

ingediend op **1440** (2022-2023) – Nr. 3  
21 oktober 2022 (2022-2023)

## **Amendementen**

op het ontwerp van decreet

tot wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit  
van 13 december 2013

Documenten in het dossier:

- 1440** (2022-2023) – Nr. 1: Ontwerp van decreet + Erratum
- Nr. 2: Amendement

## INHOUD

|                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| Amendementen.....                                                           | 3  |
| Bijlage 1: Ontwerpen van amendement .....                                   | 7  |
| Bijlage 2: Advies van de Raad van State op de ontwerpen van amendement..... | 15 |

**AMENDEMENT Nr. 2****voorgesteld door de Vlaamse Regering**

Artikel 21/1 (nieuw)

**Een artikel 21/1 invoegen, dat luidt als volgt:**

*"Art. 21/1. In artikel 2.9.4.2.12, §2, eerste lid, 1°, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 18 mei 2018 en het laatst gewijzigd bij het decreet van 23 december 2021, worden de woorden "twee jaar" vervangen door de woorden "drie jaar"."*

## VERANTWOORDING

Met voorliggende bepalingen wordt een aanpassing voorgesteld aan de regeling betreffende de zogenaamde tolerantie van het 'causaal verband'.

In deze tolerantie werd decretaal voorzien bij de verlaagde tarieven van artikel 2.9.4.2.11, 2.9.4.2.12 en 2.9.4.2.14 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF). Deze tarieven hebben als gemeenschappelijk uitgangspunt dat ze bedoeld zijn voor de aankoop van de 'enige' woning van de koper(s). Om die reden werd in een uitsluitingsregel voorzien: om voor de bovenvermelde tarieven in aanmerking te komen, mag de verkrijger op datum van de authentieke aankoopakte niet voor de geheelheid volle eigenaar zijn van een andere woning of bouwgrond.

Een verkrijger die onder de uitsluitingsregel valt, kan evenwel onmiddellijk aanspraak maken op deze verlaagde tarieven als hij de decretaale verankerde tolerantie voor causaal verband inroep. In dat geval wordt er geen rekening gehouden met het verhinderend bezit indien de betrokken koper(s) er zich in de authentieke aankoopakte toe verbind(t)en de verhinderende woning of bouwgrond volledig en onder bezwarende titel te vervreemden binnen een termijn van twee jaar en aantonen dat er een causaal verband bestaat tussen de vervreemding en de verkrijging van de nieuwe woning.

Deze tolerantie werd vroeger, buiten iedere wettekst om, administratief aanvaard bij aankoop van een 'bescheiden' woning met toepassing van het zogenaamde 'klein beschrijf'. Ze was gestoeld op een 'gunstige interpretatie' van artikel 54 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten (W.Reg). De termijn tussen de aankoop van de nieuwe woning en de verkoop van de oude woning was toen op twee jaar bepaald (zie standpunt nr. 15102 van 16 juni 2015). Gelet op het feit dat het evenwel een louter administratieve tolerantie betrof, was ze niet afdwingbaar voor de rechtbank. Door het decreet van 19 december 2014 tot wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 werd de administratieve tolerantie dan ook decretaal verankerd, waarbij de termijn tussen de aankoop van de nieuwe woning en de verkoop van de oude woning evenwel werd beperkt tot één jaar. In het decreet van 18 mei 2018, dat voorzorg in de introductie van de bovenvermelde verlaagde tarieven voor de enige woning, werd de regeling voor causaal verband integraal overgenomen. Met het Programma-decreet van 23 december 2021 bij de begroting 2022 (*Parl.St.* VI.Parl. 2021-22, nr 986/1-10) werd de termijn van het causaal verband voor de bovenvermelde gunsttarieven eenvormig verlengd van één jaar tot twee jaar.

Uit een bevraging van tal van direct betrokken actoren blijkt evenwel dat deze termijn bij de toepassing van artikel 2.9.4.2.12 en artikel 2.9.4.2.14, VCF, vaak nog te kort is, waardoor er voor de koper moeilijke situaties dreigen te ontstaan.

