

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - Ontwerp van decreet tot wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft het verkooprecht voor de verlenging van de domicilietermijn bij aankoop van een woning en voor de uitbreiding van het tarief bij de aankoop van een woning bij ingrijpende energetische renovatie

- Principiële goedkeuring

Samenvatting

Om het verlaagd tarief voor de aankoop van een enige eigen woning te behouden is vereist dat de koper tijdig zijn inschrijving neemt in het bevolkings- of het vreemdelingenregister op het adres van de gekochte woning. Voor de aankoop van een enige eigen woning bedraagt deze termijn twee jaar. Deze termijn wordt nu opgetrokken tot drie jaar en tot vijf jaar indien de woning een beschermd monument betreft. De termijnen die reeds lopend zijn bij de inwerkingtreding van de nieuwe bepalingen worden van rechtswege verlengd door de voorziene overgangsbepaling.

Om het verlaagd tarief van 5% voor de aankoop van een enige eigen woning die door de verkrijger ingrijpend energetisch gerenoveerd zal worden te kunnen genieten moet voldaan zijn aan naar artikel 1.1.1, §2, 50°, van het Energiebesluit van 19 november 2010. Sloop en gedeeltelijke herbouw of herbouw zijn daarbij uitgesloten. De mogelijkheid om van de tariefverlaging te kunnen genieten wordt nu uitgebreid tot (gedeeltelijke) sloop, gevolgd door een gedeeltelijke herbouw of herbouw.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/INHOUDELIJK

STRUCTUURELEMENT/BELEIDSDOELSTELLING

- Beleidsveld: Financiën en Begroting
- Inhoudelijk Structuurelement: Fiscaliteit
- Beleidsdoelstelling: het voorontwerp geeft uitvoering aan het Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030 in zover het betrekking heeft op de uitbreiding van het tarief van 5%.

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het bijgaand voorontwerp van decreet werd aangepast aan het wetgevingsadvies nr. 2020/39 van 13 februari 2020.

2. INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

1. Situering

Het voorliggende ontwerp van decreet voert twee aanpassingen door aan de Vlaamse Codex Fiscaliteit. Enerzijds wordt de termijn die een koper bij de aankoop van een woning krijgt om zijn inschrijving in het bevolkings-/vreemdelingenregister te nemen, in bepaalde gevallen verlengd, anderzijds wordt het mogelijk om een enige eigen woning aan te kopen aan het tarief van 5% inzake verkooprecht, als die woning nadien (gedeeltelijk) gesloopt en vervolgens gedeeltelijk herbouwd of herbouwd wordt. Sloop en (gedeeltelijke) herbouw werden momenteel uitgesloten van dat verlaagd tarief, dat enkel van toepassing is op de enige eigen woning die nadien ingrijpend energetisch wordt gerenoveerd.

De termijnen voor inschrijving in het bevolkings-/vreemdelingenregister bij de aankoop van een enige eigen woning werden ingevoerd door het decreet van 18 mei 2018 en traden op 1 juni van dat jaar in werking. De Vlaamse Regering voorziet in 2020 een globale evaluatie van het decreet van 18 mei 2018.

Concreet moet de koper er zich toe verbinden zijn inschrijving te nemen op het adres van het aangekochte goed binnen een termijn van twee jaar te rekenen vanaf de datum van de authentieke aankoopakte. Uit een voorlopige evaluatie is echter gebleken dat de bestaande termijnen in bepaalde gevallen ontoereikend zijn (bijv. bij renovatie). Ook de Vlaamse Ombudsdienst haalde de problematiek aan in het Jaarverslag van 2018 en nam als aanbeveling op om meer fiscale empathie te betonen bij een aanslepende renovatie. Rekening houdend met het gegeven dat de tarieven van de artikelen 2.9.4.2.11 en 2.9.4.2.14 VCF gelden voor koopovereenkomsten die gesloten zijn vanaf 1 juni 2018, zullen de eerste tweejarige termijnen al in 2020 verlopen. Daarom werd beslist de voorziene globale evaluatie van het decreet in 2020 niet af te wachten en de termijnen nu al te verlengen.

De tweejarige termijn waarover de koper van een enige eigen woning beschikt vanaf de datum van de authentieke aankoopakte om zijn inschrijving te nemen in het bevolkings-/vreemdelingenregister wordt verlengd tot drie jaar.

