

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

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 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.

MEMORIE VAN TOELICHTING

I. ALGEMENE TOELICHTING

A. Situering

1. Het voorliggende ontwerp van decreet voert twee aanpassingen door aan de Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF). 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.

2. 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 zullen 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 verkoopovereenkomsten 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.

3. 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.

B. Inhoud

Probleemstelling en omgevingsanalyse

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

4. 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 domiciliëeringsverplichting 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.

5. 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 onvoorziene en onvermijdbare gebeurtenis.

6. 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).

7. 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.

8. 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.

9. 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

10. Momenteel wordt het verlaagde tarief van 5% toegepast voor de aankoop van een enige en eigen 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.

11. 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.

12. 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.

13. Om van het tarief van artikel 2.9.4.2.12 VCF te kunnen genieten moet het aangekochte goed voldoen aan de definitie van woning zoals opgenomen in artikel 1.1.0.0.2, twaalfde lid, 6° VCF. Deze definitie luidt als volgt: "het huis of het geheel of het gedeelte van een verdieping van een gebouw dat hetzij dadelijk, hetzij na normale herstellings- of onderhoudswerken hoofdzakelijk dient of zal dienen tot huisvesting van één gezin of een persoon, met in voorkomend geval de aanhorigheden die tegelijk met het huis, het geheel of het gedeelte van een verdieping worden verkregen."

De aankoop van bouwgrond of met een bouwgrond gelijkgesteld onroerend goed kan dus niet van het verlaagd tarief van artikel 2.9.4.2.12 VCF genieten.

Beleidsmaatregelen en doelstelling

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

14. 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.

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

15. 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.

Impactanalyse

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

16. 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.

17. 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.

18. Budgettaire impact voor de verlenging van de termijn naar drie jaar bij de aankoop van een enige eigen woning:

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 nog 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.

19. Budgettaire impact voor het verlaagde tarief voor de enige eigen woning die een beschermd monument is:

Aangezien het tarief maar van toepassing is vanaf 1 juni 2018 zijn er ook hier nog geen belastingplichtigen die niet tijdig hebben voldaan aan de inschrijvingsplicht. Ook op dit vlak werd in de meerjarenbegroting geen rekening gehouden met de ontvangst van eventuele aanvullende rechten en boetes.

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

20. 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.

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. De laatste beschikbare cijfers van de gemiddelde aankoopprijs van bouwgrond volgens Statbel dateren van 2014 en bedroeg 178,12 €/m². Indien we een gemiddelde grote van de bouwgrond nemen van 500m² komen we aan een totale prijs van 89.060. Gezien het cijfers van 2014 betreffen ronden we dit af naar 100.000 euro.

Nu de aankoopprijs van een woning die wordt gesloopt niet voorhanden is, benadert de gemiddelde aankoopprijs van bouwgrond het best de gemiddelde verkoopprijs voor deze woningen.

Het aantal aangiftes van woningen dat gesloopt en wordt heropgebouwd bij het VEA bedraagt gemiddeld 4.000 aangiftes. Deze aangiftes 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 miljoen euro (100.000 x (4.000 x 70% x 50%) x 1%).

Implementatie

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

21. Of er tijdig voldaan werd aan de inschrijvingsplicht wordt door Vlabel gecontroleerd na het verstrijken van de desbetreffende termijn. Voorafgaand aan het verstrijken van de termijn stuurt Vlabel een reminder aan de koper(s) zodat deze voorsnog tijdig aan hun inschrijvingsverplichting kunnen voldoen.

22. De maatregelen treden in werking op 1 juni 2020.

23. Op hetzelfde moment worden, als overgangsbepaling, de reeds lopende termijnen (verkoopovereenkomsten afgesloten tussen 1 juni 2018 en 1 juni 2020) verlengd.

24. Deze maatregel behoeft geen verdere uitwerking in een besluit van de Vlaamse Regering.

25. De maatregel beïnvloedt de toepassing van andere regelgeving niet.

26. Voor wat de communicatie van de maatregel naar de belastingplichtigen betreft, zal de maatregel zo snel mogelijk gecommuniceerd worden, uiteraard met de expliciete melding dat door het Vlaams Parlement nog steeds wijzigingen kunnen worden aangebracht. De noodzaak van een snelle communicatie is essentieel, vermits de maatregel ook reeds van toepassing zal zijn op de overeenkomsten die sinds 1 juni 2018 zijn gesloten, en waarvoor de termijn bijna

afloopt. Het is van belang dat die kopers ook weten dat zij nog wat meer ruimte hebben om de werkzaamheden uit te voeren.

