

MEMORIE VAN TOELICHTING

***Ontwerp 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***

– januari 2017 –

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 staats hervorming 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 begiftigde 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 opgewaardeerd beschermd onroerend erfgoed wat de hele leefomgeving ten goede komt. Zoals aangetoond in de studie "De sociaal-economische impact van het onroerenderfgoed(beleid) in Vlaanderen" 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.

3. Bespreking van het advies van de Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening – Onroerend Erfgoed (SARO) van 26 oktober 2016

Het advies van de SARO is opgebouwd rond drie delen: de samenhang tussen de fiscale maatregelen en de onroerenderfgoedpremies, de voorwaarden die worden gekoppeld aan de fiscale maatregelen, de beoogde effecten van de maatregelen.

1. De samenhang tussen de fiscale maatregelen en de onroerenderfgoedpremies

Advies SARO: Het ontwerp van decreet gaat niet in op de aangekondigde optimalisatie van de belastingvermindering.

Reactie: De optimalisatie van de bestaande vermindering van de personenbelasting wordt eveneens voorbereid. Omdat het hier gaat om een aanpassing van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen volgt dit een ander traject dan de invoering van een vermindering van de verkooprechten en schenkbelasting.

Advies SARO: Het is op het moment van aankoop of schenking niet altijd duidelijk wat de totale restauratiekost zal zijn en welk scenario – met name het fiscaal voordeel of de erfgoedpremie – het voordeligst is.

Reactie: Het fiscale voordeel moedigt de nieuwe eigenaar aan om in zijn goed te investeren. Deze investeringsverplichting geldt voor een bedrag dat minstens gelijk is aan het genoten fiscale voordeel. De belastingvermindering kan dus voor bepaalde werken ingezet worden als een betoelaging van 100%. De erfgoedpremie daarentegen vraagt steeds dat de initiatiefnemer ook zelf een bepaald percentage van de kosten op zich neemt. Het aanwenden van het fiscale voordeel voor bepaalde werken ontnemt de eigenaar niet de mogelijkheid om een erfgoedpremie aan te vragen voor andere noodzakelijke werken. Beide systemen zijn dus complementair.

Advies SARO: Het is wenselijk om ook een regeling uit te werken inzake successierechten.

Reactie: De redenen waarom het verminderen of vrijstellen van erfbelasting geen voorkeursoptie is, zijn opgenomen in de conceptnota 'fiscale stimulansen onroerend erfgoed' dd. 18 december 2015.

Advies SARO: De raad merkt op dat de voorgestelde fiscale maatregelen enkel van toepassing zijn op beschermde monumenten. Dit betekent dat voor een groot deel van het onroerend erfgoed de twee nieuwe fiscale maatregelen niet van toepassing zijn. De raad vraagt de onderscheiden behandeling verder te motiveren.

Reactie: Er is gekozen voor beschermde monumenten omdat hier de grootste nood is aan een gerichte stimulans, complementair aan het premiestelsel. Daarnaast werd de beperking ingegeven door redenen van technische uitvoerbaarheid.

Advies SARO: De raad vraagt verdere verduidelijking en afstemming omtrent het gebruik van de termen 'beschermde monument' en 'onroerende goederen'.

Reactie: Uit de teksten blijkt voldoende duidelijk dat de betrokken onroerende goederen moeten beschermd zijn als monument om in aanmerking te komen voor de fiscale voordelen.

Advies SARO: Het is onduidelijk in welke mate de voorgestelde maatregelen zijn afgestemd op deze differentiatie aan erfgoedtypes.

Reactie: Het statuut 'beschermde monument' is van toepassing op verschillende erfgoedtypes. De maatregelen zijn voor deze allemaal van toepassing onder dezelfde voorwaarden. Het fiscale voordeel wordt berekend op de totale heffingsgrondslag van de verkoop/schenking maar het verkregen voordeel kan enkel geïnvesteerd worden in het beschermde monument. Dit kan gaan over een eenmalige restauratiekost voor een gebouw maar ook over een periodieke onderhoudskost voor landschappelijke elementen gedurende de vastgelegde termijn van vijf jaar.

2. De voorwaarden die worden gekoppeld aan de fiscale maatregelen

Advies SARO: Voor de aanvrager is het wenselijk om een idee te krijgen van welke werken worden bedoeld met de 'beheersmaatregelen, werkzaamheden of diensten die noodzakelijk zijn voor het behoud of de herwaardering van de erfgoedkenmerken en -elementen van het beschermd monument'. Voor de raad is het duidelijk dat de inwerkingtreding van het decreet niet kan vooraleer dit uitgeklaard is.

