op 1 januari 2019 zal echter enkel plaatsvinden indien door de hierboven vermelde indexatieregels het maximaal verrekenbaar of terug te geven bedrag stijgt tot boven de 13.000 euro (aangezien het basisbedrag maar kan stijgen met schijven van 500 euro)¹⁵²

¹⁵⁰ 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, *Parl.St.* VI.Parl., 2017-18, 1533/1, 4.

¹⁵¹ Art. 17 van het decreet van 18 mei 2018 houdende wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de hervorming van het verkooprecht en vereenvoudigingen in de registratiebelasting.

¹⁵² 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, *Parl.St.* VI.Parl., 2017-18, 1533/1, 16.

VERMINDERING VAN HET VERKOOPRECHT BIJ ZUIVERE AANKOOP WAARBIJ DOOR EEN OF MEER NATUURLIJKE PERSONEN SAMEN EN GELIJKTIJDIG DE GEHEELHEID VOLLE EIGENDOM VAN EEN ENIGE, EIGEN WONING WORDT VERKREGEN EN DE HEFFINGSGRONDSLAG NIET HOGER IS DAN 200.000 OF 220.000 EURO

Algemeen

188. Bovenop de hierboven vermelde verlaagde tarieven van 7% en 6%, kan van een rechtenvermindering worden genoten van respectievelijk 5.600 of 4.800 euro indien de belastbare grondslag niet hoger is dan 200.000 euro (art. 2.9.5.0.5. VCF¹⁵³).

Het betreft een rechtenvermindering zodat dit bedrag van 5.600 of 4.800 euro aftrekbaar is van het verschuldigde verkooprecht.

189. Deze rechtenvermindering wordt niet toegekend bij aankoop van een beschermd monument aan het tarief van 1% en evenmin bij aankoop van een woning die verhuurd zal worden aan een sociaal verhuurkantoor onder de voorwaarden van artikel 2.9.4.2.13. VCF.

190. De maximale heffingsgrondslag wordt verhoogd tot 220.000 euro indien de aankoop een woning betreft gelegen op het grondgebied van de kernsteden en de gemeenten van de Vlaamse Rand rond Brussel.

191. Indien niet alle kopers aan de voorwaarden voldoen, wordt de rechtenvermindering van 5.600 of 4.800 euro slechts gedeeltelijk toegekend en dit op het wettelijk aandeel van de kopers die kunnen genieten van het verlaagde tarief van 7% of 6%.

192. Deze rechtenvermindering kan geen aanleiding geven tot teruggave (art. 2.9.5.0.5, 1e en 2e lid VCF).

Grondvoorwaarden

193. Voor de rechtenvermindering is niet vereist dat alle verkrijgers aan de voorwaarden voldoen. Het is dus mogelijk dat een of meerdere kopers wel en een of meerdere kopers niet van de rechtenvermindering kunnen genieten (art. 2.9.5.0.5, 2e lid VCF).

In dat geval wordt de rechtenvermindering van 5.600 of 4.800 euro beperkt tot het wettelijk aandeel van de kopers die aan de voorwaarden voldoet (art. 2.9.5.0.5, 2e lid VCF).

Tevens wordt de rechtenvermindering beperkt tot de door deze koper verschuldigde rechten (art. 2.9.5.0.5, 2e lid VCF).

¹⁵³ Zoals ingevoegd door art. 10 van het decreet van 18 mei 2018 houdende wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de hervorming van het verkooprecht en vereenvoudigingen in de registratiebelasting.

194. De rechtenvermindering kan enkel worden bekomen indien het verlaagde tarief van 7% of 6% van toepassing zijn. Hieruit volgt dat de grondvoorwaarden in eerste instantie identiek zijn aan deze van het verlaagde tarief van 7% en 6%.

