



## **B-project:**

# **Deel 1: Rechtsvergelijkende studie van de kortingen/vrijstellingen van de registratierechten**

**J. Eeckhout  
Prof. Dr. Carine Smolders**

Hogeschool Gent  
Departement Handelswetenschappen en Bestuurskunde  
**Oktober 2007**



---

## **SBOV Fiscaliteit en Begroting**

### **B-project**

Deel 1: Rechtsvergelijkende studie van de kortingen/vrijstellingen  
van de registratierechten

#### **Resultaten van het kwalitatief onderzoek**

J. Eeckhout

Prof. Dr. C. Smolders

Hogeschool Gent

Departement Handelswetenschappen en Bestuurskunde

*Oktober 2007*

---

INLEIDING .....	4
1. REGISTRATIERECHTEN IN BELGIE.....	7
1.1. Vlaamse gewest .....	7
1.2. Brussels Hoofdstedelijk gewest.....	9
1.3. Waalse gewest .....	10
2. INTERNATIONAAL RECHTSVERGELIJKEND OVERZICHT VAN DE VRIJSTELLINGS - EN KORTINGSREGELINGEN INZAKE REGISTRATIERECHTEN.....	12
2.1. <i>Uitvoerige bespreking vrijstellingen / kortingen in zes landen ..</i> 12	
2.1.1. NEDERLAND .....	12
2.1.2. FRANKRIJK .....	16
2.1.3. DUITSLAND .....	18
2.1.4. VERENIGD KONINKRIJK .....	19
2.1.5. IERLAND .....	22
2.1.6. AUSTRALIE .....	24
2.2. <i>Rechtsvergelijkende tabel transactiebelastingen (belastbare grondslag, tarief en vrijstellingen) op onroerende goederen in 39 andere landen</i>	25
3. DISCUSSIEPUNTEN NAAR AANLEIDING VAN HET INTERNATIONAAL RECHTSVERGELIJKEND ONDERZOEK.....	42
3.1. <i>De grondslag voor de toekenning van tariefkortingen in internationaal opzicht .....</i>	42
3.2. <i>Het nagestreefde doel van de vrijstellingen .....</i>	42
3.2.1. <i>First time home homebuyers – vrijstellingen .....</i>	42
3.2.2. <i>Vrijstellingen/ verminderingen voor sociale doeleinden</i>	43
3.2.3. <i>Vrijstellingen/ verminderingen voor economische doeleinden</i> 44	
3.2.4. <i>Vrijstellingen/ verminderingen in het kader van het woonbeleid.....</i>	45
3.3. <i>Tarief van de registratierechten .....</i>	45



## EXECUTIVE SUMMARY

In deze eerste paper werd een rechtsvergelijkend onderzoek gedaan naar de aard en de modaliteiten van de kortingen/ vrijstellingen op de transactiebelastingen van onroerende goederen in diverse landen ter wereld.

Een eerste belangrijke vaststelling hierbij is dat het Belgische tarief van de registratierechten tot de hoogste in Europa behoort: ten opzichte van verschillende andere landen ligt dit tarief immers minstens voor de helft hoger.

Bovendien blijkt uit de internationale vergelijking van de grondslagen voor de toekenning van tariefkortingen dat België met de toegerekende huurwaarde van een woning als voornaamste voorwaarde voor de toepassing van het klein beschrijf, een vrij uniek criterium heeft.

In de meeste andere landen (Australië, Ierland, Spanje, etc.) worden immers voornamelijk de ligging of de verkoopprijs van het onroerend goed als determinerende factor voor een tariefverlaging gebruikt. Italië hanteert eveneens een vrij unieke werkwijze want ginds geldt de ouderdom en de aard van het onroerend goed als voornaamste criterium.

Inzake de vrijstellingen van overdrachtsbelastingen kunnen op internationaal niveau naargelang het nagestreefde doel vier belangrijke categorieën onderscheiden worden.

Een eerste categorie betreft de zogenaamde "*first-time home buyers discounts*" (o.a. toepasselijk in Ierland, Australië, etc.). Dit betreft een vrijstelling van de overdrachtsbelasting voor personen die een eerste eigendom wensen te verwerven. Ook in Vlaanderen geldt er met het abatement (d.i. een voetvrijstelling van 15.000 EUR van de belastbare grondslag) een gelijkaardige vrijstelling.

Daarnaast bestaan er in vele landen (o.a. in Nederland en Duitsland) ook *vrijstellingen en -of verminderingen voor sociale doeleinden*. De belangrijkste in deze categorie zijn de fiscale vrijstellingen voor overdrachten van onroerende goederen in familieverband (echtgenoten en bloedverwanten) en deze in het kader van het openvallen van een nalatenschap.

Vervolgens zijn er op internationaal niveau ook diverse *economische vrijstellingen* van toepassing. Het betreft in casu voornamelijk vrijstellingen voor verwervingen in het kader van vennootschapsherstructurerings en

intragroeptransacties. Bovendien tracht men via diverse gunstregimes in een aantal landen (o.a. Ierland en Nederland) ook de landbouwsector te ondersteunen.

Tenslotte beoogt men in verschillende landen via diverse vrijstellingen en -of verminderingen het *woonbeleid* te *stimuleren*. In de meeste gevallen wordt daarbij voor de toepassing van deze gunstmaatregelen uitgegaan van de ligging van het onroerend goed (cfr. RVOHS-zones in het Brussels Hoofdstedelijk gewest en de "disadvantaged areas" in het Verenigd Koninkrijk).

## *INLEIDING*

In dit deel wordt een rechtsvergelijkend onderzoek gedaan naar de aard en de modaliteiten van de kortingen/ vrijstellingen op de transactiebelastingen van onroerende goederen in diverse landen ter wereld.

In het eerste hoofdstuk wordt een toelichting gegeven omtrent de tarieven en de belangrijkste gunstmaatregelen inzake de registratierechten in België (respectievelijk voor het Vlaamse gewest, het Brussels Hoofdstedelijk gewest en het Waalse gewest).

Het tweede hoofdstuk bevat een globaal internationaal overzicht van de (vrijstellings)regelingen van de voormelde transactiebelastingen in een groot aantal landen. Daarbij wordt in de eerste paragraaf een uitvoerige tekstuele bespreking gegeven van de vrijstellingen en kortingen op deze overdrachtsbelastingen van onroerende goederen in zes landen: Nederland, Frankrijk, Duitsland, Verenigd Koninkrijk, Ierland en Australië.

Om een duidelijk beeld te kunnen schetsen van de vrijstellingen/ kortingen in de verschillende landen, hebben wij het uiteraard noodzakelijk geacht om voorafgaandelijk bij ieder land de belastbare grondslag en het tarief van deze belastingen toe te lichten.

De regeling van de transactiebelastingen op onroerende goederen in 39 andere (niet in de eerste paragraaf besproken) landen werd opgenomen in een samenvattende, rechtsvergelijkende tabel.

In het derde en laatste hoofdstuk worden een aantal uit het rechtsvergelijkend onderzoek voortvloeiende discussiepunten grondig besproken: de grondslag voor de toekenning van tariefkortingen in internationaal opzicht, een indeling van de vrijstellingen naargelang het nagestreefde doel en de internationale differentiatie inzake de tarieven van de overdrachtsbelasting.

## 1. REGISTRATIERECHTEN IN BELGIE

De Belgische belastingwetgeving bepaalt dat elke overeenkomst van eigendomsoverdracht, ongeacht of ze is opgesteld in een authentieke of onderhandse akte, binnen de 4 maanden na de ondertekening ervan op straffe van boete moet geregistreerd worden. De notaris die een akte ontvangt beschikt over een termijn van veertien dagen om die te laten registreren.

Door de registratie verkrijgt de onderhandse akte een vaste datum en is daardoor tegenstelbaar aan derden.

Het bewijs van registratie is geleverd door het aanbrengen van een specifieke vermelding op de akte van verkoop of de verkoopovereenkomst. Die vermelding omvat: het registratiekantoor en de datum van registratie, het aantal pagina's dat de akte telt, de geheven bedragen, de verwijzing naar het register en de verwijzingen van de akte.

De registratie vindt plaats in het registratiekantoor dat bevoegd is voor het gebied waarin het onroerend goed is gelegen voor wat betreft een onderhandse akte en in het registratiekantoor van de verblijfplaats van de notaris wanneer het om een notariële akte gaat.

In België zijn sinds 1 januari 2002 de verschillende gewestelijke overheden bevoegd voor de wetgeving inzake de registratierechten, met uitzondering evenwel van de regels van de procedure. De registratierechten worden nog altijd geheven en geïnd door de federale administratie van het kadaster, de registratie en de domeinen (AKRED – Sector Registratie en Domeinen). Deze administratie ziet ook toe op de toepassing van de wetgeving en de interpretatie ervan.

Hierna volgt een overzicht van de regeling inzake registratierechten in respectievelijk het Vlaamse gewest, het Brussels Hoofdstedelijk gewest en het Waalse gewest.

### 1.1. Vlaamse gewest

Sinds 1 januari 2002 betaalt de koper slechts 10 % registratierechten (voorheen 12,5 %) voor de aankoop van een woning of grond die in het Vlaamse gewest is gelegen.

In Vlaanderen zijn er drie belangrijke voordeelmaatregelen inzake de registratierechten bij de aankoop van onroerende goederen: het zogenaamde klein beschrijf, het abbatement en de meeneembaarheid.

#### Klein beschrijf<sup>1</sup>

Het algemeen tarief van de registratierechten van 10% wordt gehalveerd tot 5 % (sinds 1 januari 2002, voorheen 6%) voor de verkopen van bescheiden woningen (d.i. het klein beschrijf).

Om in aanmerking te komen voor dit zgn. klein beschrijf moet de koper aan de volgende voorwaarden voldoen:

---

<sup>1</sup> Art. 53 W. Reg.

- geen andere woning in België in volle of blote eigendom bezitten; een uitzondering bestaat echter voor een woning geërfd van ouders, groot- of overgrootouders;
- het onroerend goed dat men koopt mag slechts een maximaal kadastraal inkomen (voor indexatie) van :
  - 745 EUR indien men geen, 1 of 2 kinderen ten laste heeft;
  - 845 EUR indien 3 of 4 kinderen ten laste;
  - 945 EUR indien 5 of 6 kinderen ten laste;
  - 1045 EUR indien 7 of meer kinderen ten laste.
- de koper of zijn echtgenoot moet zich inschrijven in het bevolkingsregister op het adres van het verkregen onroerend goed binnen een termijn van 3 jaar te rekenen vanaf de datum van de aankoopakte en deze inschrijving ten minste 3 jaar zonder onderbreking behouden.

### Abattement<sup>2</sup>

Sinds 1 januari 2002 wordt bij de aankoop van een onroerend goed wordt de eerste schijf van 15.000 € vrijgesteld van registratierechten. Het fiscaal voordeel bedraagt dus 1.500 € of 750 € naargelang de aankoop belast wordt aan 10 % of aan 5 %. Om van dit abattement te kunnen genieten moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- de koper moet een natuurlijke persoon zijn;
- de woning zal de hoofdverblijfplaats worden van de koper (in principe binnen 2 jaar na datum van registratie van de aankoop; binnen 3 jaar indien de aankoop een bouwgrond betreft of een gebouw dat op het ogenblik van aankoop nog niet als woning aangewend kan worden),
- de aankoop betreft een geheelheid in volle eigendom,
- de aankoop betreft een tot bewoning aangewend of bestemd onroerend goed (bouwgrond kan van abattement genieten; evenals een tot woning te verbouwen goed),
- het goed moet gelegen zijn in het Vlaamse Gewest,
- Zuivere aankoop (betaling van de prijs in geld, dus bijv. geen ruil), de woning zal de hoofdverblijfplaats worden van de koper (in principe binnen 2 jaar na datum van registratie van de aankoop; binnen 3 jaar indien de aankoop een bouwgrond betreft of een gebouw dat op het ogenblik van aankoop nog niet als woning aangewend kan worden),
- Men mag op de datum van de onderhandse aankoopovereenkomst, geen volle eigenaar zijn van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd, noch van een perceel bouwgrond gelegen in België.
- Indien er meerdere kopers zijn, mogen deze kopers evenmin reeds gezamenlijk volle eigenaar zijn van de geheelheid van een ander onroerend goed, geheel of gedeeltelijk bestemd tot bewoning of van een perceel bouwgrond.