Om het tarief van 2.9.4.2.12, VCF, te genieten, is vereist dat de verkrijger een verbintenis aangaat om op het aangekochte goed een ingrijpende energetische renovatie (IER) (artikel 1.1.1, §2, 50°, van het Energiebesluit van 19 november 2010) of een sloop en (gedeeltelijke) herbouw (artikel 1.1.1, §2, 46/2° en 47/2°, van het voormelde besluit) uit te voeren. De verkrijger van het tarief van 2.9.4.2.14, VCF, moet zich er op zijn beurt toe verbinden om minstens het bedrag van het fiscale voordeel te investeren in beheersmaatregelen, werken of diensten die kaderen in het behoud of de herwaardering van het beschermde monument.

De werken die gepaard gaan met enerzijds een IER of sloop en herbouw en anderzijds een onroerend erfgoed, zijn vrij verregaand. Daarnaast vergt het ook de nodige tijd om de administratie en de werken in de praktijk uitgevoerd te krijgen. Daarbij kan gedacht worden aan onder andere het verkrijgen van een omgevingsvergunning, het verkrijgen van de nodige materialen enzovoort. Dit is dan ook de reden waarom enkele jaren geleden voor de toepassing van deze verlaagde tarieven al in langere domicilietermijnen werd voorzien. Er wordt nu besloten om ook de termijn waarbinnen het verhinderend onroerend bezit moet worden vervreemd, beter af te stemmen op de praktijk en die met één jaar te verlengen. De voorwaarde van het causaal verband blijft evenwel ongewijzigd behouden.

In navolging van het advies van de Raad van State van 13 oktober 2022 met het nummer 72.170/3, wordt nader verduidelijkt waarom de werken in geval van toepassing van artikel 2.9.4.2.14, VCF, eveneens van die aard zijn dat ze een termijnverlenging verantwoorden. Ook voor de toepassing van artikel 2.9.4.2.14, VCF, moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Om van het verlaagde tarief gebruik te kunnen maken, moeten de verkrijgers het fiscale voordeel dat ze hebben genoten door de toepassing van het verlaagde tarief, binnen vijf jaar vanaf de datum van de authentieke akte investeren in beheermaatregelen, werken of diensten die noodzakelijk zijn voor het behoud of de herwaardering van erfgoedkenmerken en -elementen van het beschermde monument. Voormelde maatregelen moeten bovendien in een goedgekeurd beheerplan zijn opgenomen. Enkel al de doorlooptijd van een beheerplan en de goedkeuring ervan neemt een jaar in beslag. Wanneer werken in een onroerend erfgoed worden uitgevoerd, moeten die in overeenstemming zijn met het beheerplan en moet dit gebeuren met materialen waarvoor de toelating werd gegeven. Momenteel wordt vanuit de lopende werven gemeld dat men geconfronteerd wordt met heel wat vertragingen door leveringsproblematieken van die materialen, wat vergelijkbaar is met de problematieken in geval van een IER. Gelet op het voorgaande, verantwoordt de aard van de werken in het kader van het verlaagde tarief voor onroerend erfgoed evenzeer de verlenging van de termijn in geval van causaal verband.

Voor het tarief van artikel 2.9.4.2.11, VCF, wordt de huidige termijn van twee jaar behouden. Deze differentiatie is ingegeven vanuit de ingrijpende aard van de werken waartoe de verkrijger zich bij een ingrijpende renovatie, sloop en herbouw of aankoop van een beschermd monument als enige eigen woning verbindt. Voor de verkrijging van het algemeen verlaagde tarief voor de aankoop van de enige eigen woning rusten er op de verkrijger geen bijkomende verplichtingen die de bewoning van de nieuwe woning op een dergelijke wijze belemmeren.

