



Vlaams
Parlement

ingediend op **300** (2019-2020) – Nr. 1
8 mei 2020 (2019-2020)

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

INHOUD

Memorie van toelichting	3
Voorontwerp van decreet.....	17
Advies van de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen	23
Advies van de Vlaamse Woonraad	29
Advies van de Raad van State	37
Ontwerp van decreet	45

MEMORIE VAN TOELICHTING

Samenvatting

Om het verlaagd tarief voor de aankoop van een enige eigen woning te behouden, is vereist dat de koper tijdig zijn inschrijving neemt in het bevolkings- of het vreemdelingenregister op het adres van de gekochte woning. Voor de aankoop van een enige eigen woning bedraagt deze termijn twee jaar. Deze termijn wordt nu opgetrokken tot drie jaar en tot vijf jaar indien de woning een beschermd monument betreft. De termijnen die reeds lopend zijn bij de inwerkingtreding van de nieuwe bepalingen worden van rechtswege verlengd door de voorziene overgangsbepaling.

Om het verlaagd tarief van 5% voor de aankoop van een enige eigen woning die door de verkrijger ingrijpend energetisch gerenoveerd zal worden te kunnen genieten, moet voldaan zijn aan artikel 1.1.1, §2, 50°, van het Energiebesluit van 19 november 2010. Sloop en gedeeltelijke herbouw of herbouw zijn daarbij uitgesloten. De mogelijkheid om van de tariefverlaging te kunnen genieten, wordt nu uitgebreid tot (gedeeltelijke) sloop, gevolgd door een gedeeltelijke herbouw of herbouw.

I. Algemene toelichting

A. Situering

1. Het voorliggende ontwerp van decreet voert twee aanpassingen door aan de Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF). Enerzijds wordt de termijn die een koper bij de aankoop van een woning krijgt om zijn inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister te nemen, in bepaalde gevallen verlengd, anderzijds wordt het mogelijk om een enige eigen woning aan te kopen aan het tarief van 5% inzake verkooprecht, als die woning nadien (gedeeltelijk) gesloopt en vervolgens gedeeltelijk herbouwd of herbouwd wordt. Sloop en (gedeeltelijke) herbouw werden momenteel uitgesloten van dat verlaagd tarief, dat enkel van toepassing is op de enige eigen woning die nadien ingrijpend energetisch wordt gerenoveerd.

2. De termijnen voor inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister bij de aankoop van een enige eigen woning werden ingevoerd door het decreet van 18 mei 2018 houdende wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de hervorming van het verkooprecht en vereenvoudigingen in de registratiebelasting en traden op 1 juni van dat jaar in werking. De Vlaamse Regering voorziet in 2020 een globale evaluatie van het decreet van 18 mei 2018.

Concreet moet de koper er zich toe verbinden zijn inschrijving te zullen nemen op het adres van het aangekochte goed binnen een termijn van twee jaar te rekenen vanaf de datum van de authentieke aankoopakte. Uit een voorlopige evaluatie is echter gebleken dat de bestaande termijnen in bepaalde gevallen ontoereikend zijn (bijvoorbeeld bij renovatie). Ook de Vlaamse Ombudsdienst haalde de problematiek aan in het jaarverslag van 2018 en nam als aanbeveling op om meer fiscale empathie te betonen bij een aanslepende renovatie. Rekening houdend met het gegeven dat de tarieven van de artikelen 2.9.4.2.11 en 2.9.4.2.14 VCF gelden voor koopovereenkomsten die gesloten zijn vanaf 1 juni 2018, zullen de eerste tweejarige termijnen al in 2020 verlopen. Daarom werd beslist de voorziene globale evaluatie van het decreet in 2020 niet af te wachten en de termijnen nu al te verlengen.

De tweejarige termijn waarover de koper van een enige eigen woning beschikt vanaf de datum van de authentieke aankoopakte om zijn inschrijving te nemen in het bevolkings- of vreemdelingenregister wordt verlengd tot drie jaar.

Bij aankoop van een enige eigen woning die een beschermd monument is, wordt deze termijn verlengd tot vijf jaar vanaf de authentieke akte, rekening houdend met de termijn waarover de koper van een dergelijk goed beschikt om de vereiste beheersmaatregelen, werken of diensten te voltooien waarin het bedrag van het fiscaal voordeel wordt geïnvesteerd en naar analogie met de termijn die van toepassing is bij aankoop van de enige eigen woning met verbintenis tot ingrijpende energetische renovatie. Het is immers niet logisch om enerzijds een koper een termijn van vijf jaar te geven om de nodige werkzaamheden te doen, maar anderzijds wel te eisen dat hij binnen de twee jaar zijn inschrijving neemt op het adres van de betreffende woning.

3. Daarnaast wenst het Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030 het verlaagd tarief van 5% bij aankoop van een enige eigen woning die ingrijpend energetisch gerenoveerd zal worden door de verkrijger ook toe te passen in geval van gedeeltelijke herbouw of herbouw na sloop. Het Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030 voorziet onder meer het volgende: "Nieuwbouw na sloop vervangt oude woningen met slechte energieprestatie en onvoldoende comfort en helpt onze dorps- en stadskernen te verdichten en aantrekkelijker te maken. (...) Tot slot zullen de registratierechten na sloop, naar analogie met de registratierechten voor IER, verlaagd worden van 6% naar 5%."

In het licht van deze doelstelling wordt expliciet voorzien dat het verlaagd tarief ook kan toegepast worden in geval van gedeeltelijke herbouw als vermeld in artikel 1.1.1, §2, 46/2°, van het Energiebesluit en herbouw als vermeld in artikel 1.1.1, §2, 47/2°, van voormeld besluit.

B. Inhoud

Probleemstelling en omgevingsanalyse

A. Met betrekking tot de wijziging aangaande de inschrijvingstermijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister

4. Bij de aankoop van een enige eigen woning (artikel 2.9.4.2.11 en 2.9.4.2.14 VCF) moet de koper zijn/haar inschrijving nemen in het bevolkings- of vreemdelingenregister op het adres van de aangekochte woning binnen een termijn van twee jaar vanaf de datum van de authentieke aankoopakte. Bij renovatie of investeringen, waarbij desgevallend in een omgevingsvergunning moet worden voorzien, is gebleken dat de termijn van twee jaar ontoereikend kan zijn om aan de domiciliëeringsverplichting te voldoen. Bij niet of niet-tijdige inschrijving is de koper, behoudens in geval van overmacht, aanvullende rechten en een belastingverhoging (20% van de aanvullende rechten) verschuldigd.

5. Overmacht is een onvoorziene en onvermijdbare omstandigheid die de nakoming van de verplichting onmogelijk heeft gemaakt en die onafhankelijk is van de wil van degene die er zich op beroept. Vertraging van de werken of niet-tijdige aflevering van de omgevingsvergunning geven doorgaans geen aanleiding tot het aanvaarden van een situatie van overmacht. Slechts in zeer specifieke situaties wordt overmacht bij verbouwings- of renovatiewerken wel aanvaard, maar dit is steeds te beoordelen op basis van de concrete feiten in het dossier. Burgers voelen hun situatie vaak als overmacht aan, maar in veel van die gevallen gaat het niet om een onvoorzienbare en onvermijdbare gebeurtenis.

6. Om hieraan te verhelpen, wordt de termijn waarbinnen de koper zijn domicilie moet nemen, verlengd tot drie jaar bij de aankoop van de enige eigen woning (artikel 2.9.4.2.11 VCF).

7. Indien deze enige eigen woning een beschermd monument is, wordt de termijn voor inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister verlengd tot vijf jaar

vanaf de datum van de authentieke aankoopakte. De regelgeving eist immers specifieke investeringen die deze termijn verantwoorden. Bovendien wordt de termijn zo in overeenstemming gebracht met de termijn die geldt voor de halvering van het tarief van het verkooprecht bij de aankoop van onroerend erfgoed dat niet zal dienen tot gezinswoning.