### Meeneembaarheid<sup>3</sup>

Een laatste fiscale gunstmaatregel inzake de Vlaamse registratierechten betreft de zgn. meeneembaarheid<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> Art. 46bis W. Reg.

<sup>3</sup> Art. 61/3 W. Reg. ; toepasselijk sinds 1 januari 2002.

<sup>4</sup> De Europese commissie vecht voor het Europees Hof van Justitie de meeneembaarheid van de registratierechten aan. Zoals hoger vermeld, bestaat één van de voorwaarden om te kunnen genieten van de meeneembaarheid erin dat zowel de oude als de nieuwe woning in het Vlaamse gewest moet gelegen zijn.



De rechten betaald ter gelegenheid van de aankoop van een onroerend goed dat dient tot hoofdverblijfplaats, en dat verkocht wordt of bestemd is om te verkopen, kunnen worden aangerekend op de registratierechten die verschuldigd zijn op de aankoop van een nieuwe hoofdverblijfplaats.

De koper zal dus slechts **het verschil** dienen te betalen (aanrekening) tussen de beide bedragen **of** kan genieten van een **teruggave**.

De voorwaarden om te kunnen genieten van de meeneembaarheid zijn de volgende:

- de oude en de nieuwe woning moeten in het Vlaamse gewest gelegen zijn;
- het moet gaan om natuurlijke personen;
- de oude woning moet onder bezwarende titel verworven zijn;
- het moet een zuivere aankoop betreffen (de ruil is m.a.w. uitgesloten);
- de oude en de nieuwe woning moeten als hoofdverblijfplaats gediend hebben;
- er mag niet meer dan twee jaar verlopen tussen het tijdstip van de aankoop van de nieuwe en de verkoop van de oude hoofdverblijfplaats;
- het aangekochte goed moet binnen een termijn van 2 jaar, te rekenen vanaf de datum van de authentieke aankoopakte betrokken te worden als hoofdverblijfplaats.

Het maximale bedrag van het fiscaal voordeel bedraagt 12.500 € per aangekocht onroerend goed.

Er mag echter geen cumulatie plaatsvinden tussen het abbatement en de meeneembaarheid.

## *1.2. Brussels Hoofdstedelijk gewest<sup>5</sup>*

De registratierechten in het Brussels Hoofdstedelijk gewest bedragen normaal 12,5 % van de aankoopprijs van het onroerend goed. Sedert 1 januari 2003 werd het klein beschrijf (aangezien het nauwelijks werd toegepast) in het Brussels Hoofdstedelijk gewest afgeschaft en vervangen door een verruimd abbatement.

Wie in het Brussels Hoofdstedelijk gewest een woning aankoopt, kan onder bepaalde voorwaarden genieten van een vrijstelling van 60.000 € op de belastbare grondslag en betaalt aldus 7.500 € minder registratierechten.

De personen die daarenboven een woning kopen in een buurt waarin een versterkt huisvestingsbeleid wordt gevoerd (de zgn. Ruimtes voor Versterkte Ontwikkeling van Huisvesting en Renovatie, afgekort RVOHR) of in een wijk met een wijkcontract genieten daarenboven van een verruimd abbatement van 75.000 € en dat levert hen een belastingvoordeel van 9.375 € op.

De Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Renovatie omvat de oude stadsbuurten waar de openbare sector een grotere inspanning moet leveren: het betreft het grootste deel van Brussel-Stad, alsook de oude wijken van

---

De Europese commissie vindt dit discriminerend en een belemmering van het vrij verkeer van personen. EU-burgers die van de ene lidstaat naar de andere verhuizen, worden zwaarder belast dan de burgers die binnen dezelfde lidstaat – in casu Vlaanderen – van woning veranderen. Volgens Vlaams Minister Van Mechelen is echter van discriminatie geen sprake, aangezien de Vlaamse meeneembaarheid is geïncorporeerd in de typische Vlaamse regeling die erop gericht is om het verwerven van een eigen woning te vergemakkelijken.

<sup>5</sup> [www.kopeninbrussel.irisnet.be](http://www.kopeninbrussel.irisnet.be); [www.bruxelles.irisnet.be](http://www.bruxelles.irisnet.be)

Anderlecht, Molenbeek, Koekelberg, Jette, Schaarbeek, Sint-Joost, Elsene, Etterbeek, Sint-Gillis en Vorst.

De criteria die leiden tot een classificatie van het gebied tot RVOHR zijn de volgende:

- de RVOH, gedefinieerd in het eerste Gewestelijke Ontwikkelingsplan;
- het te beschermen en te renoveren gebied, zoals bepaald door het K.B. van 7 september 1984;
- de concentratie van gebouwen/woningen zonder klein comfort (op basis van de telling van 1991);
- de concentratie van sterk vervallen woningen (volgens de bestaande toestand van 1997);
- de analyse van het departement huisvesting en stadsvernieuwing;

De belastingvermindering geldt niet voor de aankoop van een bouwgrond, noch voor nieuwbouwhuizen op plan of in oprichting waarbij enkel de waarde van de grond onderworpen is aan het evenredig registratierecht.

De koper van een nieuwbouwapartement of van een reeds gebouwd nieuw huis waarvan enkel de waarde van de grond onderworpen is aan het evenredig registratierecht komt wél in aanmerking voor het belastingvoordeel.

### 1.3. *Waalse gewest*<sup>6</sup>

In Wallonië bedraagt het basistarief van de registratierechten, net zoals in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 12,5 %. Deze belasting wordt geheven op de waarde van het onroerend goed.

In sommige gevallen worden de registratierechten geheel of gedeeltelijk terugbetaald.

In bepaalde gevallen geldt echter een verlaagd registratierecht van 6 %. Indien onderstaande voorwaarden vervuld zijn, kan men aanspraak maken op het verlaagd registratierecht.

- een gebouw in landelijk gebied waarvan het KI binnen een bepaald maximum blijft;
- woningen waarvan het KI een bepaald maximum niet overschrijdt.

Deze maximale KI's zijn de volgende:

- 323 €, indien de aankoop enkel gronden betreft;
- ingeval van aankoop van een bebouwd onroerend goed of een gebouwd onroerend goed en grond gelden volgende maxima:
  - 0 tot 2 kinderen ten laste: 745 €
  - 2 tot 4 kinderen ten laste: 845 €
  - 4 tot 6 kinderen ten laste: 945 €
  - 7 kinderen en meer ten laste: 1045 €.

Kinderen met een mentale of fysieke handicap van minstens 66 % gelden als 2 kinderen ten laste.

De bovenvermelde tariefkorting geldt evenwel niet in de volgende gevallen:

---

<sup>6</sup> [www.fiscalite.wallonnie.be](http://www.fiscalite.wallonnie.be)

- bij de aankoop van een gebouwd onroerend goed en grond is het verlaagd tarief van 6 % niet toepasselijk op de gronden die in de overeenkomst zijn begrepen, behalve wanneer het totaal aan kadastrale inkomens van deze gronden niet hoger is dan 323 €;
- bij de aankoop van een gedeelte van het onroerend goed, tenzij het een verdieping of een deel van een verdieping betreft;
- ingeval de koper of de partner ervan reeds in volle of blote eigendom één of meerdere onroerende goederen bezitten en het totale kadastraal inkomen van deze goederen en het pas verworven onroerend goed hoger is dan de maxima van 323 € of 745 €.

## 2. INTERNATIONAAL RECHTSVERGELIJKEND OVERZICHT VAN DE VRIJSTELLINGS -EN KORTINGSREGELINGEN INZAKE REGISTRATIERECHTEN

### 2.1. Uitvoerige bespreking vrijstellingen / kortingen in zes landen

#### 2.1.1. NEDERLAND <sup>7</sup>

##### o **Wettelijke grondslag en belastbaar feit**

In Nederland ligt de wettelijke grondslag van de “overdrachtsbelasting” vervat in de “Wet op belastingen van rechtsverkeer” (afgekort WBR) van 24 december 1970 .<sup>8</sup>

*“Onder de naam “overdrachtsbelasting” wordt een belasting geheven terzake van de verkrijging van in Nederland gelegen onroerende zaken of van rechten waaraan deze zijn onderworpen”.*<sup>9</sup>

Men kan op verschillende manieren eigenaar worden van onroerende zaken (woonhuizen, perceel grond, bedrijfspanden, e.d.) :

- Een persoon wordt juridisch eigenaar als een notaris in een akte vastlegt dat deze persoon de eigenaar is en de akte laat inschrijven bij het Kadaster;
- Een persoon wordt economisch eigenaar als een notaris niet in de akte vastlegt dat deze persoon de eigenaar is of als er wel een akte is opgesteld maar deze niet wordt ingeschreven bij het Kadaster.

Behalve van onroerende zaken, kan een persoon juridisch of economisch eigenaar zijn van aandelen in onroerende zaaklichamen en rechten op onroerende zaken (opstalrecht, erfpachtrecht, lidmaatschapsrecht van coöperatieve flatverenigingen).

##### ▪ **Belastbare grondslag**

*De belasting wordt berekend over de waarde van de onroerende zaak of het recht waaraan deze is onderworpen, waarop de verkrijging betrekking heeft. De waarde is tenminste gelijk aan die van de tegenprestatie.*<sup>10</sup>

Als de juridische of economische eigendom wordt verkregen van een onroerende zaak, wordt aldus de overdrachtsbelasting geheven over de waarde van de onroerende zaak in het economisch verkeer of over de tegenprestatie als die hoger is. Onder tegenprestatie wordt begrepen de ontvangen vergoeding of hetgeen door degene die de onroerende zaak overdraagt, is bedongen.

De waarde van de onroerende zaak is in de praktijk de hoogste verkoopprijs die kan verkregen worden als de onroerende zaak te koop wordt aangeboden op de vrije

<sup>7</sup> [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl); [www.minfin.nl](http://www.minfin.nl); [www.overheidsloket.nl](http://www.overheidsloket.nl)

<sup>8</sup> Wet van 24 december 1970, houdende vervanging van de wetgeving betreffende de registratie- en de zegelbelasting door een nieuwe wettelijke regeling

<sup>9</sup> Art. 2 Wet op belastingen van rechtsverkeer

<sup>10</sup> Art. 9 Wet op belastingen van rechtsverkeer

markt. De Belastingdienst gaat ervan uit deze waarde minimaal gelijk is aan de koopsom plus de eventuele lasten.

Ook als aandelen in onroerende zaaklichamen wordt verkregen, wordt er overdrachtsbelasting geheven over de waarde in het economisch verkeer van de onroerende zaken die in het lichaam zitten.

- **Tarief**

Er wordt een overdrachtsbelasting van 6% geheven op de waarde van de onroerende zaak<sup>1112</sup>.

- **Belastingplichtige**

De belasting wordt geheven van de verkrijger<sup>13</sup>.