B. Met betrekking tot de uitbreiding van het tarief van 5% voor de aankoop van een enige eigen woning die door de koper ingrijpend energetisch gerenoveerd zal worden

27. Het feit dat de vereiste ingrijpende energetische renovatie is uitgevoerd moet worden bewezen door het bekomen van een energieprestatiecertificaat bouw (EPC Bouw), vermeld in artikel 9.2.11 van het Energiebesluit. Dit EPB moet worden bekomen binnen een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de datum van de authentieke aankoopakte.

Of er tijdig voldaan werd aan de ingrijpende energetische renovatie wordt door het Vlaams Energieagentschap (VEA) gecontroleerd. Er werd een automatische informatie-uitwisseling tussen VEA en Vlabel opgezet die de controle na het verstrijken van de termijn van vijf jaar voor Vlabel mogelijk maakt. Indien deze informatie niet wordt bekomen via het VEA wordt aan de koper gevraagd of het EPB tijdig werd bekomen.

28. De maatregel treedt in werking op 1 januari 2021.

29. Deze maatregel behoeft geen verdere uitwerking in een besluit van de Vlaamse Regering.

30. De maatregel beïnvloedt de toepassing van andere regelgeving niet.

31. Voor wat de communicatie van de maatregel naar de belastingplichtigen betreft, zal de maatregel zo snel mogelijk gecommuniceerd worden, uiteraard met de expliciete melding dat door het Vlaams Parlement nog steeds wijzigingen kunnen worden aangebracht.

C. Totstandkomingsprocedure

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

32. De verlenging van de termijnen volgt uit een voorlopige evaluatie die binnen Vlabel plaatsvond.

In het Jaarverslag van de Vlaamse Ombudsdienst van 2018 werd daarnaast ook volgende aanbeveling over "mijn gezinswoning" opgenomen voor de volgende legislatuur 2019-2024:

"Aanbeveling 2 – Betoon meer fiscale empathie bij aanslepende renovatie

Een tweede kwestie wordt zichtbaar wanneer gezinnen een grondige renovatie van de gezinswoning (laten) uitvoeren.

De Vlaamse overheid heeft te weinig mededogen voor tegenslag die ertoe leidt dat het gezin meer dan twee jaar nodig heeft voor de renovatie. Die gezinnen verliezen dan hun verminderd belastingtarief van 7% in de registratierechten en krijgen daarbovenop ook een belastingverhoging. In 2018 werden er 14.245 aanslagbiljetten 'verlies gunstregime' verstuurd.

Het is een goede evolutie dat de overheid nu na goed anderhalf jaar renoveren een herinneringsbrief stuurt (Vlaams Bemiddelingsboek 2018, p. 700).

Toch verandert dat op zich niets aan de vaststelling dat de overheid slechts in heel uitzonderlijke gevallen overmacht aanvaardt en op geen enkele wijze oog heeft voor het verdere lot van de renovatie na de deadline van twee jaar.

En zo blijft de ombudsman te veel dossiers zien rond aanslepende maar uiteindelijk wel gerealiseerde renovaties met een te harde financiële sanctie van vaak vele

duizenden euro's. Die sanctie maakt verder geen enkel onderscheid tussen situaties waarbij de renovatie uiteindelijk wel werd afgerond en het gezin ook is gaan wonen in de woning en de gevallen waarbij dat alles niet gebeurde.

De ombudsman blijft van oordeel dat het hier te hardvochtig is om overmacht zo nauw te bemeten dat het alleen kan gaan om bijvoorbeeld de ontstane chronische ziekte van de koper of het faillissement van de aannemer.

Elk Vlaams gezin weet dat er heel wat andere vormen van tegenslag bestaan die ook mededogen verdienen. Opnieuw rekent de ombudsman op empathie in het regeerakkoord."

Het voorliggende ontwerp komt hieraan tegemoet.

B. Met betrekking tot de uitbreiding van het tarief van 5% voor de aankoop van een enige eigen woning die door de koper ingrijpend energetisch gerenoveerd zal worden

33. Het voorliggend ontwerp komt tegemoet aan volgende doelstelling opgenomen in het Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030: "Nieuwbouw na sloop vervangt oude woningen met slechte energiestaat 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%."

Advies van de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen (SERV)

34. Op 9 maart 2020 deelde de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen mee geen advies te verstrekken over het ontwerp van decreet gezien de beperkte sociaaleconomische relevantie.