8. Volledigheidshalve kan vermeld worden dat de VCF tevens voorziet in een verlaagd tarief bij aankoop van een enige eigen woning waarbij de koper zich verbindt tot het uitvoeren van een ingrijpende energetische renovatie (artikel 2.9.4.2.12 VCF). Deze kopers beschikken reeds over een termijn van vijf jaar om aan de inschrijvingsplicht te voldoen. Zoals bij de aankoop van een beschermd monument, wordt deze termijn verantwoord door het ingrijpende karakter van de renovatiewerken.

9. De nieuwe verlengde termijnen zullen van toepassing zijn op alle koopovereenkomsten van een enige eigen woning (artikel 2.9.4.2.11 en 2.9.4.2.14 VCF) afgesloten vanaf 1 juni 2018.

B. Met betrekking tot de wijziging aangaande de uitbreiding van het tarief van 5% voor de aankoop van een enige eigen woning die ingrijpend energetisch zal gerenoveerd worden door de koper

10. Momenteel wordt het verlaagde tarief van 5% toegepast voor de aankoop van een enige en eigen woning die de koper ingrijpend energetisch zal renoveren (artikel 2.9.4.2.12, §1, 1°, VCF). Voor wat kwalificeert als een ingrijpende energetische renovatie, wordt verwezen naar artikel 1.1.1, §2, 50°, van het Energiebesluit van 19 november 2010.

Dit artikel verstaat onder ingrijpende energetische renovatie (IER): “een functie-wijziging met een beschermd volume groter dan 800 m³ of een renovatie waarbij minstens de opwekkers om een specifiek binnenklimaat te realiseren volledig worden vervangen en minstens 75% van de bestaande en nieuwe scheidingsconstructies die het beschermd volume omhullen en die grenzen aan de buitenomgeving worden geïsoleerd, voor zover het geen ontmanteling, gedeeltelijke herbouw of herbouw betreft.”

Het Energiebesluit beschouwt een gedeeltelijke herbouw of herbouw dus niet als een ingrijpende energetische renovatie.

11. Het was de bedoeling van de decreetgever bij de invoering van het verlaagd tarief van het verkooprecht voor de aankoop van woningen, een extra positieve stimulans te voorzien in geval die woningen nadien ingrijpend energetisch gerenoveerd werden. Dit met als doel de energetische kenmerken van het woningpark te verbeteren, de economische activiteit en activiteit in de bouwsector in het bijzonder te stimuleren, en de lasten voor de betrokken eigenaars substantieel te verlagen.

12. Het Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030 wenst dit verlaagd tarief nu evenwel ook toe te passen in geval van (gedeeltelijke) herbouw na sloop. Het Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030 voorziet onder meer het volgende: “Nieuwbouw na sloop vervangt oude woningen met slechte energieprestatie en onvoldoende comfort en helpt onze dorps- en stadskernen te verdichten en aantrekkelijker te maken. (...) Tot slot zullen de registratierechten na sloop, naar analogie met de registratierechten voor IER, verlaagd worden van 6% naar 5%.”

In het licht van deze doelstelling wordt expliciet voorzien dat het verlaagd tarief ook toegepast kan worden in geval van gedeeltelijke herbouw als vermeld in artikel

1.1.1, §2, 46/2°, van het Energiebesluit en herbouw als vermeld in artikel 1.1.1, §2, 47/2°, van het voormeld besluit.

13. Om van het tarief van artikel 2.9.4.2.12 VCF te kunnen genieten, moet het aangekochte goed voldoen aan de definitie van woning zoals opgenomen in artikel 1.1.0.0.2, twaalfde lid, 6°, VCF. Deze definitie luidt als volgt: "het huis of het geheel of het gedeelte van een verdieping van een gebouw dat hetzij dadelijk, hetzij na normale herstellings- of onderhoudswerken hoofdzakelijk dient of zal dienen tot huisvesting van één gezin of een persoon, met in voorkomend geval de aanhorigheden die tegelijk met het huis, het geheel of het gedeelte van een verdieping worden verkregen."

De aankoop van bouwgrond of met een bouwgrond gelijkgesteld onroerend goed kan dus niet van het verlaagd tarief van artikel 2.9.4.2.12 VCF genieten.

Beleidsmaatregelen en doelstelling

A. Met betrekking tot de wijziging aangaande de inschrijvingstermijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister

14. Het verlengen van de termijn is de meest geschikte manier en ook de enige mogelijke beleidsmaatregel om de kopers van een onroerend goed ruimte te geven om tijdig aan de inschrijvingsplicht te voldoen.

Bij aankoop van een enige eigen woning die geen beschermd monument is, wordt een termijnverlenging met één jaar voldoende geacht. 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. Zo zal de koper die heel omvangrijke werken plant, kunnen voorzien dat hij/zij de inschrijving niet zal kunnen nemen binnen de drie jaar vanaf de authentieke aankoopakte en beslissen geen beroep te doen op het verlaagd tarief om de aanvullende rechten en de belastingverhoging te vermijden. Indien de aankoop werd belast tegen het tarief van 10% en achteraf blijkt dat de koper wel tijdig zijn inschrijving heeft kunnen nemen, kan het verlaagd tarief alsnog worden ingeroepen door het indienen van een verklaring binnen een termijn van vijf jaar vanaf 1 januari van het jaar waarin het verkooprecht opeisbaar is geworden.

Bij aankoop van een enige eigen woning die een beschermd monument is, wordt een termijnverlenging met drie jaar noodzakelijk geacht, gelet op de ingrijpende werken die nodig zijn. Bovendien krijgen kopers vijf jaar de tijd om voormelde werken uit te voeren, een afstemming hierop van de termijn die ze hebben om hun inschrijving te nemen, is niet meer dan logisch. Zo wordt ook de termijn gelijkgetrokken met de termijn bij aankoop van een enige eigen woning die ingrijpend energetisch wordt gerenoveerd.

B. Met betrekking tot de uitbreiding van het tarief voor de aankoop van een enige eigen woning die ingrijpend energetisch gerenoveerd zal worden

15. Het Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030 voorziet onder meer het volgende: "Nieuwbouw na sloop vervangt oude woningen met slechte energieprestatie en onvoldoende comfort en helpt onze dorps- en stadskernen te verdichten en aantrekkelijker te maken. (...) Tot slot zullen de registratierechten na sloop, naar analogie met de registratierechten voor IER, verlaagd worden van 6% naar 5%."

In het kader van deze doelstelling wordt het tarief van 5% voor de aankoop van een enige eigen woning die ingrijpend energetisch gerenoveerd zal worden, uitgebreid waardoor (gedeeltelijke) herbouw na sloop ook in aanmerking komt.

Impactanalyse

A. Met betrekking tot de wijziging aangaande de inschrijvingstermijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister

16. De nieuwe verlengde termijnen geven aan de kopers de mogelijkheid om hun renovaties en investeringen over een langere termijn te plannen en uit te voeren. Op deze manier wordt voorkomen dat kopers van onroerend goed bij vertraging van de werken of vertragingen door budgettaire beperkingen, bijkomend worden geconfronteerd met aanvullende rechten en een belastingverhoging die het voor hen financieel zwaarder maken. In extreme gevallen wordt vermeden dat de koper zijn/haar woning terug moet verkopen om de belastingschulden te voldoen.

17. Aangezien de verlengde termijnen van toepassing zijn op alle aankopen aan de tarieven van 1% of 7% vanaf 1 juni 2018 wordt eveneens voldaan aan het gelijkheidsbeginsel.

18. Budgettaire impact voor de verlenging van de termijn naar drie jaar bij de aankoop van een enige eigen woning: aangezien het tarief van 7% (6% sinds 1 januari 2020) maar van toepassing is vanaf 1 juni 2018, zijn er nog geen belastingplichtigen die niet tijdig hebben voldaan aan de inschrijvingsplicht.

Er werd in de meerjarenbegroting nog geen rekening gehouden met de ontvangst van eventuele aanvullende rechten en boetes door belastingplichtigen die niet tijdig voldoen aan de voorwaarde van inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister.