De rechtenvermindering kan dus enkel bekomen worden in geval van

- **zuivere aankoop** (art. 2.9.5.0.5, *juncto* art. 2.9.4.2.11, § 1, 1e lid en 2.9.4.2.12, § 1, 1e lid VCF);
- **door één of meer natuurlijke personen** (art. 2.9.5.0.5, *juncto* art. 2.9.4.2.11, § 1, 1e lid en 2.9.4.2.12, § 1, 1e lid VCF);
- **die gezamenlijk en gelijktijdig de geheelheid verkrijgen** (art. 2.9.5.0.5, *juncto* art. 2.9.4.2.11, § 1, 1e lid en 2.9.4.2.12, § 1, 1e lid VCF);
- **in volle eigendom** (art. 2.9.5.0.5, *juncto* art. 2.9.4.2.11, § 1, 1e lid en 2.9.4.2.12, § 1, 1e lid VCF);
- **van een woning (gelegen in het Vlaams Gewest)** (art. 2.9.5.0.5, *juncto* art. 2.9.4.2.11, § 1, 1e lid en 2.9.4.2.12, § 1, 1e lid VCF);
- **de koper die van de rechtenvermindering wenst te genieten heeft geen verhinderend bezit** (art. 2.9.5.0.5, *juncto* art. 2.9.4.2.11, § 1, 1e lid en 2.9.4.2.12, § 1, 1e lid VCF);
- **en zal een inschrijving nemen in het bevolkings- of vreemdelingenregister binnen een termijn van twee of vijf jaar** (art. 2.9.5.0.5 respectievelijk *juncto* art. 2.9.4.2.11, § 1, 1e lid en *juncto* art. 2.9.4.2.12, § 1, 1e lid VCF).

Om tevens van de rechtenvermindering te kunnen genieten, geldt bijkomend de volgende grondvoorwaarde:

- **Heffingsgrondslag niet hoger dan 200.000 (of 220.000 euro¹⁵⁴)**

Heffingsgrondslag van de verkoopovereenkomst (van de verkrijging?)

195. Artikel 2.9.5.0.5, 1e en 2e lid VCF bepalen dat de rechtenvermindering enkel van toepassing is “als de totale belastbare grondslag van de verkoopovereenkomst, bepaald conform artikel 2.9.3.0.1, niet hoger is dan 200.000 euro”.

196. In de tekst is sprake van de belastbare grondslag van “de verkoopovereenkomst”, bepaald conform artikel 2.9.3.0.1. zonder een onderscheid te maken tussen de hypothese dat alle verkrijgers zuiver aankopen en de hypothese dat weliswaar de geheelheid gezamenlijk en gelijktijdig wordt verkregen doch niet volledig via zuivere aankoop. Op basis van een letterlijke lezing van de tekst zou men dus kunnen stellen dat in de hypothese dat de geheelheid volle eigendom deels verkregen wordt via zuivere aankoop en deels via schenking, enkel moet rekening gehouden worden met de heffingsgrondslag in het verkooprecht en niet met de totale heffingsgrondslag van de verkrijging. Uit de voorbereidende werken blijkt echter duidelijk dat wel degelijk bedoeld wordt dat rekening moet worden gehouden met de verkoopwaarde of de hogere overeengekomen prijs en lasten van

¹⁵⁴ Zie *infra*, nr. 206 e.v.

de volledige gezinswoning¹⁵⁵. Wij gaan er dan ook van uit dat, in de hypothese dat de geheelheid volle eigendom niet volledig wordt verkregen via een zuivere aankoop maar bijvoorbeeld gedeeltelijk via een schenking en gedeeltelijk via een zuivere aankoop, men rekening zal houden met de belastbare grondslag in zowel de schenkbelasting (cf. art. 2.8.3.0.1. VCF¹⁵⁶) als in het verkooprecht (cf. art. 2.9.3.0.1 VCF) en dus niet enkel de belastbare grondslag van het wettelijk aandeel dat aan het verkooprecht is onderworpen¹⁵⁷.

197. In principe wordt het verkooprecht vastgesteld op basis van het bedrag van de overeengekomen prijs en lasten (art. 2.9.3.0.1, § 1, 1e lid VCF). Deze belastbare grondslag mag echter in geen geval lager zijn dan de verkoopwaarde van de overgedragen onroerende goederen (art. 2.9.3.0.1, § 2 VCF).

$$\text{Heffingsgrondslag} = \text{Prijs} + \text{lasten}$$

198. Bij de bepaling van de maximale grondslag mag dus niet uit het oog verloren worden dat bij de ten bate van de verkoper bedongen geldsom dus tevens de lasten moeten worden toegevoegd.