Bij wijze van overgangmaatregel werd besloten de reeds lopende termijnen, die met het Programma-decreet van 23 december 2021 bij de begroting van 2022 eenvormig op twee jaar werden gebracht, van rechtswege te verlengen voor wat betreft die gevallen waarin artikel 2.9.4.2.12, VCF, of 2.9.4.2.14, VCF, werden toegepast. De termijn van drie jaar zal bijgevolg ook gelden voor overeenkomsten houdende zuivere aankoop die gesloten zijn vanaf 1 januari 2022, of, in afwijking daarvan, op authentieke akten verleden vanaf 1 januari 2022, wanneer de overeenkomsten houdende zuivere aankoop waarop de akten betrekking hebben, gesloten zijn voor 1 januari 2022. Dat is de datum waarop de tweejarige termijn van het causaal verband van toepassing is geworden. Op die wijze kunnen verkrijgers die recent met toepassing van een van deze verlaagde tarieven een woning hebben verkregen, en waarvoor een tweejarige termijn reeds van toepassing was, onmiddellijk de driejarige termijn voor de vervreemding van het onroerend bezit genieten.

De retroactieve toepassing van de termijnverlenging naar drie jaar is in het voordeel van de belastingplichtigen en wordt verantwoord vanuit de vaststelling dat de recente verlenging in het Programmadecreet van 23 december 2021 voor het tarief van 2.9.4.2.12 en 2.9.4.2.14, VCF, niet voldoende tegemoetkomt aan de huidige geopolitieke situatie die in de praktijk een leveringsproblematiek heeft veroorzaakt, waardoor werken nog meer vertraging oplopen.



### **AMENDEMENT Nr. 3**

#### **voorgesteld door de Vlaamse Regering**

Artikel 21/2 (nieuw)

#### **Een artikel 21/2 invoegen, dat luidt als volgt:**

*"Art. 21/2. In artikel 2.9.4.2.14, §5, eerste lid, 1<sup>o</sup>, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 18 mei 2018 en het laatst gewijzigd bij het decreet van 23 december 2021, worden de woorden "twee jaar" vervangen door de woorden "drie jaar"."*

#### VERANTWOORDING

Zie de verantwoording bij amendement nr. 2.



**AMENDEMENT Nr. 4****voorgesteld door de Vlaamse Regering**

Artikel 25/1 (nieuw)

**Een artikel 25/1 invoegen, dat luidt als volgt:**

*"Art. 25/1. In artikel 3.6.0.0.6, §2/1, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en het laatst gewijzigd bij het decreet van 23 december 2021, wordt tussen de woorden "twee jaar" en de woorden "na de datum" de zinsnede "of uiterlijk drie jaar, in geval van toepassing van het verlaagd tarief van artikel 2.9.4.2.12 en 2.9.4.2.14," ingevoegd."*

VERANTWOORDING

Zie de verantwoording bij amendement nr. 2.

**AMENDEMENT Nr. 5****voorgesteld door de Vlaamse Regering**

Artikel 25/2 (nieuw)

**Een artikel 25/2 invoegen, dat luidt als volgt:**

*"Art. 25/2. In artikel 3.12.3.0.1, §3, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en het laatst gewijzigd bij het decreet van 23 december 2021, worden in het achtste en het tiende lid de woorden "twee jaar" telkens vervangen door de woorden "drie jaar"."*

VERANTWOORDING

Zie de verantwoording bij amendement nr. 2.



**AMENDEMENT Nr. 6****voorgesteld door de Vlaamse Regering**

Artikel 33/1 (nieuw)

**Een artikel 33/1 invoegen, dat luidt als volgt:**

*"Art. 33/1. Aan hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 23 december 2021, wordt een artikel 5.0.0.0.18 toegevoegd, dat luidt als volgt:*

*"Art. 5.0.0.0.18. De termijn van drie jaar, vermeld in artikel 2.9.4.2.12, §2, eerste lid, 1°, en artikel 2.9.4.2.14, §5, eerste lid, 1°, geldt van rechtswege ook voor overeenkomsten houdende zuivere aankoop die gesloten zijn vanaf 1 januari 2022, of, in afwijking daarvan, op authentieke akten verleden vanaf 1 januari 2022, wanneer de overeenkomsten houdende zuivere aankoop waarop de akten betrekking hebben, gesloten zijn voor 1 januari 2022 en waarvoor het tarief, vermeld in respectievelijk artikel 2.9.4.2.12 en 2.9.4.2.14, werd toegepast."."*

## VERANTWOORDING

Zie de verantwoording bij amendement nr. 2.