19. Budgettaire impact voor het verlaagde tarief voor de enige eigen woning die een beschermd monument is: aangezien het tarief maar van toepassing is vanaf 1 juni 2018, zijn er ook hier nog geen belastingplichtigen die niet tijdig hebben voldaan aan de inschrijvingsplicht. Ook op dit vlak werd in de meerjarenbegroting geen rekening gehouden met de ontvangst van eventuele aanvullende rechten en boetes.

B. Met betrekking tot de uitbreiding van het tarief voor de aankoop van een enige eigen woning die ingrijpend energetisch gerenoveerd zal worden

20. De uitbreiding geeft aan de kopers van een enige eigen woning de mogelijkheid om de woning te slopen en her op te bouwen. De her op te bouwen woning zal aan de vereisten van een nieuw te bouwen woning moeten voldoen.

De voorziene wijziging zal een negatieve impact hebben op de inkomsten uit de verkooprechten, aangezien het aantal kopers dat in aanmerking komt voor het verlaagd tarief van 5% vermoedelijk zal toenemen. De budgettaire impact zal beperkt blijven tot 1% aangezien de kopers in aanmerking komen voor het tarief van 6% voor de aankoop van een enige eigen woning.

De aankoop waarvoor de uitbreiding zal gelden, moet nog altijd een woning zijn. Er wordt uitgegaan van een gemiddelde aankoop prijs van 100.000 euro. De laatste beschikbare cijfers van de gemiddelde aankoop prijs van bouwgrond volgens Statbel dateren van 2014 en bedroeg 178,12 euro/m². Indien men een gemiddelde grootte van de bouwgrond neemt van 500 m², komt men aan een totale prijs van 89.060 euro. Gezien het cijfers van 2014 betreffen, wordt dit afgerond naar 100.000 euro.

Nu de aankoop prijs van een woning die wordt gesloopt niet voorhanden is, benadert de gemiddelde aankoop prijs van bouwgrond het best de gemiddelde verkoop prijs voor deze woningen.

Het gemiddeld aantal aangiftes bij het Vlaams Energieagentschap (VEA) van woningen die gesloopt en heropgebouwd worden, bedraagt 4000 aangiftes. Deze aangiftes betreffen evenwel niet allemaal aankopen. Hier wordt uitgegaan van 70% aankopen.

De korting is ook maar geldig op aankopen van een eerste en enige woning. Er wordt van uitgegaan dat 50% betrekking heeft op de enige eigen woning.

Gelet op het voorgaande bedraagt de totale budgettaire impact 1,4 miljoen euro ($100.000 \times (4000 \times 70\% \times 50\%) \times 1\%$).

Implementatie

A. Met betrekking tot de wijziging aangaande de inschrijvingstermijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister

21. Of er tijdig voldaan werd aan de inschrijvingsplicht, wordt door de Vlaamse Belastingdienst (VLABEL) gecontroleerd na het verstrijken van de desbetreffende termijn. Voorafgaand aan het verstrijken van de termijn stuurt VLABEL een reminder aan de kopers zodat deze vooralsnog tijdig aan hun inschrijvingsverplichting kunnen voldoen.

22. De maatregelen treden in werking op 1 juni 2020.

23. Op hetzelfde moment worden, als overgangsbepaling, de reeds lopende termijnen (verkoopovereenkomsten die werden afgesloten tussen 1 juni 2018 en 1 juni 2020) verlengd.

24. Deze maatregel behoeft geen verdere uitwerking in een besluit van de Vlaamse Regering.

25. De maatregel beïnvloedt de toepassing van andere regelgeving niet.

26. Voor wat de communicatie van de maatregel naar de belastingplichtigen betreft, zal de maatregel zo snel mogelijk gecommuniceerd worden, uiteraard met de expliciete melding dat door het Vlaams Parlement nog steeds wijzigingen kunnen worden aangebracht. De noodzaak van een snelle communicatie is essentieel, vermits de maatregel ook reeds van toepassing zal zijn op de overeenkomsten die sinds 1 juni 2018 zijn gesloten, en waarvoor de termijn bijna afloopt. Het is van belang dat die kopers ook weten dat zij nog wat meer ruimte hebben om de werkzaamheden uit te voeren.

B. Met betrekking tot de uitbreiding van het tarief van 5% voor de aankoop van een enige eigen woning die door de koper ingrijpend energetisch gerenoveerd zal worden

27. Het feit dat de vereiste ingrijpende energetische renovatie is uitgevoerd, moet worden bewezen door het verkrijgen van een energieprestatiecertificaat bouw (EPC Bouw) als vermeld in artikel 9.2.11 van het Energiebesluit. Dit EPB moet worden verkregen binnen een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de datum van de authentieke aankoopakte.

Of er tijdig voldaan werd aan de ingrijpende energetische renovatie wordt door het VEA gecontroleerd. Er werd een automatische informatie-uitwisseling tussen het VEA en VLABEL opgezet, die de controle na het verstrijken van de termijn van vijf jaar voor VLABEL mogelijk maakt. Indien deze informatie niet wordt verkregen via het VEA, wordt aan de koper gevraagd of het EPB tijdig werd verkregen.

28. De maatregel treedt in werking op 1 januari 2021.

29. Deze maatregel behoeft geen verdere uitwerking in een besluit van de Vlaamse Regering.

30. De maatregel beïnvloedt de toepassing van andere regelgeving niet.

31. De maatregel zal zo snel mogelijk aan de belastingplichtigen gecommuniceerd worden, uiteraard met de expliciete melding dat door het Vlaams Parlement nog steeds wijzigingen kunnen worden aangebracht.

C. Totstandkomingsprocedure

A. Met betrekking tot de wijziging aangaande de inschrijvingstermijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister

32. De verlenging van de termijnen volgt uit een voorlopige evaluatie die binnen VLABEL plaatsvond.

In het jaarverslag van de Vlaamse Ombudsdienst van 2018 werd daarnaast ook volgende aanbeveling over “mijn gezinswoning” opgenomen voor de volgende legislatuur 2019-2024:

“Aanbeveling 2 – Betoon meer fiscale empathie bij aanslepende renovatie

Een tweede kwestie wordt zichtbaar wanneer gezinnen een grondige renovatie van de gezinswoning (laten) uitvoeren.

De Vlaamse overheid heeft te weinig mededogen voor tegenslag die ertoe leidt dat het gezin meer dan twee jaar nodig heeft voor de renovatie. Die gezinnen verliezen dan hun verminderd belastingtarief van 7% in de registratierechten en krijgen daarbovenop ook een belastingverhoging. In 2018 werden er 14.245 aanslagbiljetten ‘verlies gunstregime’ verstuurd.

Het is een goede evolutie dat de overheid nu na goed anderhalf jaar renoveren een herinneringsbrief stuurt (Vlaams Bemiddelingsboek 2018, p. 700).

Toch verandert dat op zich niets aan de vaststelling dat de overheid slechts in heel uitzonderlijke gevallen overmacht aanvaardt en op geen enkele wijze oog heeft voor het verdere lot van de renovatie na de deadline van twee jaar.

En zo blijft de ombudsman te veel dossiers zien rond aanslepende maar uiteindelijk wel gerealiseerde renovaties met een te harde financiële sanctie van vaak vele duizenden euro's. Die sanctie maakt verder geen enkel onderscheid tussen situaties waarbij de renovatie uiteindelijk wel werd afgerond en het gezin ook is gaan wonen in de woning en de gevallen waarbij dat alles niet gebeurde.

De ombudsman blijft van oordeel dat het hier te hardvochtig is om overmacht zo nauw te bemeten dat het alleen kan gaan om bijvoorbeeld de ontstane chronische ziekte van de koper of het faillissement van de aannemer.

Elk Vlaams gezin weet dat er heel wat andere vormen van tegenslag bestaan die ook mededogen verdienen. Opnieuw rekent de ombudsman op empathie in het regeerakkoord.”

