

ingediend op **942** (2021-2022) – Nr. 2
28 oktober 2021 (2021-2022)

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 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

Documenten in het dossier:
942 (2021-2022) – Nr. 1: Ontwerp van decreet

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

Voorzitter: Steven Vandeput.

Vaste leden:

Arnout Coel, Maaïke De Vreese, Andries Gryffroy, Philippe Muyters, Steven Vandeput;
Adeline Blancquaert, Anke Van dermeersch, Wim Verheyden;
Koen Van den Heuvel, Peter Van Rompuy;
Willem-Frederik Schiltz, Maurits Vande Reyde;
Celia Groothedde, Björn Rzoska;
Ludwig Vandenhove.

Plaatsvervangers:

Liesbeth Homans, Lorin Parys, Sarah Smeyers, Wilfried Vandaele, Paul Van Miert;
Filip Brusselmans, Yves Buysse, Johan Deckmyn;
Jo Brouns, Stijn De Roo;
Marino Keulen, Gwendolyn Rutten;
Mieke Schauvliege, Jeremie Vaneeckhout;
Bruno Tobback.

Toegevoegde leden:

Jos D'Haese.

INHOUD

I.	Inleidende uiteenzetting door Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed	4
1.	Algemene situering	4
2.	Aanpassing van de voorwaarden voor korting op de onroerende voorheffing	4
2.1.	Vereiste E-peil	4
2.2.	Regelgeving voor energieprestatie en binnenklimaat	4
3.	Aanpassing van de voorwaarden voor verlaagd registratierecht bij ingrijpende energetische renovatie.....	5
4.	Uitbreiding van de regelgeving inzake sloop en herbouw.....	5
II.	Bespreking.....	6
1.	Vragen en opmerkingen van de leden.....	6
1.1.	Tussenkoms t van Willem-Frederik Schiltz.....	6
1.2.	Tussenkoms t van Ludwig Vandenhove.....	6
1.3.	Tussenkoms t van Björn Rzoska.....	6
1.4.	Tussenkoms t van Koen Van den Heuvel	6
1.5.	Tussenkoms t van Sarah Smeyers.....	7
1.6.	Aanvullende tussenkoms t van Willem-Frederik Schiltz	7
2.	Antwoorden van de minister.....	7
III.	Stemming	7
	Gebruikte afkortingen	8

In de Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën, Begroting en Justitie lag op 19 oktober 2021 een ontwerp van decreet voor 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 ontwerp van decreet werd na bespreking aangenomen bij unanimititeit van stemmen.

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

1. Algemene situering

Minister *Matthias Diependaele* stelt dat het ontwerp van decreet drie aanpassingen aan de Vlaamse Codex Fiscaliteit beoogt, te weten:

- een aanpassing van de voorwaarden om een korting op de onroerende voorheffing te verkrijgen;
- een aanpassing van de voorwaarden waaraan moet voldaan worden om het verlaagd registratierecht te genieten bij een ingrijpende energetische renovatie;
- een uitbreiding van de regeling inzake sloop en wederopbouw. De minister zal deze aanpassingen stuk voor stuk overlopen.

2. Aanpassing van de voorwaarden voor korting op de onroerende voorheffing

2.1. Vereiste E-peil

Hij begint met de aanpassing van de voorwaarden om een korting op de onroerende voorheffing te verkrijgen. Het gaat daarbij meer bepaald over twee wijzigingen, waarvan de eerste het vereiste E-peil betreft.

In het geval van nieuwbouw voorziet de Vlaamse Codex Fiscaliteit op dit moment in twee kortingen op de onroerende voorheffing, namelijk: een korting van 50 procent voor wie een E-peil haalt van maximaal E30, en een korting van 100 procent voor wie een E-peil haalt van maximaal E20.

De energieregelgeving legt echter steeds strengere normen op in die zin dat men sinds 1 januari 2021 bij nieuwbouw sowieso verplicht is om maximaal een E-peil te halen van E30. Een korting op de onroerende voorheffing verlenen bij een E-peil van maximaal E30, zoals nu het geval is, is dus achterhaald. Men mag immers sowieso maximaal E30 behalen.

Het komt er dus op neer dat de overheid vandaag eigenlijk de norm aan het subsidiëren is, concludeert de minister. Het voorliggende ontwerp van decreet wil daaraan een einde maken door de voorwaarden om een korting op de onroerende voorheffing te verkrijgen in het geval van nieuwbouw, te verstrengen met een E10-peil. Concreet betekent dit: een korting van 50 procent voor wie een E-peil haalt van maximaal E20; en een korting van 100 procent voor wie een E-peil haalt van maximaal E10.