De lasten omvatten de bijkomende verplichtingen die aan de koper bovenop de prijs worden opgelegd en waaruit de verkoper voordeel haalt.¹⁵⁸ Indien de betaling van de kosten die eigenlijk ten laste van de verkoper vallen, rechtstreeks worden voldaan door de koper (voor rekening van de verkoper), is er sprake van een last.

De last moet geschat worden op het nadeel dat de verplichting aan de koper berokkent.¹⁵⁹

199. Een van de typevoorbeelden van een dergelijke last is het voorbehoud, door de verkoper, van het recht om ook na de verkoop nog gedurende enige tijd in het verkochte huis te mogen blijven wonen. VLABEL heeft hieromtrent echter gesteld dat er geen last moet toegevoegd worden indien het verschil tussen de datum van ingenottreding van de koper en die van de betaling van de prijs niet meer dan één maand bedraagt. VLABEL berekent deze last aan 4% “*omdat dit als resultaat een realistische doch niet te overdreven “huurwaarde” geeft*”¹⁶⁰.

200. Ook het overhevelen van achterstallende van gemeenschappelijke lasten van een appartement op de nieuwe koper, moet als last worden beschouwd, evenals de tenlastelegging bij de koper van bepaalde leveringskosten die eigenlijk eigen zijn aan de verkoper (kosten van bodemattest, publiciteitskosten, commissielonen aan makelaar,...).

¹⁵⁵ Zo is in de memorie sprake van de heffingsgrondslag “van de transactie” (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 registratielasting, *Parl.St.* VI.Parl., 2017-18, 1533/1,17).

¹⁵⁶ En dus, in voorkomend geval, zonder aftrek van lasten.

¹⁵⁷ We hebben uit goede bron vernomen dat de tekst in de nabije toekomst in die zin zou worden gerepareerd.

¹⁵⁸ T. CARNEWAL, P. VAN MELKEBEKE, H. PELGROMS, in F. WERDEFROY, (ed. J. Espeel en H. Pelgroms), *o.c.*, nr. 695, 1097-1098.

¹⁵⁹ T. CARNEWAL, P. VAN MELKEBEKE, H. PELGROMS, in F. WERDEFROY, (ed. J. Espeel en H. Pelgroms), *o.c.*, nr. 700, 1101.

¹⁶⁰ SP nr. 15014, 2 februari 2015, <https://belastingen.vlaanderen.be>.

201. De kosten van een openbare verkoop of van FED-net moeten worden beschouwd als buitenwettelijke kosten, die voor de koper een last vormen die bij de prijs moet worden geteld om de belastbare grondslag te bepalen¹⁶¹.

Heffingsgrondslag = verkoopwaarde indien > prijs + lasten

202. (Enkel) indien de verkoopwaarde hoger zou zijn dan het totaal van de prijs en de lasten, moet rekening gehouden worden met deze hogere verkoopwaarde.

In dat laatste geval zal in de akte of aan de voet van de akte een verklaring van de partijen (de zogenaamde *pro fisco*) worden opgenomen waarin de hogere verkoopwaarde wordt vermeld.

203. De verkoopwaarde is de “*de prijs waarop mag gerekend worden bij een normale verkoop onder normale omstandigheden voorbereid, d.w.z. met voldoende publiciteit en met aantrekking van een voldoende aantal liefhebbers, tevens met inachtneming van al de objectieve factoren die de waarde van het goed kunnen beïnvloeden*”.¹⁶²

Heffingsgrondslag niet hoger dan 200.000 euro

204. De belastbare grondslag mag “niet hoger zijn dan 200.000 euro”. Indien de heffingsgrondslag gelijk is aan 200.000 euro, kan de rechtenvermindering dus toegepast worden.

Verkrijging van een woning, samen met een aanhorigheid

205. In geval van gelijktijdige verwerving van een woning met een aanhorigheid, is de heffingsgrondslag logischerwijze de heffingsgrondslag van het geheel, de aanhorigheid inbegrepen aangezien de aanhorigheid voor de toepassing van het verkooprecht deel uitmaakt van de woning (art. 1.1.0.0.2, 12e lid, 6° VCF) en het is deze woning die van de rechtenvermindering kan genieten¹⁶³.