- **Vrijstellingen en verminderingen**<sup>14</sup>

Er is geen overdrachtsbelasting verschuldigd in de volgende gevallen:

- Indien een persoon juridisch of economisch eigenaar wordt van onroerende zaken doordat men huwt of een partnerschap laat registreren;
- Indien een persoon gaat scheiden en daardoor juridisch eigenaar wordt van een onroerende zaak die eerder de eigendom was van de echtgenoten of de geregistreerde partners; dit geldt evenwel niet als de persoon op huwelijkse voorwaarden was getrouwd;
- Indien een persoon reeds juridisch of economisch eigenaar is van een onroerende zaak en daarin of daarop iets bouwt;
- Indien een persoon onroerende zaken erft;
- Indien de erfgenamen onroerende zaken erven en deze zaken na de verdeling op naam van één van de erfgenamen komt te staan.

Bovendien voorziet de Wet op de belastingen van het rechtsverkeer in een aantal vrijstellingen van de overdrachtsbelasting (art. 15 WBR), die hierna nader zullen worden toegelicht.

Elke vrijstelling van overdrachtsbelasting kent verschillende voorwaarden.

De vrijstelling is enkel toepasselijk als de verkrijger binnen een maand aangifte doet en daarbij beroep doet op de vrijstelling, tenzij voor de vrijstelling specifieke andere regels van toepassing zijn. Er moet daarbij uiteraard melding worden gemaakt van de voor vrijstelling relevante gegevens. De aanvraag tot vrijstelling kan worden gedaan in het aangiftebiljet, in de eventuele akte ter registratie of in een bijgevoegde verklaring. De belangrijkste vrijstellingen zijn de volgende:

#### Samenwonersvrijstelling (art. 15, 1. g. WBR)

---

<sup>11</sup> Art. 14 Wet op belastingen van rechtsverkeer

<sup>12</sup> Een advies om de overdrachtsbelasting te verlagen (waardoor mensen ertoe zouden worden aangezet dichter bij hun werk te komen wonen) werd recent negatief beantwoord door minister voor Wonen, Wijken en Integratie, Ella Vogelaar. Volgens de minister zouden starters op de woningmarkt niet geholpen zijn bij een verlaging van de overdrachtsbelasting bij de koop van een huis, aangezien een lagere belasting waarschijnlijk tot gevolg zou hebben dat de prijzen van de koopwoningen eenmalig extra zullen stijgen, *De Telegraaf* 17 juli 2007.

<sup>13</sup> Art. 16 Wet op belastingen van rechtsverkeer

<sup>14</sup> Toepasselijke wetgeving geldend op 19 september 2007.

Ingeval van een verdeling van een gemeenschap tussen samenwoners, voorziet artikel 15, g. WBR onder bepaalde voorwaarden in een vrijstelling van de overdrachtsbelasting.

Deze voorwaarden zijn de volgende:

- er moet sprake zijn van een verkrijging wegens een verdeling van een gemeenschap tussen samenwoners;
- de gemeenschappelijke woning is door beide samenwoners gezamenlijk verkregen. Van een gezamenlijke verkrijging is geen sprake als iemand die eigenaar is van het geheel, de helft daarvan overdraagt aan de andere partij;
- beide samenwoners zijn ieder afzonderlijk gerechtigd, waarvan de één minimaal tot 40 % en de andere tot maximaal 60 % van de woning.

#### Bedrijfsoverdracht aan familieleden (art. 15, 1. b. WBR)

Bij bedrijfsoverdracht tussen naaste familieleden (ouder-kind) hoeft geen overdrachtsbelasting over de bedrijfsmatige onroerende goederen te worden betaald. In 2007 werd deze regeling uitgebreid naar (pleeg- en stief-) broers en zussen en hun echtgenoten.

De belasting vervalt enkel als het bedrijf het onroerend goed actief gebruikt. Een andere voorwaarde is dat de familieleden het bedrijf voor minimaal 90% moeten voortzetten.

Het doel van deze vrijstelling bestaat erin de bedrijfsovername binnen de familie te vereenvoudigen.

#### Samenloop met heffing van omzetbelasting (art. 15, 1.a. WBR)

Wanneer er samenloop is van overdrachtsbelasting en omzetbelasting (bijv. bij de aankoop van een nieuwbouwpand), wordt een vrijstelling verleend voor de overdrachtsbelasting. Indien de prijs onder de waarde in het economische verkeer wordt vastgesteld (geen zakelijke prijs) geldt een anti-misbruikregeling, waardoor de vrijstelling van overdrachtsbelasting in dat geval niet geldt. Naar aanleiding van het belastingplan 2006 werd deze anti-misbruikregeling nog verder aangescherpt. Er bestaat geen recht op een vrijstelling van overdrachtsbelasting indien omzetbelasting wordt geheven terzake van het beschikken over een zaak voor bedrijfsdoeleinden en de vergoeding niet ten minste gelijk is aan de waarde in het economisch verkeer en deze omzetbelasting niet of niet nagenoeg geheel in aftrek kan worden gebracht.

#### Formele schenkingen van onroerende zaken (art. 15, 1.d. WBR)

Een formele schenking is een overeenkomst, waarbij de schenker zich verplicht aan de begiftigde om een vermogensbestanddeel over te dragen zonder dat hij een tegenprestatie van de begiftigde verlangt. De vrijstelling geldt dus enkel als er sprake is van een "echte" schenking en niet als er iets wordt verkocht tegen een te lage prijs.

#### Inbreng in een vennootschap (die geen nv of bv is) (art. 15, 1.e., 1° WBR)

In art. 15, eerste lid, onderdeel e, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer is een vrijstelling van overdrachtsbelasting opgenomen wegens de verkrijging bij inbreng van een onderneming in een personen- of kapitaalvennootschap. De vrijstelling is slechts van toepassing indien alle tot het ondernemingsvermogen behorende activa en passiva worden ingebracht. Voortaan geldt de vrijstelling echter

ook als de “functieloze” activa en passiva buiten de inbreng blijven. Bovendien kan voor de toepassing van de vrijstelling worden volstaan met de inbreng van de economische eigendom van het onroerend goed.

#### Omzettingvrijstelling (art. 15, 1.e., 2° WBR)

Artikel 15, eerste lid, onderdeel e, 2°, van de WBR betreft de vrijstelling voor de verkrijging door een nieuw opgerichte NV of BV door omzetting van een onderneming (de zgn. omzettingvrijstelling).

De omzettingvrijstelling is slechts toepasselijk indien alle tot het ondernemingsvermogen behorende activa en passiva die een functie vervullen in de onderneming worden ingebracht tegen toekenning van aandelen, mits de oprichters van de vennootschap in het aandelenkapitaal geheel of nagenoeg geheel in dezelfde verhouding gerechtigd zijn als in het vermogen van de omgezette onderneming (art. 5 uitvoeringsbesluit WBR).

#### Fusie, splitsing en interne reorganisatie van een bedrijf (art. 15, 1.h. WBR)

Er is ook een overdrachtsbelastingvrijstelling van toepassing voor verkrijging van onroerende zaken bij fusie, splitsing en interne reorganisatie van het bedrijf.

De vrijstelling wegens fusie is van toepassing wanneer een vennootschap uitsluitend de gehele onderneming of een zelfstandig onderdeel daarvan van een andere vennootschap verkrijgt tegen toekenning van aandelen (art. 5a uitvoeringsbesluit WBR). De vrijstelling geldt dus enkel voor fusies tussen vennootschappen; stichtingen en verenigingen (zonder een in aandelen verdeeld kapitaal) worden daar niet bijgerekend.<sup>15</sup>

De vrijstelling wegens splitsing is toepasselijk wanneer sprake is van overgang van vermogen onder algemene titel in het kader van een splitsing van een vennootschap met een in aandelen verdeeld kapitaal, behoudens in het geval dat de splitsing in overwegende mate is gericht op het ontgaan of uitstellen van belastingheffing.<sup>16</sup>

De vrijstelling wegens interne reorganisatie geldt indien een tot het concern behorende vennootschap onroerende zaken overdraagt aan een andere vennootschap van dat concern. Onder een concern wordt verstaan een vennootschap waarvan niet alle of nagenoeg alle aandelen onmiddellijk of middellijk in het bezit zijn van een andere vennootschap, tezamen met alle andere vennootschappen waarin zij onmiddellijk of middellijk alle of nagenoeg alle aandelen bezit.<sup>17</sup>

#### Aankopen van monumenten of landgoederen (art. 15, 1.p. WBR)

Deze vrijstelling van overdrachtsbelasting is van toepassing indien het verkregene is ingeschreven in een van de ingevolge de Monumentenwet van 1988 vastgestelde registers van beschermde monumenten.

#### Stedelijke herstructurering. (art. 15, 1.oo. WBR)

Wijkontwikkelingsmaatschappijen en fondsen komen in aanmerking voor een eenmalige vrijstelling van overdrachtsbelasting voor stedelijke herstructureringsprojecten. Hiervoor kunnen tijdelijke organisaties opgericht worden

<sup>15</sup> Art. 5a Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer.

<sup>16</sup> Art. 5c Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer.

<sup>17</sup> Art. 5b Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer.

waarin door verschillende woningcorporaties, gemeenten en projectontwikkelaars onroerende goederen worden ingebracht. Deze organisaties voeren de stedelijke herstructurering uit. Een wijkontwikkelingsmaatschappij moet net als een fonds worden aangewezen door de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en milieubeheer. De regeling geldt met terugwerkende kracht tot 1 januari 2003.

### Vergroting en verplaatsing van land- en tuinbouwbedrijven

Herinrichting van landerijen

## **2.1.2. FRANKRIJK**<sup>18</sup>

### ▪ **Wettelijke grondslag en belastbaar feit**

In Frankrijk worden de registratierechten “droits d’enregistrement” of ook wel “droits de mutation” genoemd.

De wetgeving inzake de “droits d’enregistrement” ligt vervat in de Code Général des Impôts (afgekort CGI).

Elke overdracht onder bezwarende titel (verkopen, aanbestedingen, verdeling, etc.) van onroerende goederen of van rechten (vruchtgebruik of blote eigendom) op een onroerend goed zijn in Frankrijk onderworpen aan een verkooprecht dat moet betaald worden door de koper:

- het “droit départemental d’enregistrement”, ook genoemd “taxe de publicité foncière” (art. 683 CGI);
- of de BTW.

Aan de registratierechten (droits départemental d’enregistrement) zijn meer bepaald onderworpen, de verkopen van onroerende goederen

- die reeds meer dan vijf jaar oud zijn;
- of die sinds hun voltooiing het voorwerp hebben uitgemaakt van een eigendomsoverdracht ten voordele van een particulier.

Aan de BTW (tarief van 19,06% op de aankoopprijs) zijn meer bepaald onderworpen, de verkopen van onroerende goederen

- die nog niet voltooid zijn (de verkopen op plan, de verkopen van onroerende goederen in toekomstige staat van voltooiing);
- die minder dan vijf jaar oud zijn en nog geen voorwerp hebben uitgemaakt van een eigendomsoverdracht ten voordele van een particulier.

Ingeval van aankoop van een recent onroerend goed (minder dan vijf jaar oud), is een speciaal tarief toepasselijk, “Frais de Notaire Réduits” (verlaagde notariskosten) genoemd. Zoals hierboven vermeld, is een dergelijke aankoop aan het BTW-regime onderworpen. De verkoper moet immers aan de Franse schatkist de BTW doorstorten, waarvan hij eerst de BTW heeft afgetrokken die hij heeft moeten betalen bij de bouw van het onroerend goed. Op de aankoopprijs inclusief BTW zal in plaats van de registratierechten een taks van 0,715 % (de zogenaamde taxe de publicité foncière) worden geheven op het transactiebedrag.

