

////////////////////////////////////

**ADVIES VOORONTWERP WIJZIGING**  
**FISCALITEIT VERKOOPRECHT**

Advies 2020-02/ 18.03.2020

////////////////////////////////////

INHOUD

1	Situering .....	3
2	Beknopte inhoud.....	3
3	Bespreking.....	3
3.1	Inschrijvingstermijn	3
3.2	Uitbreiding heropbouw na sloop	4



# 1 SITUERING

De Vlaamse Regering hechtte op 21 februari 2020 haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van decreet tot wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit wat betreft het verkooprecht. Over dit ontwerp van decreet werd op 26 februari 2020 advies gevraagd aan de Vlaamse Woonraad. De Vlaamse Woonraad heeft geoordeeld een beperkt advies op te maken. Op 18 maart 2020 heeft de Vlaamse Woonraad zijn advies bezorgd aan de bevoegde minister.

# 2 BEKNOPTE INHOUD

Met voorliggend ontwerp van decreet worden enkele aanpassingen aan de Vlaamse Codex Fiscaliteit voorgesteld. In geval van aankoop van de enige eigen woning wordt voorgesteld de termijn voor inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister te verlengen van twee tot drie jaar. Een andere wijziging betreft de uitbreiding van het toepassingsgebied van het verlaagd tarief van 5% bij aankoop enige eigen woning met ingrijpende energetische renovatie. Er wordt voorgesteld dit verlaagd tarief eveneens toe te kennen in geval de aangekochte woning wordt gesloopt om vervolgens te worden heropgebouwd (rekening houdend met de energetische normen voor nieuwbouw).

# 3 BESPREKING

## 3.1 INSCHRIJVINGSTERMIJN

De Raad heeft in meerdere adviezen<sup>1</sup> de ondersteuning van eigendomsverwerving als een legitieme beleidsdoelstelling erkend. Tegelijk heeft de Raad erop aangedrongen een gericht en effectief instrumentarium te ontwikkelen waarbij de woonfiscaliteit een uitgelezen instrument vormt om beleidsdoelstellingen te verwezenlijken. De aankoop van de enige eigen woning wordt ondersteund door de eerdere beleidsmaatregel om in die gevallen een algemeen verlaagd verkooprecht te hanteren<sup>2</sup>. Dit gaat evenwel gepaard met een inschrijvingsverplichting in het bevolkings- of vreemdelingenregister binnen de twee jaar. Bij niet-tijdige inschrijving is een aanvullend recht en belastingverhoging verschuldigd.

---

<sup>1</sup> Zie onder meer het memorandum van de Vlaamse Woonraad 'Bouwstenen voor een beter woonbeleid' (19 februari 2019).

<sup>2</sup> Zie ook advies 2018/05 hervorming verkooprecht en vereenvoudiging registratierechten van 01 februari 2018.



Het voorstel in het ontwerp van decreet strekt ertoe de inschrijvingstermijn te verlengen van twee tot drie jaar. De verlenging wordt gemotiveerd vanuit het feit dat na aankoop de woning vaak moet worden gerenoveerd. Bij ingrijpende werken of wanneer een vergunning moet worden aangevraagd is de termijn van twee jaar veelal ontoereikend. De beleidsintentie om de termijn te verlengen tot drie jaar beantwoordt aan een nood op het veld en wordt door de Raad onderschreven. Ook vanuit sociaal oogpunt is een dergelijke verlenging aangewezen. Minder kapitaalkrachtige kopers zijn immers veelal aangewezen op het minder kwalitatieve segment van de woningmarkt (met woningen waaraan werken vereist zijn), terwijl betrokken huishoudens niet over de nodige middelen beschikken om de werken op relatief korte termijn uit te voeren. Onderzoek toont aan dat net deze huishoudens veelal meer uitgebreide en ingrijpende renovaties moeten uitvoeren om tot een kwalitatieve woning te komen en een verlenging kan hiertoe bijdragen<sup>3</sup>. Tevens kan erop gewezen worden dat destijds bij het klein beschrijf een inschrijvingstermijn van drie jaar gehanteerd (mede om tegemoet te komen aan deze problematiek). Algemeen meent de Raad dat een zekere welwillendheid bij vertraging in de uitvoering van werken op zijn plaats is wanneer dit te wijten zou zijn aan de beperkte middelen waarover het huishouden beschikt (zoals ook door de ombudsman werd aangehaald).