Bij aankoop van een enige eigen woning die een beschermd monument is, wordt deze termijn verlengd tot vijf jaar vanaf de authentieke akte, rekening houdend met de termijn waarover de koper van dergelijk goed beschikt om de vereiste beheersmaatregelen, werken of diensten te voltooien waarin het bedrag van het fiscaal voordeel wordt geïnvesteerd en naar analogie met de termijn die van toepassing is bij aankoop van de enige eigen woning met verbintenis tot ingrijpende energetische renovatie. Het is immers niet logisch om enerzijds een koper een termijn van vijf jaar te geven om de nodige werkzaamheden te doen, maar anderzijds wel te eisen dat hij binnen de twee jaar zijn inschrijving neemt op het adres van de betreffende woning.

Daarnaast, wenst het Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030 het verlaagd tarief van 5% bij aankoop van een enige eigen woning die ingrijpend energetisch gerenoveerd zal worden door de verkrijger ook toe te passen in geval van gedeeltelijke herbouw of herbouw na sloop. Het Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030 voorziet onder meer het volgende: "Nieuwbouw na sloop vervangt oude woningen met slechte energieprestatie en onvoldoende comfort en helpt onze dorps- en

stadskernen te verdichten en aantrekkelijker te maken. (...) Tot slot zullen de registratierechten na sloop, naar analogie met de registratierechten voor IER, verlaagd worden van 6% naar 5%.”

In het licht van deze doelstelling wordt expliciet voorzien dat het verlaagd tarief ook kan toegepast worden in geval van gedeeltelijke herbouw, als vermeld in artikel 1.1.1, §2, 46/2° van het Energiebesluit en herbouw, als vermeld in artikel 1.1.1, §2, 47/2° van voormeld besluit.

2. Probleemstelling en omgevingsanalyse

a). Met betrekking tot de wijziging aangaande de inschrijvingstermijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister

Bij de aankoop van een enige eigen woning (artt. 2.9.4.2.11 en 2.9.4.2.14 VCF) moet de koper zijn/haar inschrijving nemen in het bevolkings- of vreemdelingenregister op het adres van de aangekochte woning binnen een termijn van twee jaar vanaf de datum van de authentieke aankoopakte. Bij renovatie of investeringen, waarbij desgevallend in een omgevingsvergunning moet worden voorzien, is gebleken dat de termijn van 2 jaar ontoereikend kan zijn om aan de domiciliëringsverplichting te voldoen. Bij niet of niet-tijdige inschrijving is de koper, behoudens in geval van overmacht, aanvullende rechten en een belastingverhoging (20% van de aanvullende rechten) verschuldigd.

Overmacht is een onvoorziene en onvermijdbare omstandigheid die de nakoming van de verplichting onmogelijk heeft gemaakt en die onafhankelijk is van de wil van diegene die er zich op beroept. Vertraging van de werken of niet-tijdige aflevering van de omgevingsvergunning geven doorgaans geen aanleiding tot het aanvaarden van een situatie van overmacht. Slechts in zeer specifieke situaties wordt overmacht bij verbouwings- of renovatiewerken wel aanvaard, maar dit is steeds te beoordelen op basis van de concrete feiten in het dossier. Burgers voelen hun situatie vaak als overmacht aan, maar in veel van die gevallen gaat het niet om een onvoorzienbare en onvermijdbare gebeurtenis.

Om hieraan te verhelpen wordt de termijn waarin de koper zijn domicilie moet nemen, verlengd tot drie jaar bij de aankoop van de enige eigen woning (art.2.9.4.2.11 VCF).

Indien deze enige eigen woning een beschermd monument is, wordt de termijn voor inschrijving in het bevolkings-/vreemdelingenregister verlengd tot vijf jaar vanaf de datum van de authentieke aankoopakte. De regelgeving eist immers specifieke investeringen die deze termijn verantwoorden. Bovendien wordt de termijn zo in overeenstemming gebracht met de termijn die geldt voor de halvering van het tarief van het verkooprecht bij de aankoop van onroerend erfgoed dat niet zal dienen tot gezinswoning.

Volledigheidshalve kan vermeld worden dat de VCF tevens voorziet in een verlaagd tarief bij aankoop van een enige eigen woning waarbij de koper zich verbindt tot het uitvoeren van een ingrijpende energetische renovatie (art. 2.9.4.2.12 VCF). Deze kopers beschikken reeds over een termijn van vijf jaar om aan de inschrijvingsplicht te voldoen. Zoals bij de aankoop van een beschermd monument, wordt deze termijn verantwoord door het ingrijpend karakter van de renovatiewerken.