---

<sup>18</sup> [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr); [www.minefi.gouv.fr](http://www.minefi.gouv.fr)



- **Belastbare grondslag**

De registratierechten worden geheven op de verkoopprijs, zoals die werd bepaald in de verkoopakte (inclusief alle lasten en kosten verschuldigd aan de verkoper)<sup>19</sup>. De registratierechten zijn verschuldigd vanaf de ondertekening van de authentieke akte.

- **Tarief**<sup>20</sup>

Het bedrag van de registratierechten bestaat uit verschillende rechten waarvan de ontvangsten worden verdeeld onder de Staat, het departement en de gemeente waar het goed zich bevindt. De tarieven zijn de volgende:

- een departementale taks aan het tarief van 3,60 % (art. 1594 D, 1<sup>ste</sup> lid CGI)
- een gemeentetaks aan het tarief van 1,20 %
- een taks ten voordele van de Staat aan het tarief van 0,20 %.
- een heffing ten voordele van de Staat aan het tarief van 2,50 % die toegepast wordt op het bedrag van het departementaal recht.

Het globale tarief bedraagt aldus 5,09 % (vroeger 4,89 %).

Ieder jaar bepalen de Algemene Raden van de departementen het tarief van de registratierechten, zonder dat het tarief evenwel mag verminderd worden tot beneden de 1% of verhoogd mag worden tot boven de 3,60 % (art. 1594 D, 2<sup>de</sup> lid CGI).

- **Belastingplichtige**

De registratierechten worden geheven ten laste van de koper.

- **Vrijstellingen en verminderingen**<sup>21</sup>

### **Abattement**

Overeenkomstig art. 1594 F ter, CGI kunnen de Algemene Raden van de departementen een abattement op de grondslag van de registratierechten invoeren voor de verkopen van:

- onroerende goederen die door de koper gedurende minimum 3 jaar als woning zullen gebruikt worden;
- en garages

die gelegen zijn in zones van "revitalisation rurale" (plattelandsstimuleringszones), zoals deze gedefinieerd zijn in art. 1465 A, CGI.<sup>22</sup>

Het bedrag van het abattement wordt facultatief bepaald door de Algemene Raden van de departementen. Het wordt vastgelegd per schijf van 7.600 €, maar mag niet lager zijn dan dit grensbedrag en niet hoger dan 46.000 €.

---

<sup>19</sup> Art. 683 CGI

<sup>20</sup> Dit tarief is toepasselijk sinds 1 juni 2007.

<sup>21</sup> Vrijstellingen en verminderingen zoals ze gelden sinds 1 juni 2007.

<sup>22</sup> Deze zones van "revitalisation rurale" (plattelandsstimuleringszones) betreffen gemeenten gelegen in arrondissementen en kantons die gekenmerkt worden door een geringe of een zeer geringe bevolkingsdichtheid én die voldoen aan één van de volgende drie sociaal-economische criteria: een bevolkingsafname, een afname van de actieve bevolking, een groot percentage werkgelegenheid in de landbouw (art. 1465 A, CGI).

De eerste overdracht onder bezwarende titel van nieuw verworven onroerende goederen en onroerende goederen in staat van voltooiing waarvan de authentieke akte werd ondertekend tussen 1 juni 1993 en 31 december 1994, geniet van een abbatement van 91.000 € op de grondslag van de registratierechten, mits de volgende voorwaarden worden nageleefd:

- het onroerend goed mag nog niet het voorwerp hebben uitgemaakt van een schenking;
- het onroerend goed moet sinds de verwerving (of de latere voltooiing) minstens vijf jaar als hoofdverblijfplaats gebruikt worden;
- de verkrijger moet er zich toe verbinden om het onroerend goed gedurende een periode van 3 jaar sinds de akte van verwerving enkel als woning te gebruiken (art. 1055bis, CGI).

### **Vrijstellingen**

De Algemene Raden van de departementen kunnen vrijstellingen verlenen van de registratierechten voor:

- overdrachten van huisvesting gerealiseerd door de sociale verhuurkantoren ("organismes d'habitation à loyer modéré" genoemd) of door de vennootschappen met gemengd beheer (de zgn. "sociétés d'économie mixte") (art.1594 G, CGI);
- eigendomsverwervingen gerealiseerd door de pensioenverzekeringen van oudstrijders en oorlogsslachtoffers (art.1594 I, CGI).

### **2.1.3. DUITSLAND <sup>23</sup>**

#### **▪ Wettelijke grondslag en belastbaar feit**

In Duitsland worden de belastingen over de verkrijging van onroerende goederen "Gründerwerbsteuer" genoemd.

De wettelijke grondslag van de "Gründerwerbsteuer" ligt vervat in het "Gründerwerbsteuergesetz" van 26 februari 1997 (afgekort GrEStG).

De Gründerwerbsteuer is een rechtsverkeerbelasting. Gründerwerbsteuer worden geheven bij de verwerving van onbebouwde onroerende goederen, bebouwde onroerende goederen, gebouwen (o.a. vakantie –en weekendhuizen) en rechten op onroerende goederen en gebouwen.

#### **▪ Belastbare grondslag**

De Gründerwerbsteuer wordt geheven op de waarde van de tegenprestatie ( §8 GrEStG ).

Tot de tegenprestatie behoort iedere prestatie die door de verkrijger aan de vervreemder voor de verkrijging van het onroerend goed wordt toegekend.

In de regel bestaat de tegenprestatie uit de koopprijs.

#### **▪ Tarief**

---

<sup>23</sup> [www.bundesfinanzministerium.de](http://www.bundesfinanzministerium.de); [www.gesetz-im.internet.de](http://www.gesetz-im.internet.de)

Het tarief van de Grunderwerbsteuer bedraagt voor verwervingsverrichtingen die plaatsvonden sedert 1 januari 2007 4,5 % van de tegenprestatie. Het bedrag van de Grunderwerbsteuer wordt op de volle euro naar beneden afgerond ( §11 GrEStG ). Voor verwervingsverrichtingen die tot en met 31 december 2006 plaatsvonden, bedroeg het tarief 3,5 %.

▪ **Belastingplichtige**

Schuldenaar van de Grunderwerbsteuer zijn normaliter de verkrijger en de vervreemder.

( §13 GrEStG ).

In de meeste overeenkomsten wordt echter bepaald dat de verkrijger de Grunderwerbsteuer moet betalen.

▪ **Vrijstellingen en verminderingen**

**Vrijstellingen**

Bepaalde verwervingsverrichtingen zijn van de “Grunderwerbsteuer” vrijgesteld:

- de verwerving van een tot de nalatenschap behorend onroerend goed door het mede-erven van een deel van de nalatenschap (§ 3, Nr. 3 GrEStG);
- de verwerving door de echtgenoot van de vervreemder (§ 3, Nr. 4 GrEStG);
- de verwerving door de vroegere echtgenoot van de verkoper in het kader van een vermogensverdeling na de echtscheiding (§ 3, Nr. 5 GrEStG);
- de verwerving van onroerende goederen door personen die met de vervreemder in naaste lijn verwant zijn, evenals de echtgenoten van deze personen (§ 3, Nr. 6 GrEStG);
- de verwerving van een onroerende goederen met een geringe waarde, d.w.z. waarvan de waarde van de tegenprestatie niet meer dan 2.500 € bedraagt (vrijgesteld grensbedrag van 2.500 €). Bedraagt de tegenprestatie evenwel meer dan 2.500 €, dan wordt de volledige tegenprestatie aan de Grunderwerbsteuer onderworpen (§ 3, Nr. 1 GrEStG);
- de verwerving van een tot de gemeenschap behorend onroerend goed door een deelgenoot bij de verdeling van de gemeenschap (§3, Nr. 7 GrEStG).

**2.1.4. VERENIGD KONINKRIJK <sup>24</sup>**

▪ **Wettelijke grondslag en belastbaar feit**

In het Verenigd Koninkrijk worden de registratierechten “Stamp Duty Land Tax” genoemd. De “Stamp Duty Land Tax” werd ingevoerd door de Finance Act van december 2003 en vervangt de vroegere Stamp Duty.

“Stamp Duty Land Tax” wordt geheven op de eigendomsovergangen van onroerende goederen (woningen, appartementen, andere gebouwen en gronden).

---

<sup>24</sup> [www.hmrc.gov.uk](http://www.hmrc.gov.uk); [www.direct.fgov.uk](http://www.direct.fgov.uk)

“Stamp Duty Land Tax” is een belasting op transacties, maar niet op documenten. Wanneer een persoon een onroerend goed aankoopt, moet deze een “land transaction return” invullen en verzenden aan de HMRC. Deze “land transaction return” telt 6 pagina’s, maar voor de meeste transacties moet slechts minder dan de helft van de voorziene ruimtes worden ingevuld. Wanneer de aangifte is verwerkt en het juiste bedrag van de belasting werd betaald, wordt een certificaat (“land transaction return certificate”) uitgereikt. Dat certificaat is noodzakelijk ingeval van een aanvraag tot registratie van titels of documenten in de registers (Land Registries in het Verenigd Koninkrijk en Noord-Ierland en de Registrars of Scotland).

- **Belastbare grondslag**

Het toepasselijke tarief van de “Stamp Duty Land Tax” moet worden toegepast op het geheel van de tegenprestatie die betaald werd om de grond of het gebouw te verkrijgen (d.i. de aankoopprijs, inclusief BTW).

- **Tarief**

Er moeten geen registratierechten (“Stamp Duty Land Tax”) worden betaald voor “residential property” (woningen) waarvan de prijs 125.000 £ of minder bedraagt. Boven het voormelde bedrag moet een registratierecht (“Stamp Duty Land Tax”) betaald worden van 1 tot 4 % op de aankoopprijs.

De volgende tarieven zijn toepasselijk op eigendomsovergangen van onroerende goederen sinds 23 maart 2006.

Residential onroerend goed (woningen)

<b>Aankoopprijs "residential" onroerend goed Britse Pond</b>	<b>Aankoopprijs "residential" onroerend goed EURO (wisselkoers per 23/8/2007)</b>	<b>Tarief SDLT</b>
0 – 125.000 £	0 – 184.112,50 EUR	0 %
125.001 – 250.000 £	184.112,50 – 368.075 EUR	1 %
250.001 – 500.000 £	368.075 – 736.200 EUR	3 %
Vanaf 500.001 £	Vanaf 736.200 EUR	4 %

Non-residential onroerend goed

<b>Aankoopprijs "non- residential" onroerend goed Britse Pond</b>	<b>Aankoopprijs "non- residential" onroerend goed EURO (wisselkoers per 23/08/2007)</b>	<b>Tarief SDLT</b>
0 – 150.000 £	0 – 220.860 EUR	0 %
150.001 – 250.000 £	220.860 – 368.075 EUR	1 %
250.001 – 500.000 £	368.075 – 736.200 EUR	3 %
Vanaf 500.001 £	Vanaf 736.200 EUR	4 %

- **Vrijstellingen en verminderingen**

**Vrijstellingen**

Aanvragen voor vrijstellingen van registratierechten in het Verenigd Koninkrijk kunnen gedaan worden via de "land transaction return". De relevante sectie van de "land transaction return" moet worden ingevuld teneinde de vrijstelling aan te vragen en het is niet nodig om voor een transactie waarbij een volledige vrijstelling wordt aangevraagd, een betaling mee te sturen met de "land transaction return".

