

**VOORONTWERP VAN DECREET TOT WIJZIGING VAN DE VLAAMSE CODEX FISCALITEIT VAN 13 DECEMBER 2013, WAT BETREFT DE VERMINDERING VAN DE ONROERENDE VOORHEFFING VOOR NIEUWBOUW EN DE TOEPASSINGSVOORWAARDEN VAN HET VERLAAGD TARIEF VOOR DE AANKOOP VAN EEN ENIGE EIGEN WONING MET EEN VERBINTENIS TOT INGRIJPENDE ENERGETISCHE RENOVATIE OF TOT SLOOP EN HERBOUW**

**Samenvatting**

De Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 voorziet een 50% en 100% vermindering van de onroerende voorheffing voor nieuwbouw voor een behaald maximum E-peil van respectievelijk E30 en E20.

Dit decreet verstrengt de E-peil-eis voor die verminderingen. Onroerende goederen waarvoor vanaf 1 januari 2022 een aanvraag voor omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wordt ingediend, komen in aanmerking voor een vermindering van 50% of 100% van de onroerende voorheffing bij het behalen van een maximaal E-peil van respectievelijk E20 en E10.

Met het decreet van 18 mei 2018 werd een verlaagd tarief ingevoerd voor de aankoop van een enige eigen woning die door de verkrijger ingrijpend energetisch gerenoveerd zal worden. Dit tarief bedroeg oorspronkelijk 6%, maar werd door het decreet van 20 december 2019 verlaagd naar 5%. Met het decreet van 26 juni 2020 werd vanaf 1 januari 2021 het tarief van 5% uitgebreid voor de aankoop van een enige eigen woning die geheel of gedeeltelijk gesloopt en herbouwd zal worden. Bovendien wordt, in het geval de koper na aankoop van een onroerend goed een sloop en herbouw zal uitvoeren, het toepassingsgebied van het begrip 'woning' uitgebreid.

Dit decreet wijzigt het document waarover de verkrijger moet beschikken zodat gecontroleerd kan worden of de uitgevoerde werken voldoen aan de eisen van de energieprestatieregelgeving voor een 'ingrijpende energetische renovatie', 'gedeeltelijke herbouw' of 'herbouw' zoals vermeld in respectievelijk artikel 1.1.1, §2, 50°, artikel 1.1.1, § 2, 46/2° en artikel 1.1.1, § 2, 47/2° van het Energiebesluit van 19 november 2010. Daarmee samenhangend wordt de termijn voor het laten indienen van de documentatie en de termijn voor het nemen van de inschrijving in het bevolkings- of het vreemdelingenregister bepaald op 6 jaar i.p.v. 5 jaar.

# MEMORIE VAN TOELICHTING

## I. ALGEMENE TOELICHTING

### A. Situering

1. De Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF) voorziet in een vermindering van de onroerende voorheffing van 50% en 100% bij het behalen een respectievelijk behaald E-peil van ten hoogste E30 en E20 voor nieuwbouw, waarvoor de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning, thans omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, is ingediend vanaf 1 januari 2016. Deze verminderingen worden overeenkomstig artikel 2.1.5.0.1, § 2, 1<sup>ste</sup> lid, punt 4<sup>o</sup> en punt 5<sup>o</sup> toegekend gedurende vijf jaar. De gebouwde onroerende goederen dienen op 1 januari van het aanslagjaar aan het maximaal bepaalde E-peil te voldoen om de vermindering te kunnen toepassen.

2. Het voorliggende voorontwerp van decreet voert enkele aanpassingen door aan de Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF). Allereerst wordt de 50% en de 100% vermindering van de onroerende voorheffing voor een behaald maximaal E-peil van respectievelijk E30 en E20 verstrengd naar respectievelijk E20 en E10, voor nieuwbouw waarvoor de aanvraag van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is ingediend vanaf 1 januari 2022.

Om tegenstrijdige interpretaties van de fiscale, dan wel energieprestatieregelgeving te vermijden, wordt verduidelijkt dat de verminderingen voor energiezuinige woningen alleen worden toegekend als is voldaan aan alle EPB-eisen, als vermeld in titel IX, hoofdstuk I van het Energiebesluit van 19 november 2010, die op de omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen van het specifieke bouwproject van toepassing zijn.

Verder wordt ook de term stedenbouwkundige vergunning aangevuld met de thans in de Vlaamse regelgeving gebruikte term "omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen".