Reactie: Het beschermingsbesluit en de beschikbare informatie in de inventarisdatabank geven hierin al een zeker houvast. Verder is het mogelijk dat er al een beheersplan bestaat, dat voldoende aanvullende verduidelijking biedt. Het staat de verwerver vrij om de nodige inlichtingen in te winnen bij het agentschap Onroerend Erfgoed. Tot slot kan de verwerver na goedkeuring van het beheersplan alsnog afzien van het aanwenden van het fiscale voordeel. Bij schenking vervalt hierbij het nog te verkrijgen voordeel. Bij verkoop wordt het voordeel teruggevorderd met wettelijke interest.

Advies SARO: Het is onduidelijk of voor de opmaak van het beheersplan gebruik kan worden gemaakt van het bestaand premiestelsel (artikel 10.2.1., 3° Onroerenderfgoeddecreet).

Reactie: Wat betreft de opmaak van het beheersplan, gelden alle bepalingen uit de onroerenderfgoedregelgeving onverminderd. Het beheersplan neemt dus ook geen andere vorm aan indien het initiatief hiertoe ingegeven is vanuit het krijgen van het fiscale voordeel.

Advies SARO: Het zal voor vele kandidaten niet echt stimulerend werken dat het fiscale voordeel pas na vijf jaar kan worden verkregen.

Reactie: Het is niet zo dat het fiscale voordeel pas na vijf jaar kan worden verkregen. Het fiscale voordeel kan verkregen worden zodra voldaan is aan de voorwaarden gekoppeld aan het krijgen van het voordeel. Het is dus in het belang van de begunstigde om zo snel mogelijk te voldoen aan deze voorwaarden.

Advies SARO: De raad wijst erop dat de verkoop of schenking in geheelheid van eigendom niet steeds evident is. Het is bovendien niet duidelijk waarom in de Memorie van Toelichting sprake is van een complexe situatie

Reactie: Gezien als voorwaarde geldt dat de sommen die voortvloeien uit de fiscale gunstmaatregelen geïnvesteerd worden in beheersmaatregelen, werkzaamheden of diensten die noodzakelijk zijn voor het behoud of de herwaardering van erfgoedkenmerken en -elementen van het beschermde monument, lijkt het in de eerste plaats evenmin evident dat een deeleigenaar die investering zou willen doen voor het gehele gebouw. Anderzijds zou afstappen van de voorwaarde van geheelheid wel degelijk leiden tot complexe situaties en een grote administratieve last. Als een goed bv. wordt geschonken in drie keer, zijn er minstens drie dossiers voor één en hetzelfde goed, ervan uitgaande dat er slechts één schenker en één begiftigde is. Als er verschillende schenkers en/of begiftigden zijn, is dit te vermenigvuldigen met het aantal schenkers en/of begiftigden. In geval van gefractioneerde verrichtingen zijn er telkens ook verschillende aanvangspunten voor de opgelegde termijnen, voor nochtans hetzelfde goed en wellicht dezelfde werken. Hierin ligt de complexiteit en de administratieve last, gekoppeld aan de teruggaveregeling (resp. de terugvordering van de subsidie in geval van verkoop).

Bovendien mag men niet uit het oog verliezen dat de eerste schijf van de schenkbelasting tot € 150.000 gaat. Twee ouders kunnen bv. aan twee kinderen een goed schenken ter waarde van € 600.000, volledig in de laagste schijf. Hierdoor is het doen van salamischenken overbodig, en speelt de progressiviteit van de tarieven van de schenkbelasting niet.

3. De beoogde effecten van de maatregelen

Advies SARO: Het is evenwel zeer de vraag of deze stimuli voldoende zijn om een effectieve toename van het aantal aankopen of schenkingen te realiseren om te komen tot een verminderde verwaarlozing en leegstand van beschermde monumenten.

Reactie: De ontworpen maatregelen vormen een stimulans voor een verminderde verwaarlozing en leegstand maar tegelijk wordt het bestaande instrumentarium, zoals raadgevingen en aanmaningen, optimaal ingezet om verwaarlozing en leegstand van beschermde monumenten tegen te gaan.

Advies SARO: Het is onduidelijk welke impact de voorgestelde maatregelen uiteindelijk zullen hebben op het premiestelsel.