Advies van de Vlaamse Woonraad

35. De Vlaamse Woonraad bracht een beperkt advies uit op 18 maart 2020, met het nummer 2020-02.

36. In het advies maakt de Vlaamse Woonraad een aantal opmerkingen die geen aanleiding geven tot aanpassing van de op 21 februari 2020 door de Vlaamse regering principieel goedgekeurde tekst.

37. Algemeen ondersteunt de Vlaamse Woonraad de aanpassingen aan de VCF opgenomen in voorliggend ontwerp van decreet.

38. De Vlaamse Woonraad vraagt evenwel aandacht voor het specifieke geval van aankoop van de enige eigen woning die een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning betreft (waaraan eveneens nodige werken vereist zullen zijn). In geval de koper overgaat tot ingrijpende energetische renovatie geldt een inschrijvingstermijn van vijf jaar, terwijl voor de opschorting van de heffing in beginsel een termijn van vier jaar geldt. Bij andere renovatiewerken geldt de kortere inschrijvingstermijn, en dit terwijl de opschorting van de heffing dan wel op vier jaar ligt. De Raad vraagt na te gaan of in die gevallen de verschillen in termijnen voor de betrokkenen problematisch kunnen zijn, en desgevallend een afstemming te overwegen.

39. Aangezien er enkel sprake is van verlenging van de domicilietermijn bij aankoop van een woning, is de problematiek van de 4-jarige termijn voor de opschorting van de heffing waarover de Vlaamse Woonraad spreekt, zo goed als onbestaande.

40. Overeenkomstig artikel 1.1.0.0.2, twaalfde lid, 6° VCF wordt het begrip woning als volgt gedefinieerd : "het huis of het geheel of het gedeelte van een verdieping

van een gebouw dat hetzij dadelijk, hetzij na normale herstellings- of onderhoudswerken hoofdzakelijk dient of zal dienen tot huisvesting van één gezin of een persoon, met in voorkomend geval de aanhorigheden die tegelijk met het huis, het geheel of het gedeelte van een verdieping worden verkregen”.

41. Krotten of panden die nog moeten worden omgebouwd tot een woning komen dus niet in aanmerking. Ook ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde panden zullen doorgaans niet beantwoorden aan de definitie van “woning”.

42. De Vlaamse Woonraad stelt ook de vraag of bij sloop met heropbouw de bestemming van het goed op moment van aankoop een relevant criterium moet blijven. Hierdoor worden andere panden uitgesloten, ook al zouden deze na sloop worden herbouwd als woning.

43. Hierop kan gerepliceerd worden dat de aanpassing aan de VCF er enkel op gericht is om uitvoering te geven aan het engagement dat opgenomen is in het Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030.

44. In voormeld plan is er sprake van “woningen” (“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%”).

45. Tenslotte merkt de Vlaamse Woonraad op dat artikel 3 van het ontwerp van decreet verwijst naar artikel 1.1.1 § 2 47/2° van het energiebesluit van 19 november 2010 waarin sprake is van het bouwen van een ‘nieuw gebouw’ na voorafgaande volledige sloop. Het lijkt de Raad aangewezen te verduidelijken of na heropbouw al dan niet meerdere woonentiteiten kunnen / mogen gerealiseerd worden.

46. Het oprichten van meerdere woonentiteiten vormt geen probleem, zolang de koper zich maar tijdig vestigt op het adres van de aankoop.

Advies van de Raad van State

47. De Raad van State bracht op 29 april 2020 een advies uit, met het nummer 67.186/3.

48. In randnummer 3 van het advies stelt de Raad van State dat het toepassingsgebied van het decreet kan worden verduidelijkt door in het ontworpen artikel 5.0.0.0.14 van de VCF van 13 december 2013 ook het beginpunt te vermelden. Om hieraan tegemoet te komen wordt in artikel 6 van het ontwerp tussen het woord “gesloten” en het woord “voor” de zinsnede “vanaf 1 juni 2018” ingevoegd.

D. Bevoegdheid van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest

49. Het betreft een gewestbevoegdheid.

II. Toelichting bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 2

Bij decreet van 18 mei 2018 werden de bestaande gunstregimes van het klein beschrijf en de diverse abbatementen vervangen door een eenvoudig verlaagd tarief van 7% (intussen verlaagd tot 6%) voor de aankoop van de gezinswoning. De voorwaarden voor de toepassing en het behoud van het nieuwe verlaagde gezinstarief van 7% werden vooral afgestemd op de voorwaarden die voordien golden voor het (gewoon) abbatement, terwijl de domicilievoorwaarde van het klein beschrijf werd overgenomen.

