

MEMORIE VAN TOELICHTING

***Voorontwerp van decreet houdende wijziging
van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013
en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013
wat betreft
de vermindering van het verkooprecht en de
schenkbelasting voor beschermde monumenten***

INLEIDING

1. De conceptnota 'Fiscale stimulansen onroerend erfgoed'

1.1. Algemeen

Sinds decennia worden er premies voorzien om eigenaars bij het behoud en beheer van het beschermd onroerend erfgoed financieel te ondersteunen.

Het Vlaams Regeerakkoord 2014-2019 vermeldt hierover: "We zetten de restauratiepremies selectief in, zodat enkel werken die noodzakelijk zijn voor het behoud of het herstel van de erfgoedkenmerken en -elementen van een beschermd goed nog in aanmerking komen voor premietoekenning. We evalueren de premiepercentages zodra we fiscale stimulansen voor investeringen in onroerend erfgoed ingevoerd hebben".

De fiscale instrumenten van de gewesten zijn dankzij de vijfde en de zesde staatshervorming aanzienlijk uitgebreid. Dit biedt de kans om ook binnen het beleidsveld onroerend erfgoed de mogelijkheden om de verwerving, het beheer en de ontsluiting van onroerend erfgoed te stimuleren met de fiscale instrumenten waarvoor de Vlaamse overheid bevoegd is.

De Beleidsnota Onroerend Erfgoed 2014-2019 voorziet eveneens het integreren van fiscale stimulansen voor het behoud en beheer van onroerend erfgoed in de Vlaamse Codex Fiscaliteit, flankerend aan het premiestelsel. Premiereregeling en fiscale regeling moeten zo samen een complementair stelsel van premies en fiscale stimuli vormen.

Zoals voorzien in de Beleidsnota Onroerend Erfgoed 2014-2019 en in de Beleidsnota Financiën en Begroting 2014-2019 werd in 2015 een onderzoek uitgevoerd van de verschillende mogelijke fiscale stimulansen voor erfgoedzorg. Na dit onderzoek is, in overleg met de minister van Financiën en Begroting, beslist om een vermindering in te voeren van het verkooprecht en de schenkbelasting.

Op 18 december 2015 keurde de Vlaamse Regering de conceptnota goed waarin deze beslissing opgenomen werd.

1.2. Krachtlijnen van de vermindering verkooprechten en schenkbelasting

Het verkooprecht, geheven bij verkoop van beschermde monumenten, zal gehalveerd kunnen worden, mits het naleven door de koper van een aantal investeringsverplichtingen. De nieuwe eigenaar moet minstens het bekomen voordeel investeren in beheersmaatregelen, werkzaamheden of diensten die noodzakelijk zijn voor het behoud of de herwaardering van erfgoedkenmerken en -elementen van het beschermde goed. Dit voordeel krijgt de vorm van een halvering van het toepasselijke tarief. Het bedrag van het bekomen fiscale voordeel wordt omgezet in een (fictieve) subsidie.

Om ervoor te zorgen dat de uitgevoerde werken een werkelijke meerwaarde betekenen voor het beschermde patrimonium is het belastingvoordeel enkel toepasbaar op werken die in een door het agentschap goedgekeurd beheersplan opgenomen zijn.

Voor de werken die uitgevoerd worden, gebruik makend van het belastingvoordeel, kan geen beroep gedaan worden op de erfgoedpremie.

Ook de schenkbelasting voor beschermde monumenten kan verminderd worden. De begunstigde moet hiervoor minstens het bekomen voordeel investeren in beheersmaatregelen, werkzaamheden of diensten die noodzakelijk zijn voor het behoud of de herwaardering van erfgoedkenmerken en -elementen van het geschonken en beschermde goed.

Om van deze vermindering te kunnen genieten, moet de begunstigde na verloop van 5 jaar aantonen dat de voorwaarden van het voordeel vervuld zijn. Het agentschap Onroerend Erfgoed verleent een attest van voldoening aan deze voorwaarden. Vervolgens wordt door de Vlaamse Belastingdienst het bekomen voordeel terugbetaald aan de belastingplichtige.

