

ingediend op **942** (2021-2022) – Nr. 1
5 oktober 2021 (2021-2022)

Ontwerp van decreet

tot wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit
van 13 december 2013,
wat betreft de vermindering
van de onroerende voorheffing voor nieuwbouw
en de toepassingsvoorwaarden
van het verlaagd tarief voor de aankoop
van een enige eigen woning met een verbintenis
tot ingrijpende energetische renovatie
of tot sloop en herbouw

INHOUD

Memorie van toelichting	3
Voorontwerp van decreet van 7 mei 2021	17
Advies van de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen	23
Voorontwerp van decreet van 2 juli 2021	31
Advies van de Raad van State	37
Ontwerp van decreet.....	45

MEMORIE VAN TOELICHTING

Samenvatting

De Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 voorziet in een 50%- en 100%-vermindering van de onroerende voorheffing voor nieuwbouw voor een behaald maximum E-peil van respectievelijk E30 en E20.

Dit ontwerp van decreet verstrengt in 2022 de E-peileis voor die verminderingen. Onroerende goederen waarvoor vanaf 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022 een aanvraag voor omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wordt ingediend, komen in aanmerking voor een vermindering van 50% of 100% van de onroerende voorheffing bij het behalen van een maximaal E-peil van respectievelijk E20 en E10.

Voor de aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vanaf 1 januari 2023 worden de verminderingen van 50% en 100% enkel nog toegekend voor gedeeltelijke herbouw of herbouw zoals vermeld in artikel 1.1.1, §2, 46/2° en 47/2°, van het Energiebesluit van 19 november 2010 bij het behalen van een maximum E-peil van respectievelijk E20 en E10.

Met het decreet van 18 mei 2018 werd een verlaagd tarief ingevoerd voor de aankoop van een enige eigen woning die door de verkrijger ingrijpend energetisch gerenoveerd zal worden. Dit tarief bedroeg oorspronkelijk 6%, maar werd door het decreet van 20 december 2019 verlaagd naar 5%. Met het decreet van 26 juni 2020 werd vanaf 1 januari 2021 het tarief van 5% uitgebreid voor de aankoop van een enige eigen woning die geheel of gedeeltelijk gesloopt en herbouwd zal worden. Bovendien wordt, in het geval de koper na aankoop van een onroerend goed een sloop en herbouw zal uitvoeren, het toepassingsgebied van het begrip 'woning' uitgebreid.

Dit ontwerp van decreet wijzigt het document waarover de verkrijger moet beschikken zodat gecontroleerd kan worden of de uitgevoerde werken voldoen aan de eisen van de energieprestatieregelgeving voor een 'ingrijpende energetische renovatie', 'gedeeltelijke herbouw' of 'herbouw' zoals vermeld in respectievelijk artikel 1.1.1, §2, 50°, artikel 1.1.1, §2, 46/2°, en artikel 1.1.1, §2, 47/2°, van het Energiebesluit van 19 november 2010. Daarmee samenhangend wordt de termijn voor het laten indienen van de documentatie en de termijn voor het nemen van de inschrijving in het bevolkings- of het vreemdelingenregister bepaald op 6 jaar in plaats van 5 jaar.

I. ALGEMENE TOELICHTING**A. Situering**

1. De Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF) voorziet in een vermindering van de onroerende voorheffing van 50% en 100% bij het behalen van een respectievelijk behaald E-peil van ten hoogste E30 en E20 voor nieuwbouw, waarvoor de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning, thans omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, is ingediend vanaf 1 januari 2016. Deze verminderingen worden overeenkomstig artikel 2.1.5.0.1, §2, eerste lid, 4° en 5°, toegekend gedurende vijf jaar. De gebouwde onroerende goederen dienen op 1 januari van het aanslagjaar aan het maximaal bepaalde E-peil te voldoen om de vermindering te kunnen toepassen.

2. Het voorliggende ontwerp van decreet voert enkele aanpassingen door aan de Vlaamse Codex Fiscaliteit. Allereerst worden de 50%- en de 100%-vermindering van de onroerende voorheffing voor een behaald maximaal E-peil van respectieve-

lijk E30 en E20 verstrengd naar respectievelijk E20 en E10, voor nieuwbouw waarvoor de aanvraag van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is ingediend vanaf 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. Voor de aanvragen van de omgevingsvergunning voor de stedenbouwkundige handelingen vanaf 1 januari 2023 wordt de vermindering enkel nog toegekend voor gedeeltelijke herbouw of herbouw zoals vermeld in artikel 1.1.1, §2, 46/2° en 47/2°, van het Energiebesluit van 19 november 2010, met een 50%- en 100%-vermindering respectievelijk voor een E-peil van E20 en E10.

Om tegenstrijdige interpretaties van de fiscale, dan wel energieprestatieregelgeving te vermijden, wordt verduidelijkt dat de verlagingen voor energiezuinige woningen alleen worden toegekend als is voldaan aan alle EPB-eisen, vermeld in titel IX, hoofdstuk I, van het Energiebesluit van 19 november 2010, die op de omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen van het specifieke bouwproject van toepassing zijn (EPB: energieprestatie en binnenklimaat).

Verder wordt ook de term 'stedenbouwkundige vergunning' aangevuld met de thans in de Vlaamse regelgeving gebruikte term 'omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen'.

3. De VCF voorziet daarnaast in een verlaagd tarief voor de aankoop van een enige eigen woning waarbij de verkrijger zich ertoe verbindt een ingrijpende energetische renovatie, gedeeltelijke herbouw of herbouw uit te voeren als vermeld in respectievelijk artikel 1.1.1, §2, 50°, artikel 1.1.1, §2, 46/2°, en artikel 1.1.1, §2, 47/2°, van het Energiebesluit van 19 november 2010. De huidige bepaling stelt dan ook als een van de voorwaarden om van het verlaagd tarief te kunnen genieten, dat de verkrijger binnen een termijn van 5 jaar vanaf de authentieke akte een energieprestatiecertificaat-bouw (EPC-Bouw) moet bekomen waaruit dit blijkt.

Uit een EPC-Bouw kan evenwel niet met zekerheid worden afgeleid of de uitgevoerde werken voldoen aan de vereisten waaraan een 'ingrijpende energetische renovatie', 'gedeeltelijke herbouw' of 'herbouw' overeenkomstig het Energiebesluit moet voldoen. Dit heeft tot gevolg dat in bepaalde gevallen de Vlaamse Belastingdienst (VLABEL) op basis van het EPC-Bouw het verlaagd tarief van 5% kan behouden terwijl het Vlaamse Energie- en Klimaatagentschap (VEKA) op basis van de EPB-aangifte een boete zal vestigen. Om hieraan tegemoet te komen wordt er beslist om voortaan ook in de fiscale regelgeving de EPB-aangifte te gebruiken als controledocument. Om tegenstrijdige interpretaties van de fiscale, dan wel energieprestatieregelgeving te vermijden, wordt bovendien verduidelijkt dat uit de EPB-aangifte moet blijken dat de werken betrekking hebben op een 'ingrijpende energetische renovatie', 'gedeeltelijke herbouw' of 'herbouw' en dat aan de EPB-eisen die op de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen van het specifieke bouwproject van toepassing zijn, is voldaan.

Het laten indienen van de EPB-aangifte moet in principe uiterlijk 5 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (vroeger: stedenbouwkundige vergunning) gebeuren. Het aanvangspunt voor die termijn verschilt van de aanvangstermijn van 5 jaar voor het nemen van de inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister voor de toepassing van het verlaagd tarief van het verkooprecht. Voor de toepassing van het verkooprecht wordt immers steeds rekening gehouden met de authentieke akte van aankoop. De termijn inzake verkooprecht voor het nemen van de inschrijving in het bevolkings- en vreemdelingenregister zal dus in een aantal gevallen aflopen vooraleer de termijn om de EPB-aangifte te laten indienen, verstreken is. Het verschil in aanvangspunt zelf kan niet opgelost worden, vanwege de eigenheid van enerzijds de fiscale en anderzijds de energieprestatieregelgeving. Wel wordt hieraan geremedieerd door de termijn waarover men beschikt om zijn inschrijving te nemen, met

één jaar te verlengen. Logischerwijze wordt ook de termijn voor het laten indienen van de controledocumentatie, zijnde de EPB-aangifte, verlengd met één jaar.

B. Inhoud

Probleemstelling en omgevingsanalyse

- Met betrekking tot de onroerende voorheffing (OV) – E-peil voor energiezuinige woningen

4. Sinds 2009 wordt er voorzien in een vermindering van de onroerende voorheffing voor energiezuinige nieuwbouwwoningen. Uitgangspunt hierbij was het bieden van een financiële stimulans aan de eigenaars van gebouwen of woningen die beter presteren dan de minimale opgelegde EPB-eisen.

Reeds bij de initiële regeling was het de bedoeling zich systematisch aan te passen aan de stelselmatige verstrenging van de EPB-eisen: "Indien het wettelijk verplichte E-peil verstrengd wordt, is het aangewezen om de E-peilen van dit decreet te evalueren opdat de verlaagde onroerende voorheffing enkel zou toegekend worden aan woningen en gebouwen die significant beter presteren dan het wettelijk verplichte E-peil." (Zie het decreet van 23 mei 2008 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2008, memorie van toelichting, p. 5 en 6).

De datum van de aanvraag die uiteindelijk aanleiding geeft tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is determinerend voor de bepaling van het temporele toepassingsgebied van de energieprestatieregelgeving. Voor bouwprojecten met aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vanaf 1 januari 2021 geldt voor nieuwbouw een E-peil van maximaal E30. Aangezien de eis E30 identiek is aan de vereiste om van de vermindering op onroerende voorheffing van 50% te kunnen genieten, zullen in principe alle woningen en appartementen met een aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vanaf 1 januari 2021 kunnen genieten van deze vermindering. Dit gaat evenwel in tegen de geest van de initiële regeling, zodat wordt voorgesteld om de vermindering van 50% van de onroerende voorheffing voor nieuwbouwprojecten met een aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vanaf 1 januari 2022 te verstrengen. De nieuwe maximale E-peileis wordt verstrengd naar E20.