In tegenstelling tot de domicilievoorwaarde van het klein beschrijf die voorzag dat de belastingplichtigen hun inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister moeten nemen op het adres van de aangekochte woning binnen de drie jaar na de datum van de authentieke aankoopakte, voorziet het huidige artikel 2.9.4.2.11 dat de inschrijving moet worden genomen binnen de 2 jaar na de datum van de authentieke akte.

In de praktijk is gebleken dat, zeker bij grondige renovaties, de termijn van twee jaar eerder krap is waardoor bij langdurige, doch uiteindelijk wel gerealiseerde renovaties aanvullende bijrechten (3% en onder het nieuwe tarief 4%) en een belastingverhoging (20% van de aanvullende rechten) verschuldigd zijn.

Om hieraan te verhelpen wordt de termijn waarin de koper zijn domicilie moet nemen verlengd tot drie jaar.

Artikel 3

In artikel 2.9.4.2.12, §1, 1°, VCF wordt om van het verlaagde tarief van 5% te genieten voor de aankoop van een enige woning waarbij de koper ingrijpend energetisch zal renoveren verwezen naar artikel 1.1.1, §2, 50°, van het Energiebesluit van 19 november 2010.

Dit artikel verstaat evenwel 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 of herbouw, als vermeld in artikel 1.1.1, §2, 47/2° van het voormeld besluit.

Om van het tarief van artikel 2.9.4.2.12 VCF te kunnen genieten moet het aangekochte goed voldoen aan de definitie van woning zoals opgenomen in artikel 1.1.0.0.2, twaalfde lid, 6° VCF. Deze definitie luidt als volgt: "het huis of het geheel of het gedeelte van een verdieping van een gebouw dat hetzij dadelijk, hetzij na normale herstellings- of onderhoudswerken hoofdzakelijk dient of zal dienen tot huisvesting van één gezin of een persoon, met in voorkomend geval de aanhorigheden die tegelijk met het huis, het geheel of het gedeelte van een verdieping worden verkregen."

De aankoop van bouwgrond of met een bouwgrond gelijkgesteld onroerend goed kan dus nooit van het verlaagd tarief van artikel 2.9.4.2.12 VCF genieten.

Artikel 4

Bij decreet van 18 mei 2018 werd het tarief van 7% voor de aankoop van een gezinswoning ingevoerd, ter vervanging van de bestaande gunstregimes van het klein beschrijf en de diverse abbatementen.

Aansluitend en in het verlengde van het decreet van 21 april 2017 houdende wijziging van het Onroerendergoeddecreet 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, werd een bijkomende fiscale stimulans voorzien voor wie onroerend erfgoed aankoopt dat tevens als gezinswoning zal worden aangewend.

Zo werd voor wie bereid is te investeren in onroerend erfgoed en dat tevens als gezinswoning zal gaan gebruiken het verkooprecht nog verder verlaagd tot 1%. Als tegenprestatie wordt van de verkrijgers wel gevraagd een bedrag dat overeenstemt met dit bijkomend voordeel te investeren in het aldus bekomen onroerend erfgoed. Om die investeringen te realiseren, beschikt de koper over een termijn van 5 jaar.

Naar analogie met de domicilievoorwaarde voor het verlaagd tarief voor de aankoop van een gezinswoning dienen de verkrijgers hun inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister te nemen op het adres van de

aangekochte woning. De termijn hiervoor is evenwel bepaald op 2 jaar na de datum van de authentieke aankoopakte.

In de praktijk is gebleken dat de termijn van 2 jaar eerder krap is voor de nakoming van de onroerend erfgoed-verbintenissen waardoor bij nakoming van deze verbintenissen na de termijn van 2 jaar maar binnen de termijn van 5 jaar aanvullende rechten (4%) en een belastingverhoging (20% van de aanvullende rechten) verschuldigd zijn. Bovendien is het niet logisch om dergelijke kopers enerzijds 5 jaar de tijd te geven om de nodige investeringen te doen in het betreffende onroerend erfgoed, maar anderzijds wel te verwachten dat ze hun inschrijving op het adres van de woning nemen binnen de 2 jaar.

Om hieraan te verhelpen wordt de termijn waarin de koper zijn domicilie moet nemen verlengd tot vijf jaar, zijnde de tijd die diezelfde koper heeft om de nodige investeringen te doen in het onroerend erfgoed.

Bijkomend wordt in paragraaf 2, tweede lid de verwijzing naar artikel 3.12.3.0.1 aangepast. Bij de invoering van artikel 2.9.4.2.14 VCF bij decreet van 18 mei 2018 werd een foutieve kruisverwijzing naar artikel 3.12.3.0.1 VCF opgenomen, dewelke nu wordt rechtgezet.