206. M.b.t. het verlaagde tarief bij aankoop van een bescheiden woning werd door VLABEL een tolerantie toegepast voor een aanhorigheid die afzonderlijk was gekadastraerd. Er werd toegestaan dat toch geen rekening moest worden gehouden met (het kadastraal inkomen van) de aanhorigheid (die weliswaar volgens de definitie deel uitmaakt van de woning) en bijgevolg het verlaagde tarief voor de woning exclusief de aanhorigheid kon bekomen worden indien het kadastraal inkomen van deze woning de maximumgrens niet overschreed¹⁶⁴. Er moest dus in dat geval geen rekening worden gehouden met het kadastrale inkomen van de aanhorigheid.

Uit een heel nieuw standpunt omtrent de nieuwe regelgeving, menen wij te mogen afleiden dat deze tolerantie niet wordt overgenomen m.b.t. de nieuwe rechtenvermindering. Zo lijkt VLABEL te stellen dat indien een woning samen met een aanhorigheid wordt aangekocht, in eerste instantie

¹⁶¹ SP nr. 15094, 22 juni 2015, <https://belastingen.vlaanderen.be>.

¹⁶² T. CARNEWAL, P. VAN MELKEBEKE, H. PELGROMS, in F. WERDEFROY, (ed. J. Espeel en H. Pelgroms), *o.c.*, nr. 710,1128-1129

¹⁶³ Voor wat het begrip aanhorigheid betreft, zie *supra*, nr. 27 e.v.

¹⁶⁴ SP nr. 15044, 16 maart 2015, <https://belastingen.vlaanderen.be>; zie ook H. Pelgroms, “VCF – Registratiebelasting – Verlaagde tarief bij aankoop van een bescheiden woning – Gelijktijdige aankoop van een woning en een aanhorigheid”, *E-notariaat*, nr. [12011](#), 29 juli 2015.

moet worden gekeken of het geheel hoofdzakelijk tot huisvesting van een gezin is bestemd. Indien dat het geval is, is geen opsplitsing van de heffingsgrondslag mogelijk tussen de woning en de aanhorigheid. Indien de totale heffingsgrondslag hoger is dan 200.000 euro (of, in voorkomend geval, 220.000 euro¹⁶⁵), is de rechtenvermindering uitgesloten, ook al zou de heffingsgrondslag van de woning alleen (en dus exclusief de aanhorigheid) de maximale heffingsgrondslag niet overschrijden¹⁶⁶. Dit standpunt stemt overeen met de tekst van de wet en geldt volgens ons ongeacht of deze aanhorigheid afzonderlijk gekadastraerd is, niet rechtstreeks aanpaalt aan de woning of in twee afzonderlijke authentieke aktes zouden worden opgenomen, een voor de woning en een voor de aanhorigheid¹⁶⁷. Dit standpunt stemt trouwens overeen met de letter van de wet.

Aankoop van een onroerend goed met gemengde bestemming waaronder een woning

207. Ingevolge artikel 2.9.5.0.5. VCF is het mogelijk om de aanwending of de bestemming te bekijken per gedeelte van kadastraal perceel wanneer dat gedeelte ofwel betrekking heeft op een afzonderlijke huisvesting, ofwel betrekking heeft op een volledige afdeling van de productie of van de werkzaamheden dat afzonderlijk kan werken of van een onderdeel daarvan dat afzonderlijk kan werken, ofwel betrekking heeft op een eenheid die van de andere goederen of delen die het perceel vormen kan worden afgezonderd¹⁶⁸.

Deze bepaling kan worden aangewend indien het aangekochte goed niet beantwoordt aan de definitie van woning in de zin dat het niet “hoofdzakelijk dient of zal dienen tot huisvesting van een gezin of één persoon”. Indien het woongedeelte van het goed ondergeschikt is aan het beroepsgedeelte en het aangekochte goed dus niet hoofdzakelijk dient tot huisvesting, kan de rechtenvermindering toch toegepast worden indien de heffingsgrondslag van het woongedeelte niet hoger is dan 200.000 euro (of, in voorkomend geval, 220.000 euro¹⁶⁹) op voorwaarde dat het goed ook effectief opsplitsbaar is in de zin van art. 2.9.7.0.5 VCF. Indien het goed niet opsplitsbaar is, zal de rechtenvermindering niet kunnen toegepast worden¹⁷⁰.