Momenteel kan ook een vermindering van 100% op de onroerende voorheffing gedurende vijf jaar bekomen worden bij nieuwbouw waarvan de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is aangevraagd vanaf 1 januari 2016 met een maximaal E-peil van E20.

Gezien het gegeven dat het maximaal behaalde E-peil E20 ingevolge de verstrenging voor de aanvragen vanaf 1 januari 2022 een 50%-vermindering geeft, kan het E-peil voor de 100%-vermindering (onder huidige regelgeving eveneens E20) niet aangehouden blijven. Bijgevolg dient de E-peileis voor de 100%-vermindering verstrengd te worden naar een E-peil van E10. Gezien de technologische vooruitgang, de steeds meer vooruitstrevende en efficiëntere technieken en het steeds groter wordend bewustzijn en draagvlak om zeer energiezuinig te bouwen, is het te verantwoorden dat deze bijkomende incentive tot eind 2022 behouden blijft in de vorm van een 100%-vermindering van de onroerende voorheffing.

Het is dus in het kader van een efficiënt en doeltreffend beleid enerzijds, maar ook rekening houdend met de verwachtingen van de burger, noodzakelijk om de financiële stimulans om een vermindering van 50% en 100% van de onroerende

voorheffing te verlenen, enkel aan te houden indien nog een bijkomende inspanning aan de bouwheren wordt gevraagd. Bijgevolg zijn de nieuwe verstrengde maximaal te behalen E-peilen van E20 en E10 voor aanvragen van 1 januari tot 31 december 2022 de fiscale vertaling van een doorgedreven, efficiënt en klimaatvriendelijk beleid. Zo wordt eveneens rekening gehouden met de burger die in de nabije toekomst bouwplannen wenst te realiseren en geopteerd heeft om extra inspanningen op klimaatvlak te doen.

Voor nieuwbouw waarvoor een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is aangevraagd vóór 1 januari 2022 blijft de huidige regeling gelden. Alle reeds toegekende verminderingen blijven eveneens verder toegekend gedurende de nog resterende periode. Voor nieuwbouw waarvoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is aangevraagd vanaf 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022 gelden de verstrengde maximale E-peilen E20 (50%-vermindering) en E10 (100%-vermindering).

Vanaf 2023 worden de voorwaarden tot het bekomen van de tijdelijke vermindering van de onroerende voorheffing voor energiezuinige woningen verder bijgesteld en geactualiseerd. Voor nieuwbouw zal het doel op het vlak van energieprestatie immers bereikt zijn. Het uitgangspunt van de vermindering voor onroerende voorheffing voor energiezuinige nieuwbouw was een financiële stimulans te bieden aan de eigenaars van gebouwen of woningen die significant beter presteren dan de minimale opgelegde E-peileis. Er is echter geen extra incentive meer nodig om nog energiezuiniger te bouwen. De eisen zijn voldoende streng. Een nog lager E-peil heeft slechts een beperkte impact op energieprestaties en CO₂-uitstoot. Het kostenoptimum situeert zich met de huidige stand van de technologie ook omstreeks E20-E30.

Daar waar voor energiezuinige woningen door de huidige wettelijke eisen klimaatgewijs zeer weinig vooruitgang meer kan geboekt worden, kan er op het vlak van renovatie en herbouw wel nog progressie gemaakt worden. In het Vlaams Klimaatplan wordt dan ook ingezet op het reduceren van het verouderd gebouwenbestand. Het gebouwenpark in Vlaanderen is relatief oud, met veel woningen die op energetisch vlak niet meer voldoen aan de huidige standaardvereisten en een ontoereikende woningkwaliteit bieden. Het is niet altijd nog te verantwoorden om sommige van deze woningen nog te renoveren.

In het Vlaams Klimaatplan wordt dit cijfermatig als volgt opgenomen: in 2018 leverde herbouw na sloop 4079 nieuwe wooneenheden op (EPB-databank). In het Vlaamse Gewest is er met 350.000 woningen van structureel ontoereikende kwaliteit, vooral daterend van voor 1960, een enorm potentieel.

Gezien het enorme potentieel wordt voorgesteld om naar de toekomst toe sterk in te zetten op sloop-herbouw. Volgens het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen moet ernaar gestreefd worden om tegen 2040 enkel nog nieuwbouw te plaatsen ter vervanging van bestaande woningen of andere bouwwerken.

Voor gedeeltelijke herbouw of herbouw zoals vermeld in artikel 1.1.1, §2, 46/2° en 47/2°, van het Energiebesluit van 19 november 2010 wordt voor aanvragen vanaf 1 januari 2023 de 50%- en 100%-vermindering respectievelijk voor een E-peil van E20 en E10 toegekend.

- Met betrekking tot de wijzigingen betreffende het controledocument vereist bij het verlaagd verkooprecht van 5% voor aankoop van een enige eigen woning die ingrijpend energetisch gerenoveerd of gesloopt en herbouwd zal worden

5. Bij de aankoop van de enige eigen woning die ingrijpend energetisch gerenoveerd of gesloopt en herbouwd zal worden, kan de verkrijger genieten van een tarief van 5%. Een van de huidige voorwaarden om van het verlaagd tarief te kunnen genieten, is dat de verkrijger binnen een termijn van 5 jaar vanaf de authentieke akte een EPC-Bouw moet bekomen waaruit blijkt dat de werken die aan de aangekochte woning uitgevoerd zijn, betrekking hebben op werken in het kader van een ingrijpende energetische renovatie, een gedeeltelijke herbouw of een herbouw. Dit document volstaat evenwel niet om te garanderen dat voldaan werd aan alle vereisten van de energieprestatieregelgeving voor een 'ingrijpende energetische renovatie', een 'gedeeltelijke herbouw' of een 'herbouw' als vermeld in respectievelijk artikel 1.1.1, §2, 50°, artikel 1.1.1, §2, 46/2°, en artikel 1.1.1, §2, 47/2°, van het Energiebesluit van 19 november 2010. Of daadwerkelijk werd voldaan aan de EPB-eisen, vermeld in titel IX, hoofdstuk I, van het Energiebesluit, zal immers slechts duidelijk blijken uit de EPB-aangifte waarin dit gegeven expliciet wordt vermeld.

In de praktijk is gebleken dat dit tot gevolg kan hebben dat in bepaalde gevallen het verlaagd tarief van 5% voor de aankoop van een enige eigen woning met verbintenis tot ingrijpende energetische renovatie of tot sloop en herbouw kan worden behouden, terwijl VEKA een boete zal opleggen omdat de ingrijpende energetische renovatie, de gedeeltelijke herbouw of de herbouw niet voldoet aan de vereisten van het Energiebesluit.

Voortaan wordt dan ook de EPB-aangifte aangeduid als document waarop de controle voor het naleven van de vereisten voor een ingrijpende energetische renovatie, gedeeltelijke herbouw of herbouw zal worden uitgevoerd. Dit moet ertoe bijdragen dat voormelde situaties zich in de toekomst nog veel voordoen.

Om tegenstrijdige interpretaties van de fiscale, dan wel energieprestatieregelgeving te vermijden, wordt benadrukt dat uit de EPB-aangifte moet blijken dat aan de EPB-eisen, vermeld in titel IX, hoofdstuk I, van het Energiebesluit, die op de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen van het specifieke bouwproject van toepassing zijn, moet worden voldaan.

6. Bijgevolg worden voor de toepassing van het verlaagd tarief inzake verkooprecht ook de termijn om een inschrijving te nemen in het bevolkings- of vreemdelingenregister en de termijn waarbinnen men de EPB-aangifte moet laten indienen, verlengd. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar hetgeen reeds uitvoerig werd uiteengezet onder randnummer 3.

Beleidsmaatregelen en doelstelling

- Met betrekking tot de OV – E-peil voor energiezuinige woningen

7. De regelgever wenst de initiële bedoeling van de decreetgever tijdelijk voort te zetten en enkel een vermindering van de onroerende voorheffing toe te kennen aan woningen en gebouwen die significant beter presteren dan het wettelijk verplichte E-peil. Bijgevolg dient het E-peil om in aanmerking te komen voor een vermindering van 50% van de onroerende voorheffing bij het behalen van een maximaal E-peil van E30 te verstrengen naar E20 voor aanvragen ingediend vanaf 1 januari 2022.

Momenteel wordt ook een vermindering van 100% op de onroerende voorheffing verleend bij nieuwbouw waarvan de stedenbouwkundige vergunning of de

omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is aangevraagd vanaf 1 januari 2016 voor een maximaal E-peil van E20. Gezien het nieuwe vastgestelde maximaal te behalen E-peil voor een vermindering van 50% van de onroerende voorheffing verstrengd wordt naar E20, dient voor de 100%-vermindering het te behalen E-peil eveneens verstrengd te worden. Voor de 100%-vermindering wordt een verstrenging doorgevoerd naar een maximaal E-peil van E10.

Voor aanvragen vanaf 1 januari 2023 worden de 50%- en 100%-vermindering nog toegekend voor gedeeltelijke herbouw of herbouw zoals vermeld in artikel 1.1.1, §2, 46/2° en 47/2°, van het Energiebesluit van 19 november 2010 meteen maximale E-peilen van respectievelijk E20 en E10.

- Met betrekking tot de wijzigingen betreffende het controledocument vereist bij het verlaagd verkooprecht van 5% voor aankoop van een enige eigen woning die ingrijpend energetisch gerenoveerd gesloopt en herbouwd zal worden

8. Om te vermijden dat het ene agentschap van de Vlaamse overheid een boete zou opleggen terwijl het andere agentschap van diezelfde overheid beslist dat het verlaagd tarief in dezelfde situatie behouden blijft, wordt de controledocumentatie van beide diensten op elkaar afgestemd.