Artikel 5

Door de wijzigingen aangebracht aan artikel 2.9.4.2.14 VCF moet de kruisverwijzing in artikel 3.18.0.11, eerste lid, 7^o/5, VCF gewijzigd worden zodat er opnieuw naar de juiste bepaling verwezen wordt.

Artikel 6

De aanpassing van de termijn waarbinnen kopers hun inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister moeten nemen op het adres van de aangekochte woning naar 3 jaar in geval van de toepassing van artikel 2.9.4.2.11 VCF of naar 5 jaar in geval van de toepassing van artikel 2.9.4.2.14 VCF, geldt ook voor verkoopovereenkomsten die werden afgesloten tussen 1 juni 2018 en 1 juni 2020 en onder de toepassing van voormelde decreetartikelen vallen. Hierdoor wordt, in geval van toepassing van artikel 2.9.4.2.11 VCF de termijn van 2 jaar van rechtswege verlengd naar 3 jaar, en in geval van toepassing van artikel 2.9.4.2.14 VCF de termijn van 2 jaar van rechtswege verlengd naar 5 jaar.

Of er tijdig voldaan werd aan de inschrijvingsplicht wordt door Vlabel gecontroleerd na het verstrijken van de desbetreffende termijn. Aangezien de termijn van 2 jaar voor de eerste dossiers afloopt op 1 juni 2020 werden er nog geen aanvullende rechten en belastingverhoging gevorderd. De termijnverlenging zal dan ook geen aanleiding geven tot teruggave.

Artikel 7

Dit artikel bepaalt de inwerkingtreding van de bepalingen van dit decreet.

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

Overeenkomstig artikel 2.9.7.0.3, §1, VCF wordt de toepasselijke regelgeving bepaald door het ogenblik waarop de rechtshandeling, i.c. het sluiten van de verkoopovereenkomst, is gesteld.

Dit betekent dat de nieuwe bepalingen die door dit decreet worden ingevoerd en de door dit decreet gewijzigde bepalingen enkel kunnen worden toegepast op verkoopovereenkomsten die gesloten zijn vanaf de datum van de inwerkingtreding van dit decreet, nl. 1 juni 2020.

Vermits een verkoopovereenkomst een consensueel contract is, is de datum van de onderhandse verkoopovereenkomst in principe bepalend.

Verkoopovereenkomsten die gesloten zijn vóór 1 juni 2020 blijven volledig beheerst door de regelgeving zoals ze was vóór de inwerkingtreding van dit decreet (zie evenwel de overgangsbepaling van opgenomen in artikel 6). Zowel het tarief, de heffingsgrondslag en de vrijstellingen en verminderingen worden voor koopovereenkomsten gesloten vóór 1 juni 2020 bepaald door de huidige regelgeving. Hetzelfde geldt voor koopovereenkomsten die vóór 1 juni 2020 gesloten zijn onder een opschortende voorwaarde die na 1 juni 2020 wordt vervuld. Overeenkomstig artikel 2.9.7.0.3, §2, VCF blijven ook deze koopovereenkomsten immers onderworpen aan de regelgeving die van kracht was op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst. De decretale omschrijving en bepaling van de heffingsgrondslag wordt bepaald door de regelgeving zoals die van toepassing is ten dage van het afsluiten van de overeenkomst. Maar voor de feitelijke concrete invulling van die theoretische heffingsgrondslag dient, overeenkomstig het artikel 2.9.7.0.3, § 2, rekening te worden gehouden met de feiten op de dag van de vervulling van de voorwaarde. Dus wanneer bijvoorbeeld de concrete individuele verkoopwaarde van het overgedragen goed bepalend zijn voor de heffing, dan dienen deze te worden becijferd en beoordeeld op de dag van de vervulling van de opschortende voorwaarde.

Dit betekent concreet dat er voor de toepassing van de toepasselijke tariefregelingen moet gekeken worden naar de datum van het sluiten van de verkoopovereenkomst. Overeenkomsten gesloten vóór 1 juni 2020 blijven beheerst door de oude tariefregelingen, overeenkomsten gesloten vanaf 1 juni 2020 vallen onder de nieuwe tariefregelingen.

B. Met betrekking tot de uitbreiding van het tarief van 5% voor de aankoop van een enige eigen woning die door de koper ingrijpend energetisch gerenoveerd zal worden

Artikel 3 van het decreet treedt in werking op 1 januari 2021 en zal dus gelden voor alle verkoopovereenkomsten gesloten vanaf die datum.

Brussel, ... (datum)

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Matthias DIEPENDAELE