



Vlaams
Parlement

ingediend op **300** (2019-2020) – Nr. 2
17 juni 2020 (2019-2020)

Verslag

namens de Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën, Begroting
en Justitie
uitgebracht door Sarah Smeyers

over het 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

Samenstelling van de Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën, Begroting en Justitie:

Voorzitter: Jos Lantmeeters.

Vaste leden:

Arnout Coel, Maaike De Vreese, Jos Lantmeeters, Philippe Muyters, Sarah Smeyers;
Adeline Blancquaert, Anke Van dermeersch, Wim Verheyden;
Vincent Van Peteghem, Peter Van Rompuy;
Willem-Frederik Schiltz, Carina Van Cauter;
Stijn Bex, Björn Rzoska;
Ludwig Vandenhove.

Plaatsvervangers:

Andries Gryffroy, Lorin Parys, Wilfried Vandaele, Steven Vandeput, Paul Van Miert;
Filip Brusselmans, Yves Buysse, Johan Deckmyn;
Jo Brouns, Koen Van den Heuvel;
Marino Keulen, Maurits Vande Reyde;
Imade Annouri, Celia Groothedde;
Bruno Tobback.

Toegevoegde leden:

Jos D'Haese.

Documenten in het dossier:

300 (2019-2020) – Nr. 1: Ontwerp van decreet

INHOUD

I.	Toelichting door Matthias Diependaele, Vlaams Minister van Financiën, Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed	4
1.	De domicilietermijn	4
2.	Sloop en heropbouw	5
3.	Budgettaire impact	5
II.	Bespreking	6
1.	Toelichting door Bart Weekers, Vlaams ombudsman	6
2.	Tussenkomsst van Vincent Van Peteghem	7
3.	Tussenkomsst van Sarah Smeyers	7
4.	Tussenkomsst van Björn Rzoska	7
5.	Tussenkomsst van Ludwig Vandenhove	7
6.	Tussenkomsst van Willem-Frederik Schiltz	8
7.	Repliek van minister Matthias Diependaele	8
7.1.	Informeren van de burgers	8
7.2.	Budgettaire impact	8
7.3.	Eventuele uitstapclausule	8
7.4.	Toepassingsgebied van belastingverlaging uitbreiden tot panden die zouden omgevormd worden tot woningen	8
8.	Tussenkomsst van Wim Raeymaeckers	9
9.	Tussenkomssten van Jos Lantmeeters en Philippe Muyters over de draagwijdte van de bespreking	9
10.	Tweede repliek van minister Matthias Diependaele	9
III.	Stemming	9
	Gebruikte afkortingen	10
	Bijlage: zie de dossierpagina van dit document op www.vlaamsparlement.be	

De Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën, Begroting en Justitie besprak op dinsdag 16 juni 2020 het 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 vraag van Bart Weekers, Vlaams ombudsman, worden hijzelf en Wim Raeymaekers, medewerker bij de Vlaamse Ombudsdienst, gehoord over dit ontwerp van decreet.

Hiertoe dienden zij een nota in die als elektronische bijlage bij dit verslag is gevoegd, en terug te vinden is op de [dossierpagina](https://www.vlaamsparlement.be) van dit document op www.vlaamsparlement.be.

(Tijdens de vergadering van de commissie waren alleen de commissievoorzitter en commissiesecretaris fysiek in de commissiezaal aanwezig. De vaste leden, plaatsvervangende leden en de toegevoegde leden van de commissie kregen de mogelijkheid om online aan de vergadering deel te nemen via het platform Zoom. Andere volksvertegenwoordigers konden alleen na motivering online aan de vergadering deelnemen.)

I. Toelichting door Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën, Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

1. De domicilietermijn

Het ontwerp van decreet voorziet twee belangrijke wijzigingen in de Vlaamse Codex Fiscaliteit. Het betreft twee wijzigingen die in het voordeel zijn van de burger.