1.3. Verwachte terugverdieneffecten van deze maatregelen

De vermindering van de verkooprechten zal de aankoop van beschermd erfgoed waarvoor investeringen nodig zijn, fiscaal aantrekkelijker maken. Beschermde monumenten zullen daardoor sneller verkocht worden, langdurige leegstand en verval kan zo vermeden worden.

De nieuwe eigenaar wordt aangemoedigd om in zijn goed te investeren. Het bedrag van het belastingvoordeel is op maat van onderhoudswerken die vaak uitgesteld worden. Dit stimuleert de restauratie- en renovatiemarkt, zorgt voor een snellere opwaardering van het erfgoed en voorkomt dat op termijn veel duurdere herstel- en restauratiewerken nodig zijn. De investeringsverplichting geldt voor een bedrag dat gelijk is aan of hoger is dan het genoten fiscaal voordeel. De belastingvermindering kan dus voor bepaalde werken ingezet worden als een premie van 100%.

Omdat voor de werken die uitgevoerd worden, gebruik makend van het belastingvoordeel, geen beroep kan gedaan worden op de erfgoedpremie, moet er niet gewacht worden op toekenning van de premie om de werken te starten wat een positieve invloed kan hebben op de fysieke toestand van het beschermde erfgoed en de kostprijs van hoogdringende werken. Doordat voor deze werken geen premie aangevraagd wordt, vermindert ook de druk op het premiestelsel.

De effecten van deze maatregel situeren zich vooral dus in een beter onderhouden en opgewaarderd beschermd onroerend erfgoed wat de hele leefomgeving ten goede komt. Zoals aangetoond in de studie van Sum Research van 2009 zorgt de aanwezigheid van onroerend erfgoed immers voor een waardestijging van het omliggende vastgoed. Aantrekkelijke omgevingen trekken dan ook weer nieuwe investeringen en initiatieven aan. Daarnaast betekent de aanwezigheid van onroerend erfgoed ook vaak een toeristische meerwaarde met bijhorende werkgelegenheid.

De vermindering van schenkbelasting zet eigenaars die zelf geen plannen hebben voor hun beschermde eigendom aan om het goed te schenken aan partijen die het wel wensen te ontwikkelen, eerder dan het door erfenis te laten overgaan aan partijen die geen interesse hebben in de soms financieel zwaarwegende zorg voor de beschermde familiegoederen. Tijd is hierbij een belangrijk gegeven. Langdurige verwaarlozing van beschermde goederen heeft een negatief effect op de omgeving en op het draagvlak voor onroerend erfgoed en zorgt er tevens voor dat de kosten om het goed te beheren, restaureren of herstellen exponentieel toenemen.

De voorwaarden rond investering in het goed zijn gelijklopend met deze bij de verkooprechten waardoor hier dezelfde effecten verwacht worden.

2. Aanpassing van de regelgeving n.a.v. de conceptnota

Met dit decreet worden volgend op de bepalingen uit de conceptnota van 18 december 2015 twee maatregelen voorgesteld, bestaande uit enerzijds een halvering van het registratierecht op verkopen en anderzijds een vermindering van de schenkbelasting voor beschermde monumenten.

De vermindering van het verkooprecht wordt ingeschreven in de Vlaams Codex Fiscaliteit van 13 december 2013. Het bedrag van het bekomen fiscale voordeel wordt omgezet in een (fictieve) subsidie in het Onroerenderfgoeddecreet, waarvoor het toezicht en de opvolging via dit decreet en het betrokken agentschap verloopt.

Ook de aangepaste tarieven voor de schenkbelasting worden ingeschreven in de Vlaamse Codex Fiscaliteit. Om van deze vermindering te kunnen genieten moet de begunstigde na verloop van 5 jaar met een attest aantonen dat de voorwaarden van het voordeel vervuld zijn, waarna hij om een teruggave kan vragen. De attestering door het agentschap Onroerend Erfgoed wordt geregeld in het Onroerenderfgoeddecreet.

