**Vraag om uitleg over de onderhandse overeenkomst***van Mercedes Van Volcem aan minister Matthias Diependaele*

Uit de septemberverklaring bleek dat een belangrijke beslissing genomen werd om verder de registratierechten te verminderen. Binnenkort zal deze maar 3 % in plaats van 6 % bedragen voor de eerste en enigste gezinswoning. Concreet zal voor een enige en eigen huis of appartement van bijvoorbeeld 250.000 euro, waar er nu 15.000 euro, in de toekomst 7.500 euro moeten betalen. Een goede zaak voor de positie van (jonge) starters die een eerste huis willen aankopen.

De afgelopen week kwam er NA DE VRAGEN IN DE COMMISSIE meer duidelijkheid over de modaliteiten van deze aanpassing. Toch zijn er nog technische vragen die voor veel onduidelijkheid bij kopers zorgen.

Normaal wordt het verkooprecht bepaald door de regels die gelden op de datum van ondertekening van de onderhandse akte. Hier wordt nu van deze regel afgeweken in het voordeel van de belastingplichtige.

Er dient dan echter over gewaakt te worden dat er geen potentiële discriminatie in het leven geroepen wordt tussen personen voor wie de termijn voor of na 1 september 2021 begon te lopen. Beide groepen personen waren namelijk niet op de hoogte van de nieuwe regeling, maar beide genieten een ander voordeel. Daarnaast is er ook een potentieel probleem voor personen die wel of geen opschortende voorwaarden hebben voorzien in hun overeenkomst, bv rond het bekomen van een lening. Personen die, na overleg met de verkoper, geen opschortende waarden konden verkrijgen, zien de vier maandentermijn sneller starten dan diegene die wel een opschortende voorwaarde heeft verkregen. Vervolgens riskeert er nog een discriminatie te ontstaan tussen partijen die werken met gekruiste opties. Er zijn personen die de termijn niet doen lopen en op deze manier bevoordeeld worden omdat ze het ondertekenen van een onderhandse overeenkomst hebben omzeild.

Graag vernam ik van de minister:

1. Mag er gewacht worden om de akte pas in januari 2022 te verlijden ook als de vier maandentermijn overschreden wordt, en kan er dan van het tarief van 3% genoten worden?
2. Zijn er boetes of belastingverhogingen verschuldigd als de vier maandentermijn overschreden wordt, en zo ja, hoe worden die berekend?
3. Kan hier in een overgangsregeling voorzien worden voor aktes die nog niet getekend waren op de datum van de aankondiging van de belastingverlaging in de Septemberverklaring?
4. Is de minister bereid om een tijdelijke verlenging van de vier maandentermijn tot eind januari 2022 toe te laten al was het ook maar om notarissen en de diensten ruimtelijke ordening niet te overbelasten ?
5. Kan de minister een nieuwe toelichting geven hoe het nu precies zal worden ingevoerd want de antwoorden vorige week op de vragen waren anders dan hetgeen daags nadien werd gecommuniceerd