De belangrijkste vrijstellingen van de registratierechten (Stamp Duty Land Tax) in het Verenigd Koninkrijk zijn de volgende:

- Vrijstelling voor onroerende goederen gelegen in bepaalde zones ("disadvantaged area relief")
- Vrijstelling bij gedwongen verkoop
- Specifieke vrijstelling voor vennootschappen
- Vrijstelling voor liefdadigheidsdoeleinden/doeleinden van algemeen nut
- Verrichtingen tussen groepsvennootschappen
- Verwervingen door een liefdadigheidsfonds
- Verwervingen van grond in bepaalde zones (disadvantaged areas)
- Verwervingen als gevolg van vennootschapsherstructureringen

#### Disadvantaged Areas Relief

"Disadvantaged areas relief" is een vrijstelling van de registratierechten ("stamp duty land tax") voor bepaalde transacties van onroerende goederen in daartoe aangewezen zones ("disadvantaged areas") van het Verenigd Koninkrijk.

Sinds 17 maart 2005 is de "disadvantaged areas relief" enkel van toepassing op transacties met betrekking tot eigendom van woningen (residential property) gelegen in bepaalde zones ("qualifying areas") én waarvan de waarde van de tegenprestatie een bedrag van 150.000 £ niet overstijgt. Bovendien moeten de voormelde transacties hebben plaatsgevonden op of na 1 december 2003.

Onder "residential property" in het kader van de "disadvantaged areas relief" moet een gebouw worden verstaan dat op de dag van de desbetreffende transactie wordt

- gebruikt als woning;
- geschikt voor gebruik als woning;
- of die wordt opgericht of verbouwd (aangepast) voor dit gebruik.

Wanneer een gebouw aan één van deze criteria voldoet, wordt het evenals de daarbijhorende tuin en gronden en de eraan verbonden rechten voor de doeleinden van de vrijstelling behandeld als een "residential property".

"Non-residential property" is aldus sinds 17 maart 2005 uitgesloten van de vrijstelling. "Non-residential property" wordt omschreven als ieder onroerend goed die niet onder de definitie van "residential property" valt. Het gebruik van bepaalde overheids- of gemeentelijke gebouwen, bijv. ziekenhuizen, gevangenissen kan gecatalogeerd worden als non-residential property.

Disadvantaged areas relief is beschikbaar in 1.997 zones binnen het Verenigd Koninkrijk, die geselecteerd werden op basis van "National Indices of Deprivation". Deze National Indices of Deprivation betreffen statistieken inzake 6 bevoegdheidsdomeinen: inkomen, werkgelegenheid, gezondheidsdeprivatie en invaliditeit, opleiding en vaardigheden, behuizing en geografische toegang tot

diensten. Deze zones zijn gebaseerd op plaatselijke (kies)districten in Engeland, Wales en Noord-Ierland en op de zgn. "postcode areas" in Schotland.

### **2.1.5. IERLAND <sup>25</sup>**

#### **Wettelijke grondslag, definitie en belastbaar feit**

In Ierland wordt de belasting op de koop van onroerende goederen eveneens "Stamp Duty" genoemd. De wettelijke grondslag voor de "Stamp Duty" ligt vervat in de Stamp Duties Consolidation Act van 1999.

Het bedrag van de te betalen "Stamp Duty" is hoofdzakelijk afhankelijk van

- de prijs (of de marktwaarde wanneer de prijs lager is dan de marktwaarde) die betaald werd voor het onroerend goed;
- het feit of het onroerend goed nieuw dan wel reeds in gebruikte staat is;
- het feit of de koper een "first time buyer", eigenaar-bewoner of investeerder is.

#### **Belastbare grondslag**

De belastbare grondslag is de aankoopprijs, exclusief BTW.

#### **Tarief**

Verschillende tarieven zijn toepasselijk in Ierland afhankelijk van de aard van de eigendom (residential of non-residential), de waarde van de eigendom en de status van de koper. De tarieven zijn toepasselijk op transacties die plaatsvinden vanaf 6 december 2001.

#### **"Residential" onroerend goed (huizen en appartementen) Transacties uitgevoerd op of na 31 maart 2007**

<b>Tegenprestatie</b>	<b>First Time Buyer tarief voor transacties uitgevoerd op of na 31 maart 2007 <sup>26</sup></b>	<b>Volle tarief</b>
Minder dan €127,000	Vrijgesteld	Vrijgesteld
€127,001 - €190,500	Vrijgesteld	3%
€190,501 - €254,000	Vrijgesteld	4%
€254,001 - €317,500	Vrijgesteld	5%
€317,501 - €381,000	Vrijgesteld	6%
€381,001 - €635,000	Vrijgesteld	7.5%
Boven €635,000	Vrijgesteld	9%

<sup>25</sup> [www.taxireland.ie](http://www.taxireland.ie)

<sup>26</sup> Het first time buyers tarief voor transacties uitgevoerd vóór 31 maart 2007 bedroeg respectievelijk:

- waarde tegenprestatie tussen 317.501- 381.000 €: 3%
- waarde tegenprestatie tussen 381.001- 635.000 €: 6%
- waarde tegenprestatie boven 635.000 €: 9%

### **"Non-residential" onroerend goed (kantoren, bedrijven, etc.)**

<b>Tegenprestatie</b>	<b>Tarief</b>
Tot €10,000	Vrijgesteld
€10,001 tot €20,000	1%
€20,001 tot €30,000	2%
€30,001 tot €40,000	3%
€40,001 tot €70,000	4%
€70,001 tot €80,000	5%
€80,001 tot €100,000	6%
€100,001 tot €120,000	7%
€120,001 tot €150,000	8%
Boven €150,000	9%

Wanneer een eigendom als schenking of voor minder dan de totale waarde wordt overgedragen, is er registratierecht ("stamp duty") tegen het toepasselijke tarief verschuldigd op de marktwaarde van de eigendom.

- **Vrijstellingen en verminderingen**

#### **Vrijstellingen**

##### First Time Buyer

"First time buyers" zijn in Ierland vrijgesteld van de betaling van registratierechten (Stamp Duties).

Een "first time buyer" is een persoon die in het verleden nergens een huis of appartement heeft aangekocht of gebouwd en die op heden een huis of appartement aankoopt met als doel het als hoofdverblijfplaats te gebruiken.

Wanneer er meer dan één koper is, moet ieder van hen een "first time buyer" zijn om te kunnen genieten van deze vrijstelling.

##### Nieuwe huizen en appartementen

Nieuwe huizen en appartementen die gekocht worden door een eigenaar bewoner (inclusief een "first time buyer") en waarvoor een certificaat ("Floor Area Compliance certificate") bestaat waaruit blijkt dat de totale bewoonbare oppervlakte niet meer bedraagt dan 125 vierkante meters, zijn vrijgesteld van registratierechten (Stamp Duties). Om de vrijstelling te verkrijgen is het wel strikt noodzakelijk dat het voornoemde certificaat kan worden voorgelegd.

##### Overige vrijstellingen

- Overdracht van eigendom tussen echtgenoten is vrijgesteld van registratierechten. De vrijstelling is ook van toepassing op overdrachten van eigendom bij gescheiden koppels, onder voorwaarde van naleving van bepaalde maatregelen opgelegd door de rechtbanken;

- Overdrachten van gronden en gebouwen aan bloedverwanten. De helft van het normale tarief van de “Stamp duty” (dus maximaal 4,5 %) is slechts toepasselijk;
- Vennootschapsherstructurerings;
- Overdrachten van gronden aan “young trained farmers” tussen 1 januari 2000 en 31 december 2008 zijn vrijgesteld van registratierechten (“Young Trained Farmer Relief”);
- Intragroeptransacties;
- Overdrachten van onroerende goederen aan liefdadigheidsinstellingen/instellingen van algemeen nut.

### **2.1.6. AUSTRALIË <sup>27</sup>**

- **Wettelijke grondslag en belastbaar feit**

In Australië worden de belastingen op de overdracht van onroerende goederen eveneens “Stamp Duties” genoemd.

“Stamp Duty” is een oude term die hoofdzakelijk gebruikt wordt om de belastingen op de diverse belastbare transacties te beschrijven.

De wettelijke grondslag van de “Stamp Duty” ligt vervat in de “Duties Act 2000”. De “Duties Act 2000” is van toepassing op transacties die plaatsvinden op of na 1 juli 2001.

De “Duties Act 2000” vervangt de “Stamps Act” van 1958.

De overdracht van gronden, inclusief gebouwen, is in Australië onderworpen aan belastingen. Behoudens een vrijstelling, wordt de overdracht van onroerende goederen belast met een Stamp Duty op de marktwaarde van de eigendom of de tegenprestatie (de betaalde prijs). Elke staat in Australië heft zijn eigen registratierechten.

- **Tarief**

Het tarief van de belasting (dat verschilt van staat tot staat) gaat van een toptarief van 5,5% voor eigendom met een waarde van meer dan \$ 870.000 naar een basistarief van 1,4% voor eigendommen met een waarde van minder dan \$ 20.000. Deze tarieven worden toegepast sinds 21 april 1998.

- **Vrijstellingen**

Er is een vrijstelling voorzien voor “first home buyers”, meer bepaald de “First Home Owner Grant”. Elke staat in Australië heeft zijn eigen “First Home Owner Grant”-procedure.

---

<sup>27</sup> [www.sro.vic.gov.au](http://www.sro.vic.gov.au);



De "First Home Owner Grant" (afgekort FHOG) werd ingevoerd om eigendomsverwerving van een onroerend goed aan te moedigen door aldus een vrijstelling toe te kennen aan de personen die een eerste eigendom verwerven.

De "First Home Owner Grant" werd ingevoerd door de First Home Owner Grant Act 2000. Om in aanmerking te kunnen komen voor de vrijstelling, moet voldaan worden aan de volgende criteria:

- De betrokkene en zijn/haar partner mogen nog geen FHOG ontvangen hebben in Australië;
- De betrokkene en zijn/haar partner mogen afzonderlijk, tesamen of met een andere persoon voor 1 juli 2000 nog geen eigenaar zijn geweest van een woning (residential property) in Australië;
- De betrokkene en zijn/haar partner mogen dus gedurende een doorlopende periode van minstens 6 maanden geen huis in Australië bewoond hebben, waarin ze op of na 1 juli 2000 een belangrijk aandeel hebben verworven;
- De betrokkene moet een natuurlijk persoon zijn en minstens 18 jaar oud zijn op het ogenblik van de vestiging of de voltooiing van de constructie;
- De betrokkene moet een permanente rijksinwoner van Australië zijn op het tijdstip van de vestiging of de voltooiing van het huis;
- De betrokkene moet het huis bewonen als voornaamste woonplaats voor een doorlopende periode van minstens 6 maanden; deze periode moet beginnen binnen de 12 maanden van ofwel de vestiging, ofwel de voltooiing van de constructie.

Iedere aanvrager van deze vrijstelling moet op of na 1 juli 2000 een koopovereenkomst van een bestaande of nieuwe woning of een woning op plan afgesloten hebben.