Zowel bij de verkooprechten als bij de schenkbelasting moet het bekomen voordeel binnen een termijn van vijf jaar geïnvesteerd worden in beheersmaatregelen, werkzaamheden of diensten die noodzakelijk zijn voor het behoud of de herwaardering van erfgoedkenmerken en –elementen van het beschermd monument. De precieze beheersmaatregelen, werkzaamheden of diensten moeten opgenomen zijn in een door het agentschap Onroerend Erfgoed goedgekeurd beheersplan dat geldig is bij de start ervan. Met het goedkeuren van het beheersplan bevestigt het agentschap Onroerend Erfgoed voorafgaandelijk dat de maatregelen, werkzaamheden of diensten noodzakelijk zijn in kader van de onroerenderfgoedzorg.

Is er op het ogenblik van de aankoop of de schenking geen geldig beheersplan dan heeft de koper of begiftigde de mogelijkheid om dit beheersplan nog op te maken mits behoud van de termijn van vijf jaar voor uitvoering van de investering. Bestaat er een geldig beheersplan maar loopt de geldigheid af binnen de termijn van vijf jaar dan kan de koper of begiftigde kiezen om de investeringen te koppelen aan het bestaande beheersplan mits start van de maatregelen, werkzaamheden of diensten voor het aflopen van deze geldigheid of om een nieuw beheersplan op te maken en voor goedkeuring van het agentschap Onroerend Erfgoed voor te leggen, waarbij dezelfde bepalingen gelden als in het geval er geen geldig beheersplan was. De koper of begiftigde is steeds vrij om een bestaand beheersplan aan te passen mits voorlegging voor goedkeuring aan het agentschap Onroerend Erfgoed.

Voor de beheersmaatregelen, werkzaamheden of diensten waarvoor gebruik gemaakt is van het belastingvoordeel kan geen beroep gedaan worden op de erfgoedpremie. Voor de andere beheersmaatregelen, werkzaamheden of diensten die de eigenaar wil laten uitvoeren gelden de regels voor het bekomen van een erfgoedpremie of onderzoekspremie zoals bepaald in het Onroerenderfgoeddecreet en het Onroerenderfgoedbesluit. Het moet in de respectievelijke aanvragen voldoende duidelijk zijn waarvoor de investeringen gedaan zijn.

Om de uitvoering van deze maatregelen mogelijk te maken, is telkens een eenvoudige en heldere procedure uitgewerkt. Deze procedures zijn vertaald in de regelgeving.

ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE BEPALING

Artikel 1.

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

HOOFDSTUK 2. WIJZIGING VAN HET ONROERENDERFGOEDDECREET VAN 12 JULI 2013

Artikel 2.

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

Artikel 3 en 4.

Artikel 10.5.1 handelt over de vermindering van de schenkbelasting. Deze bepaling regelt het afleveren van het attest door het agentschap Onroerend Erfgoed, op basis waarvan de begiftigde een aanvraag tot teruggave kan indienen bij de Vlaamse Belastingdienst.

Een eerste lid stelt dat een attest wordt verleend op voorwaarde dat voldaan is aan de voorwaarden, zoals bepaald in de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

Indien de begiftigde overgaat tot een verkoop of andere vorm van vervreemding onder levenden vooraleer voldaan werd aan de gestelde voorwaarden, dan kan het agentschap Onroerend Erfgoed geen attest meer afleveren aan de begiftigde. Er zal dan ook geen teruggave bekomen kunnen worden. De controle hiervan gebeurt gebruik makend van de verplichte melding van elke vervreemding van een beschermd monument volgens het reeds in het Onroerenderfgoeddecreet opgenomen artikel 6.4.9.

Deze beperking wordt opgelegd om te vermijden dat er onduidelijkheid bestaat, in het geval van twee opeenvolgende schenkingen, over de kwestie welke begiftigde de teruggave kan vragen. In het geval van een schenking gevolgd door een verkoop, beoogt deze beperking te vermijden dat de gunstregeling in de schenkbelasting en die in het verkooprecht zouden worden gecombineerd, wat niet de bedoeling is.