Zoals hoger reeds werd toegelicht, is het verlengen van de termijn met één jaar de meest geschikte manier om tegemoet te komen aan het verschillende startmoment. Voor het verkooprecht is de authentieke akte steeds het startpunt. Het is de registratie van deze akte die aanleiding geeft tot de heffing van het verkooprecht (zie artikel 2.9.1.0.1, VCF). Hiervan kan dus niet afgeweken worden voor de toepassing van het verlaagd tarief van 5% voor de aankoop van een enige eigen woning die ingrijpend energetisch gerenoveerd of gesloopt en herbouwd zal worden. Omgekeerd is het voor de energieprestatieregelgeving meest logische aanknopingspunt de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. De enige optie om beide regelingen te verzoenen, is derhalve de termijn waarbinnen men een inschrijving dient te nemen in het bevolkings- of vreemdelingenregister en de termijn waarbinnen men een EBP-aangifte moet laten indienen, te verlengen met één jaar. Op die manier wordt ook een rechtstreekse link behouden tussen enerzijds de aankoop van een enige en eigen gezinswoning (een woning die men zelf wil bewonen) en anderzijds de ingrijpende energetische renovatie, de gedeeltelijke herbouw of herbouw. Een verdere verlenging van die domicilietermijn zou de domiciliëvoorwaarde volledig uithollen. Bovendien moet het geheel ook controleerbaar blijven voor de administratie.

Impactanalyse

- Met betrekking tot de OV – E-peil voor energiezuinige woningen

9. De budgettaire impact van de verstrenging van de vermindering voor E-peil nieuwbouw is als volgt.

In de onderstaande tabel staan de bedragen van de verminderingen voor de E-peilen E20 en E30 bij ongewijzigd beleid.

De bedragen zijn gebaseerd op de cijfers voor aanslagjaar 2019.

Het is echter niet mogelijk om exact in te schatten welke effecten de wijzigingen zullen hebben. Er zijn hiervoor te weinig data beschikbaar en er dienen te veel assumpties gemaakt te worden zodat op basis hiervan geen betrouwbare en realistische budgettaire impact geraamd kan worden.

Er kan enkel van worden uitgegaan dat er – zeker in de beginjaren – minder verminderingen zullen toegekend worden. Er is dus een positief effect op het budget.

Onderstaande cijfers dienen dus als een maximale raming geïnterpreteerd te worden.

AJ	vermindering 50/100% zonder wijziging decreet (EUR)
2019	9.427.627,30
2020	16.012.441,50
2021	22.242.309,39
2022	26.671.676,93
2023	31.548.394,67

- Met betrekking tot de wijzigingen betreffende het controledocument vereist bij het verlaagd verkooprecht van 5% voor aankoop van een enige eigen woning die ingrijpend energetisch of gesloopt en herbouwd gerenoveerd zal worden

10. De budgettaire impact voor de wijziging van het controledocument is als volgt.

Aangezien het tarief van 6% (5% sinds 1 januari 2020) nog maar van toepassing is sinds 1 juni 2018, zijn er nog geen belastingplichtigen die niet tijdig hebben voldaan aan de plicht tot het voorhanden hebben van een EPC-Bouw. Deze termijn loopt immers pas af op 31 mei 2023.

Er werd in de meerjarenbegroting nog geen rekening gehouden met de ontvangst van eventuele aanvullende rechten en boetes door belastingplichtigen die niet tijdig aan deze voorwaarden voldoen.

De vereiste van het laten indienen van de EPB-aangifte houdt een verstrenging in van de voorwaarden voor de verkrijging van het verlaagd tarief van 5%, aangezien uit de EPB-aangifte zal blijken of de ingrijpende energetische renovatie, gedeeltelijke herbouw of herbouw effectief voldoet aan de vereisten van titel IX, hoofdstuk I, van het Energiebesluit van 19 november 2010. Deze wijziging zal bijgevolg een positieve budgettaire impact hebben.

11. De termijnverlenging hangt hiermee samen (zie hiervoor de toelichting onder randnummer 3). Voor de budgettaire impact kan dan ook naar randnummer 10 verwezen worden.

Implementatie

- Met betrekking tot de OV – E-peil voor energiezuinige woningen

12. Voor nieuwbouw waarvoor een vergunning is aangevraagd vóór 1 januari 2022 en de E-peilnorm van respectievelijk maximaal E30 of E20 wordt behaald, blijft de huidige regeling gelden. Alle reeds toegekende verminderingen blijven eveneens verder toegekend worden gedurende de nog resterende periode.

Voor de vergunningsaanvragen ingediend vanaf 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022 wordt er voor nieuwbouw bij het behalen van een maximaal E-peil van E20 en E10 respectievelijk een 50%- en 100%-vermindering van de onroerende voorheffing toegekend.

Voor gedeeltelijke herbouw of herbouw zoals vermeld in artikel 1.1.1, §2, 46/2° en 47/2°, van het Energiebesluit van 19 november 2010 wordt voor de vergunningsaanvragen ingediend vanaf 1 januari 2023, bij het behalen van een maximaal E-peil van E20 en E10 respectievelijk een 50%- en 100%-vermindering van de onroerende voorheffing toegekend.

13. De maatregel, die werd opgenomen in artikel 2 van dit ontwerp van decreet, treedt in werking op 1 januari 2022.

14. Deze maatregel behoeft geen verdere uitwerking in een besluit.

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

16. 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. Dit is van belang opdat burgers bij aanvang van hun bouwproject, zij het nieuwbouw, zij het ingrijpende energetische renovatie, zij het gedeeltelijke herbouw of herbouw, goed op de hoogte zijn van de voorwaarden waaraan moet worden voldaan om van een fiscaal voordeel inzake onroerende voorheffing te kunnen genieten.

- Met betrekking tot de wijzigingen betreffende het controledocument vereist bij het verlaagd verkooprecht van 5% voor aankoop van een enige eigen woning die ingrijpend energetisch gerenoveerd of gesloopt en herbouwd zal worden

17. Of de verkrijger tijdig de controledocumentatie heeft bekomen wordt door VLABEL gecontroleerd na het verstrijken van de desbetreffende termijn. Voor deze controle wordt een automatische informatie-uitwisseling opgezet tussen VLABEL en VEKA. Ook de inschrijvingsverplichting wordt pas gecontroleerd na het verstrijken van de desbetreffende termijn. Voorafgaand aan het verstrijken van de termijn stuurt VLABEL een reminder aan de verkrijger(s) zodat ze vooralsnog tijdig aan hun inschrijvingsverplichting kunnen voldoen.

18. De maatregel treedt in werking op 1 januari 2022.

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

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

21. 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. Dit is van belang opdat burgers bij de aankoop van hun woning aan het verlaagd tarief goed op de hoogte zijn van de voorwaarden waaraan moet voldaan zijn om dit verlaagd tarief inzake verkooprecht te kunnen behouden.

C. Totstandkomingsprocedure

22. Het voorontwerp van decreet werd aangepast aan het wetgevingstechnische en taalkundige advies nr. 2021/125 van 29 maart 2021.

23. Het gunstige advies van de Inspectie van Financiën werd verleend op 11 april 2021 en het begrotingsakkoord werd verleend op 3 mei 2021.

Advies van de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen

24. Op 9 juni 2021 bracht de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen (SERV) een advies uit over het voorontwerp van decreet.

De SERV stelt in zijn advies dat hij principiële akkoord gaat met het verbeteren van de energieprestaties van gebouwen, maar vraagt dat er in de beleidsafweging voor het stimuleren van zeer energiezuinige gebouwen eveneens rekening wordt gehouden met alternatieve beleidsinstrumenten, teneinde de beleidsdoelstellingen zo effectief en efficiënt mogelijk te realiseren.

De SERV stelt dat dit alternatievenonderzoek nodig is omdat er bedenkingen kunnen geformuleerd worden bij de effectiviteit, efficiëntie en doelmatigheid van de vermindering voor onroerende voorheffing als ondersteuningsinstrument.

Verder formuleert de SERV ook de bedenking dat het beleid voor de verbetering van de energieprestatie van gebouwen vandaag nauwelijks de meest kwetsbare groepen bereikt.

Er wordt akte genomen van de beleidsmatige opmerkingen van de SERV. Om navolgende redenen wordt hieraan evenwel geen gevolg gegeven. De regelgeving is reeds geruime tijd geïmplementeerd en het aantal toegekende verminderingen gaat elk aanslagjaar in stijgende lijn, zoals blijkt uit de recente schriftelijke vraag van Maxim Veys (zie *Schriftelijke vragen* VI.Parl. 2019-20, nr. 207, aan minister Matthias Diependaele, met in bijlage de cijfers van aanslagjaar 2014 tot en met aanslagjaar 2019). Uit een actualisering van die cijfers (aanslagjaar 2019 was op dat ogenblik immers nog niet volledig) blijkt dat die stijgende lijn zich voortzet zowel voor aanslagjaar 2019 (34.097 automatische verminderingen voor energiezuinige woningen), als aanslagjaar 2020 (41.369 automatische verminderingen voor energiezuinige woningen). Het systeem werkt dus en dit staat dan ook de effectiviteit, efficiëntie en de doelmatigheid van de maatregel. De maatregel maakt ook een van de doelstellingen uit die opgenomen zijn in het Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030, en draagt dus bij aan het behalen van de klimaatdoelstellingen. Om die reden wordt de beleidskeuze gemaakt om dit systeem te behouden voor zover het klimaatwinst oplevert. Aangezien die vooral bij (gedeeltelijke) herbouw ligt, wordt de vermindering voor vergunningsaanvragen vanaf 1 januari 2023 daarop gericht.

Advies van de Raad van State

25. De Raad van State bracht op 13 augustus 2021 een advies uit, met nummer 69.807/1/V.

26. In randnummer 3 van dit advies stelt de Raad van State dat de gegeven verantwoording voor de termijn van 5 jaar betrekking heeft op slechts één hypothese, namelijk het geval van een calamiteit, terwijl de regeling een algemene draagwijdte heeft. Hierop kan gerepliceerd worden dat de termijn van 5 jaar als redelijk wordt geacht om de verschillende oorzaken van het feit dat het aangekochte goed geen woning meer is, te omvatten. De verantwoording voor het geval van een calamiteit diende slechts als voorbeeld te dienen. Om aan deze opmerking tegemoet te komen, wordt in de memorie van toelichting een bijkomende verantwoording opgenomen.