De nieuwe verlengde termijnen zullen van toepassing zijn op alle koopovereenkomsten van een enige eigen woning (artt. 2.9.4.2.11 en 2.9.4.2.14 VCF) afgesloten vanaf 1 juni 2018.

b). Met betrekking tot de wijziging aangaande de uitbreiding van het tarief van 5% voor de aankoop van een enige eigen woning die ingrijpende energetisch zal gerenoveerd worden door de koper

Momenteel wordt het verlaagde tarief van 5% toegepast voor de aankoop van een enige woning, die de koper ingrijpend energetisch zal renoveren (artikel 2.9.4.2.12, §1, 1°, VCF). Voor wat kwalificeert als een ingrijpende energetische renovatie, wordt verwezen naar artikel 1.1.1, §2, 50°, van het Energiebesluit van 19 november 2010.

Dit artikel verstaat onder ingrijpende energetische renovatie (IER): “een functiewijziging met een beschermd volume groter dan 800 m³ of een renovatie waarbij minstens de opwekkers om een specifiek binnenklimaat te realiseren volledig worden vervangen en minstens 75% van de bestaande en nieuwe scheidingsconstructies die het beschermd volume omhullen en die grenzen aan de buitenomgeving worden geïsoleerd, voor zover het geen ontmanteling, gedeeltelijke herbouw of herbouw betreft”.

Het Energiebesluit beschouwt een gedeeltelijke herbouw of herbouw dus niet als een ingrijpende energetische renovatie.

Het was de bedoeling van de decreetgever bij de invoering van het verlaagd tarief van het verkooprecht voor de aankoop van woningen, een extra positieve stimulans te voorzien in geval die woningen nadien ingrijpend energetisch gerenoveerd werden. Dit met als doel de energetische kenmerken van het woningpark te verbeteren, de economische activiteit en activiteit in de bouwsector in het bijzonder te stimuleren, en de lasten voor de betrokken eigenaars substantieel te verlagen.

Het Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030 wenst dit verlaagd tarief nu evenwel ook toe te passen in geval van (gedeeltelijke) herbouw na sloop. Het Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030 voorziet onder meer het volgende: “Nieuwbouw na sloop vervangt oude woningen met slechte energieprestatie en onvoldoende comfort en helpt onze dorps- en stadskernen te verdichten en aantrekkelijker te maken. (...) Tot slot zullen de registratierechten na sloop, naar analogie met de registratierechten voor IER, verlaagd worden van 6% naar 5%.”.

In het licht van deze doelstelling wordt expliciet voorzien dat het verlaagd tarief ook kan toegepast worden in geval van gedeeltelijke herbouw, als vermeld in artikel 1.1.1, §2, 46/2° van het Energiebesluit en herbouw, als vermeld in artikel 1.1.1, §2,47/2° van het voormeld besluit.

3. Motivering beleidsmaatregelen

a). Met betrekking tot de wijziging aangaande de inschrijvingstermijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister

Uit de praktijk is gebleken dat de inschrijvingstermijn van 2 jaar vaak te kort is wanneer men wenst te renoveren. Hierdoor vielen heel wat kopers omwille van niet-tijdige inschrijving uit de boot. Het verlengen van de termijn is de meest geschikte manier en ook de enige mogelijke beleidsmaatregel om de kopers van een onroerend goed ruimte te geven om tijdig aan de inschrijvingsplicht te voldoen. Bij aankoop van een enige eigen woning, die geen beschermd monument is, wordt een termijnverlenging met 1 jaar voldoende geacht. De koper dient in te schatten of hij tijdig aan zijn inschrijvingsverplichting zal kunnen voldoen om te beoordelen of hij al dan niet een beroep zal doen op het verlaagd tarief. Zo zal de koper die heel omvangrijke werken plant, kunnen voorzien dat hij/zij de inschrijving niet zal kunnen nemen binnen de drie jaar vanaf de authentieke aankoopakte en beslissen geen beroep te doen op het verlaagd tarief om de aanvullende rechten en de belastingverhoging te vermijden. Indien de aankoop werd belast tegen het tarief van 10% en achteraf blijkt dat de koper wel tijdig zijn inschrijving heeft kunnen nemen, kan het verlaagd tarief alsnog worden ingeroepen door het indienen van een verklaring binnen een termijn van vijf jaar vanaf 1 januari van het jaar waarin het verkooprecht opeisbaar is geworden.