## **2.2. Rechtsvergelijkende tabel transactiebelastingen (belastbare grondslag, tarief en vrijstellingen) op onroerende goederen in 39 andere landen<sup>28</sup>**

<b>Land</b>	<b>Belastbare grondslag</b>	<b>Tarief</b>	<b>Vrijstellingen</b>
<b>Oostenrijk</b>	Tegenprestatie	- 3,5 % belasting op de meerwaarde van de onroerende goederen + 1% registratierecht.	Verwervingsverrichtingen waarvan de belastbare grondslag voor de heffing van de registratierechten de waarde van 1.100 EUR

<sup>28</sup> J. KESTI, *European Tax Handbook 2006*, 2006, 844 p.; [www.globalpropertyguide.com](http://www.globalpropertyguide.com); [www.properties-in-europe.com](http://www.properties-in-europe.com); [www.globespanproperty.com](http://www.globespanproperty.com); [www.deloitte.com/dtt/article/0,1002,cid%253D104992,00.html](http://www.deloitte.com/dtt/article/0,1002,cid%253D104992,00.html); [www.worldofproperty.co.uk](http://www.worldofproperty.co.uk); [www.era.be/assets/docs/Marketsurvey2006.pdf](http://www.era.be/assets/docs/Marketsurvey2006.pdf); de toepasselijke wetgeving zoals ze in de diverse landen geldt per 19 september 2007.

			niet overstijgt;
		- Reorganisation Tax Act (via fusie): 7% bel. op meerwaarde van onroerende goederen + 1 % registratierecht.	Verwerving van een onroerend goed door schenking;
			Verwerving van onroerende goederen wegens overlijden;
			Verwerving van een tot de nalatenschap behorend onroerend goed van een mede-erfgenaam in het kader van een verdeling van de nalatenschap;
			Verwerving van een onroerend goed in het kader van een fusie of ruilverkaveling;
			Vermindering van registratierechten tot 2% bij overdrachten tussen echtgenoten en aan naaste verwanten
			Overdracht van grond is vrijgesteld van BTW
<b>Bulgarije</b>	Hoogste bedrag van (i) de transactieprijs overeengekomen tussen de partijen OF (ii) de door de belastingdiensten bepaalde raming van het onroerend goed.	- 2 % overdrachtsbelasting onroerend goed (gemeentelijke belasting) - 0,10 % registratierecht - 20 % BTW bij de overdracht van eigendom of onroerende rechten op gebouwen in Bulgarije	
<b>Kroatië</b>	Overdrachtsbelasting op de marktwaarde van het onroerend goed, d.i. de totale prijs van het onroerend goed die is of kan worden verkregen bij de voltooiing.	5 % van de marktwaarde	- Overdrachtsbelasting is niet verschuldigd bij de verwerving van nieuwe onroerende goederen als eerste woning; in de plaats daarvan is de verkoop onderworpen aan 22% BTW op de waarde van de bouw.
	De belastingdienst moet een raming aan het onroerend goed		- Vennootschappen zijn vrijgesteld van de overdrachtsbelasting op

geven; deze waarde wordt gebruikt om de marktprijs van het onroerend goed te bepalen.

onroerend goed, wanneer ze dit goed verwerven als deel van het initiële kapitaal, door een verhoging van het startkapitaal omwille van de opname van dit goed of wanneer het onroerend goed wordt verkregen in het kader van een fusie of overname van een bedrijfstuk.

- Een onroerend goed verkregen als schadevergoeding in het kader van een rechtsgeschil of als compensatie vanwege de Staat zijn eveneens vrijgesteld van overdrachtsbelasting

## **Cyprus**

Overdrachtsbelasting  
Marktwaarde van het onroerend goed zoals geschat door de Staat (Land Registry department).

Overdrachtsbelasting  
- Marktwaarde 1 – 50.000 CYP (86.438 EUR) = 3% overdrachtsvergoeding 1.500 CYP;

- Marktwaarde 50.000 – 100.000 CYP (172.876 EUR) = 5 %, overdrachtsvergoeding 2.500 CYP, cumulatieve vergoeding 4.000 CYP

Registratierechten  
Aankoopprijs van het onroerend goed.

- Marktwaarde boven 100.000 CYP (172.876 EUR) = 8 %.

Registratierechten  
Tot 100.000 CYP (172.876 EUR): 0,15%  
Boven 100.000 CYP (172.876 EUR): 0,2%

## **Tsjechië**

Hoogste bedrag van ofwel de tussen de

3 %, de verkoper betaalt gewoonlijk de

Vrijstelling in bepaalde gevallen :

	partijen overeengekomen aankoopprijs of de officiële belastbare waarde van het onroerend goed.	belasting, terwijl de koper borg staat.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bij overdrachten door vennootschappen</li> <li>- wanneer de belastbare waarde lager is dan 100 CZK, wordt er geen belasting geheven.</li> </ul>
<b>Denemarken</b> <sup>29</sup>	Geen overdrachtsbelasting, wel registratierecht te betalen.	Vast registratierecht van DKK 1,400 (188 EUR), plus 0,6% van de aankoopprijs (of de officieel vastgestelde waarde ervan indien deze hoger is) van het onroerend goed moet betaald worden aan Kadaster.	
<b>Estland</b>	Aankoopprijs, BTW inbegrepen.	Tarieven tot max. 0,04 % (afhankelijk van de waarde van het onroerend goed)	
<b>Finland</b> <sup>30</sup>	Overdrachtsbelasting op de aankoopprijs- of waarde of enige andere vergoeding die als tegenprestatie betaald werd voor het onroerend goed.	4% overdrachtsbelasting.	Vrijstelling van overdrachtsbelasting (Transfer Tax) voor de kopers van een eerste woning ("first home buyers") sedert 1 juni 2005.
	In het kader van de overdrachtsbelasting wordt een gebouw of een constructie die permanent verbonden is met het gebruik van het onroerend goed, ook beschouwd als een onroerend goed. De overdracht moet worden ter kennis gebracht van het plaatselijke belastingkantoor van de gemeente waar het onroerend goed		De na te leven voorwaarden om de vrijstelling te verkrijgen zijn de volgende: <ul style="list-style-type: none"> <li>- de overnemer moet tenminste 50 % van het onroerend goed aankopen en van het bestaande of op te richten gebouw;</li> <li>- de overnemer moet het gebouw of appartement als permanente hoofdverblijfplaats gebruiken;</li> </ul>

<sup>29</sup> [www.skm.dk/foreign](http://www.skm.dk/foreign)

<sup>30</sup> [www.vero.fi](http://www.vero.fi)

is gelokaliseerd.

- de overnemer moet tenminste 18 maar niet ouder dan 40 jaar zijn op het ogenblik dat de akte van overdracht is ondertekend. Ook wanneer de overnemer de woning slechts na de leeftijd van 40 jaar als permanente hoofdverblijfplaats gebruikt, is de overnemer gerechtigd om van de vrijstelling te genieten;

- de overnemer die tenminste de helft van een woning bestemd als permanente hoofdverblijfplaats in eigendom heeft gehad, is uitgesloten van de vrijstelling voor "first-time homebuyers". De vrijstelling vervalt louter op basis van het vroegere eigenaarschap van de overnemer (laatstgenoemde moet daarvoor niet permanent in de woning hebben geleefd). De vrijstelling vervalt evenwel niet bij eigenaarschap van een zomerhuis ("summer cottage") of "leisure house".

### **Griekenland**

Overdrachtsbelasting  
Hoogste bedrag van  
(i) ofwel de  
aankoopprijs  
(ii) ofwel de  
geraamde objectieve  
waarde van het  
onroerend goed.

Overdrachtsbelasting  
Onroerende goederen  
gelegen in tegen  
brand beveiligde  
gebieden:  
0 – 15.000 EUR: 7  
% boven 15.000  
EUR: 9%;

Onroerende goederen  
niet gelegen in tegen  
brand beveiligde  
gebieden:  
0 - 15.000 EUR : 9

% boven 15.000  
EUR: 11 %

Een gemeentelijke  
belasting ten belope  
van 3% van de  
overdrachtsbelasting  
is eveneens  
verschuldigd.

Registratierechten  
Waarde van het  
onroerend goed

Registratierechten  
0,475% + 15 EUR  
voor kadastraal  
uittreksel.

<b>Hongarije</b>	Aankoopprijs van het onroerend goed.	<p>“Residential”  <u>onroerende goederen</u>          (bv. Appartementen):          Tot 15.000 EUR: 2%          Boven 15.000 EUR:          6%</p> <p><u>Andere soorten onroerende goederen</u>          10 % transfer duty.          De belasting moet betaald worden door de koper.</p>	<p>Verkrijging van onroerende goederen door vennootschappen die de herverkoop en de financiële leasing van onroerende goederen als hoofdactiviteit hebben, is onder bepaalde voorwaarden onderworpen aan een verlaagd tarief van 2%.</p>
<b>Italië</b>	Aankoopprijs van het onroerend goed.	<p>De aankoop van een onroerend goed in Italië is onderworpen aan een registratie-, kadastrale en “land registry tax”.</p> <p><u>Registratiebelasting:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>oude onroerende goederen</i> gekocht als hoofdverblijfplaats onder de wet 1089/39 – 3 %; deze woning moet gelegen zijn in de huidige of toekomstige gemeente en mag niet gecatalogeerd worden als “luxueuze”woning. Niet-rijksinwoners en kopers van deze onroerende goederen als tweede verblijf: 7%</li> <li>- aankoop <i>nieuwe onroerende goederen</i> (en dus onderworpen aan BTW): een vast registratierecht van 168 EUR</li> <li>- aankoop <i>bouwgrond</i>: 8%</li> <li>- aankoop <i>landbouwgrond</i>: 15%</li> </ul> <p><u>Land Registry Tax</u>          2% voor oude onroerende goederen en een vast recht van 168 EUR (vroeger 129,11 EUR) voor</p>	

nieuwe onroerende goederen. Het vast recht van 168 EUR is ook toepasselijk indien het onroerend goed als enige hoofdverblijfplaats wordt gebruikt.

#### Kadastrale belasting

1% voor oude onroerende goederen en een vast recht van 168 EUR (vroeger 129,11 EUR) voor nieuwe onroerende goederen. Het vast recht van 168 EUR is ook toepasselijk indien het onroerend goed als enige hoofdverblijfplaats wordt gebruikt.

Globaal beschouwd wordt er aldus 6% transactiebelasting betaald bij de overdracht van onroerende goederen.

#### BTW

Kopers van nieuwe onroerende goederen (d.w.z. woningen die verkocht worden binnen de 5 jaar van de voltooiing van de bouw of de verbouwing) betalen dus niet de 3 tot 7% registratiebelasting, noch de 2% Land Registry Tax, noch de 1% Kadastrale belasting. In de plaats daarvan betalen ze dus een vaste registratiebelasting, Land Registry tax en kadastrale belasting van 168 EUR (in totaal dus 504 EUR, plus daarenboven BTW met



		<p>tarieven van 4% tot 20%.</p> <p>BTW bedraagt 4% bij de kopers van een eerste woning ("first home resident buyers"), 10% voor de kopers van een tweede woning ("second-home") en voor niet-rijksinwoners en 20% bij aankoop van een luxewoning met een rating van A1 in het eigendomsregister.</p>	
<b>Letland</b>	<p>Hoogste bedrag van (i) ofwel de aankoopprijs (ii) ofwel de kadastrale waarde van het onroerend goed.</p>	<p>Een registratierecht van 2% op de marktwaarde van het onroerend goed, maar gelimiteerd tot 30.000 LVL (42,686 EUR)</p>	
<b>Litouwen</b>	<p>Geen overdrachtsbelasting, wel een notarisvergoeding op de aankoopprijs.</p>	<p>Notarisvergoeding wordt bepaald door de Staat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tot 8.688,60 EUR: 1%, maar niet minder dan 14,48 EUR</li> <li>- Van 8.688,61 – 28.962 EUR: 86,89 EUR + 0,7 % van het bedrag boven 8.688,60 EUR</li> <li>- Boven 28.962 EUR: 228,80 + 0,5% van het bedrag boven 28.962 EUR</li> </ul>	
<b>Luxemburg</b>	<p>Verkoopprijs van het onroerend goed (die niet minder mag zijn dan de marktwaarde).</p>	<p>6 % registratierechten en 1% overschrijvingstaks voor overdracht van eigendom van onroerende goederen gelegen in Luxemburg;</p> <p>De verkoop van onroerende goederen</p>	<p>Overdracht van onroerende goederen gelegen buiten Luxemburg vallen buiten het toepassingsgebied van de registratierechten en de overschrijvingstaks;</p> <p>Specifieke regels zijn toepasselijk indien er een intentie is om het onroerend goed te</p>

gelegen in  
Luxemburg-Stad zijn  
onderworpen aan 9 %  
registratierechten (3  
% gemeentelijke  
belasting inclusief) en  
1%  
overschrijvingstaks.

herverkopen binnen de 2  
of 4 jaar: indien een  
herverkoopclausule is  
opgenomen in de akte,  
stijgt het registratierecht  
tot 7,2%, 5% daarvan  
kan evenwel  
gerecupereerd worden  
indien de herverkoop  
wordt geregistreerd  
binnen de 4 jaar.