D. Bevoegdheid van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest

27. Het betreft een gewestbevoegdheid.

II. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 2

Bij decreet van 18 december 2015 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting werd de 50%- en 100%-vermindering van de onroerende voorheffing voor aanvragen stedenbouwkundige vergunningen (thans omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen) ingediend vanaf 1 januari 2016, ingevoegd voor respectievelijk een maximaal behaald E-peil van E30 en E20. De vermindering wordt gedurende vijf jaar toegekend voor als nieuwbouw gebouwde onroerende goederen die op 1 januari van het aanslagjaar aan het maximaal bepaalde E-peil voldoen.

Ingevolge de verstrenging van de E-peilnorm is sinds 1 januari 2021 de E-peileis van E30 identiek aan het decretaal te behalen maximale E-peil om in aanmerking te komen voor een 50%-vermindering van de onroerende voorheffing. Aangezien de eis E30 identiek is aan de vereiste om van de vermindering op onroerende voorheffing van 50% te kunnen genieten, zullen in principe alle woningen en appartementen met een aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vanaf 1 januari 2021 kunnen genieten van deze vermindering.

De initiële wetgeving over de E-peilvermindering had echter als doel om een verlaagde onroerende voorheffing enkel toe te kennen aan woningen en gebouwen die significant beter presteren dan het wettelijk verplichte E-peil. In navolging daarvan dient voor de aanvragen van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vanaf 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022 het E-peil van E30 om in aanmerking te komen voor de 50%-vermindering verstrengd te worden naar een maximaal E-peil van E20. Ook het maximale E-peil van E20 (waarvoor een 100%-vermindering wordt toegekend) kan dan niet aangehouden worden en wordt verstrengd naar E10.

Voor de aanvragen van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vanaf 1 januari 2023 wordt de vermindering toegekend voor gedeeltelijke herbouw of herbouw zoals vermeld in artikel 1.1.1, §2, 46/2° en 47/2°, van het Energiebesluit van 19 november 2010 respectievelijk voor een E-peil van E20 en E10.

Voor de nieuwbouw waarvoor een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is aangevraagd vóór 1 januari 2022 blijft de huidige regeling gelden. Alle reeds toegekende verminderingen blijven eveneens verder toegekend gedurende de nog resterende periode.

Het begrip 'stedenbouwkundige vergunning' wordt geactualiseerd naar het thans in de Vlaamse regelgeving gebruikte begrip 'omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen' zonder dat dit de inhoudelijke maatregel impacteert. Het gaat om een zuivere terminologische aanpassing.

Om tegenstrijdige interpretaties van de fiscale, dan wel energieprestatieregeling te vermijden, wordt verduidelijkt dat de verminderingen alleen worden toegekend als is voldaan aan alle EPB-eisen, vermeld in titel IX, hoofdstuk I, van het Energiebesluit van 19 november 2010, die op de omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen van het specifieke bouwproject van toepassing zijn.

Artikel 3

Dit artikel betreft een technische aanpassing die het gevolg is van de wijziging van artikel 2.1.5.0.1, §2, VCF door artikel 2.

Artikel 4

Bij decreet van 18 mei 2018 werden de bestaande gunstregimes van het klein beschrijf en de diverse abattemen ten vervangen door een eenvoudig verlaagd tarief van 7% (op 1 januari 2020 verlaagd tot 6%) voor de aankoop van de enige gezinswoning.

Daarnaast werd er een verlaagd tarief van 6% ingevoerd (door het decreet van 20 december 2019 verlaagd tot 5%) voor de aankoop van een gezinswoning die ingrijpend energetisch gerenoveerd zal worden. Het decreet van 26 juni 2020 heeft dit tarief vervolgens uitgebreid voor de aankoop van een enige eigen woning die geheel of gedeeltelijk gesloopt en herbouwd zal worden. Naast de voorwaarden die werden ingevoerd voor het tarief van 7% moet de verkrijger voor het tarief van 5% zich ertoe verbinden aan de aangekochte woning een 'ingrijpende energetische renovatie', 'gedeeltelijke herbouw' of 'herbouw' uit te voeren als vermeld in respectievelijk artikel 1.1.1, §2, 50°, artikel 1.1.1, §2, 46/2°, en artikel 1.1.1, §2, 47/2°, van het Energiebesluit van 19 november 2010. Of dit gebeurt wordt door de Vlaamse Belastingdienst gecontroleerd aan de hand van het EPC-Bouw, vermeld in artikel 9.2.11 van het Energiebesluit van 19 november 2010 dat de aanvrager binnen de 5 jaar vanaf de authentieke akte dient te bekomen.

Uit dit EPC-Bouw kan evenwel niet in alle gevallen worden afgeleid of de werken voldoen aan de vereisten voor een ingrijpende energetische renovatie, gedeeltelijke herbouw of herbouw zoals vereist door het Energiebesluit van 19 november 2010. Dit heeft tot gevolg dat VEKA na vijf jaar een boete kan opleggen omdat niet aan de vereisten van de energieprestatieregelgeving is voldaan en dat terwijl de Vlaamse Belastingdienst het verlaagd tarief zal behouden. Dit druist in tegen de ratio legis van het artikel. Daarom wordt vanaf 1 januari 2022 geëist dat de verkrijger een EPB-aangifte heeft laten indienen. Uit de EPB-aangifte blijkt uitdrukkelijk of de uitgevoerde werken betrekking hebben op een 'ingrijpende energetische renovatie', 'gedeeltelijke herbouw' of 'herbouw' en of aan alle EPB-eisen, vermeld in titel IX, hoofdstuk I, van het Energiebesluit van 19 november 2010, die op de omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen van het specifieke bouwproject van toepassing zijn, is voldaan. De controle van deze technische eisen gebeurt door VEKA die de Vlaamse Belastingdienst op de hoogte brengt van het niet-voldaan zijn van de ingrijpende energetische renovatie, gedeeltelijke herbouw of herbouw. Vervolgens zal V LABEL overgaan tot het innen van de aanvullende rechten en een belastingverhoging.

In tegenstelling tot de domicilievoorwaarde van de aankoop van een gezinswoning waaraan geen ingrijpende werken worden verricht (3 jaar) moeten de verkrijgers van een gezinswoning die zich ertoe verbinden ingrijpend energetisch te renoveren of (gedeeltelijk) te herbouwen, hun inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister nemen op het adres van de aangekochte woning binnen de 5 jaar na de datum van de authentieke aankoopakte. Binnen die termijn moet voor de toepassing van het fiscale gunstregime ook het controledocument ingediend zijn.

De EPB-aangifte moet volgens de energieprestatieregelgeving in principe gebeuren uiterlijk 5 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. Hoewel de termijn op zich dezelfde is, met name 5 jaar, verschilt het aanvangspunt voor het fiscale gunstregime dus van het aanvangspunt inzake de energieregelgeving. Voor de toepassing van het verkooprecht wordt immers

steeds gekeken naar de datum van de authentieke verkoopakte, vermits het net de registratie van die akte is die het verkooprecht opeisbaar maakt. Dit heeft tot gevolg dat men in bepaalde situaties voor de energieprestatieregelgeving nog over een periode beschikt om de EPB-aangifte te laten indienen, terwijl men fiscaal gezien, om het gunstregime te kunnen behouden, zijn inschrijving reeds in het bevolkings- of vreemdelingenregister moet nemen. Om hieraan enigszins te remediëren worden de domicilietermijn en de termijn waarbinnen men het controledocument moet laten indienen met één jaar verlengd.

Een andere wijziging houdt verband met de uitbreiding van het verlaagd tarief naar sloop, gevolgd door herbouw, ingevoerd bij decreet van 26 juni 2020 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. Hiermee werd gevolg gegeven aan het Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030 dat de volgende doelstelling bevat: "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%." (IER: ingrijpende energetische renovatie).

Een voorwaarde voor de verkrijging van het verlaagd tarief is dat het aangekochte goed kwalificeert als een woning zoals gedefinieerd door artikel 1.1.0.0.2, twaalfde lid, 6°, VCF. Hiertoe is onder andere vereist dat het aangekochte goed dadelijk of na normale onderhouds- of herstellingswerken geschikt is voor huisvesting. Bij deze beoordeling wordt voorrang gegeven aan de reële toestand van het goed op datum van de aankoop, zoals deze in de akte wordt omschreven.

Er zijn echter gevallen waar een sloop en herbouw in de praktijk manifest is aangewezen die niet in aanmerking komen voor het verlaagd tarief. Dat is bijvoorbeeld het geval bij de aankoop van een woning die door een calamiteit is getroffen, zoals een woning die is ingestort of platgebrand, of een woning die zich door zware verloedering in een dergelijke staat bevindt dat het niet meer als 'woning' kan worden aangemerkt. Gezien in dergelijke gevallen meer dan normale herstellingswerken vereist zijn, zal het aangekochte goed niet in aanmerking komen voor het verlaagd tarief, ook al kwalificeerde het voorafgaandelijk wel als woning.