Artikel 10.5.2. handelt over de vermindering van de registratiebelasting. Deze vermindering van de verkooprechten wordt in het Onroerenderfgoeddecreet omgezet in een subsidie, inclusief de regels rond controle en terugvordering.

Het eerste lid geeft weer hoe het bedrag van deze subsidie berekend wordt.

Het tweede lid verwijst naar de in de Vlaamse Codex Fiscaliteit opgenomen voorwaarden waaraan voldaan moet worden om van de vermindering gebruik te kunnen maken.

De vermindering van de verkooprechten wordt onmiddellijk toegekend en de begunstigde heeft een termijn van vijf jaar om te voldoen aan de gestelde voorwaarden. Uiterlijk zes maanden na het

verstrijken van deze termijn dient de begunstigde de bewijzen hiervan in bij het agentschap Onroerend Erfgoed gebruik makend van een modelformulier ter beschikking gesteld op de website van het agentschap Onroerend Erfgoed.

Naar analogie met de bepalingen rond vervreemding bij de vermindering van de schenkbelasting, stelt de vierde paragraaf dat vervreemding alvorens aan de voorwaarden voldaan werd, leidt tot terugvordering van de subsidie. Ook hier wordt pro memoria verwezen naar de bestaande meldingsplicht bij vervreemding van beschermde monumenten.

Deze beperking wordt opgelegd, in het geval van twee opeenvolgende verkopen, om te vermijden dat er onduidelijkheid ontstaat over de kwestie welke koper recht heeft op de subsidie. In het geval van een aankoop gevolgd door een schenking beoogt deze beperking te vermijden dat de gunstregeling in het verkooprecht en die in de schenkbelasting zouden worden gecombineerd, wat niet de bedoeling is.

Bovendien is deze beperking gelijklopend met die welke thans geldt voor de toepassing van het renovatieabattement van artikel 2.9.3.0.3 VCF. Ook daar leidt een vervreemding van het goed, zonder dat aan de renovatieverplichting is voldaan, tot een verlies van het gunstregime.

Indien niet voldaan is aan de voorwaarden voor het bekomen van de vermindering van de verkooprechten, indien het agentschap Onroerend Erfgoed uiterlijk na zes maanden na het verstrijken van de termijn van vijf jaar geen bewijzen ontvangen heeft dat voldaan is aan de voorwaarden of indien het goed vervreemd werd onder de levenden alvorens voldaan was aan deze voorwaarden, gaat het agentschap Onroerend Erfgoed over tot terugvordering van de subsidie. Naar analogie met de terugvordering van premies volgens het Onroerenderfgoeddecreet wordt hierbij de wettelijke interest aangerekend en dit berekend vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte.

Een laatste paragraaf stelt hierbij duidelijk dat indien er verschillende begunstigden zijn, zij hoofdelijk gehouden zijn tot de terugbetaling.

HOOFDSTUK 3. WIJZIGINGEN VAN DE VLAAMSE CODEX FISCALITEIT VAN 13 DECEMBER 2013

Artikel 5.

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

Artikel 6.

Dit artikel regelt de maatregel tot vermindering in de schenkbelasting. Deze gunstregeling bestaat in een teruggave van een deel van de initieel betaalde schenkbelasting als kan worden aangetoond dat aan de voorwaarden van dit artikel is voldaan. De teruggave is gelijk aan het verschil tussen de schenkbelasting berekend tegen de gewone tarieven en de schenkbelasting berekend tegen gunsttarieven die eveneens gelden in het geval van energetische renovatie of duurzame verhuring van het geschonken goed.

Om te vermijden dat het betrokken onroerend goed in verschillende fasen wordt geschonken, hetgeen o.m. zou leiden tot een complexe situatie op het vlak van het startpunt van de vijfjarige termijn voor de te realiseren investering, wordt als voorwaarde gesteld dat de geheelheid eigendom van het betrokken goed moet worden geschonken.