BIJLAGE 1:  
Ontwerpen van amendement





## **AMENDEMENTEN**

op het ontwerp van decreet  
tot wijziging van de Vlaamse Codex  
Fiscaliteit van 13 december 2013.

**AMENDEMENT Nr. 1****voorgesteld door de Vlaamse Regering**

Artikel 21bis (nieuw)

**Een artikel 21bis invoegen, dat luidt als volgt:***"Artikel 21bis*

*In artikel 2.9.4.2.12, § 2, eerste lid, 1<sup>o</sup>, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 18 mei 2018 en het laatst gewijzigd bij het decreet van 23 december 2021, worden de woorden "twee jaar" vervangen door de woorden "drie jaar".*

**VERANTWOORDING:**

Met deze bepalingen wordt een aanpassing gemaakt aan de regeling aangaande de zogenaamde tolerantie van het "causaal verband".

De tolerantie werd decretaal voorzien bij de verlaagde tarieven van artikel 2.9.4.2.11, 2.9.4.2.12 en 2.9.4.2.14 VCF. Deze tarieven hebben als gemeenschappelijk uitgangspunt dat ze bedoeld zijn voor de aankoop van de "enige" woning van de koper(s). Om die reden werd een uitsluitingsregel voorzien: om voor de bovenvermelde tarieven in aanmerking te komen, mag de verkrijger op datum van de authentieke aankoopakte niet voor de gehele volle eigenaar zijn van een andere woning of bouwgrond.

Een verkrijger, die onder de uitsluitingsregel valt, kan evenwel onmiddellijk aanspraak maken op deze verlaagde tarieven als hij de decretaal verankerde tolerantie voor causaal verband inroept. In dat geval wordt er geen rekening gehouden met het verhinderend bezit indien de betrokken koper(s) er zich in de authentieke aankoopakte toe verbindt de verhinderende woning of bouwgrond volledig en onder bezwarende titel te vervreemden binnen een termijn van twee jaar en aantonen dat er een causaal verband bestaat tussen de vervreemding en de verkrijging van de nieuwe woning.

Deze tolerantie werd vroeger, buiten iedere wettekst om, administratief aanvaard bij aankoop van een 'bescheiden' woning met toepassing van het zogenaamde 'klein beschrijf'. Ze was gestoeld op een 'gunstige interpretatie' van artikel 54 W.Reg. De termijn tussen de aankoop van de nieuwe woning en de verkoop van de oude woning was toen op twee jaar gesteld (zie standpunt nr. 15102 van 16 juni 2015). Gelet op het feit dat het evenwel een louter administratieve tolerantie betrof, was ze niet afdwingbaar voor de rechtbank. Door het decreet van 19 december 2014 tot wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 werd de administratieve tolerantie dan ook decretaal verankerd, waarbij de termijn tussen de aankoop van de nieuwe woning en de verkoop van de oude woning evenwel werd beperkt tot één jaar. In het decreet van 18 mei 2018, dat voorzag in de introductie van de bovenvermelde verlaagde tarieven voor de enige woning werd de regeling voor causaal verband integraal overgenomen. Met het programmadecreet van 23 december 2021 bij de begroting 2022 werd de termijn van het causaal verband voor de bovenvermelde gunsttarieven eenvormig verlengd van één jaar tot twee jaar.

Uit een bevraging van tal van direct betrokken actoren blijkt evenwel dat deze termijn bij de toepassing van artikel 2.9.4.2.12 en artikel 2.9.4.2.14 VCF vaak nog te kort is waardoor er voor de koper moeilijke situaties dreigen te ontstaan.

Om van het tarief van 2.9.4.2.12 VCF te genieten is vereist dat de verkrijger een verbintenis aangaat om op het aangekochte goed een ingrijpende energetische renovatie (art. 1.1.1, § 2, 50°, van het Energiebesluit van 19 november 2010) of een sloop en (gedeeltelijke) herbouw (art. artikel 1.1.1, § 2, 46/2° en 47/2° van het voormelde besluit) uit te voeren. De verkrijger van het tarief van 2.9.4.2.14 VCF moet zich er op zijn beurt toe verbinden om minstens het bedrag van het fiscale voordeel te investeren in beheersmaatregelen, werken of diensten die kaderen in het behoud of de herwaardering van het beschermd monument.