Ook deze woningen passen perfect in de doelstelling van het Vlaams Energie- en Klimaatplan, waaraan de uitbreiding van het verlaagd tarief van 5% gevolg gaf. Het zijn immers deze woningen die per definitie zullen moeten worden gesloopt en herbouwd opdat zij kunnen voldoen aan de noden inzake energieprestaties en comfort. Voor dergelijke woningen is enkel nog een sloop, gevolgd door herbouw, mogelijk. Om hieraan tegemoet te komen, wordt, in het geval de koper na aankoop van het onroerend goed een sloop en herbouw zal uitvoeren, het toepassingsgebied van het begrip 'woning' uitgebreid. De bestaande definitie van een woning wordt in dit artikel verruimd tot een huis of het geheel of gedeelte van een verdieping van een gebouw dat in een periode van 5 jaar voorafgaand aan de datum van de authentieke aankoopakte hoofdzakelijk tot huisvesting heeft gediend van één gezin of een persoon. Deze termijn van 5 jaar is ingegeven door het feit dat rekening moet worden gehouden met alle mogelijke oorzaken waardoor het aangekochte goed niet langer als een 'woning' kan worden beschouwd. Als dusdanig kunnen bepaalde calamiteiten zoals een brand, overstroming of instorting daar de oorzaak van zijn, maar evenzeer een aanslepende erfeniskwestie, huurdersperikelen enzovoort. De elementen die in dergelijke gevallen doorslaggevend zijn om tot een verkoop te beslissen, nemen vaak heel wat tijd in beslag. Zo kunnen bijvoorbeeld de tussenkomst van een verzekeringsmaatschappij en bepaalde juridische procedures al snel een aantal jaren in beslag nemen. Hiermee rekening houdend,

wordt een termijn van 5 jaar als redelijk geacht om de verschillende oorzaken van het feit dat het aangekochte goed geen woning meer is, te omvatten.

Het is niet vereist dat het aangekochte goed in die periode voortdurend en ononderbroken tot huisvesting heeft gediend. Het zou niet realistisch en vooral onverantwoord zijn om in geval van een calamiteit, zoals een brand, instorting of overstroming, te vereisen dat een gezin of persoon in de getroffen woning zou blijven wonen opdat de koper van een verlaagd tarief zou kunnen genieten. Het zou evenmin redelijk zijn om bijvoorbeeld in het geval van een erfeniskwestie te vereisen dat de erfgenamen de woning verhuren of zelf gaan bewonen. Er moet tijdens de 5 jaar voorafgaand aan de datum van de authentieke aankoopakte wel een inschrijving geweest zijn in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister op het adres van het aangekochte onroerend goed. Hieruit blijkt immers het duidelijkste dat het onroerend goed effectief tot huisvesting van een gezin of persoon heeft gediend. Opdat de koper dus van het verlaagd tarief kan genieten, zullen partijen bijkomend in de akte verklaren dat er in een periode van 5 jaar voorafgaandelijk aan de akte op het adres van het aangekochte goed een domicilie werd gevestigd (voor de bespreking van deze voorwaarde: zie artikel 7). Een koper die deze voorwaarde niet is nagekomen, is aanvullende rechten verschuldigd.

Artikel 5

Dit artikel betreft een technische aanpassing die het gevolg is van de wijziging van artikel 3.12.3.0.1, VCF door artikel 7.

Artikel 6

Dit artikel betreft een technische aanpassing die het gevolg is van de wijziging van artikel 2.9.4.2.12, VCF door artikel 4.

Artikel 7

Voor de toepassing van het verlaagd tarief in geval van sloop en herbouw komt het aangekochte goed, dat op het moment van de akte niet als woning kan worden gekwalificeerd, slechts in aanmerking als het in een periode van 5 jaar voor de aankoop tot huisvesting van een gezin of persoon heeft gediend. Dat moet blijken uit het feit dat er op een bepaald moment in diezelfde periode op het adres van het aangekochte goed daadwerkelijk een domicilie gevestigd is geweest. Ter controle van deze voorwaarde wordt vereist dat de partijen in de verklaring, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, §1, VCF, bijkomend verklaren dat er in een periode van 5 jaar voorafgaand aan de datum van de authentieke aankoopakte een inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister op het adres van het aangekochte goed is geweest. De partijen dienen niet expliciet te verklaren dat het aangekochte goed in de voorbije 5 jaar tot huisvesting heeft gediend, gezien de verplichte vermelding van artikel 3.12.3.0.1, §1, 2°, VCF dat de voorwaarden van het verlaagd tarief vervuld zijn, dit reeds impliceert.

Artikel 8

Dit artikel betreft een technische aanpassing die het gevolg is van de wijziging van artikel 2.9.4.2.12, VCF door artikel 3.

Artikel 9

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

Met betrekking tot de onroerende voorheffing – E-peil voor energiezuinige woningen:

- Artikel 2 van het ontwerp van decreet treedt in werking op 1 januari 2022. Het artikel verstrengt het E-peil voor omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen aangevraagd vanaf die datum.
- Deze vermindering voor nieuwbouw is gekoppeld aan de datum waarop de aanvraag van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wordt ingediend. Voor de aanvraag van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen die ingediend is vanaf 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022 zal voor nieuwbouw voor de 50%- en 100%-vermindering een respectievelijk maximaal E-peil behaald moeten worden van E20 en E10 op 1 januari van het aanslagjaar.
- De vermindering van de onroerende voorheffing wordt toegekend vanaf het aanslagjaar waarin het onroerend goed, waarvoor de vermindering dient te worden toegepast, op 1 januari het vereiste E-peil heeft bereikt.

Met betrekking tot de wijzigingen aan de voorwaarden voor de verkrijging van het verlaagd tarief van 5% voor aankoop van een enige eigen woning die ingrijpend energetisch gerenoveerd of gesloopt en herbouwd zal worden:

- Artikel 4 van het ontwerp van decreet treedt in werking op 1 januari 2022 en is van toepassing op authentieke aankoopakten verleden 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
van 7 mei 2021



Voorontwerp van decreet tot wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de vermindering van de onroerende voorheffing voor nieuwbouw en de toepassingsvoorwaarden van het verlaagd tarief voor de aankoop van een enige eigen woning met een verbintenis tot ingrijpende energetische renovatie of tot sloop en herbouw

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 2.1.5.0.1, §2, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, gewijzigd bij de decreten van 23 december 2016 en 5 april 2019, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden punt 4° en 5° vervangen door wat volgt:

“4° 50% van de onroerende voorheffing gedurende vijf jaar voor gebouwde onroerende goederen waarvoor de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning na 31 december 2012 is ingediend en die op 1 januari van het aanslagjaar ten hoogste een E-peil hebben als vermeld in de volgende tabel:

datum aanvraag stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen	E-peil nieuwbouw	E-peil ingrijpende energetische renovatie
vanaf 1 januari 2013 tot en met 31 december 2013	E50	/
vanaf 1 januari 2014 tot en met 31 december 2015	E40	/

vanaf 1 januari 2016 tot en met 30 september 2016	E30	/
vanaf 1 oktober 2016 tot en met 31 december 2019	E30	E90
vanaf 1 januari 2020 tot en met 31 december 2021	E30	/
vanaf 1 januari 2022	E20	/

5° 100% van de onroerende voorheffing gedurende vijf jaar voor gebouwde onroerende goederen waarvoor de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning is ingediend na 31 december 2012 en die op 1 januari van het aanslagjaar een E-peil hebben als vermeld in de volgende tabel:

datum aanvraag stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen	E-peil nieuwbouw	E-peil ingrijpende energetische renovatie
vanaf 1 januari 2013 tot en met 31 december 2014	E30	/
Vanaf 1 januari 2015 tot en met 31 december 2015	E30	/
Vanaf 1 januari 2016 tot en met 30 september 2016	E20	/
vanaf 1 oktober 2016 tot en met 31 december 2021	E20	E60
vanaf 1 januari 2022	E10	E60

”;

2° aan het zesde lid, laatste zin wordt de zinsnede “en als is voldaan aan alle EPB-eisen, als vermeld in titel IX, hoofdstuk I van het Energiebesluit van 19 november 2010, die op de omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen van het specifieke bouwproject van toepassing zijn.” toegevoegd.

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, 20 december 2019 en 26 juni 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt 2° wordt vervangen door wat volgt:

“2° de verkrijger heeft binnen een termijn van zes jaar vanaf de datum van de authentieke aankoopakte een EPB-aangifte als vermeld in artikel 1.1.3, 47°, van het Energiedecreet van 8 mei 2009, laten indienen waaruit blijkt dat de werken die aan de aangekochte woning uitgevoerd zijn, betrekking hebben op werken als vermeld in punt 1° en dat is voldaan aan alle EPB-eisen, als vermeld in titel IX, hoofdstuk I van het Energiebesluit van 19 november 2010, die op de omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen van het specifieke bouwproject van toepassing zijn;”;

2° in punt 4° worden de woorden “binnen vijf jaar” vervangen door de woorden “binnen zes jaar”.

Art. 4. Dit decreet treedt in werking op 1 januari 2022.

Artikel 2.9.4.2.12, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, zoals gewijzigd bij artikel 3 van dit decreet, is van toepassing op authentieke aankoopakten verleden vanaf 1 januari 2022.

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

Vermindering onroerende voorheffing voor zeer energiezuinige gebouwen

Brussel, 9 juni 2021

SERV_20210609_Onroerende_Voorheffing_E-doelstellingen_ADV

Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen • Wetstraat 34-36, 1040 Brussel • T +32 2 209 01 11
info@serv.be • www.serv.be

Adviesvraag: Voorontwerp van decreet tot wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de vermindering van de onroerende voorheffing voor nieuwbouw en de toepassingsvoorwaarden van het verlaagd tarief voor de aankoop van een enige eigen woning met een verbintenis tot ingrijpende energetische renovatie of tot sloop en herbouw.

Adviesvrager: Matthias Diependaele - Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Ontvangst adviesvraag: 11 mei 2021

Adviestermijn: 30 dagen

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

Goedkeuring raad: 9 juni 2021

Contactpersoon: Erwin Eysackers - eeysackers@serv.be

Annemie Bollen – abollen@serv.be



De heer Matthias DIEPENDAELE

Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Koning Albert II-laan 7

1210 Sint-Joost-ten-Node

contactpersoon

Erwin Eysackers
eysackers@serv.be

ons kenmerk

SERV_BR_20210609_Verminderde_onroerende_voorheffing

Brussel

9 juni 2021

Verminderde onroerende voorheffing voor zeer energiezuinige gebouwen

Mijnheer de minister

De SERV ontving op 11 mei een adviesvraag over de aanpassing van de verminderde onroerende voorheffing (VOV) bij nieuwbouw indien een maximaal E-peil van respectievelijk E20 (vermindering met 50%) of E10 (100%) behaald wordt.