3. De VCF voorziet daarnaast in een verlaagd tarief voor de aankoop van een enige eigen woning waarbij de verkrijger er zich toe verbindt een ingrijpende energetische renovatie, gedeeltelijke herbouw of herbouw uit te voeren als vermeld in respectievelijk artikel 1.1.1, §2, 50<sup>o</sup>, artikel 1.1.1, § 2, 46/2<sup>o</sup> en artikel 1.1.1, § 2, 47/2<sup>o</sup>, van het Energiebesluit van 19 november 2010. De huidige bepaling stelt dan ook als één van de voorwaarden om van het verlaagd tarief te kunnen genieten, dat de verkrijger binnen een termijn van 5 jaar vanaf de authentieke akte een energieprestatiecertificaat bouw (EPC-Bouw) moet bekomen waaruit dit blijkt.

Uit een EPC-Bouw kan evenwel niet met zekerheid worden afgeleid of de uitgevoerde werken voldoen aan de vereisten waar een 'ingrijpende energetische renovatie', 'gedeeltelijke herbouw' of 'herbouw' overeenkomstig het Energiebesluit aan moet voldoen. Dit heeft tot gevolg dat in bepaalde gevallen de Vlaamse Belastingdienst op basis van het EPC-Bouw het verlaagd tarief van 5% kan behouden terwijl het Vlaamse Energie- en Klimaatagentschap (VEKA) op basis van de EPB (EnergiePrestatie en Binnenklimaat )-aangifte een boete zal vestigen. Om hieraan tegemoet te komen wordt er beslist om voortaan ook in de fiscale regelgeving de EPB-aangifte te gebruiken als controledocument. Om tegenstrijdige interpretaties van de fiscale, dan wel energieprestatieregelgeving te vermijden, wordt bovendien verduidelijkt dat uit de EPB-aangifte moet blijken dat de werken

betrekking hebben op een 'ingrijpende energetische renovatie', 'gedeeltelijke herbouw' of 'herbouw' en dat aan de EPB-eisen, die op de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen van het specifieke bouwproject van toepassing zijn, is voldaan.

Het laten indienen van de EPB-aangifte moet in principe gebeuren uiterlijk 5 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (vroeger stedenbouwkundige vergunning). Het aanvangspunt voor die termijn verschilt van de aanvangstermijn van 5 jaar voor het nemen van de inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister voor de toepassing van het verlaagd tarief verkooprecht. Voor de toepassing van het verkooprecht wordt immers steeds rekening gehouden met de authentieke akte van aankoop. De termijn inzake verkooprecht voor het nemen van de inschrijving in het bevolkings- en vreemdelingenregister zal dus in een aantal gevallen aflopen vooraleer de termijn om de EPB aangifte te laten indienen verstreken is. Het verschil in aanvangspunt zelf kan niet opgelost worden, omwille van de eigenheid van enerzijds de fiscale en anderzijds de energieprestatieregelgeving. Wel wordt hieraan geremedieerd door de termijn waarover men beschikt om zijn inschrijving te nemen, met een jaar te verlengen. Logischerwijze wordt ook de termijn voor het laten indienen van de controledocumentatie, zijnde de EPB-aangifte, verlengd met één jaar.

## **B. Inhoud**

### **Probleemstelling en omgevingsanalyse**

#### **A. Met betrekking tot de OV – E-peil voor nieuwbouw**

4. Sinds 2009 wordt er voorzien in een vermindering van de onroerende voorheffing voor energiezuinige nieuwbouwwoningen. Uitgangspunt hierbij was een financiële stimulans te bieden aan de eigenaars van gebouwen of woningen die beter presteren dan de minimale opgelegde EPB-eisen.

Reeds bij de initiële regeling was het de bedoeling zich systematisch aan te passen aan de stelselmatige verstrenging van de EPB-eisen: *"Indien het wettelijk verplichte E-peil verstrengd wordt, is het aangewezen om de E-peilen van dit decreet te evalueren opdat de verlaagde onroerende voorheffing enkel zou toegekend worden aan woningen en gebouwen die significant beter presteren dan het wettelijk verplichte E-peil."* (memorie van toelichting bij Parl.St. VI.Parl. (2007-08), nr. 1608/1, 5-6).