Reactie: De fiscale maatregelen beogen in de eerste plaats een stimulerend effect op het verwerven van beschermd erfgoed dat enige investering behoeft. Het voordeel is niet opgevat als een alternatief voor het premiestelsel maar vormt een aanmoediging om werken niet uit te stellen tot ze een enorme belasting vormen op premiebudgetten.

Advies SARO: De raad merkt op dat het voorliggend ontwerp van decreet geen maatregelen formuleert voor de ontsluiting van onroerend erfgoed. De erkenning als open erfgoed, gekoppeld aan een goedgekeurd beheersplan kan als voorwaarde worden opgenomen om de begunstigden van een schenking en kopers volledig vrij te stellen van respectievelijk schenkings- of registratierechten.

Reactie: Ontsluiting van beschermd erfgoed wordt met het instrument 'Open Erfgoed' gestimuleerd en ondersteund via de beheersplanning en het premiestelsel.

4. Bespreking van het advies van de Raad van State 60.522/3 van 27 december 2016

Advies RvS (randnummer 3): De beide tot stand te brengen belastingvoordelen vereisen de overdracht van de geheelheid eigendom van een beschermd monument. Door die voorwaarde is onder meer het voordeel uitgesloten bij de vestiging van een vruchtgebruik met betrekking tot beschermde monumenten.

Eigendom kan zowel volle als blote eigendom zijn, zodat de gunstregeling ook kan worden genoten voor een verkoop of 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.

Het komt niet als evident voor dat het voordeel bij voorbehoud van vruchtgebruik wel kan worden genoten door een belastingplichtige/overnemer van de blote eigendom die niet instaat voor de investering in de te stimuleren handelingen, maar bij een vestiging van vruchtgebruik niet toekomt aan de vruchtgebruiker die de belasting is verschuldigd en dergelijke handelingen wel verricht of laat verrichten.

Voor die verschillende behandeling zal een redelijke verantwoording geboden moeten worden, die het best wordt opgenomen in de memorie van toelichting.

Reactie: De voorwaarde dat de verkrijgers de geheelheid eigendom moeten verwerven is gelijklopend met degene die thans geldt inzake andere gunstregelingen die zijn opgenomen in de VCF, zoals het klein beschrijf (art. 2.9.4.2.1 VCF) en het abatement (art. 2.9.3.0.2 VCF) in het verkooprecht.

De beide tot stand te brengen belastingvoordelen zijn er op gericht om de nieuwe eigenaar aan te moedigen om in zijn goed te investeren. Aangezien met deze maatregelen de eigenaars financieel ondersteund worden bij het behoud en beheer van het beschermd onroerend goed, wordt ervoor geopteerd om de toekenning van de belastingvoordelen alleen te bestemmen voor verkrijgingen met een duurzaam karakter.

Bij een vervreemding met voorbehoud van vruchtgebruik verkrijgt de begiftigde of koper wel degelijk een duurzaam eigendomsrecht. Bij een vestiging van vruchtgebruik, daarentegen, verkrijgt de begiftigde of koper per definitie enkel een tijdelijk recht (Burgerlijk Wetboek, Boek 2, Titel III) dat kan eindigen voordat de vijfjarige termijn is verstreken.

Er is m.a.w. geen schending van het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie, gezien de verschillende behandeling berust op objectieve en pertinente criteria en redelijk verantwoord is.

Advies RvS (randnummer 4): In het ontworpen artikel 10.5.1, tweede lid, van het Onroerendergoeddecreet worden de woorden “als vermeld in artikel 6.4.9” het best weggelaten. In tegenstelling tot het ontworpen artikel, is het artikel waarnaar verwezen wordt immers niet van toepassing op elke vervreemding onder de levenden.¹ In artikel 2.1, 2°, van het Onroerendergoeddecreet wordt de term ‘agentschap’ gedefinieerd, zodat de woorden ook overbodig zijn.

Eenzelfde opmerking geldt voor het ontworpen artikel 10.5.2, vierde lid, van het Onroerendergoeddecreet (artikel 4 van het ontwerp).

Reactie: Gelet op dit advies, worden betreffende artikelen aangepast.

Advies RvS (randnummer 5): In het ontworpen artikel 10.5.2, eerste lid, van het Onroerendergoeddecreet schrijve men duidelijkheidshalve beter “van hetzelfde artikel” in plaats van “van dit artikel”, om te vermijden dat die woorden worden gelezen als een verwijzing naar het artikel zelf.