2.2. Regelgeving voor energieprestatie en binnenklimaat

De tweede wijziging betreft de EPB-regelgeving. De minister legt uit dat de korting op de onroerende voorheffing op dit moment louter en alleen afhankelijk is van het behaalde E-peil. De EPB-regelgeving legt evenwel nog andere normen op dan het

behalen van een bepaald maximaal E-peil, onder meer inzake ventilatie. Wie niet voldoet aan alle opgelegde EPB-eisen, kan daarvoor beboet worden door het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap.

Dat leidt tot ongewenste effecten. Wie immers wel voldoet aan het vereiste E-peil maar niet aan de overige EPB-normen, krijgt van de Vlaamse overheid een fiscale korting op zijn onroerende voorheffing maar wordt tegelijkertijd door diezelfde Vlaamse overheid beboet omdat niet voldaan is aan de andere EPB-eisen. In het ontwerp van decreet worden beide regelgevingen geharmoniseerd: de korting op de onroerende voorheffing wordt alleen nog verleend als een bepaald E-peil wordt behaald en als tegelijkertijd ook voldaan is aan alle andere EPB-eisen.

3. Aanpassing van de voorwaarden voor verlaagd registratierecht bij ingrijpende energetische renovatie

De tweede grote aanpassing betreft de voorwaarden waaraan moet worden voldaan om het verlaagd registratierecht te genieten bij een ingrijpende energetische renovatie. De minister attendeert de commissieleden er daarbij op dat hij zich in zijn uitleg hic et nunc nog baseert op het bestaande registratierecht van 5 procent, maar dra wordt dit – mits er parlementaire instemming is – gereduceerd tot 3 of zelfs tot 1 procent.

Bij de aankoop van een woning betaalt de koper op dit moment 5 procent registratierecht als hij die woning ingrijpend energetisch gaat renoveren. Daarvoor is vereist dat de koper zich binnen de 5 jaar na de authentieke akte domicilieert in het aangekochte pand en dat hij een EPC-Bouw kan voorleggen.

Hierbij kunnen zich in de praktijk twee problemen voordoen. Eerst en vooral kan uit een EPC niet worden afgeleid of voldaan is aan alle EPB-vereisten. Dat EPC is immers slechts een deel van de EPB-regelgeving.

Daarnaast begint de domicilietermijn van 5 jaar te lopen vanaf de authentieke aankoopakte terwijl de termijn om een EPB-aangifte in te dienen (eveneens 5 jaar) pas begint te lopen vanaf het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning. Die laatste termijn begint dus later te lopen.

Omdat de koper zijn fiscaal voordeel wil behouden, wordt hij dus in feite gedwongen om zijn EPB-aangifte vroeger in te dienen dan nodig, want hij moet dat EPC verkrijgen. De termijn om de EPB-aangifte in te dienen wordt de facto dus ingekort, waardoor de kans vergroot dat niet aan alle EPB-eisen is voldaan en er bijgevolg een boete kan volgen van het VEKA.

Men ziet ook hier dus de situatie waarbij de koper een fiscale korting krijgt van de Vlaamse overheid maar tegelijkertijd beboet wordt door diezelfde Vlaamse overheid, concludeert de minister. Ook de Vlaamse ombudsman heeft deze kwestie reeds aangekaart in zijn jaarrapport.

Het voorliggende ontwerp van decreet laat de fiscale wetgeving nu nauwer aansluiten bij de energieregelgeving door de termijn om er zich te domiciliëren te verlengen van 5 jaar naar 6 jaar, en niet langer een EPC te eisen maar wel te eisen dat er een EPB-aangifte werd ingediend en dat aan alle EPB-eisen werd voldaan.

4. Uitbreiding van de regelgeving inzake sloop en herbouw

De derde aanpassing regelt de uitbreiding van de regelgeving inzake sloop en heropbouw. Sloop en heropbouw wordt sinds 1 januari 2021 gelijkgesteld met een ingrijpende energetische renovatie en geniet dus ook van een lager registratierecht. Vereist is wel dat het gaat om een 'woning' die wordt gesloopt en dat

conform de definitie van de Vlaamse Codex Fiscaliteit. Dat houdt kortweg in dat het moet gaan om een gebouw waarin men kan wonen, ofwel onmiddellijk, ofwel na de uitvoering van normale onderhouds- of herstellingswerken.

Het probleem daarbij is dat een woning die getroffen is door een calamiteit zoals een instorting of een brand, strikt gezien geen woning meer is want 'normale onderhouds- of herstellingswerken' zullen dan niet volstaan om erin te kunnen wonen. In zo'n geval kan het verlaagde tarief van 5 procent voor sloop en heropbouw dan ook niet van toepassing zijn.