Het voorliggende ontwerp komt hieraan tegemoet.

B. Met betrekking tot de uitbreiding van het tarief van 5% voor de aankoop van een enige eigen woning die door de koper ingrijpend energetisch gerenoveerd zal worden

33. Het voorliggend ontwerp van decreet komt tegemoet aan de volgende doelstelling die is opgenomen in het Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030: "Nieuwbouw na sloop vervangt oude woningen met slechte energieprestatie en onvoldoende comfort en helpt onze dorps- en stadskernen te verdichten en aantrekkelijker te maken. (...) Tot slot zullen de registratierechten na sloop, naar analogie met de registratierechten voor IER, verlaagd worden van 6% naar 5%."

Advies van de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen (SERV)

34. Op 9 maart 2020 deelde de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen mee geen advies te verstrekken over het ontwerp van decreet gezien de beperkte sociaal-economische relevantie.

Advies van de Vlaamse Woonraad

35. De Vlaamse Woonraad bracht een beperkt advies uit op 18 maart 2020, met het nummer 2020-02.

36. In het advies maakt de Vlaamse Woonraad een aantal opmerkingen die geen aanleiding geven tot aanpassing van de op 21 februari 2020 door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst.

37. Algemeen ondersteunt de Vlaamse Woonraad de aanpassingen aan de VCF die zijn opgenomen in voorliggend ontwerp van decreet.

38. De Vlaamse Woonraad vraagt evenwel aandacht voor het specifieke geval van aankoop van de enige eigen woning die een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning betreft (waaraan eveneens nodige werken vereist zullen zijn). In geval de koper overgaat tot ingrijpende energetische renovatie geldt een inschrijvingstermijn van vijf jaar, terwijl voor de opschorting van de heffing in beginsel een termijn van vier jaar geldt. Bij andere renovatiewerken geldt de kortere inschrijvingstermijn, terwijl de opschorting van de heffing dan wel op vier jaar ligt. De Raad vraagt na te gaan of in die gevallen de verschillen in termijnen voor de betrokkenen problematisch kunnen zijn, en desgevallend een afstemming te overwegen.

39. Aangezien er enkel sprake is van verlenging van de domicilietermijn bij aankoop van een woning, is de problematiek van de vierjarige termijn voor de opschorting van de heffing waarover de Vlaamse Woonraad spreekt, zo goed als onbestaande.

40. Overeenkomstig artikel 1.1.0.0.2, twaalfde lid, 6°, VCF wordt het begrip 'woning' als volgt gedefinieerd: "het huis of het geheel of het gedeelte van een verdieping van een gebouw dat hetzij dadelijk, hetzij na normale herstellings- of onderhoudswerken hoofdzakelijk dient of zal dienen tot huisvesting van één gezin of een persoon, met in voorkomend geval de aanhorigheden die tegelijk met het huis, het geheel of het gedeelte van een verdieping worden verkregen."

41. Krotten of panden die nog moeten worden omgebouwd tot een woning komen dus niet in aanmerking. Ook ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde panden zullen doorgaans niet beantwoorden aan de definitie van woning.

42. De Vlaamse Woonraad stelt ook de vraag of bij sloop met heropbouw de bestemming van het goed op het moment van aankoop een relevant criterium

moet blijven. Hierdoor worden andere panden uitgesloten, ook al zouden deze na sloop worden herbouwd als woning.

43. Hierop kan gerepliceerd worden dat de aanpassing aan de VCF er enkel op gericht is om uitvoering te geven aan het engagement dat opgenomen is in het Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030.

44. In voormeld plan is er sprake van “woningen” (“Nieuwbouw na sloop vervangt oude woningen met slechte energieprestatie en onvoldoende comfort en helpt onze dorps- en stadskernen te verdichten en aantrekkelijker te maken. (...) Tot slot zullen de registratierechten na sloop, naar analogie met de registratierechten voor IER, verlaagd worden van 6% naar 5%.”).

45. Ten slotte merkt de Vlaamse Woonraad op dat artikel 3 van het ontwerp van decreet verwijst naar artikel 1.1.1, §2, 47/2°, van het Energiebesluit van 19 november 2010, waarin sprake is van het bouwen van een “nieuw gebouw” na voorafgaande volledige sloop. Het lijkt de Raad aangewezen te verduidelijken of na heropbouw al dan niet meerdere woonentiteiten kunnen/mogen gerealiseerd worden.

46. Het oprichten van meerdere woonentiteiten vormt geen probleem, zolang de koper zich maar tijdig vestigt op het adres van de aankoop.

Advies van de Raad van State

47. De Raad van State bracht op 29 april 2020 een advies uit, met het nummer 67.186/3.

48. In randnummer 3 van het advies stelt de Raad van State dat het toepassingsgebied van het ontwerp van decreet kan worden verduidelijkt door in het ontworpen artikel 5.0.0.0.14 van de VCF van 13 december 2013 ook het beginpunt te vermelden. Om hieraan tegemoet te komen wordt in artikel 6 van het ontwerp van decreet tussen het woord “gesloten” en het woord “voor” de zinsnede “vanaf 1 juni 2018” ingevoegd.

D. Bevoegdheid van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest

49. Het betreft een gewestbevoegdheid.

II. Toelichting bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 2

Bij decreet van 18 mei 2018 werden de bestaande gunstregimes van het klein beschrijf en de diverse abattemeten vervangen door een eenvoudig verlaagd tarief van 7% (intussen verlaagd tot 6%) voor de aankoop van de gezinswoning. De voorwaarden voor de toepassing en het behoud van het nieuwe verlaagde gezinstarief van 7% werden vooral afgestemd op de voorwaarden die voordien golden voor het (gewoon) abattement, terwijl de domicilievoorwaarde van het klein beschrijf werd overgenomen.

In tegenstelling tot de domicilievoorwaarde van het klein beschrijf die voorzag dat de belastingplichtigen hun inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister moeten nemen op het adres van de aangekochte woning binnen de

drie jaar na de datum van de authentieke aankoopakte, voorziet het huidige artikel 2.9.4.2.11 dat de inschrijving moet worden genomen binnen de twee jaar na de datum van de authentieke akte.

In de praktijk is gebleken dat, zeker bij grondige renovaties, de termijn van twee jaar eerder krap is, waardoor bij langdurige, doch uiteindelijk wel gerealiseerde renovaties aanvullende bijrechten (3% en onder het nieuwe tarief 4%) en een belastingverhoging (20% van de aanvullende rechten) verschuldigd zijn.

Om hieraan te verhelpen, wordt de termijn waarbinnen de koper zijn domicilie moet nemen, verlengd tot drie jaar.

Artikel 3

In artikel 2.9.4.2.12, §1, 1°, VCF wordt om van het verlaagde tarief van 5% te genieten voor de aankoop van een enige woning waarbij de koper ingrijpend energetisch zal renoveren, verwezen naar artikel 1.1.1, §2, 50°, van het Energiebesluit van 19 november 2010.

Dit artikel verstaat evenwel onder ingrijpende energetische renovatie (IER): "een functiewijziging met een beschermd volume groter dan 800 m³ of een renovatie waarbij minstens de opwekkers om een specifiek binnenklimaat te realiseren volledig worden vervangen en minstens 75% van de bestaande en nieuwe scheidingsconstructies die het beschermd volume omhullen en die grenzen aan de buitenomgeving worden geïsoleerd, voor zover het geen ontmanteling, gedeeltelijke herbouw of herbouw betreft."

Het Energiebesluit beschouwt een gedeeltelijke herbouw of herbouw dus niet als een ingrijpende energetische renovatie.

Het was de bedoeling van de decreetgever bij de invoering van het verlaagd tarief van het verkooprecht voor de aankoop van woningen een extra positieve stimulans te voorzien in geval die woningen nadien ingrijpend energetisch gerenoveerd werden. Dit met als doel de energetische kenmerken van het woningpark te verbeteren, de economische activiteit en activiteit in de bouwsector in het bijzonder te stimuleren, en de lasten voor de betrokken eigenaars substantieel te verlagen.