Hetzelfde geldt bij aankoop van een goed met verschillende woongelegenheden, waarvan slechts één door de koper(s) zal worden gebruikt¹⁷¹.

Verhoging van de maximale heffingsgrondslag tot 220.000 euro

208. Indien de woning gelegen is op het grondgebied van de kernsteden en de gemeenten van de Vlaamse rand rond Brussel, wordt deze maximale heffingsgrondslag verhoogd tot 220.000 euro (art. 2.9.5.0.5, 3e lid VCF).

¹⁶⁵ *Infra*, nr. 208 e.v.

¹⁶⁶ SP, nr. 18031, 3 mei 2018, <https://belastingen.vlaanderen.be>, eerste streepje, laatste alinea: “In dit geval is het niet toegelaten het goed voor de toepassing van het verkooprecht op te splitsen in verschillende gedeelten”.

¹⁶⁷ Zie hieromtrent Rb. Antwerpen, 21 juni 2006 opgenomen in *Rep. RJ*, nr. E 53, 2°/04-02 en Antwerpen, 9 maart 2010, opgenomen in *Rep. RJ*, n° E 53, 2°/04-03.

¹⁶⁸ Zie hieromtrent *supra*, nr. 26.

¹⁶⁹ *Infra*, nr. 208 e.v.

¹⁷⁰ SP, nr. 18031, 3 mei 2018, <https://belastingen.vlaanderen.be> m.b.t. het verlaagde tarief dat naar onze mening *mutatis mutandis* van toepassing is op de rechtenvermindering.

¹⁷¹ SP, nr. 18031, 3 mei 2018, <https://belastingen.vlaanderen.be> m.b.t. het verlaagde tarief dat naar onze mening *mutatis mutandis* van toepassing is op de rechtenvermindering.

209. Onder kernsteden moet worden verstaan Aalst, Antwerpen, Boom, Brugge, Dendermonde, Genk, Gent, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas, Turnhout en Vilvoorde (art. 2.9.5.0.5, 3e lid VCF *juncto* art. 1.1.0.0.2, 12e lid, 8° VCF).

210. Onder gemeenten van de Vlaamse Rand rond Brussel moet worden verstaan de gemeenten de gemeenten Affligem, Asse, Beersel, Bertem, Bever, Dilbeek, Drogenbos, Galmaarden, Gooik, Grimbergen, Halle, Herne, Hoeilaart, Huldenberg, Kampenhout, Kapelle-op-den-Bos, Kortenberg, Kraainem, Lennik, Liedekerke, Linkebeek, Londerzeel, Machelen, Meise, Merchtem, Opwijk, Overijse, Pepingen, Roosdaal, Sint-Genesius-Rode, Sint-Pieters-Leeuw, Steenokkerzeel, Ternat, Tervuren Vilvoorde, Wemmel, Wezembeek-Oppem, Zaventem, Zemst (art. 2.9.5.0.5, 3e lid VCF *juncto* art. 1.1.0.0.2, 12e lid, 9° VCF).

211. Ook woningen die in een deelgemeente van een van de kernsteden of van een van de gemeenten in de Vlaamse rand zijn gelegen, vallen onder de toepassing van de verhoogde maximale heffingsgrondslag van 220.000 euro¹⁷².

Vormvoorwaarden

212. In het decreet van 18 mei 2018 houdende wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de hervorming van het verkooprecht en vereenvoudigingen in de registratiebelasting zijn geen specifieke vormvoorwaarden opgenomen omtrent het bekomen van deze rechtenvermindering van 5.600 of 4.800 euro.

213. In artikel 3.12.3.0.1, § 1, 3° VCF wordt echter bepaald dat voor het bekomen van een vermindering in de akte of het geschrift of in een vermelding onderaan op de akte of het geschrift moet vermeld worden dat de voorwaarden van de vermindering vervuld zijn.

Bijkomend aan de vormvoorwaarden voor het bekomen van het verlaagde tarief van 7% of 6% (op te nemen in of onderaan de akte of in het verzoekschrift tot teruggave), zal dus bijkomend moeten worden vermeld dat is voldaan aan de voorwaarde van artikel 2.9.5.0.5. VCF.