De datum van de aanvraag die uiteindelijk aanleiding geeft tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is determinerend voor de bepaling van het temporele toepassingsgebied van de energieprestatieregelgeving. Voor bouwprojecten met aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vanaf 1 januari 2021 geldt voor nieuwbouw een E-peil van maximaal E30. Aangezien de eis E30 identiek is als de vereiste om van de vermindering op onroerende voorheffing van 50% te kunnen genieten, zullen in principe alle woningen en appartementen met een aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vanaf 1 januari 2021 kunnen genieten van deze vermindering. Dit gaat evenwel in tegen de geest van de initiële regeling, zodat wordt voorgesteld om de vermindering van 50% van de onroerende voorheffing voor nieuwbouw projecten met een aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vanaf 1 januari 2022 te verstrengen. De nieuwe maximale E-peileis wordt verstrengd naar E20.

Momenteel kan ook een vermindering van 100% op de onroerende voorheffing gedurende vijf jaar bekomen worden bij nieuwbouw waarvan de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is aangevraagd vanaf 1 januari 2016 met een maximaal E-peil van E20.

Gezien het gegeven dat het maximaal behaalde E-peil E20 ingevolge de verstrenging voor de aanvragen vanaf 1 januari 2022 een 50% vermindering geeft, kan het E-peil voor de 100% vermindering (onder huidige regelgeving eveneens E20) niet aangehouden blijven. Bijgevolg dient de E-peileis voor de 100% vermindering verstrengd te worden naar een E-peil van E10. Gezien de technologische vooruitgang, de steeds meer vooruitstrevende en efficiëntere technieken en het steeds groter wordend bewustzijn en draagvlak om zeer energiezuinig te bouwen, is het te verantwoorden dat er een bijkomende incentive behouden blijft in de vorm van een 100% vermindering van de onroerende voorheffing.

Het is dus in het kader van een efficiënt en doeltreffend beleid noodzakelijk om de financiële stimulans om een vermindering van 50% en 100% van de onroerende voorheffing te verlenen enkel aan te houden indien nog een bijkomende inspanning aan de bouwheren wordt gevraagd. Bijgevolg zijn de nieuwe verstrengde maximaal te behalen E-peilen van E20 en E10 de fiscale vertaling van een doorgedreven, efficiënt en klimaatvriendelijk beleid.

Voor nieuwbouw waarvoor een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is aangevraagd vóór 1 januari 2022 blijft de huidige regeling gelden. Alle reeds toegekende verminderingen blijven eveneens verder toegekend gedurende de nog resterende periode.

B. Met betrekking tot de wijzigingen betreffende het controledocument vereist bij het verlaagd verkooprecht van 5% voor aankoop van een enige eigen woning die ingrijpend energetisch gerenoveerd of gesloopt en herbouwd zal worden

5. Bij de aankoop van de enige eigen woning die ingrijpend energetisch gerenoveerd of gesloopt en herbouwd zal worden, kan de verkrijger genieten van een tarief van 5%. Een van de huidige voorwaarden om van het verlaagd tarief te kunnen genieten, is dat de verkrijger binnen een termijn van 5 jaar vanaf de authentieke akte een EPC-Bouw moet bekomen waaruit blijkt dat de werken die aan de aangekochte woning uitgevoerd zijn, betrekking hebben op werken in kader van een ingrijpende energetische renovatie, een gedeeltelijke herbouw of een herbouw. Dit document volstaat evenwel niet om te garanderen dat voldaan werd aan alle vereisten van de energieprestatieregelgeving voor een 'ingrijpende energetische renovatie', een 'gedeeltelijke herbouw' of een 'herbouw' als vermeld in respectievelijk artikel 1.1.1, §2, 50°, artikel 1.1.1, § 2, 46/2° en artikel 1.1.1, § 2, 47/2°, van het Energiebesluit van 19 november 2010. Of daadwerkelijk werd voldaan aan de EPB-eisen, als vermeld in titel IX, hoofdstuk I van het Energiebesluit, zal immers slechts duidelijk blijken uit de EPB-aangifte waarin dit gegeven expliciet wordt vermeld.

In de praktijk is gebleken dat dit tot gevolg kan hebben dat in bepaalde gevallen het verlaagd tarief van 5% voor de aankoop van een enige eigen woning met verbintenis tot ingrijpende energetische renovatie of tot sloop en herbouw kan worden behouden, terwijl het VEKA een boete zal opleggen omdat de ingrijpende energetische renovatie, de gedeeltelijke herbouw of de herbouw niet voldoet aan de vereisten van het Energiebesluit.

Voortaan wordt dan ook de EPB-aangifte aangeduid als document waarop de controle voor het naleven van de vereisten voor een ingrijpende energetische

renovatie, gedeeltelijke herbouw of herbouw zal worden uitgevoerd. Dit moet er toe bijdragen dat voormelde situaties zich in de toekomst nog veel zouden voordoen.