De werken die gepaard gaan met enerzijds een IER of sloop en herbouw en anderzijds een onroerend erfgoed zijn vrij verregaand. Daarnaast vergt het ook de nodige tijd om de administratie en de werken in de praktijk uitgevoerd te krijgen. Hierbij kan gedacht worden aan onder andere het verkrijgen van een omgevingsvergunning, het verkrijgen van de nodige materialen, ... Dit is dan ook de reden waarom enkele jaren geleden voor de toepassing van deze verlaagde tarieven al in langere domicilietermijnen werd voorzien. Er wordt nu besloten om ook de termijn waarbinnen het verhinderend onroerend bezit moet worden vervreemd, beter af te stemmen op de praktijk en die met één jaar te verlengen. De voorwaarde van het causaal verband blijft evenwel ongewijzigd behouden.

Voor het tarief van artikel 2.9.4.2.11 VCF wordt de huidige termijn van twee jaar behouden. Deze differentiatie is ingegeven vanuit de ingrijpende aard van de werken waartoe de verkrijger zich bij een ingrijpende renovatie, sloop en herbouw of aankoop van een beschermd monument als enige eigen woning verbindt. Voor de verkrijging van het algemeen verlaagd tarief voor de aankoop van de enige eigen woning rusten er op de verkrijger geen bijkomende verplichtingen die de bewoning van de nieuwe woning op een dergelijke wijze belemmeren.

Bij wijze van overgangsmaatregel werd besloten om de reeds lopende termijnen, die met het programmadecreet van 23 december 2021 bij de begroting van 2022 eenvormig op twee jaar werden gebracht, van rechtswege te verlengen voor wat betreft die gevallen waarin artikel 2.9.4.2.12 VCF of 2.9.4.2.14 VCF werden toegepast. De termijn van drie jaar zal bijgevolg ook gelden voor overeenkomsten houdende zuivere aankoop die gesloten zijn vanaf 1 januari 2022, of, in afwijking daarvan, op authentieke akten verleden vanaf 1 januari 2022, wanneer de overeenkomsten houdende zuivere aankoop waarop de akten betrekking hebben, gesloten zijn voor 1 januari 2022. Dat is de datum waarop de tweejarige termijn van het causaal verband van toepassing is geworden. Op die wijze kunnen verkrijgers die recent met toepassing van een van deze verlaagde tarieven een woning hebben verkregen, en waarvoor een tweejarige termijn reeds van toepassing was, onmiddellijk genieten van de driejarige termijn voor de vervreemding van het onroerend bezit.

De retroactieve toepassing van de termijnverlenging naar drie jaar is in het voordeel van de belastingplichtigen en wordt verantwoord vanuit de vaststelling dat de recente verlenging in het programmadecreet van 23 december 2021 voor het tarief van 2.9.4.2.12 en 2.9.4.2.14 VCF niet voldoende tegemoetkomt aan de huidige geopolitieke situatie die in de praktijk een leveringsproblematiek heeft veroorzaakt waardoor werken nog meer vertraging oplopen.

**AMENDEMENT Nr. 2****voorgesteld door de Vlaamse Regering**  
Artikel 21ter (nieuw)**Een artikel 21ter invoegen, dat luidt als volgt:**

*"Artikel 21ter*

*In artikel 2.9.4.2.14, § 5, eerste lid, 1<sup>o</sup>, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 18 mei 2018 en het laatst gewijzigd bij het decreet van 23 december 2021, worden de woorden "twee jaar" vervangen door de woorden "drie jaar".*

## VERANTWOORDING:

Voor een verantwoording kan worden verwezen naar de verantwoording bij amendement 1.