Het Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030 wenst dit verlaagd tarief nu evenwel ook toe te passen in geval van (gedeeltelijke) herbouw na sloop. Het Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030 voorziet onder meer het volgende: "Nieuwbouw na sloop vervangt oude woningen met slechte energieprestatie en onvoldoende comfort en helpt onze dorps- en stadskernen te verdichten en aantrekkelijker te maken. (...) Tot slot zullen de registratierechten na sloop, naar analogie met de registratierechten voor IER, verlaagd worden van 6% naar 5%."

In het licht van deze doelstelling wordt expliciet voorzien dat het verlaagd tarief ook kan worden toegepast in geval van gedeeltelijke herbouw als vermeld in artikel 1.1.1, §2, 46/2°, van het Energiebesluit of herbouw als vermeld in artikel 1.1.1, §2, 47/2°, van het voormeld besluit.

Om van het tarief van artikel 2.9.4.2.12 VCF te kunnen genieten, moet het aangekochte goed voldoen aan de definitie van woning zoals opgenomen in artikel 1.1.0.0.2, twaalfde lid, 6°, VCF. Deze definitie luidt als volgt: "het huis of het geheel of het gedeelte van een verdieping van een gebouw dat hetzij dadelijk, hetzij na normale herstellings- of onderhoudswerken hoofdzakelijk dient of zal dienen tot huisvesting van één gezin of een persoon, met in voorkomend geval de aanhoorigheden die tegelijk met het huis, het geheel of het gedeelte van een verdieping worden verkregen."

De aankoop van bouwgrond of met een bouwgrond gelijkgesteld onroerend goed kan dus nooit van het verlaagd tarief van artikel 2.9.4.2.12 VCF genieten.

Artikel 4

Bij decreet van 18 mei 2018 werd het tarief van 7% voor de aankoop van een gezinswoning ingevoerd, ter vervanging van de bestaande gunstregimes van het klein beschrijf en de diverse abbattements.

Aansluitend en in het verlengde van het decreet van 21 april 2017 houdende wijziging van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de vermindering van het verkooprecht en de schenkbelasting voor beschermde monumenten, werd een bijkomende fiscale stimulans voorzien voor wie onroerend erfgoed aankoopt dat tevens als gezinswoning zal worden aangewend.

Zo werd voor wie bereid is te investeren in onroerend erfgoed en dat tevens als gezinswoning zal gaan gebruiken het verkooprecht nog verder verlaagd tot 1%. Als tegenprestatie wordt van de verkrijgers wel gevraagd een bedrag dat overeenstemt met dit bijkomend voordeel te investeren in het aldus verkregen onroerend erfgoed. Om die investeringen te realiseren, beschikt de koper over een termijn van vijf jaar.

Naar analogie met de domicilievoorwaarde voor het verlaagd tarief voor de aankoop van een gezinswoning dienen de verkrijgers hun inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister te nemen op het adres van de aangekochte woning. De termijn hiervoor is evenwel bepaald op twee jaar na de datum van de authentieke aankoopakte.

In de praktijk is gebleken dat de termijn van twee jaar eerder krap is voor de nakoming van de onroerenderfgoedverbintenissen waardoor bij nakoming van deze verbintenissen na de termijn van twee jaar maar binnen de termijn van vijf jaar aanvullende rechten (4%) en een belastingverhoging (20% van de aanvullende rechten) verschuldigd zijn. Bovendien is het niet logisch om dergelijke kopers enerzijds vijf jaar de tijd te geven om de nodige investeringen te doen in het betreffende onroerend erfgoed, maar anderzijds wel te verwachten dat ze hun inschrijving op het adres van de woning nemen binnen de twee jaar.

Om hieraan te verhelpen, wordt de termijn waarbinnen de koper zijn domicilie moet nemen, verlengd tot vijf jaar, zijnde de tijd die diezelfde koper heeft om de nodige investeringen te doen in het onroerend erfgoed.

Bijkomend wordt in paragraaf 2, tweede lid, de verwijzing naar artikel 3.12.3.0.1 aangepast. Bij de invoering van artikel 2.9.4.2.14 VCF bij het decreet van 18 mei 2018 werd een foutieve kruisverwijzing naar artikel 3.12.3.0.1 VCF opgenomen, wat nu wordt rechtgezet.

Artikel 5

Door de wijzigingen die worden aangebracht aan artikel 2.9.4.2.14 VCF, moet de kruisverwijzing in artikel 3.18.0.11, eerste lid, 7°/5, VCF gewijzigd worden zodat er opnieuw naar de juiste bepaling verwezen wordt.

Artikel 6

De aanpassing van de termijn waarbinnen kopers hun inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister moeten nemen op het adres van de aangekochte woning naar drie jaar in geval van de toepassing van artikel 2.9.4.2.11

VCF of naar vijf jaar in geval van de toepassing van artikel 2.9.4.2.14 VCF, geldt ook voor verkoopovereenkomsten die werden afgesloten tussen 1 juni 2018 en 1 juni 2020 en onder de toepassing van voormelde decreetartikelen vallen. Hierdoor wordt in geval van toepassing van artikel 2.9.4.2.11 VCF de termijn van twee jaar van rechtswege verlengd naar drie jaar, en in geval van toepassing van artikel 2.9.4.2.14 VCF de termijn van twee jaar van rechtswege verlengd naar vijf jaar.

Of er tijdig voldaan werd aan de inschrijvingsplicht wordt door VLABEL gecontroleerd na het verstrijken van de desbetreffende termijn. Aangezien de termijn van twee jaar voor de eerste dossiers afloopt op 1 juni 2020 werden er nog geen aanvullende rechten en belastingverhoging gevorderd. De termijnverlenging zal dan ook geen aanleiding geven tot teruggave.

Artikel 7

Dit artikel bepaalt de inwerkingtreding van de bepalingen van dit decreet.

A. Met betrekking tot de wijziging aangaande de inschrijvingstermijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister

Overeenkomstig artikel 2.9.7.0.3, §1, VCF wordt de toepasselijke regelgeving bepaald door het ogenblik waarop de rechtshandeling, in casu het sluiten van de verkoopovereenkomst, is gesteld.

Dit betekent dat de nieuwe bepalingen die door dit decreet worden ingevoerd en de door dit decreet gewijzigde bepalingen enkel kunnen worden toegepast op verkoopovereenkomsten die gesloten zijn vanaf de datum van de inwerkingtreding van dit decreet, namelijk 1 juni 2020.

Vermits een verkoopovereenkomst een consensueel contract is, is de datum van de onderhandse verkoopovereenkomst in principe bepalend.

Verkoopovereenkomsten die gesloten zijn vóór 1 juni 2020 blijven volledig beheerst door de regelgeving zoals ze van toepassing was vóór de inwerkingtreding van voorliggend ontwerp van decreet (zie evenwel de overgangsbepaling opgenomen in artikel 6). Het tarief, de heffingsgrondslag en de vrijstellingen en verminderingen worden voor koopovereenkomsten gesloten vóór 1 juni 2020 bepaald door de huidige regelgeving. Hetzelfde geldt voor koopovereenkomsten die vóór 1 juni 2020 gesloten zijn onder een opschortende voorwaarde die na 1 juni 2020 wordt vervuld. Overeenkomstig artikel 2.9.7.0.3, §2, VCF blijven ook deze koopovereenkomsten immers onderworpen aan de regelgeving die van kracht was op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst. De decretale omschrijving en bepaling van de heffingsgrondslag worden bepaald door de regelgeving zoals die van toepassing is ten dage van het afsluiten van de overeenkomst. Maar voor de feitelijke concrete invulling van die theoretische heffingsgrondslag dient, overeenkomstig artikel 2.9.7.0.3, §2, rekening te worden gehouden met de feiten op de dag van de vervulling van de voorwaarde. Dus wanneer bijvoorbeeld de concrete individuele verkoopwaarde van het overgedragen goed bepalend is voor de heffing, dan dient deze te worden becijferd en beoordeeld op de dag van de vervulling van de opschortende voorwaarde.