Bij aankoop van een enige eigen woning, die een beschermd monument is, wordt een termijnverlenging met drie jaar noodzakelijk geacht, gelet op de ingrijpende werken die nodig zijn. Bovendien krijgen kopers vijf jaar de tijd om voormelde werken uit te voeren, een afstemming hierop van de termijn die ze hebben om hun inschrijving te nemen is niet meer dan logisch. Zo wordt ook de termijn gelijk getrokken met de termijn bij aankoop van een enige eigen woning die ingrijpend energetisch wordt gerenoveerd.

Rekening houdend met het gegeven dat de tarieven van de artikelen 2.9.4.2.11 en 2.9.4.2.14 VCF gelden voor verkoopovereenkomsten die gesloten zijn vanaf 1 juni 2018, zullen de eerste tweejarige termijnen al in 2020 verlopen. Om die reden werd ervoor geopteerd om de voorziene globale evaluatie van het decreet in 2020 niet af te wachten en voor deze beleidsmaatregel 1 juni 2020 als datum van inwerkingtreding te voorzien.

b). Met betrekking tot de uitbreiding van het tarief voor de aankoop van een enige eigen woning die ingrijpend energetisch gerenoveerd zal worden

Het Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030 voorziet onder meer het volgende: "Nieuwbouw na sloop vervangt oude woningen met slechte energieprestatie en onvoldoende comfort en helpt onze dorps- en stadskernen te verdichten en aantrekkelijker te maken. (...) Tot slot zullen de registratierechten na sloop, naar analogie met de registratierechten voor IER, verlaagd worden van 6% naar 5%."

In het kader van deze doelstelling wordt het tarief van 5% voor de aankoop van een enige eigen woning die ingrijpend energetisch gerenoveerd zal worden uitgebreid waardoor (gedeeltelijke) herbouw na sloop ook in aanmerking komt.

De uitbreiding van de tariefverlaging voor sloop en gedeeltelijke herbouw of herbouw zal in werking treden op 1 januari 2021. Er is immers geen reden, in tegenstelling tot voor de verlenging van de termijn voor vestigen van domicilie, om deze maatregel vervroegd in werking te laten treden. Bovendien wordt vanuit wetgevingstechniek aangeraden om de inwerkingtreding te bepalen op een datum aan het begin van een trimester of kwartaal. Hier wordt gekozen voor 1 januari 2021.

4. Impactanalyse

a). Met betrekking tot de wijziging aangaande de inschrijvingstermijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister

De nieuwe verlengde termijnen geven aan de kopers de mogelijkheid om hun renovaties en investeringen over een langere termijn te plannen en uit te voeren. Op deze manier wordt voorkomen dat kopers van onroerend goed bij vertraging van de werken of vertragingen door budgettaire beperkingen, bijkomend worden geconfronteerd met aanvullende rechten en een belastingverhoging die het voor hen financieel zwaarder maken. In extreme gevallen wordt vermeden dat de koper zijn/haar woning terug moet verkopen om de belastingschulden te voldoen.

Aangezien de verlengde termijnen van toepassing zijn op alle aankopen aan de tarieven van 1% of 7% vanaf 1 juni 2018 wordt eveneens voldaan aan het gelijkheidsbeginsel.

b). Met betrekking tot de uitbreiding van het tarief voor de aankoop van een enige eigen woning die ingrijpend energetisch gerenoveerd zal worden

De uitbreiding geeft aan de kopers van een enige eigen woning de mogelijkheid om de woning te slopen en her op te bouwen. De her op te bouwen woning zal aan de vereisten van een nieuw te bouwen woning moeten voldoen.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Voor de artikelsgewijze toelichting kan verwezen worden naar de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

- **Budgettaire impact voor de verlenging van de termijn naar drie jaar bij de aankoop van een enige eigen woning & de verlenging van de termijn naar 5 jaar voor de enige eigen woning die een beschermd monument is:**

Aangezien het tarief van 7% (6% sinds 1 januari 2020) maar van toepassing is vanaf 1 juni 2018 zijn er nog geen belastingplichtigen die niet tijdig hebben voldaan aan de inschrijvingsplicht.

Er werd in de meerjarenbegroting geen rekening gehouden met de ontvangst van eventuele aanvullende rechten en boetes door belastingplichtigen die niet tijdig voldoen aan de voorwaarde van inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister.

- **Budgettaire impact van de uitbreiding van het tarief voor de aankoop van een enige eigen woning die ingrijpend energetisch gerenoveerd zal worden:**

De voorziene wijziging zal een negatieve impact hebben op de inkomsten uit de verkooprechten, aangezien het aantal kopers dat in aanmerking komt voor het verlaagd tarief van 5% vermoedelijk zal toenemen. De budgettaire impact zal beperkt blijven tot 1% aangezien de kopers in aanmerking komen voor het tarief van 6% voor de aankoop van een enige eigen woning.