**Noorwegen**

Tegenprestatie

Stamp duty aan 2,5%

**Polen**

Verkoop van  
onroerende goederen  
in het algemeen  
onderworpen aan  
BTW;  
In bepaalde gevallen  
(o.a. niet aan BTW  
onderworpen  
gebouwen) echter  
overdrachtsbelasting  
(Civil Law Activities  
Tax) op de  
verkrijging van  
onroerende goederen

2 %  
overdrachtsbelasting

**Portugal**

Overdrachtsbelasting  
op hoogste bedrag  
van (i) ofwel de  
tegenprestatie  
betaald voor het  
onroerend goed, (ii)  
ofwel de belastbare  
waarde zoals  
gedefinieerd door de  
IMI Code;

Overdrachtsbelasting  
- *Residential property*  
(villa's en  
appartementen)  
0 – 85.500 EUR: 0%  
85.500 EUR – 117.200  
EUR: 2%  
117.200 EUR –  
159.800 EUR: 5%  
159.800 EUR –  
266.400 EUR: 7%  
266.400 EUR –  
532.700 EUR : 8%  
Boven 532.700 EUR :  
6%

Overdrachtsbelasting  
*Residential property*  
Aftrekbare bedragen  
0 – 85.500 EUR: 0  
85.500 EUR – 117.200  
EUR: 1710 EUR  
117.200 EUR – 159.800  
EUR : 5226 EUR  
159.800 EUR – 266.400  
EUR : 8422 EUR  
266.400 EUR – 532.700  
EUR : 11.086 EUR  
Boven 532.700 EUR : 0

-*Rural Property*: 5%

- *Winkels &  
warenhuizen* : 6,5%

Registratierechten  
(Stamp Duties) op  
de fiscale waarde  
van het onroerend  
goed

Registratierechten :  
0,8 %

**Roemenië**

Transactiewaarde  
van het onroerend  
goed

Registratierechten  
(Stamp duty) tussen  
0,5% en 3%;

Aansluitend bij de  
registratierechten, is  
ook een  
notarisvergoeding  
verschuldigd van  
0,5% van de  
transactieprijs.

**Slovakije**

De  
overdrachtsbelasting  
op onroerende  
goederen werd  
afgeschaft per  
1/1/2005.

<b>Slovenië</b>	Overdrachtsbelasting wordt geheven op de marktwaarde van het onroerend goed, voorzover geen BTW werd geheven op de transactie.	2% op de marktwaarde, de belasting moet betaald worden door de koper, tenzij anders overeengekomen.	<p>Vrijstellingen gelden voor bepaalde overdrachten van onroerende goederen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- overdrachten aan diplomatieke &amp; consulaire diensten en aan internationale organisaties overeenkomstig internationale overeenkomsten en contracten;</li> <li>- overdrachten in het kader van het privatiseringsproces;</li> <li>- overdrachten als gevolg van gedwongen tenuitvoerlegging in het kader van de invordering van de belastingen;</li> <li>- overdrachten van landbouwgronden.</li> </ul>
<b>Servië</b>	Overdrachtsbelasting wordt geheven op de overdrachtswaarde van de grond en de gebouwen.	5%, de verkoper en de koper zijn gezamenlijk en hoofdelijk gehouden tot voldoening van de belasting; in de praktijk wordt de belasting echter meestal betaald door de koper.	
<b>Montenegro</b>	<u>Aankooptaks</u> op de waarde bepaald door de belastingdienst.	<u>Aankooptaks</u> : 2%	
	Overdracht van nieuwe gebouwde onroerende goederen is echter niet onderworpen aan aankooptaks, maar aan BTW.	<u>BTW</u> : 17%	
<b>Spanje</b>	Overdrachtsbelasting op de aangegeven waarde van het	<u>Overdrachtsbelasting</u> : 7%	Verlaagd tarief, afhankelijk van de ligging van het

	onroerend goed.		onroerend goed, b.v. 6,5% in de Canarische Eilanden.
	Kopers van nieuwe woningen zijn niet onderworpen aan overdrachtsbelasting, maar aan BTW, plus bijkomend registratierechten.	BTW: 7% , plus registratierechten van 0,5% tot 1% (afhankelijk van de ligging van het onroerend goed).	
<b>Zweden</b>	Belasting op het hoogste bedrag van ofwel de aankoopprijs, ofwel de door de belastingdiensten bepaalde belastbare waarde van het onroerend goed; Registratierechten (stamp duty) op de aankoopprijs bij de registratie van het onroerend goed.	Belasting op onroerend goed: 3%  Registratierechten bedragen 1%	Verlaagd tarief belasting op onroerend goed van 1,5% bij aankopen door particulieren. Voor nieuw gebouwde en verbouwde onroerende goederen is er gedurende de eerste 5 jaar geen belasting verschuldigd; voor de 5 daaropvolgende jaren wordt het tarief verminderd met 50%.
<b>Zwitserland</b>	Vele gemeenten en kantons heffen bij de overdracht van rechtstitels aangaande onroerende goederen een overdrachtsbelasting op de betaalde tegenprestatie.  Registratierechten op de waarde van het onroerend goed moet betaald worden aan kadaster.	<u>Overdrachtsbelasting</u> Tarieven oplopende tot 3,3% (afhankelijk van de gemeente of het kanton).  <u>Registratierechten:</u> 0,25%	Het kanton Zürich heft b.v. geen overdrachtsbelasting op onroerende goederen.
<b>Turkije</b>	Registratierechten en aankoopbelasting ("title deed charge") op de aangegeven waarde van het onroerend goed	<u>Registratierechten</u> : 0,75% ; beide partijen bij de transactie zijn gezamenlijk gehouden tot de voldoening van het recht. In de gevallen waarin de ene partij een Turkse rijksinwoner is en de	

andere niet, betaalt de Turkse rijksinwoner de registratierechten.

Aankoopbelasting van 1,5% verschuldigd door zowel koper als verkoper (dus in totaal 3%) bij de registratie van de transactie bij de Land Registry.

**Oekraïne**

Schatkistrecht en heffing pensioenfonds op de contractprijs

Schatkistrecht: 1%, de wet bepaalt niet welke van de partijen gehouden is tot betaling van dit recht, de partijen komen gewoonlijk evenwel een 50-50 verdeling overeen.

Geen heffing pensioenfonds op de verkoop van grond.

Heffing pensioenfonds: 1%, moet betaald worden door de koper.

**Malta**

Registratierechten op de aankoopprijs van het onroerend goed

Rijksinwoners: 3,5% voor de eerste MTL 30.000 (± 70.000 EUR), boven dit bedrag het normale tarief van 5%

Buitenlanders: 5%

**Brazilië**

Overdrachtsbelasting op de aankoopprijs van het onroerend goed

3%, betaald door de koper.

<b>Bahamas</b>	Registratierechten worden geheven op alle verkopen en transacties van onroerende goederen.	Tot en met \$ 20,000 - 2% Van \$ 20,000.01 - \$ 50,000 - 4% Van \$ 50,000.01 - \$ 100,000 – 6 % Van \$100,000.01 tot \$ 250.000 - 8 % Van \$250,000.01 en meer – 10% De belasting wordt verdeeld tussen de koper en de verkoper, tenzij anders bepaald of overeengekomen tussen beide partijen.	Er moeten geen registratierechten betaald worden op een verkoop van een woning tot een prijs van \$250,000 aan een “first time home buyer”.
<b>Canada</b>	Overdrachtsbelasting op de totale waarde van het onroerend goed.	Overdrachtsbelasting van 0,5% tot 2%, afhankelijk van de ligging van het onroerend goed.	Er wordt geen overdrachtsbelasting geheven in Alberta, rural Nova Scotia en Saskatchewan.
<b>USA</b>		Overdrachtsbelasting varieert van 0,01% (in Colorado) tot 2% (in Delaware) naargelang de Staat waarin het onroerend goed is gelegen.	Vijf Staten heffen geen overdrachtsbelasting: Mississippi Missouri New Mexico North Dakota Wyoming.
<b>Zuid-Afrika</b>	Overdrachtbelasting moet door de koper betaald worden op de marktprijswaarde van het aangekochte onroerend goed.	Tarieven tot 8% afhankelijk van de marktprijswaarde van het onroerend goed.	
<b>Indië</b>	Stamp duty en registratierecht op de waarde van de onroerend goederen.	<u>Stamp duty</u> : tarief afhankelijk van de plaats waar het onroerend goed is gelegen: Delhi: 8% Mumbai: 10% Bangalore: 4-8% Chennai: 8%  <u>Registratierecht</u> : normaal tarief 1%, doch verschilt in bepaalde plaatsen: Delhi: 1,25% Mumbai: 1%	

		Bangalore: 2% Chennai: 1%
<b>Hong Kong</b>	Stamp duty verschuldigd bij de overdracht van onroerende goederen op de waarde ervan.	<u>Tarieven stamp duty:</u>  Tot 1.000.000 HKD : 9,60 EUR; 1.080.000 – 2.000.000 HKD : 0,75% 2.176.470 – 3.000.000 HKD: 1,50% 3.290.320 – 4.000.000 HKD: 2,25% 4.428.570 – 6.000.000 HKD: 3% Boven 6.720.000: 3,75%
<b>Jamaica</b>	Overdrachtsbelasting en Stamp duty op de aankoopprijs van het onroerend goed;	<u>Overdrachtsbelasting:</u> 7,5%, die moet betaald worden door de verkoper  <u>Stamp duty:</u> 5,5%, de koper en verkoper betalen elk de helft.
<b>Mexico</b>	De <u>belasting op aankoop</u> van onroerende goederen wordt geheven door de staten op gemeentelijk niveau als gevolg van de afschaffing van de federale belasting op aankoop van onroerende goederen. De gemeentelijke belasting op de aankoop van onroerende goederen wordt geheven op het hoogste bedrag van ofwel (i) de door de belastingdiensten geraamde waarde (ii) de totale aankoopprijs of (iii)	<u>Belasting op aankoop van onroerend goed:</u> in de meeste gemeenten bedraagt deze 2%;



de kadastrale waarde van de grond.

Registratierecht wordt geheven op de waarde van het onroerend goed en moet betaald worden aan het lokale registratiekantoor door de koper.

Registratierecht: tarief verschilt van Staat tot Staat en kan een vast bedrag, een progressief tarief of een combinatie van beiden zijn. Het tarief varieert van 0,02% (Michoacan) tot 1,82% (Durango).

**China**

Stamp duty moet betaald worden voor de documenten (b.v. verkoopcontract) inzake eigendomsoverdracht van onroerende goederen.

Stamp duty bedraagt 0,05%, te betalen door zowel verkoper als koper.

**Maleisië**

Stamp duty op de waarde van het onroerend goed.

Tarieven stamp duty:  
- eerste 100.000 MYR: 1% ;  
- volgende 400.000 MYR: 2% ;  
- overige (boven 500.000 MYR): 3%.