Minister *Matthias Diependaele* licht toe dat bij aankoop van een woning de koper een verlaagd registratierecht verschuldigd is van 6% in plaats van 10% als het zijn enige woning is en als hij er binnen een bepaalde termijn zijn domicilie vestigt of met andere woorden zich op dat adres inschrijft bij het bevolkings- of vreemdelingenregister.

Het voorliggende ontwerp van decreet verlengt deze termijn van twee naar drie jaar voor de aankoop van de enige eigen woning en tot vijf jaar als die woning een beschermd monument is.

Bij de aankoop van een enige en eigen woning geldt immers sinds 1 juni 2018 een verkooprecht van 7% (nu verlaagd naar 6% sinds 1 januari 2020) op voorwaarde dat de koper er zijn domicilie vestigt binnen een termijn van twee jaar vanaf de datum van de authentieke akte. Gebeurt die inschrijving niet of niet tijdig, dan is de koper het normale verkooprecht van 10% verschuldigd. Hij moet dan met andere woorden 4% bijkomend verkooprecht betalen, verhoogd met een boete van 20%.

In de praktijk blijkt die termijn van twee jaar evenwel te kort, zeker als er eerst nog renovatiewerken moeten worden uitgevoerd waarbij er een omgevingsvergunning vereist is. Zodra de werken vertraging oplopen, riskeert de termijn van twee jaar te verstrijken alvorens de koper zijn intrek kan nemen in de woning en er zijn domicilie kan vestigen.

Het feit dat de werken vertraging oplopen, is op zich echter geen 'overmacht' die het niet respecteren van de termijn van twee jaar rechtvaardigt. Die termijn kan in dat geval dus niet verlengd worden. De Vlaamse Ombudsdienst kreeg hierover

reeds heel wat klachten en had precies daarom de aanbeveling gedaan om meer fiscale empathie te tonen.

Dit ontwerp van decreet verhoogt daarom deze termijn van twee naar drie jaar vanaf 1 juni 2020 (retroactief dus). Het verlaagde tarief geldt sinds 1 juni 2018, met als gevolg dat de eerste termijnen van twee jaar bereikt worden op 1 juni 2020. Door de verlenging van de termijn naar drie jaar te laten ingaan op 1 juni 2020, geldt de nieuwe termijn van drie jaar voor alle aankopen tegen het verlaagd tarief sinds 1 juni 2018.

Bij aankoop van een enige eigen woning die beschermd is als monument, wordt deze termijn verlengd van twee jaar tot vijf jaar vanaf de authentieke akte. In dat geval betaalt de koper immers slechts 1% registratierecht maar wel op voorwaarde dat hij het bijkomende fiscale voordeel binnen de vijf jaar herinvesteert in die beschermde woning.

Het is dan niet logisch dat die koper zich binnen de twee jaar moet domiciliëren op het adres van die beschermde woning, terwijl hij vijf jaar tijd krijgt om de nodige werkzaamheden te doen. Er wordt van de gelegenheid gebruikgemaakt om die twee termijnen gelijk te zetten.

Die termijn van vijf jaar is overigens ook de domicilietermijn die geldt in geval van een ingrijpende energetische renovatie: ook daar heeft de koper vijf jaar de tijd om de werken uit te voeren en er zich te domiciliëren.

2. Sloop en heropbouw

Bij de aankoop van een woning die men ingrijpend energetisch gaat renoveren, bedraagt het registratierecht geen 6% maar 5%. Men moet daarvoor voldoen aan de vereisten van het Energiedecreet. Een woning slopen en vervolgens heropbouwen is strikt gezien volgens dat decreet geen ingrijpende energetische renovatie.

De Vlaamse Regering bepaalt met dit ontwerp van decreet dat sloop en heropbouw fiscaal gelijkgesteld wordt met een ingrijpende energetische renovatie en ook in aanmerking komt voor het verlaagd tarief van 5%.