In het ontwerp van decreet wordt in specifieke gevallen voorgesteld de inschrijvingstermijn op vijf jaar te brengen. De opname onder het 5% tarief van de enige eigen woning die wordt gesloopt en heropgebouwd, zorgt voor een verlenging van twee naar vijf jaar. De complexiteit van dergelijke dossiers met onder meer de aanvraag van de nodige vergunningen rechtvaardigt volgens de Raad het voorstel. Verder wordt een dergelijke verlenging eveneens voorgesteld voor de aankoop van de enige eigen woning die een beschermd monument is. Gelet op deze bijzondere gevallen vraagt de Raad 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 heffing dan wel op vier jaar ligt. De Raad vraagt na te gaan of in die gevallen de verschillen in termijnen voor betrokkenen problematisch kunnen zijn, en desgevallend moet een afstemming overwogen worden.

## 3.2 UITBREIDING HEROPBOUW NA SLOOP

Wanneer de aankoop van de enige eigen woning gepaard gaat met een ingrijpende energetische renovatie wordt een verlaagd tarief van 5% toegepast. Momenteel geldt deze tariefverlaging enkel wanneer een bestaande woning met behoud ervan ingrijpend energetisch wordt gerenoveerd. Er wordt voorgesteld het verlaagd tarief uit te breiden tot de aangekochte woningen die worden gesloopt en heropgebouwd. Deze

---

<sup>3</sup> Vanderstraeten, L. & Ryckewaert, M. (2019a). De kwaliteit van de renovatiewerken en de tussen 2002 en 2013 gerenoveerde woningen doorgelicht. Leuven: Steunpunt Wonen.

aanpassing wordt gemotiveerd vanuit de nood aan een meer energiezuinig woningpatrimonium (waarbij bij nieuwbouw hoge standaarden worden gehanteerd).

De Raad heeft in meerdere adviezen het belang van een kwalitatief en energetisch woonpatrimonium benadrukt en hierbij gepleit voor de ontwikkeling van een sociaal rechtvaardige aanpak<sup>4</sup>. Het voorstel houdt volgens de Raad een bijkomende stimulans in voor een meer kwalitatief energiezuinig woonpatrimonium en draagt bij tot het behalen van de klimaatdoelstellingen. Algemeen ondersteunt de Raad dan ook voorgestelde maatregel.

De Raad wenst evenwel een aantal aandachtspunten te formuleren. Voor de toepassing van het verlaagd 5% tarief wordt rekening gehouden met de bestemming van het goed als woning op moment van aankoop. Ook het te realiseren goed moet bestemd worden als woning. Het is de vraag of bij sloop met heropbouw de bestemming van het goed op moment van aankoop een relevant criterium moet blijven (op die manier worden andere panden uitgesloten ook al zouden deze na sloop worden herbouwd als woning). Verder merkt de Raad 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. Weliswaar moet door de inschrijvingsverplichting het gebouw de bestemming van woning hebben, maar het is niet duidelijk of na heropbouw al dan niet meerdere woontiteiten kunnen / mogen gerealiseerd worden (de verplichting met betrekking tot de enige eigen woning betreft de woning op het moment van aankoop). Het lijkt de Raad aangewezen de beleidsintentie naar toepassingsmogelijkheden te verduidelijken.

---

<sup>4</sup> Zie ook advies Klimaat en Wonen, advies 2019/11 van 13 november 2019.