De SERV is principieel akkoord met het *verbeteren van de energieprestaties* van gebouwen, maar vraagt dat in de beleidsafweging voor de stimulering van zeer energiezuinige gebouwen eveneens rekening wordt gehouden met alternatieve beleidsinstrumenten, teneinde de beleidsdoelstellingen zo effectief en efficiënt mogelijk te realiseren.

Dit alternatievenonderzoek is nodig omdat er bedenkingen geformuleerd kunnen worden bij de *effectiviteit, efficiëntie en doelmatigheid* van de VOV als ondersteuningsinstrument. Bovendien bereikt het beleid voor de verbetering van energieprestaties van gebouwen vandaag nauwelijks de meest kwetsbare groepen.

Voor de gevallen waarin bijkomende steun nodig is, stelt de SERV voor te onderzoeken of deze steun niet effectiever en doelmatiger kan geïntegreerd worden in de *bestaande woon- en energiepremies*.

Uiteraard is de SERV steeds bereid om dit advies nader toe te lichten.

SERV_20210609_Onroerende_Voorheffing_E-doelstellingen_ADV

Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen • Wetstraat 34-36, 1040 Brussel • T +32 2 209 01 11
info@serv.be • www.serv.be

Hoogachtend

Pieter Kerremans
administrateur-generaal

Ann Vermorgen
voorzitter

Krachtlijnen

Samenvatting voorgestelde wijzigingen

De Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 voorziet vandaag een 50%- en 100%-vermindering van de onroerende voorheffing voor nieuwbouw voor een behaald maximum E-peil van respectievelijk E30 en E20. Het voorliggende ontwerpdecreet verstrengt de E-peil-eis voor die verminderingen. Onroerende goederen, waarvoor vanaf 1 januari 2022 een aanvraag voor omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wordt ingediend, komen in aanmerking voor een *vermindering van 50% of 100% van de onroerende voorheffing* bij het behalen van een *maximaal E-peil van respectievelijk E20 en E10*.

Met het decreet van 18 mei 2018 werd een verlaagd tarief ingevoerd voor de aankoop van een enige eigen woning die door de verkrijger ingrijpend energetisch gerenoveerd zal worden. Dit tarief bedroeg oorspronkelijk 6%, maar werd door het decreet van 20 december 2019 verlaagd naar 5%. Met het decreet van 26 juni 2020 werd vanaf 1 januari 2021 het tarief van 5% uitgebreid voor de aankoop van een enige eigen woning die geheel of gedeeltelijk gesloopt en herbouwd zal worden. Het voorliggende ontwerpdecreet *wijzigt het document waarover de verkrijger moet beschikken* zodat gecontroleerd kan worden of de uitgevoerde werken voldoen aan de eisen van de energieprestatieregelgeving voor een 'ingrijpende energetische renovatie', 'gedeeltelijke herbouw' of 'herbouw' zoals vermeld in respectievelijk artikel 1.1.1, §2, 50°, artikel 1.1.1, § 2, 46/2° en artikel 1.1.1, § 2, 47/2° van het Energiebesluit van 19 november 2010. Daarmee samenhangend wordt de *termijn voor het indienen van de documentatie en de termijn voor het nemen van de inschrijving in het bevolkings- of het vreemdelingenregister bepaald op 6 jaar i.p.v. 5 jaar*.

Advies

1. De SERV is principieel akkoord met het *verbeteren van de energieprestaties* van gebouwen, maar vraagt dat in de beleidsafweging voor de stimulering van zeer energiezuinige gebouwen eveneens rekening wordt gehouden met alternatieve beleidsinstrumenten, teneinde de beleidsdoelstellingen zo effectief en efficiënt mogelijk te realiseren¹.
2. Bij een *ideaal steunmechanisme* 1/ sluit de timing van de steun zo dicht mogelijk aan bij het moment van de investeringsbeslissing, 2/ komt het steunniveau overeen met de steun die nodig is om de investering uit te lokken, en 3/ wordt de steun gericht op maat van de specifieke objectieven en/of doelgroepen die men beoogt.

Dit alternatievenonderzoek is nodig omdat er bedenkingen geformuleerd kunnen worden bij de *effectiviteit, efficiëntie en rechtvaardigheid* van de VOV als ondersteuningsinstrument.

3. De VOV draagt in principe bij aan de transformatie naar een klimaatneutraal gebouwenbestand. Zo heeft de VOV ongetwijfeld bouwheren ertoe aangezet om het E-peil van hun gebouw te verminderen. Het voorliggend voorontwerp dat de voorwaarden voor het bekomen van de VOV aanpast aan de verstrengende EPB-regelgeving, wil bouwheren blijvend aanzetten om het beter te doen dan de geldende eisen, wat de SERV ondersteunt. Het is evenwel onduidelijk in hoeveel

¹ De SERV en Mineraad vroegen dit ook al in het verleden: cfr [SERV](#), Advies vermindering onroerende voorheffing voor energiezuinige gebouwen.

gevallen de VOV ook effectief bijkomende investeringen kan uitlokken², , en hoe het voordeel van de VOV zich daarbij verhoudt tot de vereiste meerinvesteringen.

De effectiviteit wordt ook beperkt doordat de VOV pas een jaar na de investering verkregen wordt, zodat de bouwheer bij nieuwbouw op het moment van de investering niet zeker weet of en hoeveel steun hij zal krijgen.

4. Er zijn tevens twijfels bij de doelgerichtheid van de VOV. Ten eerste krijgen gelijkaardige gebouwen niet steeds een gelijkaardige tegemoetkoming, doordat het kadastraal inkomen, de basis voor de berekening van de onroerende voorheffing, kan verschillen voor gelijkaardige gebouwen³.

Ten tweede zijn er aanwijzingen dat de regeling slechts een deel van de bevolking ten goede komt: de regeling geldt enkel voor nieuwbouw en ingrijpende energetische renovatie, wat voor de meeste huishoudens niet mogelijk is⁴.

De impact van deze maatregel is relatief gezien ook groter voor eigenaars van grote gebouwen dan voor deze van kleinere gebouwen⁵.

5. Voor de gevallen waarin bijkomende steun nodig is, stelt de SERV voor te onderzoeken of deze steun niet effectiever en doelmatiger kan geïntegreerd worden in de *bestaande woon- en energiepremies*, om zo ook de meest kwetsbare groepen te kunnen bereiken. Deze optie dient in het gevraagde alternatievenonderzoek dan ook expliciet bekeken te worden.

² Het dossier bevat geen informatie over de gemiddelde meerkosten van het verstrengde E-peil en de spreiding hiervan voor de diverse types gebouwen in verhouding tot hun voordeel via de VOV. Er is in de praktijk een grote diversiteit aan gevallen aangezien de noodzakelijke maatregelpakketten en hun kosten, evenals de voordelen van de VOV, sterk van woning tot woning en van gemeente tot gemeente kunnen verschillen.

³ Zie het reeds vermelde advies van de SERV en Minaraad over de verminderde onroerende voorheffing voor energiezuinige gebouwen (2012).

⁴ Zie de Agoria-publicatie over het aantal huishoudens die een grondige energierenovatie niet zelf kunnen financieren, waarbij niet uit het oog mag verloren worden dat de investeringskosten bij nieuwbouw groter zijn dan bij renovatie: <https://acdn.be/enewsv7/upload/whitepaper/de-financiele-barriere-voor-klimaat-en-comfortrenovaties.pdf> (2020): "Uit onze analyse blijkt dat 40 tot 51% van de huidige eigenaars de geambieerde klimaatrenovaties niet kan financieren. Bij het toevoegen van de comfortrenovaties aan de klimaatrenovaties kan 47 tot 59% van de eigenaars deze totaalrenovatie niet financieren. Een groot aandeel van deze eigenaars komt zelfs meer dan € 50.000 tekort zodat het aanbieden van beperkte renovatiepremies weinig verschil zal uitmaken". Ook de SERV-publicatie "Klimaat- en energiebeleid van alfa tot omega" (2019) [<https://www.serv.be/serv/publicatie/advies-gesublimeerd-klimaat-en-energiebeleid-2019-2024>] gaat dieper in op deze elementen.

⁵ Een grotere woning haalt relatief gezien gemakkelijker een lager E-peil dan een kleine woning, door de hogere compactheidsfactor in de EPB-berekeningen (zie de toelichting in het SERV-advies 2012 evenals latere adviezen). Het E-peil is immers een relatieve indicator.

VOORONTWERP VAN DECREET
van 2 juli 2021



Voorontwerp van decreet tot wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de vermindering van de onroerende voorheffing voor nieuwbouw en de toepassingsvoorwaarden van het verlaagd tarief voor de aankoop van een enige eigen woning met een verbintenis tot ingrijpende energetische renovatie of tot sloop en herbouw

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 2.1.5.0.1, §2, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, gewijzigd bij de decreten van 23 december 2016 en 5 april 2019, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden punt 4° en 5° vervangen door wat volgt:

“4° 50% van de onroerende voorheffing gedurende vijf jaar voor gebouwde onroerende goederen waarvoor de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning na 31 december 2012 is ingediend en die op 1 januari van het aanslagjaar ten hoogste een E-peil hebben als vermeld in de volgende tabel:

datum aanvraag stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen	E-peil nieuwbouw	E-peil ingrijpende energetische renovatie
vanaf 1 januari 2013 tot en met 31 december 2013	E50	/
vanaf 1 januari 2014 tot en met 31 december 2015	E40	/

vanaf 1 januari 2016 tot en met 30 september 2016	E30	/
vanaf 1 oktober 2016 tot en met 31 december 2019	E30	E90
vanaf 1 januari 2020 tot en met 31 december 2021	E30	/
vanaf 1 januari 2022	E20	/

5° 100% van de onroerende voorheffing gedurende vijf jaar voor gebouwde onroerende goederen waarvoor de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning is ingediend na 31 december 2012 en die op 1 januari van het aanslagjaar een E-peil hebben als vermeld in de volgende tabel:

datum aanvraag stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen	E-peil nieuwbouw	E-peil ingrijpende energetische renovatie
vanaf 1 januari 2013 tot en met 31 december 2014	E30	/
Vanaf 1 januari 2015 tot en met 31 december 2015	E30	/
Vanaf 1 januari 2016 tot en met 30 september 2016	E20	/
vanaf 1 oktober 2016 tot en met 31 december 2021	E20	E60
vanaf 1 januari 2022	E10	E60

”;

2° aan het zesde lid, laatste zin wordt de zinsnede “en als is voldaan aan alle EPB-eisen, als vermeld in titel IX, hoofdstuk I van het Energiebesluit van 19 november 2010, die op de omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen van het specifieke bouwproject van toepassing zijn.” toegevoegd.