Dit betekent concreet dat er voor de toepassing van de toepasselijke tariefregelingen moet worden gekeken naar de datum van het sluiten van de verkoopovereenkomst. Overeenkomsten gesloten vóór 1 juni 2020 blijven beheerst door de oude tariefregelingen, overeenkomsten gesloten vanaf 1 juni 2020 vallen onder de nieuwe tariefregelingen.

B. Met betrekking tot de uitbreiding van het tarief van 5% voor de aankoop van een enige eigen woning die door de koper ingrijpend energetisch gerenoveerd zal worden

Artikel 3 van het decreet treedt in werking op 1 januari 2021 en zal dus gelden voor alle verkoopovereenkomsten gesloten vanaf die datum.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Matthias DIEPENDAELE

VOORONTWERP VAN DECREET



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

Op voorstel van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed;

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Art. 2. In artikel 2.9.4.2.11, §2, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, ingevoegd bij het decreet van 18 mei 2018, wordt het woord "twee" vervangen door het woord "drie".

Art. 3. In artikel 2.9.4.2.12, §1, eerste lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 18 mei 2018 en gewijzigd bij de decreten van 21 december 2018 en 20 december 2019, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt 1° wordt vervangen door wat volgt:

"1° de verkrijger verbindt zich ertoe aan de aangekochte woning een ingrijpende energetische renovatie uit te voeren als vermeld in artikel 1.1.1, §2, 50°, van het Energiebesluit van 19 november 2010, een gedeeltelijke herbouw uit te voeren als vermeld in artikel 1.1.1, §2, 46/2° of een herbouw uit te voeren als vermeld in artikel 1.1.1, §2, 47/2°, van het voormelde besluit;"

2° in punt 2° wordt het woord "renovatiewerken" vervangen door het woord "werken".

Art. 4. In artikel 2.9.4.2.14 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 18 mei 2018 en gewijzigd bij de decreten van 6 juli 2018, 21 december 2018 en 20 december 2019, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt de zinsnede "de voorwaarden, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, § 2, eerste lid," vervangen door de zinsnede "de voorwaarde, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, §2, eerste lid, 1°,";

2° in paragraaf 2 wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

"Om het tarief, vermeld in paragraaf 1, te kunnen toepassen, voldoen de verkrijgers aan al de volgende voorwaarden:

- 1° ze verbinden zich ertoe om binnen vijf jaar na de datum van de authentieke aankoopakte hun inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister op het adres van de aangekochte woning te nemen;
- 2° ze voldoen aan de verplichtingen, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, §1 en §5, achtste lid.";

3° in paragraaf 7 wordt de zinsnede "vermeld in artikel 2.9.4.2.11, § 2, 1° en 2°" vervangen door de zinsnede "vermeld in paragraaf 2, tweede lid, 1°, en artikel 2.9.4.2.11, §2, eerste lid, 1°".

Art. 5. In artikel 3.18.0.0.11, eerste lid, 7°/5, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 18 mei 2018, wordt de zinsnede "vermeld in artikel 2.9.4.2.11, § 2, eerste lid, 2°" vervangen door de zinsnede "vermeld in artikel 2.9.4.2.14, §2, tweede lid, 1°".

Art. 6. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 20 december 2019, wordt tussen artikel 5.0.0.0.13 en 5.1.0.0.14 een artikel 5.0.0.0.14 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 5.0.0.0.14. De termijn van drie jaar, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, §2, eerste lid, 2°, en de termijn van vijf jaar, vermeld in artikel 2.9.4.2.14, §2, tweede lid, 1°, geldt van rechtswege ook voor de verkoopovereenkomsten die zijn gesloten voor 1 juni 2020 met toepassing van het tarief, vermeld in respectievelijk artikel 2.9.4.2.11 en 2.9.4.2.14.".

Art. 7. Dit decreet treedt in werking op 1 juni 2020, met uitzondering van artikel 3, dat in werking treedt op 1 januari 2021.

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Matthias DIEPENDAELE

ADVIES VAN DE SOCIAAL-ECONOMISCHE RAAD VAN VLAANDEREN



Advies

Verkooprecht, verlenging van de domicilietermijn en uitbreiding van het tarief bij een ingrijpende energetische renovatie

Brussel, 9 maart 2020

Adviesvraag: Adviesvraag na principiële goedkeuring van het voorontwerp 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

Adviesvrager: Matthias Diependaele - Vlaams minister van Begroting, Financiën en Energie

Ontvangst adviesvraag: 4 maart 2020

Adviestermijn: 30 dagen

Decretale opdracht: SERV-decreet 7 mei 2004 art. 11 (overlegfunctie)

Goedkeuring raad: 9 maart 2020

Contactpersoon: Erwin Eysackers - eeysackers@serv.be



De heer Matthias DIEPENDAELE

Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Martelaarsplein 7

1000 Brussel

contactpersoon

Erwin Eysackers

eeysackers@serv.be

ons kenmerk

SERV_BR_20200309_VCF_verkooprecht_domicilietermijn

Brussel

9 maart 2020

Verkooprecht, verlenging domicilietermijn en uitbreiding tarief bij ingrijpende energetische renovatie

Mijnheer de minister

Op woensdag 4 maart 2020 ontvangt de SERV een adviesvraag over een voorontwerp van decreet betreffende twee wijzigingen in het luik verkooprecht van de Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF).

De huidige procedure vereist dat binnen twee jaar na aankoop van de woning de koper dient ingeschreven te zijn in het bevolkingsregister (dan wel vreemdelingenregister), om in aanmerking te komen voor het laagste tarief van de registratierechten (5% in plaats van 6%). Deze periode wordt om technische redenen (verbouwing langer dan twee jaar soms onvermijdelijk) verlengd naar drie jaar (vijf jaar bij een beschermd monument).

Anderzijds wordt de koper momenteel bij de sloop en herbouw van het vastgoed uitgesloten van het laagste tarief. De tweede aanpassing maakt het mogelijk dat ook bij sloop en herbouw de koper in aanmerking komt voor de tariefverlaging.

De SERV zal in dit dossier geen advies formuleren gezien de beperkte sociaaleconomische relevantie.

Hoogachtend

Pieter Kerremans

administrateur-generaal

Danny Van Assche

voorzitter

ADVIES VAN DE VLAAMSE WOONRAAD

VLAAMSE
WOONRAAD

ADVIES VOORONTWERP WIJZIGING FISCALITEIT VERKOOPRECHT

Advies 2020-02/ 18.03.2020

INHOUD

1	Situering	33
2	Beknopte inhoud.....	33
3	Bespreking	33
3.1	Inschrijvingstermijn	33
3.2	Uitbreiding heropbouw na sloop	34

1 SITUERING

De Vlaamse Regering hechtte op 21 februari 2020 haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van decreet tot wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit wat betreft het verkooprecht. Over dit ontwerp van decreet werd op 26 februari 2020 advies gevraagd aan de Vlaamse Woonraad. De Vlaamse Woonraad heeft geoordeeld een beperkt advies op te maken. Op 18 maart 2020 heeft de Vlaamse Woonraad zijn advies bezorgd aan de bevoegde minister.

2 BEKNOPTE INHOUD

Met voorliggend ontwerp van decreet worden enkele aanpassingen aan de Vlaamse Codex Fiscaliteit voorgesteld. In geval van aankoop van de enige eigen woning wordt voorgesteld de termijn voor inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister te verlengen van twee tot drie jaar. Een andere wijziging betreft de uitbreiding van het toepassingsgebied van het verlaagd tarief van 5% bij aankoop enige eigen woning met ingrijpende energetische renovatie. Er wordt voorgesteld dit verlaagd tarief eveneens toe te kennen in geval de aangekochte woning wordt gesloopt om vervolgens te worden heropgebouwd (rekening houdend met de energetische normen voor nieuwbouw).

