

Brussel, 26 mei 2020

Ontwerp van decreet tot wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft het verkooprecht voor de verlenging van de domicilietermijn bij aankoop van een woning en voor de uitbreiding van het tarief bij de aankoop van een woning bij ingrijpende energetische renovatie - 300 (2019-2020) nr. 1

Aandachtspunten Vlaamse Ombudsdienst

Wie de jaarverslagen van de Vlaamse Ombudsdienst volgt, weet dat het ontwerp van decreet de ombudsman dubbel tevreden stelt.

Het ontwerp verleent verbouwers namelijk een extra renovatiejaar. Daarnaast brengt het ontwerp ook sloop en (gedeeltelijke) herbouw onder het lagere tarief van 5% registratierechten dat vandaag al geldt voor een ingrijpende energetische renovatie (IER).

Maar precies omdat het ontwerp gericht is op gezinnen die vaak slechts éénmaal in hun leven één huis grondig renoveren of slopen en herbouwen, toch enkele aandachtspunten.

Wat betreft de voorwaarden om in aanmerking te komen voor het verlaagde tarief, is er een te onduidelijke verwijzing naar het Energiebesluit in het door artikel 3 op dat punt ongewijzigd gelaten artikel 2.9.4.2.12, §1, Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF).

Het verdient aanbeveling om nu alvast tijdens deze huidige parlementaire voorbereiding uitdrukkelijk te bevestigen dat de decreetgever wel degelijk het integrale respect beoogt van alle eisen van de EPB-regelgeving.

Op die manier zal het dan bijvoorbeeld echt duidelijk worden:

- dat enkel (ver)bouwprojecten in aanmerking komen waarvoor een vergunning met medewerking van een architect vereist is;
- dat (ver)bouwprojecten die wel een IER of sloop en herbouw zijn, maar bijvoorbeeld de E-peil-eis niet halen of tekortkomingen hebben inzake ventilatie,... niet in aanmerking komen;
- hoe dossiers behandeld worden waarvan na toekenning van het fiscaal voordeel alsnog blijkt dat een EPB-boete wordt opgelegd;
- ...

Zo merkt een verzoeker (dossier Vlaamse Ombudsdienst 2020-2435) nu op dat hij op basis van – de door dit ontwerp ongewijzigd gelaten bestaande tekst van – het VCF eigenlijk aan de voorwaarden van de definitie van IER voldoet (verzoeker verving zijn verwarmingsinstallatie en isoleerde zijn buitenmuren voor minstens 75%).

Verzoeker ziet toch het verlaagde tarief voor een IER geweigerd omdat hij dat deed middels een vergunning waarvoor geen medewerking van een architect vereist is. Hij merkt op:

"Waar bij ons het schoentje knelt is het feit dat er voor februari 2020 in elke brochure, elke site die gaat over het IER vermeld werd dat je voor een IER 'een vergunning' nodig had. Er werd nooit vermeld of dit ging over een vergunning met of zonder architect. In februari 2020 is de site aangepast geweest en wordt er vermeld dat je een vergunning nodig hebt mét architect."

Ook de informatiepagina op vlaanderen.be (<https://www.vlaanderen.be/het-verkooprecht-bij-de-aankoop-van-de-enige-eigen-woning/aanvullend-verlaagd-tarief-voor-de-aankoop-van-de-enige-eigen-woning-met-verbintenis-tot-ingrijpende-energetische-renovatie>) geeft niet duidelijk aan dat het moet gaan om werken waarvoor EPB-eisen gelden en dus een bouwvergunning met medewerking van een architect vereist is.

Wat betreft het bewijs van de voorwaarden, veronderstelt artikel 2.9.4.2.12, §1, 2°, VCF, dat het respect van de voorwaarden aangetoond wordt aan de hand van een EnergiePrestatieCertificaat-bouw (EPC-bouw).

Zo'n certificaat vermeldt echter nergens dat het gaat om een IER. Deze bedenking geldt ook randnummer 27 van de memorie van toelichting, gewijd aan de automatische informatie-uitwisseling tussen het Vlaams Energie-agentschap (VEA) en de Vlaamse Belastingdienst (Vlabel).

Opnieuw geldt dat op basis van het EPC-bouw niet af te leiden valt of het over een sloop en (gedeeltelijke) herbouw gaat. Om die informatie te bekomen zal er bij het VEA gekeken moeten worden in de documenten van de EPB-aangifte zelf (en stelt zich dus de vraag of een en ander wel zo automatisch zal verlopen zoals voorgesteld wordt.)