### *3. DISCUSSIEPUNTEN NAAR AANLEIDING VAN HET INTERNATIONAAL RECHTSVERGELIJKEND ONDERZOEK*

#### *3.1. De grondslag voor de toekenning van tariefkortingen in internationaal opzicht*

Het zogenaamde klein beschrijf in Vlaanderen werkt in op het tarief dat door deze gunstmaatregel wordt gehalveerd van 10 % naar 5 %. Een belangrijke voorwaarde om in aanmerking te komen voor dit klein beschrijf bestaat erin dat het kadastraal inkomen (aangepast aan de gezinstoestand en de kinderen ten laste) welbepaalde maxima niet mag overschrijden. Dit K.I. is gebaseerd op een netto-huurwaarde zoals deze werd vastgesteld per 1 januari 1975.

Het aanwenden van de toegerekende huurwaarde van een woning als criterium voor de toekenning van een tariefvermindering op de transactiebelasting is op internationaal niveau een vrij unieke werkwijze. Zoals blijkt uit het rechtsvergelijkend overzicht, worden er in een aantal landen (o.a. Australië, Ierland, Spanje, Zweden, Italië en de Verenigde Staten) weliswaar vergelijkbare tariefkortingen (als het klein beschrijf) op de overdrachtsbelastingen van onroerende goederen toegepast, maar in geen van deze landen wordt de huurwaarde echter als basis voor de toekenning ervan gebruikt. Dit blijkt uit de hieronder vermelde opsomming van de in bovenvermelde landen gebruikte criteria:

- in Australië en Ierland wordt een tariefkorting toegekend op basis van de verkoopprijs van het onroerend goed;
- in Spanje, de Verenigde Staten, Canada en Zwitserland wordt de ligging van het onroerend goed als criterium gebruikt (verlaagd tarief van 6,5 % in Gran Canaria, nultarief in het kanton Zürich b.v.);
- in Zweden is de hoedanigheid van de koper van het onroerend goed (verlaagd tarief van 1,5 % voor aankopen door particulieren) determinerend;
- in Italië wordt er tenslotte gekeken naar de aard en de ouderdom van de onroerende goederen (verlaagd tarief van 3% voor oude onroerende goederen gekocht onder de wet 1089/39 en die niet als "luxueuze" woningen gecatalogeerd worden).

#### *3.2. Het nagestreefde doel van de vrijstellingen*

Het rechtsvergelijkend overzicht toont aan dat op internationaal vlak naargelang het ermee nagestreefde doel verschillende categorieën van vrijstellingen kunnen worden onderscheiden.

##### *3.2.1. First time home homebuyers – vrijstellingen*

Het huidige in Vlaanderen toepasselijke abbatement bestaat erin dat een schijf van 15.000 EUR van de belastbare grondslag wordt vrijgesteld van de registratierechten. Deze vrijstelling heeft hoofdzakelijk tot doel jongere generaties te helpen bij de

verwerving van een eerste eigendom. Een belangrijke voorwaarde om in aanmerking te komen voor het abattement bestaat er immers in dat men nog geen eigenaar mag zijn van een woning.

Deze Vlaamse gunstmaatregel leunt dan ook nauw aan bij de zogenaamde “first time homebuyers – discounts” die reeds in verschillende landen (o.a. Finland, Australië, Ierland, Bahamas) wordt toegepast. Zoals blijkt uit bovenvermeld overzicht, verschillen de voorwaarden voor de toekenning van de “first time homebuyers – vrijstellingen” echter in zekere mate over de voormelde landen (in nagenoeg alle landen waar deze vrijstelling wordt toegepast, wordt echter geëist dat de aangekochte woning als hoofdverblijfplaats wordt gebruikt).

### 3.2.2. Vrijstellingen/ verminderingen voor sociale doeleinden

Uit het rechtsvergelijkend, internationaal overzicht blijkt dat er in de diverse landen verschillende vrijstellingen voor sociale doeleinden bestaan.

- Vrijstellingen bij gedwongen verkoop

De problematiek met betrekking tot de heffing van registratierechten bij gedwongen verkoop in Vlaanderen stelt zich in die gevallen waar een kredietnemer zijn hypothecaire verplichtingen niet meer kan nakomen en de schuldeiser, bij ontstentenis van mogelijke schuldherschikkingen en minnelijke schikkingen, vervolgens overgaat tot de realisatie van het onderpand.

Particulieren en financiële instellingen kunnen bieden op het te koop gestelde pand en zullen op de koopovereenkomst in de meeste gevallen een registratierecht verschuldigd zijn van 10 %. Ingeval het een bescheiden woningen betreft of een verkoop van woningen aan de beroepspersonen, bedraagt het registratierecht 5 % op de verkoopprijs. Ook in het Brussels Hoofdstedelijk gewest en het Waalse gewest moeten registratierechten bij een gedwongen verkoop betaald worden.

Het heffen van registratierechten op de executie van het vermogen van de gefailleerde is op sociaal vlak onaanvaardbaar. Men kan zich dan ook de vraag stellen of het niet wenselijk zou zijn om in Vlaanderen een volledige vrijstelling van de registratierechten bij de gedwongen verkoop in te voeren.

Op internationaal niveau bestaat een dergelijke vrijstelling bij gedwongen verkoop reeds in het Verenigd Koninkrijk en Slovenië. Zo geldt in Slovenië een vrijstelling bij overdrachten als gevolg van gedwongen tenuitvoerlegging in het kader van de invordering van de belastingen.

- Vrijstellingen/ verminderingen voor overdrachten tussen (gescheiden) echtgenoten en aan bloedverwanten

In meerdere landen bestaat er ingeval overdracht van onroerende goederen tussen (gescheiden) echtgenoten en een vrijstelling of vermindering van de overdrachtsbelasting:

- zo is er in Nederland geen overdrachtsbelasting verschuldigd indien een persoon gaat scheiden en daardoor juridisch eigenaar wordt van een onroerende zaak die eerder de eigendom was van de echtgenoten of de geregistreerde partners;
- ook in Duitsland is de verwerving van onroerende goederen door de vroegere echtgenoot van de verkoper in het kader van een vermogensverdeling na echtscheiding vrijgesteld van de “Grunderwerbsteuer”;

- in Ierland zijn de overdrachten van eigendom tussen echtgenoten sowieso vrijgesteld van Stamp Duties; mits naleving van bepaalde door de rechtbank opgelegde maatregelen, is de vrijstelling ook toepasselijk bij gescheiden koppels.
- in Oostenrijk tenslotte zijn de overdrachten tussen echtgenoten aan een verminderd tarief van 2% onderworpen.

Momenteel is in Vlaanderen bij dergelijke overdrachten, een verdelingsrecht van 1% toepasselijk. Op basis van het bovenstaande lijkt het opportuun om ook in Vlaanderen de wenselijkheid van een volledige vrijstelling van registratierechten voor overdrachten tussen gescheiden echtgenoten te overwegen.

Ook ingeval van overdracht van onroerende goederen aan bloedverwanten wordt in sommige landen een vrijstelling of een vermindering van overdrachtsbelasting toegekend:

- dit is het geval in Duitsland waar een algehele vrijstelling van de Grunderwerbsteuer wordt toegekend bij verwerving van onroerende goederen door personen die met de vervreemder in naaste lijn verwant zijn, evenals als de echtgenoten van deze personen;
- in Oostenrijk geldt een verlaagd tarief van 2% bij overdrachten aan naaste verwanten;
- ook in Ierland is er een halvering van het normale tarief (dus maximaal 4,5 %) van de Stamp duty bij de overdracht van gebouwen en gronden aan bloedverwanten.

- Vrijstellingen bij overdrachten in het kader van een nalatenschap

In verschillende landen (Nederland, Duitsland, Oostenrijk) geldt er een volledige vrijstelling van de overdrachtsbelasting bij verwervingen van onroerende goederen naar aanleiding van het opvallen van een erfenis.

- Overige vrijstellingen/ verminderingen om sociale doeleinden

Tenslotte bestaan er in verschillende landen ook nog andere vrijstellingen met uitgesproken sociale doelstellingen:

- zo kunnen de Algemene Raden van de departementen een vrijstelling toekennen voor de overdracht van onroerende goederen gerealiseerd door de pensioenverzekeringen van oudstrijders en oorlogsslachtoffers;
- in het Verenigd Koninkrijk en Ierland zijn er vrijstellingen voor liefdadigheidsdoeleinden en/of doeleinden van algemeen nut.

### **3.2.3. *Vrijstellingen/ verminderingen voor economische doeleinden***

Er bestaan op internationaal niveau eveneens een hele resem vrijstellingen om economische redenen.

De meeste van deze vrijstellingen situeren zich in het kader van overdrachten van onroerende goederen bij bedrijfsherstructureringen. Zo geldt aldus o.a. in Nederland, Kroatië en Oostenrijk een vrijstelling ingeval van overdracht van onroerende goederen bij fusie van vennootschappen (in Nederland ook ingeval van splitsing van vennootschappen).

Ook in het Verenigd Koninkrijk worden geen Stamp Duties geheven bij verwervingen als gevolg van vennootschapsherstructureringen en bij verrichtingen tussen groepsvennootschappen.

Bovendien blijkt dat er in vele landen diverse fiscale gunstmaatregelen ter stimulatie van de landbouwsector werden ingevoerd.

Zo wordt er o.a. in Ierland (via de zgn. Young Trained Farmer Relief) en Slovenië geen belastingen geheven op de overdrachten van landbouwgronden, terwijl er in Nederland geen overdrachtsbelasting verschuldigd is ingeval van vergroting en verplaatsing van land- en tuinbouwbedrijven.

#### ***3.2.4. Vrijstellingen/ verminderingen in het kader van het woonbeleid***

In een aantal landen werden er gunstmaatregelen genomen ter stimulering van de woonsector in bepaalde gebieden.

- in het Verenigd Koninkrijk bestaat er aldus de zgn. "disadvantaged areas relief";
- in Frankrijk is er een abbatement toepasselijk voor onroerende goederen die gelegen zijn in de zones van "revitalisation rurale" (plattelandsstimuleringszones);
- ook in het Brussels Hoofdstedelijk gewest wordt een verruimd abbatement toegekend aan woningen gelegen in de RVOHR-zones.

#### ***3.3. Tarief van de registratierechten***

Op internationaal vlak blijkt dat er maar weinig harmonisatie bestaat in de tarieven van de vennootschapsbelasting: van gemiddeld 10 % in België en Griekenland tot zelfs een nultarief in bepaalde kantons in Zwitserland.

In vergelijking met de rest van Europa blijft België er inzake de hoogte van de registratierechten dan ook boven uitspringen. Ondanks de verlaging van het basistarief sedert 1 januari 2002 van 12,5% naar 10% in Vlaanderen, is dat nog steeds één van de hoogste percentages van Europa. In de meeste landen van de EU liggen de registratierechten maar liefst de helft lager dan bij ons.



Deze paper is de eerste van een reeks die het resultaat zijn van het b-project van spoor A1. Dit onderzoekstraject is gericht op de evaluatie van de tariefkorting toegepast op de registratierechten, het zgn. klein beschrijf. Doel van dit traject is te onderzoeken of de huidige tariefkorting die vnl. gekoppeld is aan het Kadastraal Inkomen, op een budgetneutrale manier kan vervangen worden door een specifiek abatement, uitgaande van de bestaande beleidsdoelstellingen. Dit rapport vergelijkt de Vlaamse kortingsregeling met deze in meer dan 30 landen. Specifiek wordt een overzicht gegeven van zgn. sociale kortingen, kortingen die verband houden met doelstellingen van het woonbeleid en zgn. 'first time home-buyers discounts'.