Eigendom kan zowel volle als blote eigendom zijn, zodat de gunstregeling ook kan worden genoten voor een schenking met voorbehoud van vruchtgebruik.

In het geval van een schenking met voorbehoud van vruchtgebruik moeten de beheersmaatregelen, werkzaamheden of diensten niet noodzakelijk door de begiftigde(n) worden uitgevoerd.

Vermits het lokalisatiecriterium van de schenkbelasting niet de ligging van het geschonken onroerend goed is, maar wel de fiscale woonplaats van de schenker wordt gepreciseerd dat de geschonken onroerende goederen moeten gelegen zijn in het Vlaams Gewest.

Het bedrag dat bekomen wordt uit het fiscale voordeel, en dat dient geïnvesteerd te worden, is een bedrag zonder btw.

De paragrafen 4 en 5 zijn volledig synchroon aan de bepalingen van het huidige artikel 2.8.4.3.1 VCF.

Paragraaf 6 belet een cumul van gunstmaatregelen voor dezelfde beheersmaatregelen, werkzaamheden of diensten.

Artikel 7.

Dit artikel regelt de gunstregeling in het verkooprecht. Deze maatregel bestaat in een halvering van het normale tarief van het verkooprecht van 10 % of 5 %, dus een tarief van respectievelijk 5% of 2,5%. Het fiscale voordeel dat de koper hierdoor verkrijgt wordt geacht als subsidie te zijn verleend. Indien het bedrag van de subsidie niet wordt geïnvesteerd onder de in dit artikel gestelde voorwaarden zal het voordeel worden teruggevorderd door het agentschap Onroerend Erfgoed (zie artikel 2).

Om te vermijden dat het betrokken onroerend goed in verschillende fasen wordt verkocht, hetgeen o.m. zou leiden tot een complexe situatie op het vlak van het startpunt van de vijfjarige termijn voor de te realiseren investering, wordt als voorwaarde gesteld dat de geheelheid eigendom van het betrokken goed moet worden verkocht.

Eigendom kan zowel volle als blote eigendom zijn, zodat de gunstregeling ook kan worden genoten voor een verkoop met voorbehoud van vruchtgebruik.

In het geval van een verkoop met voorbehoud van vruchtgebruik moeten de beheersmaatregelen, werkzaamheden of diensten niet noodzakelijk door de koper(s) worden uitgevoerd.

Ruilovereenkomsten zijn uitgesloten van de gunstregeling omdat de toepassing van de halvering van het normale tarief van het verkooprecht niet te rijmen is met de toepassing van de regel van de hoogste belastingheffing (art. 2.9.7.0.2 VCF) die geldt voor ruilovereenkomsten.

Om te vermijden dat het door de koper genoten fiscaal voordeel niet van bij aanvang definitief kan worden becijferd, kan de gunstregeling van dit artikel niet worden gecombineerd met andere gunstregelingen voor het verkooprecht zoals de abbatementen of de meeneembaarheid.

Het bedrag dat bekomen wordt uit het fiscale voordeel, en dat dient geïnvesteerd te worden, is ook hier een bedrag zonder btw.

Artikel 8.

Dit artikel regelt de modaliteiten van de teruggave van de schenkbelasting. Om te vermijden dat er onduidelijkheid zou ontstaan met betrekking tot de persoon die aanspraak kan maken op de teruggave is voorzien dat het recht op teruggave van de begiftigde komt te vervallen indien de begiftigde het goed vervreemdt onder de levenden binnen de periode van 5 jaar na de datum van de schenkingsakte en voordat aan de voorwaarden voor de gunstregeling wordt voldaan.

Artikel 9.

Dit artikel regelt de vormvoorwaarden waaraan moet worden voldaan om de gunstregelingen te genieten. Voor de schenkbelasting moet het te investeren bedrag van bij aanvang kunnen worden becijferd. Vandaar dat het voornemen om later toepassing te vragen van de gunstregeling van in den beginne in de schenkingsakte moet worden vermeld.