Een vergelijkbare opmerking geldt voor de ontworpen artikelen 2.8.4.4.1, § 1, eerste lid, 1°, en 2.9.4.2.10, § 2, 1°, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit (artikelen 6 en 7 van het ontwerp).

Reactie: Gelet op dit advies, worden betreffende artikelen aangepast.

Advies RvS (randnummer 6): Eveneens ter wille van de duidelijkheid kan men het vijfde lid van het ontworpen artikel 10.5.2 van het Onroerendergoeddecreet beter laten aanvangen met de woorden “In geval van verval als vermeld in het derde lid of van een vervreemding als vermeld in het vierde lid, ...”.

Reactie: Gelet op dit advies, worden betreffende artikels aangepast.

Advies RvS (randnummer 7): Ruilovereenkomsten zijn uitgesloten van de gunstregeling van de halvering van het verkooprecht. Het gegeven dat ruilovereenkomsten in de thans geldende regeling al enigszins gunstiger zouden worden behandeld, kan op zich niet verantwoorden waarom dat bijkomende voordeel dan niet meer nodig is. Voor de andere behandeling van ruilovereenkomsten zal, gelet op het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie, dan ook een nadere verantwoording gegeven moeten kunnen worden, die het best in de memorie van toelichting wordt opgenomen.

Reactie: De heffingstechniek van artikel 2.9.7.0.2 VCF leidt ertoe dat er enkel verkooprecht wordt geheven op de overdracht die aanleiding geeft tot de hoogste heffing waardoor het totale verkooprecht op beide overdrachten de facto reeds gehalveerd wordt. Aangezien van de twee overdrachten slechts één wordt belast, zijn de ruilingsakten reeds fiscaal begunstigd en is het niet opportuun om het verkooprecht nog verder te halveren. Dit zou immers neerkomen op een belastingvoordeel van 75% in plaats van het beoogde belastingvoordeel van 50%. De andere behandeling is m.a.w. redelijk verantwoord.

Advies RvS (randnummer 8): Het is klaarblijkelijk de bedoeling dat voor de nieuw in te voeren fiscale voordelen de betrokken belastingplichtigen beschikken over een termijn van vijf jaar om te voldoen aan de investeringsverplichting. Het is dan ook onduidelijk waarom voor de halvering van het verkooprecht waarin wordt voorzien in het ontworpen artikel 2.9.4.2.10 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit, niet eveneens wordt bepaald dat als de verkrijging onder bezwarende titel bij authentieke akte is onderworpen aan een opschortende voorwaarde, dan “voor de toepassing van dit artikel de datum van de vervulling van de voorwaarde in de plaats [wordt] gesteld van de datum van de akte” als aanvangspunt van de voormelde vijfjaarstermijn, zoals dat het geval is voor de vermindering van de schenkbelasting in het ontworpen artikel 2.8.4.4.1, § 5, van die codex.

¹ De wijzen van vervreemding waarop het artikel toepassing vindt, moeten blijkens het eerste lid ervan “een vergeldend karakter” hebben.

Reactie: Gelet op dit advies, wordt in het ontworpen artikel 2.9.4.2.10 een paragraaf 5 toegevoegd die luidt als volgt:

“§5. Bij een rechtshandeling zoals vermeld in paragraaf 1 die onderworpen is aan een opschortende voorwaarde, wordt voor de toepassing van dit artikel de datum van de vervulling van de voorwaarde in de plaats gesteld van de datum van de akte.”

Toelichting: de parallel met de gunstmaatregel bij schenking wordt doorgetrokken bij een verkrijging onder bezwarende titel.

Advies RvS (9): Artikel 9, 2°, van het ontwerp voorziet in de aanvulling van artikel 3.12.3.0.1, § 1, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit met een 6°. Die paragraaf telt thans evenwel slechts vier punten, namelijk 1° tot 4°.

Reactie: In een eerder ontwerp van decreet stond een punt 5°, maar dat is finaal niet behouden, dus wordt dit ontwerp hernoemd.

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.

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.

Artikel 4.

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.

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. Hierbij wordt duidelijk gesteld 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.

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 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 abbattementen 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.

De laatste paragraaf betreft het geval dat de verkrijging onder bezwarende titel bij authentieke akte is onderworpen aan een opschortende voorwaarde. In die gevallen geldt de datum van de vervulling van de voorwaarde als aanvangspunt van de voormelde vijfjaarstermijn.

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.