Om daaraan tegemoet te komen wordt in de Vlaamse Codex Fiscaliteit een passage toegevoegd die stelt dat een pand dat strikt gezien geen woning meer is, toch als een woning zal worden beschouwd als er in de 5 jaar voor de aankoop op een bepaald moment iemand in dat pand gedomicilieerd is geweest. De minister preciseert dat die domicilie daar dus geen 5 jaar lang geweest moet zijn: 'op een bepaald moment' is voldoende. Die domicilie mag daar ook langer dan 5 jaar geleden genomen zijn, zolang er maar iemand heeft gewoond op een bepaald moment in de laatste 5 jaar.

II. Bespreking

1. Vragen en opmerkingen van de leden

1.1. Tussenkost van Willem-Frederik Schiltz

Willem-Frederik Schiltz kwalificeert het ontwerp van decreet als zeer goed. Het gaat hier immers om slimme bijsturingen die zowel ecologische als economische winst opleveren. Verder is het evident dat de wetgever anomalieën moet wegwerken. Zijn fractie kijkt al uit naar de volgende stap, de verlaging naar 1 procent, waar de voorliggende regelgeving moeiteloos zal kunnen inschuiven.

1.2. Tussenkost van Ludwig Vandenhove

Ludwig Vandenhove vindt elke verlaging van onroerende voorheffing of registratierechten positief, zeker als die gekoppeld wordt aan klimaataspecten. Zijn fractie blijft wel benadrukken dat – zoals ook gebleken is uit de Vlaamse Brede Heroverweging – de grote groep van de Vlaamse bevolking er niet mee bereikt wordt, maar hij is het wel eens dat elke inspanning telt. Wat voorligt, is weliswaar niet genoeg en er is nog veel meer mogelijk, maar het is alvast wat het is, erkent hij.

1.3. Tussenkost van Björn Rzoska

Björn Rzoska sluit zich aan bij de woorden van waardering. Het parlement gaat soms te weinig aan de slag met wat de ombudsman in zijn rapport naar voren brengt. Het is nochtans belangrijk om dergelijke anomalieën weg te werken. Dat geldt ook voor de stappen in de goede richting inzake het energieprestatiepeil en de verlenging van de uitvoeringstermijn waarbinnen een en ander praktisch dient te gebeuren. Groen steunt het voorliggende ontwerp van decreet dan ook.

De vorige spreker heeft wel gelijk waar hij stelt dat er inzake energierenovatie nog een lange weg te gaan is. De kleine stap die hier nu gezet wordt, verdient steun, maar ontslaat ons niet van de grotere opdracht, besluit het lid.

1.4. Tussenkost van Koen Van den Heuvel

Ook de fractie van *Koen Van den Heuvel* juicht het ontwerp van decreet toe. Het is de normale gang van zaken dat de subsidiëring wordt aangepast aan de

verstrenging van het E-peil en dat er geluisterd wordt naar de opmerkingen van de ombudsman. Ook CD&V zal dit dus ondersteunen, kondigt hij aan.

1.5. Tussenkost van Sarah Smeyers

Sarah Smeyers stelt dat het allicht maar normaal is dat ook de fractie van de minister het ontwerp van decreet goed vindt en zal goedkeuren. Het bevat immers praktische fiscale bijsturingen van het beleid. De hoop is dat de energierenovatie versnelt door de combinatie van verlaagde registratierechten voor jonge kopers en de voorliggende stimulering. Het ontwerp van decreet is alvast een belangrijke stap in de goede richting.

1.6. Aanvullende tussenkost van Willem-Frederik Schiltz

Willem-Frederik Schiltz vult aan dat de inzet op renovatie en sloop een belangrijke sprong mogelijk maakt. Vaak wordt nu immers net genoeg gedaan qua renovatie om een bepaalde norm te halen of een woning verhuurbaar te maken. Wat hier vandaag voorligt, stimuleert echter om meer te doen dan louter oplapwerk, wat tot grotere klimaatwinst kan leiden. Het gaat hier dan ook om een schoolvoorbeeld van het op een slimme manier inzetten van fiscaliteit. Het lid is daarom minder terughoudend dan enkele van de voorgaande sprekers en verwacht wel degelijk een aantrekeffect.

2. Antwoorden van de minister

Minister *Matthias Diependaele* stelt vast dat er in wezen geen bijkomende vragen werden gesteld, en dankt de commissieleden, over meerderheid en oppositie heen, voor hun steun voor deze – inderdaad logische en verstandige – maatregelen.

III. Stemming

Ter stemming gelegd, worden de 9 artikelen van het ontwerp van decreet evenals de integraliteit van het ontwerp van decreet, aangenomen bij unanimitéit van 11 stemmen.

Steven VANDEPUT,
voorzitter

Sarah SMEYERS,
verslaggever

Gebruikte afkortingen

E-peil	energieprestatiepeil
EPB	energieprestatie en binnenklimaat
EPC	energieprestatiecertificaat
VEKA	Vlaams Energie- en Klimaatagentschap