Om tegenstrijdige interpretaties van de fiscale, dan wel energieprestatieregelgeving te vermijden, wordt benadrukt dat uit de EPB-aangifte moet blijken dat aan de EPB-eisen, als vermeld in titel IX, hoofdstuk I van het Energiebesluit, die op de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen van het specifieke bouwproject van toepassing zijn, moet worden voldaan.

6. Bijgevolg wordt voor de toepassing van het verlaagd tarief inzake verkooprecht ook de termijn om een inschrijving te nemen in het bevolkings- of vreemdelingenregister en de termijn waarbinnen men de EPB-aangifte moet laten indienen verlengd. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar hetgeen reeds uitvoerig werd uiteengezet onder randnummer 3.

## **Beleidsmaatregelen en doelstelling**

### **A. Met betrekking tot de OV – E-peil voor nieuwbouw**

7. De regelgever wenst de initiële bedoeling van de decreetgever verder te zetten, en enkel een vermindering van de onroerende voorheffing toe te kennen aan woningen en gebouwen die significant beter presteren dan het wettelijk verplichte E-peil. Bijgevolg dient het E-peil om in aanmerking te komen voor een vermindering van 50% van de onroerende voorheffing bij het behalen van maximaal E-peil van E 30 te verstrengen naar E20, voor aanvragen ingediend vanaf 1 januari 2022.

Momenteel wordt ook een vermindering van 100% op de onroerende voorheffing verleend bij nieuwbouw waarvan de stedenbouwkundige vergunning of de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is aangevraagd vanaf 1 januari 2016 voor een maximaal E-peil van E20. Gezien het nieuwe vastgestelde maximaal te behalen E-peil voor een vermindering van 50% van de onroerende voorheffing verstrengd wordt naar E20, dient voor de 100% vermindering het te behalen E-peil eveneens verstrengd te worden. Voor de 100% vermindering wordt een verstrenging doorgevoerd naar een maximaal E-peil van E10.

**B. Met betrekking tot de wijzigingen betreffende het controledocument vereist bij het verlaagd verkooprecht van 5% voor aankoop van een enige eigen woning die ingrijpend energetisch gerenoveerd gesloopt en herbouwd zal worden**

8. Om te vermijden dat het ene agentschap van de Vlaamse overheid een boete zou opleggen terwijl het andere agentschap van diezelfde overheid beslist dat het verlaagd tarief in dezelfde situatie behouden blijft, wordt de controledocumentatie van beide diensten op elkaar afgestemd.

Zoals hoger reeds toegelicht, is het verlengen van de termijn met één jaar de meest geschikte manier om tegemoet te komen aan het verschillend startmoment. Voor het verkooprecht is de authentieke akte steeds het startpunt. Het is de registratie van deze akte die aanleiding geeft tot de heffing van het verkooprecht (zie artikel 2.9.1.0.1 VCF). Hier kan dus niet van afgeweken worden voor de toepassing van het verlaagd tarief van 5% voor de aankoop van een enige eigen woning die ingrijpend energetisch gerenoveerd of gesloopt en herbouwd zal worden. Omgekeerd is het voor de energieprestatieregelgeving meest logische aanknopingspunt de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. De enige optie om beide regelingen te verzoenen is derhalve de termijn waarbinnen men een inschrijving dient te nemen in het bevolkings- of vreemdelingenregister

en de termijn waarbinnen men een EBP-aangifte moet laten indienen te verlengen met één jaar. Op die manier wordt ook een rechte link behouden tussen enerzijds de aankoop van een enige en eigen gezinswoning (een woning die men zelf wil bewonen) en anderzijds de ingrijpende energetische renovatie, de gedeeltelijke herbouw of herbouw. Een verdere verlenging van die domicilietermijn zou de domiciliëvoorwaarde volledig uithollen. Bovendien moet het geheel ook controleerbaar blijven voor de administratie.

## Impactanalyse

### A. Met betrekking tot de OV – E-peil voor nieuwbouw

9. De budgettaire impact van de verstrenging van de vermindering voor E-peil nieuwbouw:

In de onderstaande tabel staan de bedragen van de verminderingen voor de E-peilen E20 en E30 bij ongewijzigd beleid. De bedragen zijn gebaseerd op de cijfers voor aanslagjaar 2019.