---

**AMENDEMENT Nr. 3****voorgesteld door de Vlaamse Regering**

Artikel 25bis (nieuw)

**Een artikel 25bis invoegen, dat luidt als volgt:**

*"Artikel 25bis*

*In artikel 3.6.0.0.6, § 2/1, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en het laatst gewijzigd bij het decreet van 23 december 2021, wordt tussen de woorden "twee jaar" en de woorden "na de datum" de zinsnede "of uiterlijk drie jaar, in geval van toepassing van het verlaagd tarief van artikel 2.9.4.2.12 en artikel 2.9.4.2.14," ingevoegd.*

## VERANTWOORDING:

Voor een verantwoording kan worden verwezen naar de verantwoording bij amendement 1.

---

**AMENDEMENT Nr. 4****voorgesteld door de Vlaamse Regering**

Artikel 25ter (nieuw)

**Een artikel 25ter invoegen, dat luidt als volgt:***"Artikel 25ter*

*In artikel 3.12.3.0.1, § 3, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en het laatst gewijzigd bij het decreet van 23 december 2021, worden in het achtste en het tiende lid de woorden "twee jaar" telkens vervangen door de woorden "drie jaar".*

VERANTWOORDING:

Voor een verantwoording kan worden verwezen naar de verantwoording bij amendement 1.

**AMENDEMENT Nr. 5****voorgesteld door de Vlaamse Regering**

Artikel 33bis (nieuw)

**Een artikel 33bis invoegen, dat luidt als volgt:***"Artikel 33bis*

*In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 23 december 2021, wordt een artikel 5.0.0.0.18 toegevoegd, dat luidt als volgt:*

*"De termijn van drie jaar, vermeld in artikel 2.9.4.2.12, § 2, eerste lid, 1°, en artikel 2.9.4.2.14, § 5, eerste lid, 1°, geldt van rechtswege ook voor overeenkomsten houdende zuivere aankoop die gesloten zijn vanaf 1 januari 2022, of, in afwijking daarvan, op authentieke akten verleden vanaf 1 januari 2022, wanneer de overeenkomsten houdende zuivere aankoop waarop de akten betrekking hebben, gesloten zijn voor 1 januari 2022 en waarvoor het tarief, vermeld in respectievelijk artikel 2.9.4.2.12 en 2.9.4.2.14, werd toegepast.".*

VERANTWOORDING:

Voor een verantwoording kan worden verwezen naar de verantwoording bij amendement 1.



BIJLAGE 2:

Advies van de Raad van State op de ontwerpen van amendement







# RAAD VAN STATE

## afdeling Wetgeving

advies 72.170/3  
van 13 oktober 2022

over

amendementen op een ontwerp van decreet ‘tot wijziging van de  
Vlaamse Codex Fiscaliteit van  
13 december 2013’ (*Parl.St.* VI.Parl. 2022-23, nr. 1440/1).

Op 13 september 2022 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 een advies te verstrekken over amendementen op een ontwerp van decreet ‘tot wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013’ (*Parl.St.* VI.Parl. 2022-23, nr. 1440/1).

De amendementen zijn door de derde kamer onderzocht op 11 oktober 2022. De kamer was samengesteld uit Jeroen VAN NIEUWENHOVE, kamervoorzitter, Koen MUYLLE en Inge VOS, staatsraden, Jan VELAERS en Bruno PEETERS, assessoren, en Astrid TRUYENS, griffier.

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

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 13 oktober 2022.

\*

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<sup>1</sup>, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

\*

### STREKKING VAN DE AMENDEMENTEN

2. Artikel 2.9.4.2.11 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit (hierna: VCF) voorziet in een verkooprecht van 3% voor overeenkomsten houdende zuivere aankoop, waarbij door een of meer natuurlijke personen samen en gelijktijdig de geheelheid volle eigendom van een woning wordt verkregen om er hun hoofdverblijfplaats te vestigen. De artikelen 2.9.4.2.12 en 2.9.4.2.14 VCF voorzien in een verlaging van dat tarief tot 1%, respectievelijk bij uitvoering van een ingrijpende energetische renovatie of gedeeltelijke herbouw en bij verkrijgingen onder bezwarende titel bij authentieke akte van de geheelheid eigendom van een beschermd monument.