Sancties¹⁷³

Indien de verplichte vormvereiste omtrent het voldoen aan de maximale heffingsgrondslag niet in of onderaan de (authentieke) akte is opgenomen

214. Indien (enkel) de verplichte vormvereiste van artikel 3.12.3.0.1, § 1, 3° VCF niet in of onderaan de akte is opgenomen, kan de rechtenvermindering niet worden toegekend.

215. Er is geen specifiek “vangnet” voorzien zodat een vergetelheid enkel kan rechtgezet worden via de indiening van bezwaarschrift binnen een termijn van drie maanden na de derde werkdag die volgt op de verzendingsdatum van het aanslagbiljet (cf. art. 3.5.2.0.1. e.v. VCF).

Een latere teruggave via een afzonderlijk verzoekschrift is dus niet mogelijk.

¹⁷² Dit werd gemeld door het kabinet van Vlaams minister van Begroting, Financiën en Energie, Bart Tommelein.

¹⁷³ De sancties die hieronder worden besproken betreffen enkel de sancties die specifiek betrekking hebben op de rechtenvermindering. Voor wat betreft de sancties omtrent het verlaagde tarief van 7% of 6% die in casu ook van toepassing kunnen zijn, zie *supra*, nr. 67 e.v. en 97 e.v.

216. Indien daarentegen het verlaagde tarief van 7% of 6% niet onmiddellijk werd gevraagd (en bijgevolg de rechtenvermindering ook niet kon gevraagd worden), lijkt het logisch dat in het verzoekschrift tot teruggave zoals voorzien in artikel 3.6.0.0.6, § 2/1 of in artikel 3.6.0.0.6, § 5 VCF, bijkomend de rechtenvermindering kan worden gevraagd.

Indien blijkt dat de heffingsgrondslag hoger is dan het maximum van 200.000 of 220.000 euro of een valse verklaring werd afgelegd omtrent de ligging van de woning

217. Indien zou blijken dat de heffingsgrondslag hoger is dan het toegelaten maximum, zijn aanvullende rechten verschuldigd, zowel op de tekortschatting of prijsbewimpeling (art. 3.10.4.4.4. VCF) als omwille van het feit dat onterecht de rechtenvermindering werd genoten¹⁷⁴.

218. Tevens is in geval van tekortschatting een belastingverhoging verschuldigd waarvan het % afhangt van de verhouding van het tekort ten opzichte van de aangegeven waarde (art. 3.18.0.0.13. VCF). In geval van prijsbewimpeling bedraagt de belastingverhoging 100% (art. 3.18.0.0.14. VCF).

Deze belastingverhoging zal eveneens van toepassing zijn op het aanvullend recht dat voortvloeit uit het niet voldoen aan de voorwaarde van artikel 2.9.5.0.5. VCF.

219. Indien een valse verklaring wordt afgelegd omtrent de ligging van de woning, bedraagt de belastingverhoging 20% (art. 3.18.0.0.11, 1e lid, 16° VCF).

Indien de valse verklaring zou zijn afgelegd met de bedoeling om de belasting te ontduiken, t.t.z. de rechtenvermindering onterecht te verkrijgen, bedraagt de verhoging niet langer 20% maar 100% (art. 3.18.0.0.15. VCF).

Inwerkingtreding

220. Het decreet is van toepassing op verkoopovereenkomsten afgesloten vanaf 1 juni 2018¹⁷⁵.

Enkel de (onderhandse) overeenkomsten die dateren van na 31 mei 2018 kunnen genieten van de rechtenvermindering.

Hilde Pelgroms

28 mei 2018

¹⁷⁴ Er is geen expliciete bepaling voorzien voor het verschuldigd zijn van de aanvullende rechten maar dit vloeit logischerwijze voort uit de algemene regel dat rechtenvermindering niet van toepassing is indien de heffingsgrondslag hoger is dan 200.000 of 220.000 euro van artikel 2.9.5.05. VCF.

¹⁷⁵ Art. 17 van het decreet van 18 mei 2018 houdende wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de hervorming van het verkooprecht en vereenvoudigingen in de registratiebelasting.