Art. 3. In artikel 2.9.4.2.12 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 18 mei 2018 en gewijzigd bij de decreten van 21 december 2018, 20 december 2019, 26 juni 2020 en 2 april 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt punt 2° vervangen door wat volgt:

“2° de verkrijger heeft binnen een termijn van zes jaar vanaf de datum van de authentieke aankoopakte een EPB-aangifte als vermeld in artikel 1.1.3, 47°, van het Energiedecreet van 8 mei 2009, laten indienen waaruit blijkt dat de werken die aan de aangekochte woning uitgevoerd zijn, betrekking hebben op werken als vermeld in punt 1° en dat is voldaan aan alle EPB-eisen, als vermeld in titel IX, hoofdstuk I van het Energiebesluit van 19 november 2010, die op de omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen van het specifieke bouwproject van toepassing zijn;”;

2° in paragraaf 1, eerste lid, 4°, worden de woorden “binnen vijf jaar” vervangen door de woorden “binnen zes jaar”;

3° aan paragraaf 1 worden een derde en een vierde lid toegevoegd, die luiden als volgt:

“Als de verkrijger zich ertoe verbindt een gedeeltelijke herbouw of een herbouw uit te voeren als vermeld in het eerste lid, 1°, wordt voor de toepassing van het verlaagd tarief met een woning gelijkgesteld een huis of het geheel of gedeelte van een verdieping van een gebouw dat op een bepaald moment in de periode van 5 jaar voorafgaand aan de datum van de authentieke aankoopakte hoofdzakelijk tot huisvesting heeft gediend van één gezin of een persoon, als de verklaring, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, §3, zevende lid, is gedaan.

De koper die de voorwaarde, vermeld in het derde lid, niet is nagekomen, is aanvullende rechten verschuldigd.”;

4° in paragraaf 2, eerste lid, 1°, wordt de zinsnede “artikel 3.12.3.0.1, § 3, zevende lid” vervangen door de zinsnede “artikel 3.12.3.0.1, §3, achtste lid”;

5° in paragraaf 2, eerste lid, 2°, wordt de zinsnede “artikel 3.12.3.0.1, § 3, achtste lid” vervangen door de zinsnede “artikel 3.12.3.0.1, §3, negende lid”.

Art. 4. In artikel 2.9.4.2.14, §5, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 18 mei 2018 en gewijzigd bij de decreten van 21 december 2018 en 2 april 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 1° wordt de zinsnede “artikel 3.12.3.0.1, § 3, negende lid” vervangen door de zinsnede “artikel 3.12.3.0.1, §3, tiende lid”;

2° in punt 2° wordt de zinsnede “artikel 3.12.3.0.1, § 3, tiende lid” vervangen door de zinsnede “artikel 3.12.3.0.1, §3, elfde lid”.

Art. 5. In artikel 3.4.2.0.5 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en gewijzigd bij de decreten van 8 december 2017, 18 mei 2018 en 21 december 2018, wordt tussen de zinsnede “artikel 2.9.4.2.12, § 1, tweede lid,” en de zinsnede “of § 2, tweede lid” de zinsnede “vierde lid,” ingevoegd.

Art. 6. In artikel 3.12.3.0.1, §3, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 19 december en gewijzigd bij de decreten van 17 juli 2015, 21 april 2017, 18 mei 2018 en 2 april 2021, wordt tussen het zesde en het zevende lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Als partijen voor de toepassing van het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.12, §1, de toepassing van artikel 2.9.4.2.12, §1, derde lid, inroepen, is ook vereist dat in de verklaring, vermeld in paragraaf 1, wordt gesteld dat er in een periode van 5 jaar voorafgaand aan de datum van de authentieke aankoopakte een inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister op het adres van het aangekochte goed is geweest.”.

Art. 7. In artikel 3.18.0.0.11, eerste lid, 6°, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 18 mei 2018, wordt tussen de zinsnede “artikel 2.9.4.2.12, § 1, eerste lid, 1°, 2° en 3°,” en de zinsnede “artikel 2.9.4.2.13, § 1, eerste lid, 1° en 2°,” de zinsnede “artikel 2.9.4.2.12, §1, derde lid,” ingevoegd.

Art. 8. Dit decreet treedt in werking op 1 januari 2022.

Artikel 2.9.4.2.12 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, zoals gewijzigd bij artikel 3 van dit decreet, is van toepassing op authentieke aankoopakten verleden vanaf 1 januari 2022.

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 RAAD VAN STATE



RAAD VAN STATE

afdeling Wetgeving

advies 69.807/1/V
van 13 augustus 2021

over

een voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest ‘tot
wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van
13 december 2013, wat betreft de vermindering van de
onroerende voorheffing voor nieuwbouw en de
toepassingsvoorwaarden van het verlaagd tarief voor de aankoop
van een enige eigen woning met een verbintenis tot ingrijpende
energetische renovatie of tot sloop en herbouw’

Op 5 juli 2021 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed verzocht binnen een termijn van dertig dagen, van rechtswege verlengd tot 19 augustus 2021,^(*) 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 de vermindering van de onroerende voorheffing voor nieuwbouw en de toepassingsvoorwaarden van het verlaagd tarief voor de aankoop van een enige eigen woning met een verbintenis tot ingrijpende energetische renovatie of tot sloop en herbouw’.

Het voorontwerp is door de eerste vakantiekamer onderzocht op 10 augustus 2021. De kamer was samengesteld uit Wilfried VAN VAERENBERGH, kamervoorzitter, Pierre BARRA en Wouter PAS, staatsraden, Jan VELAERS, assessor, en Annemie GOOSSENS, griffier.

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

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 13 augustus 2021.

*

^(*) Deze verlenging vloeit voort uit artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, *in fine*, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, waarin wordt bepaald dat deze termijn van rechtswege verlengd wordt met vijftien dagen wanneer hij begint te lopen tussen 15 juli en 31 juli of wanneer hij verstrijkt tussen 15 juli en 15 augustus.

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 rechtsgrond,¹ alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET VOORONTWERP

2. Het voor advies voorgelegde voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest strekt tot wijziging van de regeling inzake de kwijtschelding of vermindering tot 50% van de onroerende voorheffing gedurende vijf jaar voor gebouwde onroerende goederen met een laag primair energieverbruik (E-peil). Met het oog hierop worden wijzigingen aangebracht in artikel 2.1.5.0.1, § 2, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013. Voor de vergunningsaanvragen ingediend vanaf 1 januari 2022 wordt er voor nieuwbouw bij het behalen van een E-peil van E20 en E10 een vermindering van respectievelijk 50% en 100% van de onroerende voorheffing toegekend (artikel 2 van het voorontwerp).

De voorwaarden om te kunnen genieten van het verlaagde tarief van 5% verkooprecht ingeval de verkrijger zich verbindt tot het uitvoeren van een ingrijpende energetische renovatie aan een aangekochte woning, worden gewijzigd. Ook wordt voorzien in een uitbreiding van de toepassing van het verlaagde tarief door de gelijkstelling met een woning van een huis of het geheel of gedeelte van een verdieping van een gebouw dat op een bepaald moment in de periode van vijf jaar voorafgaand aan de datum van de authentieke aankoopakte hoofdzakelijk tot huisvesting heeft gediend van een gezin of een persoon, als de verklaring, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, § 3, zevende lid, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 is gedaan. Hiertoe wordt artikel 2.9.4.2.12 van de Codex gewijzigd (artikel 3) en worden in samenhang hiermee in de Codex een aantal technische wijzigingen aangebracht (artikelen 5 en 7).

Voor de toepassing van het verlaagde tarief in geval van sloop en herbouw komt het aangekochte goed, dat op het moment van de akte niet als woning kan worden gekwalificeerd, slechts in aanmerking als het in een periode van vijf jaar voor de aankoop tot huisvesting van een gezin of persoon heeft gediend. Dat moet blijken uit het feit dat er op een bepaald moment in diezelfde periode op het adres van het aangekochte goed daadwerkelijk een domicilie gevestigd is geweest. Ter controle van deze voorwaarde wordt vereist dat de partijen in de verklaring, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, § 1, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, bijkomend verklaren dat er in een periode van vijf jaar voorafgaand aan de datum van de authentieke aankoopakte een inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister op het adres van het aangekochte goed is geweest (artikel 6)². Artikel 4 brengt in samenhang daarmee een aantal technische wijziging aan in sommige bepalingen van de Codex.

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

² In de inleidende zin van artikel 6 van het voorontwerp dient te worden geschreven “ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014”.

Het aan te nemen decreet treedt in werking op 1 januari 2022. Artikel 2.9.4.2.12 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, zoals gewijzigd bij artikel 3 van het voorontwerp, is van toepassing op authentieke aankoopakten verleden vanaf 1 januari 2022 (artikel 8).

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Artikel 3

3. In het ontworpen artikel 2.9.4.2.12, § 1, derde lid, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 (artikel 3, 3°, van het voorontwerp) wordt de toepassing van het verlaagde tarief uitgebreid op voorwaarde dat een huis of het geheel of gedeelte van een verdieping van een gebouw op een bepaald moment in de periode van vijf jaar voorafgaand aan de datum van de authentieke aankoopakte hoofdzakelijk tot huisvesting heeft gediend van een gezin of een persoon. Gevraagd naar een verantwoording van die termijn van vijf jaar in het licht van het grondwettelijke gelijkheidsbeginsel, antwoordde de gemachtigde het volgende:

“Zoals in de memorie van toelichting ook wordt gemotiveerd, komt de wijziging tegemoet aan die gevallen waar een sloop en herbouw het meest is aangewezen maar die onder de huidige regeling niet voor het verlaagd tarief in aanmerking komen. Dat is bijvoorbeeld het geval bij de aankoop van een woning die door een calamiteit is getroffen, zoals een woning die is ingestort, platgebrand of door een overstroming ernstige waterschade heeft geleden.