De aankoop waarvoor de uitbreiding zal gelden moet nog altijd een woning zijn. Er wordt uit gegaan van een gemiddelde aankoopprijs van 100.000 euro. D.i. de gemiddelde aankoopprijs van een bouwgrond. Nu de aankoopprijs van een woning die worden gesloopt niet voorhanden is, benadert de gemiddelde aankoopprijs van bouwgrond het best de gemiddelde verkoopprijs voor deze woningen.

Het aantal aangiften van woningen dat gesloopt en heropgebouwd wordt bij het VEA bedraagt gemiddeld 4.000 aangiften. Deze aangiften betreffen evenwel niet allemaal aankopen. Hier wordt uitgegaan van een percentage van 70% aankopen. De korting is ook maar geldig op aankopen van een eerste en enige woning. We gaan er vanuit dat 50% betrekking heeft op de enige eigen woning. Gelet op het voorgaande bedraagt de totale budgettaire impact $1,4 \text{ miljoen euro } (100.000 \times (4.000 \times 70\% \times 50\%) \times 1\%)$.

De budgettaire impact van deze maatregel om de kwaliteit van het woningpatrimonium te verbeteren wordt gecompenseerd op de renovatiepremie. Naar aanleiding van de begrotingsaanpassing 2020 zal het budget van de renovatiepremie (QF0-IQDG2RA-WT 'bewaking en verbetering van de woonkwaliteit, de veiligheid en de gezondheid van de woningen') worden verminderd met 1,4 miljoen euro.

Op 13 februari 2020 heeft de Inspectie van Financiën een gunstig advies verleend, mits rekening wordt gehouden met de opmerkingen. Wat de opmerking in 3.1, 5^e lid van het advies betreft, wordt het wetgevingstechnischadvies nr. 2020/39 van 13 februari 2020 gevolgd. De Inspectie van Financiën verleent een negatief advies wat betreft het tweede en derde beslissingspunt in punt 2^o van het 'voorstel van beslissing' in deze nota. Hierop kan gerepliceerd worden dat de gebruikte notulering aanbevolen wordt door het departement Kanselarij en Bestuur in geval van wens tot gelijktijdige adviesaanvragen. De formulering werd door hen afgestemd met de Raad van State. De Inspectie van Financiën adviseert dat indien deze werkwijze wordt aangehouden, dit een meer structurele basis krijgt. Het begrotingsakkoord werd verleend op 17/02/2020.

B. ESR-TOETS

De ESR-toets is niet van toepassing.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Aangezien het voorstel enerzijds een loutere termijnverlenging voor aan de inschrijvingsplicht te voldoen en anderzijds een uitbreiding van het verlaagd tarief van 5% en dus niet de invoering van totaal nieuwe maatregelen inhoudt, heeft het voorstel slechts een beperkte impact, die kan opgevangen worden binnen de dagelijkse werking. Er is bijgevolg geen weerslag op het personeelskader en de personeelsbudgetten.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Dit voorontwerp van decreet heeft geen weerslag op de lokale besturen.

4. VERDER TRAJECT

Over dit voorontwerp van decreet wordt het advies gevraagd van de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen en de Vlaamse Woonraad.

Als naar aanleiding van deze adviezen geen wijzigingen nodig zijn aan het voorontwerp van decreet, zal daarna met het oog op definitieve goedkeuring het advies van de Raad van State worden gevraagd.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar principiële goedkeuring te hechten aan het bijgaande voorontwerp van decreet houdende de wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit inzake het verkooprecht wat betreft de verlenging dan de domicilietermijn bij aankoop van een woning en voor de uitbreiding van het tarief bij de aankoop van een woning bij ingrijpende energetische renovatie en de bijhorende memorie van toelichting;
- 2° de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed
 - * te gelasten over voornoemd voorontwerp van decreet het advies in te winnen van de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen (SERV) en van de Vlaamse Woonraad (met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen)
 - * te machtigen te beoordelen of voornoemde adviezen aanleiding kunnen geven tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst,
 - * te gelasten over voornoemd voorontwerp van decreet het advies in te winnen van de Raad van State, met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State als de Vlaamse minister oordeelt dat voornoemde adviezen geen aanleiding geven tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst.

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

Matthias DIEPENDAELE

Bijlagen:

- Het goed te keuren voorontwerp van decreet en bijhorende memorie van toelichting