3 BESPREKING

3.1 INSCHRIJVINGSTERMIJN

De Raad heeft in meerdere adviezen¹ de ondersteuning van eigendomsverwerving als een legitieme beleidsdoelstelling erkend. Tegelijk heeft de Raad erop aangedrongen een gericht en effectief instrumentarium te ontwikkelen waarbij de woonfiscaliteit een uitgelezen instrument vormt om beleidsdoelstellingen te verwezenlijken. De aankoop van de enige eigen woning wordt ondersteund door de eerdere beleidsmaatregel om in die gevallen een algemeen verlaagd verkooprecht te hanteren². Dit gaat evenwel gepaard met een inschrijvingsverplichting in het bevolkings- of vreemdelingenregister binnen de twee jaar. Bij niet-tijdige inschrijving is een aanvullend recht en belastingverhoging verschuldigd.

¹ Zie onder meer het memorandum van de Vlaamse Woonraad 'Bouwstenen voor een beter woonbeleid' (19 februari 2019).

² Zie ook advies 2018/05 hervorming verkooprecht en vereenvoudiging registratierechten van 01 februari 2018.

Het voorstel in het ontwerp van decreet strekt ertoe de inschrijvingstermijn te verlengen van twee tot drie jaar. De verlenging wordt gemotiveerd vanuit het feit dat na aankoop de woning vaak moet worden gerenoveerd. Bij ingrijpende werken of wanneer een vergunning moet worden aangevraagd is de termijn van twee jaar veelal ontoereikend. De beleidsintentie om de termijn te verlengen tot drie jaar beantwoordt aan een nood op het veld en wordt door de Raad onderschreven. Ook vanuit sociaal oogpunt is een dergelijke verlenging aangewezen. Minder kapitaalkrachtige kopers zijn immers veelal aangewezen op het minder kwalitatieve segment van de woningmarkt (met woningen waaraan werken vereist zijn), terwijl betrokken huishoudens niet over de nodige middelen beschikken om de werken op relatief korte termijn uit te voeren. Onderzoek toont aan dat net deze huishoudens veelal meer uitgebreide en ingrijpende renovaties moeten uitvoeren om tot een kwalitatieve woning te komen en een verlenging kan hiertoe bijdragen³. Tevens kan erop gewezen worden dat destijds bij het klein beschrijf een inschrijvingstermijn van drie jaar gehanteerd (mede om tegemoet te komen aan deze problematiek). Algemeen meent de Raad dat een zekere welwillendheid bij vertraging in de uitvoering van werken op zijn plaats is wanneer dit te wijten zou zijn aan de beperkte middelen waarover het huishouden beschikt (zoals ook door de ombudsman werd aangehaald).

In het ontwerp van decreet wordt in specifieke gevallen voorgesteld de inschrijvingstermijn op vijf jaar te brengen. De opname onder het 5% tarief van de enige eigen woning die wordt gesloopt en heropgebouwd, zorgt voor een verlenging van twee naar vijf jaar. De complexiteit van dergelijke dossiers met onder meer de aanvraag van de nodige vergunningen rechtvaardigt volgens de Raad het voorstel. Verder wordt een dergelijke verlenging eveneens voorgesteld voor de aankoop van de enige eigen woning die een beschermd monument is. Gelet op deze bijzondere gevallen vraagt de Raad aandacht voor het specifieke geval van aankoop van de enige eigen woning die een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning betreft (waaraan eveneens nodige werken vereist zullen zijn). In geval de koper overgaat tot ingrijpende energetische renovatie geldt een inschrijvingstermijn van vijf jaar, terwijl voor de opschorting van de heffing in beginsel een termijn van vier jaar geldt. Bij andere renovatiewerken geldt de kortere inschrijvingstermijn, en dit terwijl de opschorting van heffing dan wel op vier jaar ligt. De Raad vraagt na te gaan of in die gevallen de verschillen in termijnen voor betrokkenen problematisch kunnen zijn, en desgevallend moet een afstemming overwogen worden.

3.2 UITBREIDING HEROPBOUW NA SLOOP

Wanneer de aankoop van de enige eigen woning gepaard gaat met een ingrijpende energetische renovatie wordt een verlaagd tarief van 5% toegepast. Momenteel geldt deze tariefverlaging enkel wanneer een bestaande woning met behoud ervan ingrijpend energetisch wordt gerenoveerd. Er wordt voorgesteld het verlaagd tarief uit te breiden tot de aangekochte woningen die worden gesloopt en heropgebouwd. Deze

³ Vanderstraeten, L. & Ryckewaert, M. (2019a). De kwaliteit van de renovatiewerken en de tussen 2002 en 2013 gerenoveerde woningen doorgelicht. Leuven: Steunpunt Wonen.

aanpassing wordt gemotiveerd vanuit de nood aan een meer energiezuinig woningpatrimonium (waarbij bij nieuwbouw hoge standaarden worden gehanteerd).

De Raad heeft in meerdere adviezen het belang van een kwalitatief en energetisch woonpatrimonium benadrukt en hierbij gepleit voor de ontwikkeling van een sociaal rechtvaardige aanpak⁴. Het voorstel houdt volgens de Raad een bijkomende stimulans in voor een meer kwalitatief energiezuinig woonpatrimonium en draagt bij tot het behalen van de klimaatdoelstellingen. Algemeen ondersteunt de Raad dan ook voorgestelde maatregel.

De Raad wenst evenwel een aantal aandachtspunten te formuleren. Voor de toepassing van het verlaagd 5% tarief wordt rekening gehouden met de bestemming van het goed als woning op moment van aankoop. Ook het te realiseren goed moet bestemd worden als woning. Het is de vraag of bij sloop met heropbouw de bestemming van het goed op moment van aankoop een relevant criterium moet blijven (op die manier worden andere panden uitgesloten ook al zouden deze na sloop worden herbouwd als woning). Verder merkt de Raad op dat artikel 3 van het ontwerp van decreet verwijst naar artikel 1.1.1 § 2 47/2° van het energiebesluit van 19 november 2010 waarin sprake is van het bouwen van een 'nieuw gebouw' na voorafgaande volledige sloop. Weliswaar moet door de inschrijvingsverplichting het gebouw de bestemming van woning hebben, maar het is niet duidelijk of na heropbouw al dan niet meerdere woonentiteiten kunnen / mogen gerealiseerd worden (de verplichting met betrekking tot de enige eigen woning betreft de woning op het moment van aankoop). Het lijkt de Raad aangewezen de beleidsintentie naar toepassingsmogelijkheden te verduidelijken.

⁴ Zie ook advies Klimaat en Wonen, advies 2019/11 van 13 november 2019.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE



RAAD VAN STATE

afdeling Wetgeving

advies 67.186/3
van 29 april 2020

over

een voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest ‘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’

Op 31 maart 2020 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Financiën verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest ‘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’.

Het voorontwerp is door de derde kamer onderzocht op 21 april 2020. De kamer was samengesteld uit Jo BAERT, kamervoorzitter, Jeroen VAN NIEUWENHOVE en Koen MUYLLE, staatsraden, Jan VELAERS en Bruno PEETERS, assessoren, en Annemie GOOSSENS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Kristine BAMS, eerste auditeur-afdelingshoofd.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 29 april 2020

*

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond¹, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET VOORONTWERP

2. Het om advies voorgelegde voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest strekt tot het aanpassen van de voorschriften inzake het verkooprecht opgenomen in de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013.

2.1. Om te kunnen genieten van het verlaagde verkooprecht van 6% voor de aankoop van een enige eigen woning die als hoofdverblijfplaats zal dienen, wordt de inschrijvingstermijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister verlengd van twee tot drie jaar (artikelen 2 en 5 van het voorontwerp).

Voortaan zullen ook de gedeeltelijke herbouw en de herbouw na voorafgaande volledige sloop in aanmerking komen voor het verlaagde verkooprecht van 5% als het gaat om een woning die nadien ingrijpend energetisch gerenoveerd wordt (artikel 3).