Het tarief van 6% bij de aankoop van een enige en eigen woning wordt verlaagd naar 5% als de koper de woning ingrijpend energetisch renoveert. Een sloop en wederopbouw wordt op dit moment echter niet aanzien als zo'n ingrijpende energetische renovatie en komt dus niet voor die 5% in aanmerking. In het Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030 is evenwel opgenomen dat het verlaagd tarief van 5% wordt uitgebreid naar een aankoop van een woning die zal gesloopt en vervolgens heropgebouwd worden. Dit ontwerp van decreet voorziet bijgevolg in de uitbreiding van het 5 percenttarief voor sloop en wederopbouw zoals voorzien in het Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030.

3. Budgettaire impact

Het effect op de begroting is onbestaande. Het effect van deze maatregel zal zijn dat er minder mensen beboet zullen worden. Die boetes worden in de ontvangstenramingen niet opgenomen. In de rekeningen zal er wel een beperkt verschil zijn.

II. Bespreking

1. Toelichting door Bart Weekers, Vlaams ombudsman

Vlaams ombudsman *Bart Weekers* dankt de parlementaire commissie omdat die ingaat op zijn vraag om gehoord te worden.

De ombudsman wijst er eerst op dat het ontwerp van decreet hem tevreden stelt omdat het inspeelt op een herhaaldelijke vraag uit jaarverslagen om verbouwers extra tijd te gunnen.

Maar precies omdat het ontwerp van decreet gericht is op gezinnen die vaak slechts eenmaal in hun leven een huis grondig renoveren of slopen en herbouwen, formuleert de ombudsman toch twee aandachtspunten.

Zo verdient het 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.

De ombudsman denkt namelijk dat het door dit ontwerp van decreet gewijzigde decreet een te onduidelijke verwijzing naar het Energiebesluit bevat. Het verdient aanbeveling dat het echt duidelijk wordt dat enkel (ver)bouwprojecten in aanmerking komen waarvoor een vergunning met medewerking van een architect vereist is.

Het tweede aandachtspunt gaat breder dan de beperkte scope van dit ontwerp van decreet en moet vooral begrepen worden als een eerste insteek vanuit een nog pril klachtenbeeld met het oog op latere verdere verfijning van de regelgeving.

Hier wijst de ombudsman er opnieuw op dat de koper vaak een burger is die zijn enige eigen woning zal kopen en dat de regeling van die koper verwacht dat hij vele jaren vooruit moet kijken en dat hij op het moment van de aankoop ook al perfect kan inschatten welke werken mogelijk en nodig zijn en hoe die zich EPB-gewijs kwalificeren.

Daarbij knelt het dat er geen gunstregime bestaat ten voordele van een verbouwer die gaandeweg zou merken dat de timing, het budget enzovoort voor de renovatie, de IER of de sloop en herbouw te hoog gegrepen zijn.

In de ogen van de ombudsman zou het dan mogelijk moeten zijn om vrijwillig en spontaan de ontbrekende registratierechten bij te betalen, zonder verder zwaar gesanctioneerd te worden.

Bart Weekers vat zijn aanbevelingen als volgt samen:

- Zorg voor een betere verwijzing naar en afstemming met de EPB-regels en stuur overeenkomstig ook de communicatie bij.
- 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 domiciliëringstermijn die zal verstrijken.
- 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.

2. Tussenkost van Vincent Van Peteghem

Vincent Van Peteghem geeft aan dat de CD&V-fractie dit ontwerp van decreet steunt. Hij verwijst naar zijn lokale ervaring waarbij de vestiging van de domicilie soms snel snel moet gebeuren om binnen de termijn van twee jaar te kunnen blijven. De verlenging van de termijn naar drie jaar is dus een goede zaak.

De spreker suggereert verder dat het een goede zaak zou zijn dat de burger tijdig een reminder van VLABEL zou ontvangen met betrekking tot het respecteren van die termijn.

Tot slot wenst de spreker van de minister te vernemen wat de budgettaire impact is van de maatregel inzake sloop en heropbouw.

3. Tussenkost van Sarah Smeyers

Sarah Smeyers beoordeelt dit ontwerp van decreet als een zeer goed voorstel. Het remedieert aan een aantal problemen op het terrein. De termijn van twee jaar is inderdaad krap om zich in de enige en eigen woning te kunnen domiciliëren na een ingrijpende energetische renovatie.