Deze woningen zijn in de praktijk vaak een langere tijd niet bewoonbaar. Het zou niet realistisch en vooral onverantwoord zijn om in dergelijke gevallen te vereisen dat een gezin of persoon in de getroffen woning zou blijven wonen opdat de koper van een verlaagd tarief zou kunnen genieten.

Eigenaars die zich in een dergelijke situatie bevinden zullen vaak al hun opties afwegen alvorens tot een verkoop te beslissen. Bepaalde elementen die voor deze beslissing doorslaggevend zijn, nemen heel wat tijd in beslag. Dan denken we voornamelijk aan de opkuis die noodzakelijk is om (samen met een expert) de omvang en de ernst van de schade in te schatten en de tussenkomst van een verzekeringsmaatschappij. Een periode van 5 jaar achten we voor de meeste gevallen een redelijke termijn waarbinnen ze een financieel plaatje hebben kunnen maken.”

Vastgesteld moet worden dat de gegeven verantwoording betrekking heeft op slechts één hypothese, namelijk in het geval van een calamiteit, terwijl de regeling een algemene draagwijdte heeft. Het staat dan ook aan de steller van het voorontwerp om de memorie van toelichting aan te vullen met een verantwoording in het licht van het grondwettelijke gelijkheidsbeginsel, die kan worden betrokken op alle gevallen waarin de uitbreiding van het verlaagde tarief van toepassing is.

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

Annemie GOOSSENS

Wilfried VAN VAERENBERGH

ONTWERP VAN DECREET

ONTWERP VAN DECREET

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 2.1.5.0.1, §2, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, gewijzigd bij de decreten van 23 december 2016 en 5 april 2019, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden punt 4° en 5° vervangen door wat volgt:

“4° 50% van de onroerende voorheffing gedurende vijf jaar voor gebouwde onroerende goederen waarvoor de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen na 31 december 2012 is ingediend en die op 1 januari van het aanslagjaar ten hoogste een E-peil hebben als vermeld in de volgende tabel:

datum aanvraag stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen	E-peil nieuw- bouw	E-peil ingrijpende energetische renovatie
vanaf 1 januari 2013 tot en met 31 december 2013	E50	/
vanaf 1 januari 2014 tot en met 31 december 2015	E40	/
vanaf 1 januari 2016 tot en met 30 september 2016	E30	/
vanaf 1 oktober 2016 tot en met 31 december 2019	E30	E90
vanaf 1 januari 2020 tot en met 31 december 2021	E30	/
vanaf 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022	E20	/

5° 100% van de onroerende voorheffing gedurende vijf jaar voor gebouwde onroerende goederen waarvoor de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is ingediend na 31 december 2012 en die op 1 januari van het aanslagjaar een E-peil hebben als vermeld in de volgende tabel:

datum aanvraag stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen	E-peil nieuwbouw	E-peil ingrijpende energetische renovatie
vanaf 1 januari 2013 tot en met 31 december 2014	E30	/
vanaf 1 januari 2015 tot en met 31 december 2015	E30	/
vanaf 1 januari 2016 tot en met 30 september 2016	E20	/
vanaf 1 oktober 2016 tot en met 31 december 2021	E20	E60
vanaf 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022	E10	E60
vanaf 1 januari 2023	/	E60

”;

2° aan het eerste lid worden een punt 6° en een punt 7° toegevoegd, die luiden als volgt:

“6° 50% van de onroerende voorheffing gedurende vijf jaar voor gebouwde onroerende goederen waarvoor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen na 31 december 2022 is ingediend en die na herbouw of gedeeltelijke herbouw op 1 januari van het aanslagjaar een E-peil hebben van ten hoogste E20;

7° 100% van de onroerende voorheffing gedurende vijf jaar voor gebouwde onroerende goederen waarvoor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen na 31 december 2022 is ingediend en die na herbouw of gedeeltelijke herbouw op 1 januari van het aanslagjaar een E-peil hebben van ten hoogste E10.”;

3° in het vijfde lid wordt de zinsnede “vermeld in het eerste lid, 4° en 5°” vervangen door de zinsnede “vermeld in het eerste lid, 4° tot en met 7°”;

4° in het zesde lid wordt de zin “De verminderingen worden alleen toegekend als het gaat om renovatie of nieuwbouw als vermeld in artikel 1.1.1, §2, 50° en 110°, van het Energiebesluit van 19 november 2010.” vervangen door de zin “De verminderingen worden alleen toegekend als het gaat om gedeeltelijke herbouw, herbouw, renovatie of nieuwbouw als vermeld in artikel 1.1.1, §2, 46/2°, 47/2°, 50° en 110°, van het Energiebesluit van 19 november 2010 en als is voldaan aan alle EPB-eisen, vermeld in titel IX, hoofdstuk I, van het Energiebesluit van 19 november 2010, die op de omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen van het specifieke bouwproject van toepassing zijn.”.

Art. 3. In artikel 2.1.5.0.3 van hetzelfde decreet wordt de zinsnede “artikel 2.1.5.0.1, §2, eerste lid, 1° tot en met 5°” vervangen door de zinsnede “artikel 2.1.5.0.1, §2, eerste lid, 1° tot en met 7°”.

Art. 4. In artikel 2.9.4.2.12 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 18 mei 2018 en gewijzigd bij de decreten van 21 december 2018, 20 december 2019, 26 juni 2020 en 2 april 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt punt 2° vervangen door wat volgt:

“2° de verkrijger heeft binnen een termijn van zes jaar vanaf de datum van de authentieke aankoopakte een EPB-aangifte als vermeld in artikel 1.1.3, 47°, van het Energiedecreet van 8 mei 2009, laten indienen waaruit blijkt dat de werken die aan de aangekochte woning uitgevoerd zijn, betrekking hebben op werken als vermeld in punt 1° en dat is voldaan aan alle EPB-eisen, vermeld in titel IX, hoofdstuk I, van het Energiebesluit van 19 november 2010, die op de omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen van het specifieke bouwproject van toepassing zijn;”;

2° in paragraaf 1, eerste lid, 4°, worden de woorden “binnen vijf jaar” vervangen door de woorden “binnen zes jaar”;

3° aan paragraaf 1 worden een derde en een vierde lid toegevoegd, die luiden als volgt:

“Als de verkrijger zich ertoe verbindt een gedeeltelijke herbouw of een herbouw uit te voeren als vermeld in het eerste lid, 1°, wordt voor de toepassing van het verlaagd tarief met een woning gelijkgesteld een huis of het geheel of gedeelte van een verdieping van een gebouw dat op een bepaald moment in de periode van vijf jaar voorafgaand aan de datum van de authentieke aankoopakte hoofdzakelijk tot huisvesting heeft gediend van één gezin of een persoon, als de verklaring, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, §3, zevende lid, is gedaan.

De koper die de voorwaarde, vermeld in het derde lid, niet is nagekomen, is aanvullende rechten verschuldigd.”;

4° in paragraaf 2, eerste lid, 1°, wordt de zinsnede “artikel 3.12.3.0.1, §3, zevende lid” vervangen door de zinsnede “artikel 3.12.3.0.1, §3, achtste lid”;

5° in paragraaf 2, eerste lid, 2°, wordt de zinsnede “artikel 3.12.3.0.1, §3, achtste lid” vervangen door de zinsnede “artikel 3.12.3.0.1, §3, negende lid”.

Art. 5. In artikel 2.9.4.2.14, §5, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 18 mei 2018 en gewijzigd bij de decreten van 21 december 2018 en 2 april 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 1° wordt de zinsnede “artikel 3.12.3.0.1, §3, negende lid” vervangen door de zinsnede “artikel 3.12.3.0.1, §3, tiende lid”;

2° in punt 2° wordt de zinsnede “artikel 3.12.3.0.1, §3, tiende lid” vervangen door de zinsnede “artikel 3.12.3.0.1, §3, elfde lid”.

Art. 6. In artikel 3.4.2.0.5, tweede lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 8 december 2017 en gewijzigd bij de decreten van 18 mei 2018 en 21 december 2018, wordt tussen de zinsnede “artikel 2.9.4.2.12, §1, tweede lid,” en de zinsnede “of §2, tweede lid” de zinsnede “vierde lid,” ingevoegd.

Art. 7. In artikel 3.12.3.0.1, §3, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en gewijzigd bij de decreten van 17 juli 2015, 21 april 2017, 18 mei 2018 en 2 april 2021, wordt tussen het zesde en het zevende lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Als partijen voor de toepassing van het verlaagde tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.12, §1, de toepassing van artikel 2.9.4.2.12, §1, derde lid, inroepen, is ook vereist dat in de verklaring, vermeld in paragraaf 1, wordt gesteld dat er in een periode van 5 jaar voorafgaand aan de datum van de authentieke aankoopakte een inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister op het adres van het aangekochte goed is geweest.”.

Art. 8. In artikel 3.18.0.0.11, eerste lid, 6°, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 18 mei 2018, wordt tussen de zinsnede “artikel 2.9.4.2.12, §1, eerste lid, 1°, 2° en 3°,” en de zinsnede “artikel 2.9.4.2.13, §1, eerste lid, 1° en 2°,” de zinsnede “artikel 2.9.4.2.12, §1, derde lid,” ingevoegd.

Art. 9. Dit decreet treedt in werking op 1 januari 2022.

Artikel 2.9.4.2.12 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, zoals gewijzigd bij artikel 4 van dit decreet, is van toepassing op authentieke aankoopakten verleden vanaf 1 januari 2022.

Brussel, 1 oktober 2021.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Matthias DIEPENDAELE