Wat betreft de procedure en de sanctie, knelt wat voorafgaat des te meer nu de procedure voor de toekenning van het verlaagde tarief in essentie gericht is (zowel in de regelgeving, als in de communicatie) op het verlenen van het verlaagde tarief bij de aankoop van de woning¹.

De memorie stelt daarover dat de *"koper dient in te schatten of hij tijdig aan zijn inschrijvingsverplichting zal kunnen voldoen om te beoordelen of hij al dan niet een beroep zal doen op het verlaagd tarief"*.

Die koper is vaak een burger die zijn enige eigen woning zal kopen. In het geval van een IER of sloop en (gedeeltelijke) herbouw moet de koper niet alleen vijf jaar vooruit kunnen kijken, maar moet hij eigenlijk op het moment van de aankoop ook al perfect kunnen inschatten welke werken mogelijk en nodig zijn en hoe die zich EPB-gewijs kwalificeren. De verwachtingen van de regelgever over de capaciteiten van deze koper zijn torenhoog, te hoog naar het aanvoelen van de ombudsman.

Wat echt knelt, is de fiscale sanctie zoveel jaar later. Het tarief wordt dan namelijk niet gewoon 6%, maar wel 10% en daar bovenop nog eens 20% aanvullende rechten. Bij een aankoop van een woning van 250.000 euro, betekent dit dus niet een besparing van 2.500 euro door het lagere tarief, maar wel een bijkomende betaling van 15.000 euro.

¹ Weliswaar is er ook de (weinig gekende) techniek van de teruggave, waarbij de aankoop belast wordt tegen 10% en waarbij dus de mogelijkheid bestaat om binnen een termijn van vijf jaar teruggave te verkrijgen, wat echter niet steeds verzoenbaar zal blijken te zijn met de situatie van de verbouwer die de volle 5 jaar doet over zijn IER of sloop en (gedeeltelijke) herbouw. Maar uit de praktijk weten we dat kopers geneigd zijn om meteen bij aankoop de verlaging te vragen, waarbij vaak onvoldoende gewezen wordt op de gevolgen daarvan.

Wie tijdig de woning betrok, maar bijvoorbeeld op dat moment niet meer genoeg geld heeft om de buitenmuurisolatie te laten plaatsen, zal dus eerst 15.000 euro aan de fiscus moeten. De kans is dus groot dat die buitenisolatie er helemaal niet meer komt wegens gebrek aan middelen. En de betaling van de ontbrekende rechten en aanvullende belastingverhoging werkt bevrijdend.

Bovendien, indien zo'n verbouwer zou merken dat de timing, het budget,... voor de renovatie, de IER of de sloop en herbouw te hoog gegrepen is, dan kan hij ook niet meer vrijwillig en spontaan de ontbrekende registratierechten bijbetalen.

De fiscus moet altijd blijven vasthouden aan die aanvullende rechten. De koper hangt dus vast aan die ene momentopname waarbij hij bij de opmaak van de akte, een moment waarop hij nog niet kon beschikken over alle noodzakelijke gegevens (de woning is op dat moment ook nog niet van de koper), beslist heeft om voor een verlaagd tarief te kiezen.

Wie vrijwillig en voortijdig spontaan zelf de ontbrekende registratierechten wil bijbetalen omdat hij weet dat hij de termijn van twee/drie of vijf jaar niet zal halen die hoeft niet beboet te worden met een belastingverhoging.

Samenvatting aandachtspunten/aanbevelingen

De aandachtspunten gaan breder dan de beperkte scope van dit ontwerp van decreet en moeten vooral begrepen worden als een eerste insteek vanuit een nog pril klachtenbeeld met het oog op latere verdere verfijning van de regelgeving. De aanbevelingen luiden samengevat:

1. Zorg voor een betere verwijzing naar en afstemming met de EPB-regels en stuur overeenkomstig ook de communicatie bij.
2. Creëer de mogelijkheid om uit het verlaagd tarief te stappen, zonder de bijhorende belastingverhoging.

Indien deze aanbeveling wordt gevolgd, dan kan de fiscus deze mogelijkheid eenvoudig opnemen in de reminder die het nu al naar de burger stuurt in verband met de domicilieringstermijn die zal verstrijken.

3. Overweeg een andere procedure om energiebewuste (ver)bouwers te belonen indien ze na vijf jaar, of eerder natuurlijk, kunnen aantonen dat ze aan de voorwaarden voldoen, zonder afstraffing bij tegenslag.

Mogelijkerwijze kan dat dan ook via een automatische toekenning van rechten, zoals bij het systeem van de vermindering van de onroerende voorheffing voor energiezuinige gebouwen.

Bart Weekers,
Vlaams ombudsman