Vanaf nu wordt de termijn dus opnieuw drie jaar zoals in de vroegere wetgeving ook het geval was. Als de termijn slechts twee jaar is, roepen nogal wat burgers overmacht in. Het is goed dat overmacht strikt wordt geïnterpreteerd. De termijn op drie jaar brengen, is realistischer en is een win-winsituatie voor de burger en VLABEL.

Wat de suggestie van Vincent Van Peteghem betreft om de burger beter te informeren, suggereert zij om de piste van de notaris te hanteren.

4. Tussenkost van Björn Rzoska

Ook de Groenfractie zal dit ontwerp van decreet steunen omdat het aan een aantal bezwaren tegemoetkomt die de Vlaamse volksvertegenwoordigers in het verleden al hadden bereikt en ook in de rapportering van de Vlaamse ombudsman zijn opgelijst, stelt *Björn Rzoska*.

Hij heeft één bijkomende vraag voor de minister. De Vlaamse ombudsman heeft de uitstapclausule gesuggereerd. Wat vindt de minister van het voorstel en kan het eventueel nog bij dit ontwerp van decreet of komt dit later aan bod bij een grondigere evaluatie van het decreet zoals gesuggereerd door de Vlaamse ombudsman?

5. Tussenkost van Ludwig Vandenhove

Ludwig Vandenhove stelt dat ook zijn fractie dit ontwerp van decreet zal goedkeuren om dezelfde redenen als de vorige sprekers reeds hebben verwoord.

Hij heeft een technische vraag voor de minister. Als hij het goed heeft begrepen heeft de Vlaamse Woonraad gesuggereerd dat panden die nu nog geen woonbestemming hebben tot woningen zouden kunnen worden omgevormd en dan ook onder de voorliggende regeling zouden gaan vallen. Is er met deze suggestie rekening gehouden in het definitieve ontwerp van decreet, voor zover dit ruimtelijk al gaat?

6. Tussenkomst van Willem-Frederik Schiltz

Willem-Frederik Schiltz had dezelfde vraag over de suggestie van de Vlaamse Woonraad voorbereid als Ludwig Vandenhove. Dient in voorkomend geval de herbestemming van zulke panden naar woongelegenheid voor de aankoop te gebeuren of kan dat ook erna? Volstaat in het geval van sloop en heropbouw dat zulke panden een woonbestemming hebben gekregen?

Met veel enthousiasme zal zijn fractie dit ontwerp van decreet goedkeuren.

7. Repliek van minister Matthias Diependaele

7.1. Informeren van de burgers

Minister *Matthias Diependaele* antwoordt dat wat de suggestie van Vincent Van Peteghem betreft om de burgers te informeren, men de bestaande aanpak zal blijven hanteren. De burgers zullen een herinnering ontvangen dat men tijdig moet voldoen aan de voorwaarden van het verstrekte belastingvoordeel en geïnformeerd worden over wat de impact is van het niet respecteren van deze voorwaarden. Het enige verschil is dat de herinnering later zal worden verstuurd omdat de burger een jaar extra tijd heeft.

7.2. Budgettaire impact

Verder is er budgettair geen verschil tussen de regeling van het verlaagd tarief van 6% en de regeling van het verlaagd tarief van 5% bij de mogelijkheid van sloop en heropbouw. Zoals reeds aangegeven in de inleiding is het budgettair effect zeer beperkt. Bij de raming van de ontvangsten wordt met eventuele boetes geen rekening gehouden. In de rekening zijn deze boetes uiteraard wel opgenomen maar is de impact zoals gezegd beperkt.

7.3. Eventuele uitstapclausule

De suggestie van de Vlaamse ombudsman inzake een eventuele uitstapclausule wil de minister onderzoeken maar momenteel is zijn oordeel negatief. Hij vraagt zich ook af of hij het voorstel correct heeft begrepen.

