

06 mrt 2023 -08:58

Registratierechten: de federale Ombudsman waarschuwt "Pas op dat u het fiscaal voordeel niet verliest!"

Als u een huis of appartement koopt moet u onder bepaalde voorwaarden minder registratierechten betalen. Wat zijn de gevolgen als u bijvoorbeeld te vroeg weer uit uw recent aangekochte woning verhuist? Naar aanleiding van verschillende klachten heeft de federale Ombudsman een onderzoek uitgevoerd naar de manier waarop mensen in Brussel en Wallonië hun belastingvoordeel op de registratierechten moeten terugbetalen. De FOD Financiën informeert hen onvoldoende over de gevolgen. Sommige mensen moeten plots bijna 30.000 euro betalen. De federale Ombudsman heeft hierover een gedetailleerd onderzoeksrapport overhandigd aan de FOD Financiën, het federale Parlement en de minister van Financiën.

In Vlaanderen int de Vlaamse Belastingdienst de registratierechten. In Brussel en Wallonië is het nog steeds de FOD Financiën die deze rechten int. Elk jaar moeten ongeveer 1.000 mensen het abattement (in Brussel) of vermindering (in Wallonië) terugbetalen die ze kregen op de registratierechten toen ze hun huis of appartement kochten. Ze voldeden niet aan de voorwaarden omdat ze ofwel hun woning voor de vereiste minimumperiode verlieten ofwel er niet op tijd introkken.

De federale Ombudsman ontvangt klachten over de manier waarop mensen dit voordeel moeten terugbetalen en de boete moeten betalen. Ze klagen vooral over het gebrek aan informatie van de FOD Financiën en de moeilijkheden die ze ondervinden om plots een bedrag terug te betalen dat kan oplopen tot 30.000 euro. De federale Ombudsman bezorgde een onderzoeksrapport aan de FOD Financiën, het federale Parlement, en de minister van Financiën. Het verslag bevat 9 aanbevelingen om onder meer mensen die een onroerend goed kopen te waarschuwen en meer flexibiliteit te bieden in de afbetalingsplannen.

Betere informatie

De federale Ombudsman stelt vast dat de FOD Financiën nieuwe kopers onvoldoende op de hoogte brengt van de voorwaarden die verbonden zijn aan de verminderde registratierechten. Renovatiewerken duren soms langer dan verwacht. Sommige mensen vergeten dat ze aan de voorwaarden moeten voldoen of zijn zich niet bewust van de gevolgen als ze hun woning niet voor de deadline betrekken. De FOD Financiën zou deze mensen voor de vervaltermijn een herinnering moeten sturen, zoals de Vlaamse Belastingdienst in Vlaanderen doet.

De FOD Financiën informeert ook niet altijd voldoende over de hoge bijkomende boete die mensen riskeren wanneer ze het belastingvoordeel niet terugbetalen.

Langere afbetalingsplannen

Sommige mensen moeten bedragen tot 30.000 euro aan de FOD Financiën terugbetalen. Velen kunnen dat niet in één keer terugbetalen. De federale Ombudsman stelt vast dat het afbetalingsplan dat de FOD Financiën toekent over het algemeen niet aangepast is aan de financiële situatie van de persoon. De afbetalingstermijn kan ook variëren naargelang het kantoor waar de persoon zijn aanvraag indient en kan gaan van 12 tot 36 maanden.

Voor personen voor wie het bijzonder moeilijk is om het bedrag terug te betalen zou de FOD Financiën soepeler kunnen zijn en een afbetalingsplan tot 60 maanden kunnen toekennen, zoals dat al het geval is voor de terugbetaling van een belastingschuld.

Gelijke behandeling

Ook het gebrek aan duidelijke en uniforme procedures is een probleem. Afgezien van gevallen van overmacht, heeft de FOD Financiën de bevoegdheid om een boete kwijt te schelden. Maar de regels verschillen van kantoor tot kantoor en er wordt geen informatie gegeven over het bestaan van deze procedure. De FOD Financiën moet de gelijke behandeling van de betrokkenen kunnen garanderen.

|| Kopers moeten oppassen en zich goed informeren overde voorwaarden om het belastingvoordeel te behouden. In Brussel loopt het terug te betalen bedrag op de registratierechten op tot bijna 30.000 euro. De FOD Financiën zou kopers minstens aan hun verplichtingen moeten herinneren voor het te laat is. Deze herinnering zou voorkomen dat er problematische situaties ontstaan ||
zoals we in de klachten vaststellen.

David Baele en Jérôme Aass
federale ombudsmannen

De FOD Financiën heeft zich ertoe verbonden om de aanbevelingen van de federale Ombudsman uit te voeren.

> Lees het onderzoeksverslag "[Registratierechten: terugvordering van fiscale voordelen door de FOD Financiën in Brussel en Wallonië](#)".

De federale Ombudsman
Leuvenseweg 48 bus 6
1000 Brussel
België
02 289 27 27
<http://www.federaalombudsman.be>

Herlinde Martens
Communicatie NL
+32 2 289 67 59
+32472984212
herlinde.martens@federaalombudsman.be

Pierre Charlot
Communicatieverantwoordelijke FR
0497 33 75 29
02 289 27 39
pierre.charlot@mediateurfederal.be