Om te kunnen genieten van het verlaagde verkooprecht van 1% als het om een beschermd monument gaat waarbij de verkrijger zich verbindt tot het realiseren van investeringen, wordt de inschrijvingstermijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister verlengd van twee tot vijf jaar (artikelen 4 en 5).

2.2. Het aan te nemen decreet treedt in werking op 1 juni 2020, doch het in aanmerking nemen van de gedeeltelijke herbouw en de herbouw na voorafgaande volledige sloop voor het verlaagde verkooprecht van 5% (artikel 3) gaat pas in voor aankopen die vanaf 1 januari 2021 worden gedaan (artikel 7).

De verlengde termijnen van drie (artikel 2) en vijf jaar (artikel 4) voor de inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister gelden van rechtswege ook voor de verkoopovereenkomsten die zijn gesloten voor 1 juni 2020 met toepassing van de verlaagde tarieven (artikel 6).

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Artikel 6

3. Luidens het ontworpen artikel 5.0.0.0.14 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 (artikel 6 van het voorontwerp) gelden de nieuwe termijnen voor de

¹ Aangezien het om een voorontwerp van decreet gaat, wordt onder “rechtsgrond” de conformiteit met hogere rechtsnormen verstaan.

inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister ook voor de verkoopovereenkomsten die zijn gesloten voor 1 juni 2020 “met toepassing van het tarief, vermeld in respectievelijk artikel 2.9.4.2.11 en 2.9.4.2.14”. Die laatste artikelen zijn ingevoerd bij het decreet van 18 mei 2018 ‘houdende wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de hervorming van het verkooprecht en vereenvoudigingen in de registratiebelasting’ en zijn van toepassing op de verkoopovereenkomsten gesloten vanaf 1 juni 2018.²

Die inschrijvingstermijnen beginnen telkens te lopen vanaf de datum van de authentieke aankoopakte (zie artikel 2.9.4.2.11, § 2, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 en artikel 2.9.4.2.14, § 2, tweede lid, 1°, van die Codex, zoals die bepaling wordt vervangen ingevolge artikel 4, 2°, van het voorontwerp).

Krachtens artikel 2.9.7.0.3, § 1, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 worden de belastingplicht, de belastbare grondslag, het tarief, de vrijstellingen en de verminderingen bepaald door het ogenblik waarop de rechtshandeling is gesteld, tenzij er geen verplichting tot registratie geldt.

Op de vraag of het ontworpen artikel 5.0.0.0.14 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 afwijkt van het bepaalde in artikel 2.9.7.0.3, § 1, van die Codex, antwoordde de gemachtigde het volgende:

“Het gaat niet om een afwijking op artikel 2.9.7.0.3 VCF. Artikel 2.9.7.0.3 VCF bepaalt immers het fiscaal aanknopingspunt om te beoordelen welke (gunst)tarieven van toepassing zijn. Daarvoor wordt gekeken naar de datum van de rechtshandeling.

De aanpassing *in casu* en de overgangsmaatregel hebben betrekking op het vervullen van een voorwaarde die beoordeeld wordt, met de datum van de authentieke aankoopakte als referentiepunt (en niet de datum van de rechtshandeling zoals in art. 2.9.7.0.3, §1 wordt gesteld).

Dit kan eventueel duidelijker worden gesteld door de aanpassing die het voorgestelde artikel 6 doorvoert te vervangen als volgt:

‘Art. 5.0.0.0.14. De verkrijger die, voor de toepassing van het verlaagd tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.11 of 2.9.4.2.14, zich er toe heeft verbonden om zijn inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister te nemen op het adres van de aangekochte woning binnen de twee jaar na de datum van de authentieke aankoopakte, wordt geacht er zich toe te hebben verbonden deze inschrijving te nemen:

- binnen de drie jaar na de datum van de authentieke aankoopakte, als het tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.11 werd toegepast;

- binnen de vijf jaar na de datum van de authentieke aankoopakte, als het tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.14 werd toegepast.”’

Dit nieuwe tekstvoorstel komt neer op een fictie en bevat geen aanvangs- en einddatum, waardoor deze bepaling onbeperkt in de tijd zal gelden, wat niet de bedoeling blijkt te zijn. Het voorstel lijkt op dit punt dan ook niet duidelijker dan het ontworpen artikel 5.0.0.0.14 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013.

² Artikelen 5, 8 en 17 van het decreet van 18 mei 2018.

Het probleem kan worden opgelost door in het ontworpen artikel 5.0.0.0.14 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 ook het beginpunt te vermelden, en namelijk te schrijven “... de verkoopovereenkomsten die zijn gesloten vanaf 1 juni 2018 en voor 1 juni 2020 ...”.

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

Annemie GOOSSENS

Jo BAERT

ONTWERP VAN DECREET

ONTWERP VAN DECREET

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Art. 2. In artikel 2.9.4.2.11, §2, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, ingevoegd bij het decreet van 18 mei 2018, wordt het woord "twee" vervangen door het woord "drie".

Art. 3. In artikel 2.9.4.2.12, §1, eerste lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 18 mei 2018 en gewijzigd bij de decreten van 21 december 2018 en 20 december 2019, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt 1° wordt vervangen door wat volgt:

"1° de verkrijger verbindt zich ertoe aan de aangekochte woning een ingrijpende energetische renovatie uit te voeren als vermeld in artikel 1.1.1, §2, 50°, van het Energiebesluit van 19 november 2010, een gedeeltelijke herbouw uit te voeren als vermeld in artikel 1.1.1, §2, 46/2°, of een herbouw uit te voeren als vermeld in artikel 1.1.1, §2, 47/2°, van het voormelde besluit;"

2° in punt 2° wordt het woord "renovatiewerken" vervangen door het woord "werken".

Art. 4. In artikel 2.9.4.2.14 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 18 mei 2018 en gewijzigd bij de decreten van 6 juli 2018, 21 december 2018 en 20 december 2019, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt de zinsnede "de voorwaarden, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, §2, eerste lid," vervangen door de zinsnede "de voorwaarde, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, §2, eerste lid, 1°,";

2° in paragraaf 2 wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

"Om het tarief, vermeld in paragraaf 1, te kunnen toepassen, voldoen de verkrijgers aan al de volgende voorwaarden:

- 1° ze verbinden zich ertoe om binnen vijf jaar na de datum van de authentieke aankoopakte hun inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister op het adres van de aangekochte woning te nemen;
- 2° ze voldoen aan de verplichtingen, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, §1 en §5, achtste lid.";

3° in paragraaf 7 wordt de zinsnede "vermeld in artikel 2.9.4.2.11, §2, 1° en 2°" vervangen door de zinsnede "vermeld in paragraaf 2, tweede lid, 1°, en artikel 2.9.4.2.11, §2, eerste lid, 1°".

Art. 5. In artikel 3.18.0.0.11, eerste lid, 7^o/5, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 18 mei 2018, wordt de zinsnede "vermeld in artikel 2.9.4.2.11, §2, eerste lid, 2^o" vervangen door de zinsnede "vermeld in artikel 2.9.4.2.14, §2, tweede lid, 1^o".

Art. 6. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 20 december 2019, wordt tussen artikel 5.0.0.0.13 en 5.1.0.0.14 een artikel 5.0.0.0.14 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 5.0.0.0.14. De termijn van drie jaar, vermeld in artikel 2.9.4.2.11, §2, eerste lid, 2^o, en de termijn van vijf jaar, vermeld in artikel 2.9.4.2.14, §2, tweede lid, 1^o, geldt van rechtswege ook voor de verkoopovereenkomsten die zijn gesloten vanaf 1 juni 2018 en voor 1 juni 2020 met toepassing van het tarief, vermeld in respectievelijk artikel 2.9.4.2.11 en 2.9.4.2.14."

Art. 7. Dit decreet treedt in werking op 1 juni 2020, met uitzondering van artikel 3, dat in werking treedt op 1 januari 2021.

Brussel, 8 mei 2020.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Matthias DIEPENDAELE