De substantiële belastingverlaging die de burger kan verkrijgen, heeft als uitdrukkelijk doel om de betrokken woning snel zeer energiezuinig te maken en dus klimaatwinst te boeken. Het Vlaamse woonpatrimonium is dringend aan renovatie toe.

Het voorzien van de uitstapclausule zorgt ervoor dat het doel van de belastingverlaging niet wordt bereikt.

Als hij de suggestie van de Vlaamse ombudsman goed heeft begrepen, zou beroep doen op de uitstapclausule kosteloos zijn (de boete valt weg). Dat vindt de minister geen goed idee. Het doel van de belastingvermindering (de energiebesparing en de klimaatwinst) wordt immers niet bereikt.

7.4. Toepassingsgebied van belastingverlaging uitbreiden tot panden die zouden omgevormd worden tot woningen

Wat de vragen van Ludwig Vandenhove en Willem-Frederik Schiltz betreft over het inbouwen van de mogelijkheid in het decreet dat panden die momenteel geen woonbestemming hebben toch recht zouden geven op een belastingvermindering – op voorwaarde dat ze die bestemming zouden krijgen en een ingrijpende energetische renovatie ondergaan – antwoordt de minister dat VLABEL zeker tot overleg bereid is maar men geen decretale basis wil creëren waarbij bijvoorbeeld een

stuk bouwgrond waarop een hondenhok staat ook in aanmerking zou komen voor de bestaande regeling.

Uit de jaarverslagen van de Vlaamse ombudsman blijkt dat VLABEL bereid is tot overleg voor zover het om redelijke vragen gaat. Dat moet in deze volstaan.

8. Tussenkost van Wim Raeymaeckers

Replicerend op de vraag van de minister om meer duidelijkheid en toelichting bij het aandachtspunt van de Vlaamse ombudsman rond het gunstregime voor de verbouwer die gaandeweg zou merken dat de renovatie te hoog gegrepen is, put *Wim Raeymaeckers*, onderzoeker bij de Vlaamse Ombudsdienst, meer in detail uit de nota die de Vlaamse Ombudsdienst bezorgde aan de commissie en de minister (zie elektronische bijlage).

9. Tussenkosten van Jos Lantmeeters, voorzitter, en Philippe Muyters over de draagwijdte van de bespreking

Commissievoorzitter *Jos Lantmeeters*, daarin bijgetreden door *Philippe Muyters*, wijzen er echter op dat het verdere debat rond de nota van de Vlaamse Ombudsdienst, zoals trouwens aangegeven door de Vlaamse ombudsman zelf, de scope van het ontwerp van decreet overstijgt. Daarover is geen voorbereiding gebeurd en men loopt het risico dat het verslag later tot interpretatieproblemen leidt in de toepassing van de regelgeving.

10. Tweede repliek van minister Matthias Diependaele

Minister *Matthias Diependaele* verklaart zich graag bereid om over de aanbevelingen van de Vlaamse ombudsman in overleg te gaan.

Hij vindt het wel moeilijk om tijdens een parlementair debat over een ontwerp van decreet met nieuwe vragen/suggesties te worden geconfronteerd.

Hij vermeldt verder dat er momenteel overleg loopt tussen VLABEL enerzijds en VEA anderzijds. De opmerking die door de Vlaamse Ombudsdienst geformuleerd werd, is immers juist. De voorwaarden voor de ingrijpende, energetische renovatie die VLABEL hanteert voor het toekennen van de belastingvermindering (EPC-attest) verschilt van de voorwaarden die VEA (EPB-aangifte) hanteert. Dit wordt aangepakt.

III. Stemming

Het 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 wordt ongewijzigd en eenparig aangenomen met 13 stemmen.

Jos LANTMEETERS,
voorzitter

Sarah SMEYERS,
verslaggever

Gebruikte afkortingen

EPB	energieprestatie en binnenklimaat
EPC	energieprestatiecertificaat
IER	ingrijpende energetische renovatie
VEA	Vlaams Energieagentschap
VLABEL	Vlaamse Belastingdienst