

## MINISTERIE VAN FINANCIEN

Vraag nr. 1103 gesteld door de Heer Luk Van Biesen,  
Volksvertegenwoordiger, op 23 januari 2006 (N)

Vraag - Betreft : *Registratierechten – Grond - Schenking.*

Het Belgisch juridisch bestel inzake ruimtelijke ordening is zulkdanig complex dat niet alleen de juridische rechtszekerheid op de helling komt te staan maar tevens de fiscale.

Het Vlaams decreet van 20 december 2002 bepaalt de inschrijving in het Vlaams Wetboek Registratierechten van de nieuwe artikelen 140*nonies* tot 140*duodecies* die in een bijzonder gunsttarief voorzien voor de schenking van een “perceel grond dat volgens de stedenbouwkundige voorschriften bestemd is voor woningbouw”.

Eigenaars van niet bebouwde kavels in een vergunde niet vervallen verkaveling die dateert van voor 22 december 1970 dienden met toepassing van artikel 192 van het Vlaams decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening tot een melding over te gaan.

Wanneer deze melding effectief is gebeurd en de notaris wordt verzocht voor dergelijke grond een schenkingsakte voor te bereiden tegen het gunsttarief zal hij –zoals gebruikelijk is bij iedere vastgoedtransactie - een brief richten naar de dienst stedenbouw van de gemeente waar de bewuste grond is gelegen. Het antwoord dat hij dan van de gemeentelijke diensten ontvangt is zonder meer kafkaïens te noemen.

De gemeente bevestigt dat de eigendom in woongebied is gelegen en deel uitmaakt van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling maar dat voor het bewust perceel grond een “vermoeden van verval” bestaat. Uiteraard geeft dergelijke melding – die de notaris voorzichtigheidshalve en teneinde aan zijn adviesplicht te voldoen zal opnemen in de notariële schenkingsakte - in hoofde van de verkrijger van het bewuste perceel grond aanleiding tot de nodige bezorgdheid.

Is het nu bouwgrond of geen bouwgrond? De notaris kan hem geen 100% waterdichte garantie geven en zal het geschonken goed in de schenkingsakte bijgevolg omschrijven als “een perceel grond” en niet als een perceel “bouw”grond.

1. Quid echter met het fiscaal regime van dergelijke schenkingen?
2. Komen dergelijke gronden – rekening houdend met hun bizarre stedenbouwkundige toestand – al dan niet in aanmerking voor het verlaagd schenkingstarief met toepassing van artikel 140*nonies* en volgende van het Vlaams Wetboek Registratierechten?

Antwoord

Het geachte lid beoogt duidelijk een concrete situatie. De door hem verstrekte gegevens volstaan niet om een duidelijk antwoord te verstrekken. Ik raad het geachte lid aan alle nuttige elementen voor te leggen, zodat ik het hoofdbestuur van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen om toelichting bij dit concrete geval kan vragen.

Réponse

L'honorable membre vise manifestement une situation concrète. Les renseignements qu'il a fournis sont insuffisants pour permettre d'apporter une réponse précise. L'honorable membre est invité à présenter tous les éléments utiles afin que je puisse demander à l'administration centrale du Cadastre, de l'Enregistrement et des Domaines des précisions concernant ce cas concret.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'J' followed by several loops and a vertical line ending in a small hook.