



Advies nr. 33/2020 van 24 april 2020

Betreft: Voorontwerp van wet houdende verdere modernisering van de registratie van de huurovereenkomsten (CO-A-2020-026)

De Gegevensbeschermingsautoriteit (hierna "de Autoriteit");

Gelet op de wet van 3 december 2017 *tot oprichting van de Gegevensbeschermingsautoriteit*, inzonderheid op de artikelen 23 en 26 (hierna "WOG");

Gelet op de Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 *betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG* (hierna "AVG");

Gelet op de wet van 30 juli 2018 *betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens* (hierna "WVG");

Gelet op het verzoek om advies van de Minister van Financiën, belast met Bestrijding van de fiscale fraude en minister van Ontwikkelingssamenwerking, ontvangen op 11 maart 2020;

Gelet op het verslag van mevrouw Alexandra Jaspar, Directeur van het Kenniscentrum van de Gegevensbeschermingsautoriteit ;

Brengt op 24 april 2020 het volgend advies uit:

I. VOORWERP VAN DE ADVIESAANVRAAG

1. De Minister van Financiën, belast met Bestrijding van de fiscale fraude en minister van Ontwikkelingssamenwerking, hierna de aanvrager, verzocht op 11 maart 2020 het advies van de Autoriteit over een voorontwerp van wet *houdende verdere modernisering van de registratie van de huurovereenkomsten* (hierna "het Ontwerp").
2. Het Ontwerp situeert zich in de context van de verplichte registratie van huurcontracten bij de Federale Overheidsdienst Financiën¹. Het voert met name een nieuw artikel 2^{quater} in het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten in. Dat artikel herneemt in grote lijnen de inhoud van het bestaande artikel 5 van dat Wetboek² (dat wordt opgeheven), met als enig wezenlijk verschil dat in het nieuwe wetsartikel uitdrukkelijk wordt voorzien dat aan de partijen kan gevraagd worden om hun rijksregisternummer te vermelden in het formulier dat ze samen met het te registreren papieren huurcontract³ moeten opsturen naar het scanningscentrum.
3. De bestaande tekst van artikel 5 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten schrijft reeds voor dat papieren huurcontracten en contracten van onderverhuring of overdracht van huur evenals hun bijlagen niet meer moeten aangeboden worden op het voor de registratie bevoegde kantoor maar door het versturen van een kopie van de akte en de bijlagen aan een door de Koning bepaald adres of door de deponering ervan in een door de Koning bepaalde brievenbus. De bestaande regeling verplicht bovendien tot het voorleggen van de te registreren documenten samen met een formulier waarvan de Koning het model bepaalt. Bij een dergelijke wijze van aanbidding is een zo zeker mogelijke identificatie van de partijen – waarvan er geen enkele op het tijdstip van de registratie aanwezig is – van belang om de akte later in de documentatie van de FOD Financiën te kunnen terugvinden en ze bovendien op My Minfin ter beschikking te kunnen stellen van de partijen.

¹ Krachtens artikel 19, 3°, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten moeten – binnen de bij artikel 32 van dat wetboek gesteld termijnen – geregistreerd worden:

- a) De akten houdende verhuring, onderverhuring of overdracht van huur van in België gelegen onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die uitsluitend bestemd zijn tot huisvesting van een gezin of van één persoon.
- b) De andere dan onder a) bedoelde akten houdende verhuring, onderverhuring of overdracht van huur van in België gelegen onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen.

² Het betreft evenwel geen letterlijke overbrenging van de bestaande tekst. In de nota aan de Ministerraad bij het Ontwerp wordt hierover het volgende gesteld: *"De tekst werd niet alleen ontdaan van overbodige elementen maar bevat vooral als nieuw element de uitdrukkelijk vermelde mogelijkheid om in het kader van de administratieve verwerking van de papieren huurcontracten (...) de opgave te vragen van het rijksregisternummer."*

³ Voor de elektronisch aangeboden huurcontracten bestaat reeds een rechtsgrond voor het vragen van het rijksregisternummer in artikel 2 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten.

4. Het rijksregisternummer van de partijen bij voornoemde contracten is aldus de aanvrager een geschikt instrument om hen uniek te identificeren. Het Ontwerp beoogt de wettelijke basis te creëren waarin het gebruik van dit nummer gemachtigd wordt. Partijen bij de huurovereenkomst kunnen ingevolge het Ontwerp met name verplicht worden om hun rijksregisternummer in te vullen in het in randnummer 3 bedoelde formulier.

II. ONDERZOEK VAN DE ADVIESAANVRAAG

1. Algemene opmerking

5. Het Ontwerp voorziet in een aantal wijzigingen aan een bestaand juridisch instrument, met name aan het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten. De Autoriteit zal dit bestaand instrument binnen het bestek van onderhavig advies evident niet op hun conformiteit met de AVG analyseren. De draagwijdte van onderhavig advies is dus strikt beperkt tot het beoordelen van het Ontwerp.

2. Gebruik van het Rijksregisternummer

6. Het gebruik van het rijksregisternummer dient beperkt te worden tot de gevallen waarin dit strikt noodzakelijk en proportioneel is, aangezien dit gebruik bepaalde risico's met zich meebrengt.
7. De aanvrager motiveert het gebruik van het rijksregisternummer als volgt: *"Teneinde de geregistreerde huurovereenkomst in de documentatie van de administratie te kunnen terugvinden en om die geregistreerde huurovereenkomst daarna ter beschikking van iedere partij te kunnen stellen op MyMinfin, is het onontbeerlijk dat de administratie van die partijen kan vragen dat zij hun rijksregisternummer opgeven in het kader van de aanbidding ter registratie van hun huurcontract".*
8. De Autoriteit neemt akte van deze motivatie. Zij verzoekt om deze aan te vullen door naar de algemene doelstelling van de registratie van onderhavige contracten te verwijzen, zijnde de juiste heffing van belastingen mogelijk maken⁴. De registratie geeft immers aanleiding tot heffing van het registratierecht en het is evident van belang dat dit recht ten aanzien van de juiste belastingplichtige geheven wordt en dat de FOD Financiën ook correct documenteert wie dit registratierecht betaald heeft.

⁴ Zie randnummers 14-15 van advies nr. 155/2019.

OM DEZE REDENEN

De Autoriteit

- is van oordeel dat in de motivatie voor het gebruik van het Rijksregisternummer ook verwezen kan worden naar de algemene doelstelling van de registratie van onderhavige contracten.
- stelt vast dat het Ontwerp voor het overige geen aanleiding geeft tot bijzondere opmerkingen.

(get.) Alexandra Jaspar

Directeur van het Kenniscentrum