Voor de toepassing van dit verlaagd tarief mag de verkrijger op datum van de authentieke aankoopakte niet voor de geheelheid volle eigenaar zijn van een andere woning of bouwgrond. De verkrijger die op datum van de authentieke aankoopakte onder de uitsluitingsregel voor het verlaagde tarief valt, kan toch onmiddellijk aanspraak maken op het verlaagde tarief als hij de zogenaamde “tolerantie voor causaal verband” inroept. Dit betekent dat er geen rekening wordt gehouden met een woning of bouwgrond waarvan de koper eigenaar is, indien de koper zich ertoe verbindt om deze woning of bouwgrond binnen een bepaalde termijn na de datum van de authentieke akte van de aankoop van de nieuwe gezinswoning volledig te vervreemden en aantoon dat er een causaal verband bestaat tussen de vervreemding en de verkrijging.

De om advies voorgelegde amendementen nrs. 1 tot 4 hebben tot doel om de termijn inzake die tolerantie voor causaal verband te verlengen van twee naar drie jaar voor de toepassing van de artikelen 2.9.4.2.12 en 2.9.4.2.14 VCF. Daarnaast komt er een overgangsmaatregel voor de reeds lopende termijnen (amendement nr. 5).

### ONDERZOEK VAN DE AMENDEMENTEN

#### ALGEMENE OPMERKING

3. Met amendement nr. 1 wordt de termijnverlenging doorgevoerd in artikel 2.9.4.2.12, § 2, eerste lid, 1<sup>o</sup>, VCF. Met amendement nr. 2 wordt de termijnverlenging doorgevoerd in artikel 2.9.4.2.14, § 5, eerste lid, 1<sup>o</sup>, VCF.

---

<sup>1</sup> Aangezien het om amendementen op een ontwerp van decreet gaat, wordt onder “rechtsgrond” de overeenstemming met de hogere rechtsnormen verstaan.

De termijn van twee jaar in artikel 2.9.4.2.11, § 3, eerste lid, 1°, VCF,<sup>2</sup> blijft evenwel behouden op twee jaar en wordt dus niet met een jaar verlengd.

Volgens de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof is een verschil in behandeling slechts verenigbaar met de grondwettelijke beginselen van gelijkheid en niet-discriminatie, wanneer dat verschil op een objectief criterium berust en het redelijk verantwoord is. Het bestaan van een dergelijke verantwoording moet worden beoordeeld, rekening houdend met het doel en de gevolgen van de betrokken maatregel en met de aard van de ter zake geldende beginselen; het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie is geschonden wanneer er geen redelijk verband van evenredigheid bestaat tussen de aangewende middelen en het beoogde doel.<sup>3</sup> Bij artikel 172 van de Grondwet wordt de toepasselijkheid van de grondwettelijke regels van gelijkheid en van niet-discriminatie (artikelen 10 en 11 van de Grondwet) bevestigd in fiscale aangelegenheden. Deze bepaling is immers een precisering of een bijzondere toepassing van het in artikel 10 van de Grondwet algemeen geformuleerde gelijkheidsbeginsel.<sup>4</sup>

In de verantwoording bij amendement nr. 1 wordt daarover het volgende vermeld (waar ook naar wordt verwezen als verantwoording voor amendement nr. 2):

“Voor het tarief van artikel 2.9.4.2.11 VCF wordt de huidige termijn van twee jaar behouden. Deze differentiatie is ingegeven vanuit de ingrijpende aard van de werken waartoe de verkrijger zich bij een ingrijpende renovatie, sloop en herbouw of aankoop van een beschermd monument als enige eigen woning verbindt. Voor de verkrijging van het algemeen verlaagd tarief voor de aankoop van de enige eigen woning rusten er op de verkrijger geen bijkomende verplichtingen die de bewoning van de nieuwe woning op een dergelijke wijze belemmeren.”

De gemachtigde verklaarde in dat verband nog het volgende:

“Kopers die wensen te genieten van het verlaagd tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.11 VCF, bevinden zich dus niet in dezelfde situatie als kopers die wensen te genieten van het verlaagd tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.12 VCF (of artikel 2.9.4.2.14 VCF).”

---

<sup>2</sup> Het tarief van 3% in die bepaling geldt op voorwaarde dat de verkrijger op de datum van de authentieke aankoopakte niet voor de gehele volle eigenaar is van een andere woning of bouwgrond, maar er wordt geen rekening gehouden met een woning of bouwgrond als de verkrijger zich ertoe verbindt om dit onroerend goed uiterlijk twee jaar na de datum van de authentieke akte volledig en ten bezwarende titel te vervreemden en aantoon dat er een causaal verband bestaat tussen die vervreemding en de verkrijging tegen het verlaagd tarief.

<sup>3</sup> Vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof. Zie bv.: GwH 17 juli 2014, nr. 107/2014, B.12; GwH 25 september 2014, nr. 141/2014, B.4.1; GwH 30 april 2015, nr. 50/2015, B.16; GwH 18 juni 2015, nr. 91/2015, B.5.1; GwH 16 juli 2015, nr. 104/2015, B.6; GwH 16 juni 2016, nr. 94/2016, B.3; GwH 18 mei 2017, nr. 60/2017, B.11; GwH 15 juni 2017, nr. 79/2017, B.3.1; GwH 19 juli 2017, nr. 99/2017, B.11; GwH 28 september 2017, nr. 104/2017, B.8; GwH 3 februari 2022, nr. 11/2022, B.6; GwH 10 februari 2022, nr. 25/2022, B.9.3; GwH 22 september 2022, nr. 109/2022, B.15.1.

<sup>4</sup> GwH 15 oktober 2020, nr. 135/2020, B.9; GwH 16 december 2021, nr. 184/2021, B.6.1; GwH 24 februari 2022, nr. 31/2022, B.4; GwH 22 september 2022, nr. 112/2022, B.17.1.

De verantwoording steunt met andere woorden op een objectief criterium, namelijk de ingrijpende aard van de werken waartoe de verkrijger zich engageert. Dat criterium is ongetwijfeld pertinent voor artikel 2.9.4.2.12 VCF, maar het valt moeilijk in te zien waarom het relevant is voor artikel 2.9.4.2.14 VCF, waarin geen melding wordt gemaakt van werken met een ingrijpende aard. In die laatste bepaling wordt overigens als een van de voorwaarden verwezen naar artikel 2.9.4.2.10, § 2, 1<sup>o</sup>, VCF, dat bepaalt dat “de verkrijgers [zich ertoe] verbinden [...] dat minstens het bedrag dat overeenkomt met het verschil tussen het verkooprecht, geheven met toepassing van paragraaf 1, en het verkooprecht, verschuldigd bij gebrek aan toepassing van hetzelfde artikel, *binnen vijf jaar* vanaf de datum van de authentieke akte van verkrijging geïnvesteerd wordt in beheersmaatregelen, werkzaamheden of diensten die noodzakelijk zijn voor het behoud of de herwaardering van erfgoedkenmerken en -elementen van het beschermde monument (...)”.

Er zal bijgevolg ook voor de hypothese van artikel 2.9.4.2.14 VCF op een meer sluitende wijze moeten kunnen worden verantwoord waarom de verlenging van de termijn van twee naar drie jaar aangewezen is en waarom dat niet het geval is voor de hypothese van artikel 2.9.4.2.11 VCF. Indien dat niet mogelijk blijkt te zijn, zal amendement nr. 2 moeten worden weggelaten (en moeten de amendementen nrs. 3 tot 5 in die zin worden aangepast), of zal amendement nr. 2 moeten worden aangepast om in artikel 2.9.4.2.14 VCF de verlenging van de termijn enkel mogelijk te maken voor de hypothese van werken met een ingrijpende aard. Het is natuurlijk ook denkbaar dat een meer algemene verlenging van de termijn wordt doorgevoerd door een wijziging van artikel 2.9.4.2.11 VCF (met eveneens een aanpassing van de amendementen nrs. 3 tot 5).

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

Astrid TRUYENS

Jeroen VAN NIEUWENHOVE