Het is echter niet mogelijk om exact in te schatten welke effect de verstrenging van deze E-peilvereiste zal hebben. Er zijn hiervoor te weinig data beschikbaar en er dienen te veel assumpties gemaakt te worden zodat op basis hiervan geen betrouwbare en realistische budgettaire impact kan geraamd worden. We kunnen er enkel van uitgaan, dat gezien de verstrenging er – zeker in de beginjaren – minder verminderingen zullen toegekend worden. Er is dus een positief effect op het budget. Onderstaande cijfers dienen dus als een maximale raming geïnterpreteerd te worden.

AJ	vermindering 50/100% zonder wijziging decreet (EUR)
2019	9.427.627,30
2020	16.012.441,50
2021	22.242.309,39
2022	26.671.676,93
2023	31.548.394,67

B. Met betrekking tot de wijzigingen betreffende het controledocument vereist bij het verlaagd verkooprecht van 5% voor aankoop van een enige eigen woning die ingrijpend energetisch of gesloopt en herbouwd gerenoveerd zal worden

10. De budgettaire impact voor de wijziging van het controledocument:

Aangezien het tarief van 6% (5% sinds 1 januari 2020) maar van toepassing is sinds 1 juni 2018, zijn er nog geen belastingplichtigen die niet tijdig hebben voldaan aan de plicht tot het voorhanden hebben van een EPC-Bouw. Deze termijn loopt immers pas af op 31 mei 2023.

Er werd in de meerjarenbegroting nog geen rekening gehouden met de ontvangst van eventuele aanvullende rechten en boetes door belastingplichtigen die niet tijdig aan deze voorwaarden voldoen.

De vereiste van het laten indienen van de EPB-aangifte houdt een verstrenging in van de voorwaarden voor de verkrijging van het verlaagd tarief van 5%, gezien uit de EPB-aangifte zal blijken of de ingrijpende energetische renovatie, gedeeltelijke herbouw of herbouw effectief voldoet aan de vereisten van titel IX, hoofdstuk I van

het Energiebesluit van 19 november 2010. Deze wijziging zal bijgevolg een positieve budgettaire impact hebben.

11. De termijnverlenging hangt hiermee samen (zie hiervoor de toelichting onder randnummer 3). Voor de budgettaire impact kan dan ook naar randnummer 10 verwezen worden.

## **Implementatie**

### **A. Met betrekking tot de OV – E-peil voor nieuwbouw**

12. Voor nieuwbouw waarvoor een vergunning is aangevraagd vóór 1 januari 2022 en de E-peil norm van respectievelijk maximaal E30 of E20 wordt behaald, blijft de huidige regeling gelden. Alle reeds toegekende verminderingen blijven eveneens verder toegekend gedurende de nog resterende periode.

Voor de vergunningsaanvragen ingediend vanaf 1 januari 2022 wordt er voor nieuwbouw bij het behalen van een E-peil van E20 en E10 respectievelijk een 50% en 100% vermindering van de onroerende voorheffing toegekend.

13. De maatregel, die werd opgenomen in artikel 2 van dit decreet, treedt in werking op 1 januari 2022.

14. Deze maatregel behoeft geen verdere uitwerking in een besluit.

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

16. 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. Dit is van belang opdat burgers bij aanvang van hun bouwproject, zij het nieuwbouw, zij het ingrijpende energetische renovatie, goed op de hoogte zijn van de voorwaarden waaraan moet worden voldaan om van een fiscaal voordeel inzake onroerende voorheffing te kunnen genieten.

### **B. Met betrekking tot de wijzigingen betreffende het controledocument vereist bij het verlaagd verkooprecht van 5% voor aankoop van een enige eigen woning die ingrijpend energetisch gerenoveerd of gesloopt en herbouwd zal worden**

17. Of de verkrijger tijdig de controledocumentatie heeft bekomen wordt door Vlabeel gecontroleerd na het verstrijken van de desbetreffende termijn. Voor deze controle wordt een automatische informatie-uitwisseling opgezet tussen Vlabeel en VEKA. Ook de inschrijvingsverplichting wordt pas gecontroleerd na het verstrijken van de desbetreffende termijn. Voorafgaand aan het verstrijken van de termijn stuurt Vlabeel een reminder aan de verkrijger(s) zodat deze vooralsnog tijdig aan hun inschrijvingsverplichting kunnen voldoen.

18. De maatregel treedt in werking op 1 januari 2022.

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

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

21. 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. Dit is van belang opdat burgers bij de aankoop van

hun woning aan het verlaagd tarief goed op de hoogte zijn van de voorwaarden waaraan moet voldaan zijn om dit verlaagd tarief inzake verkooprecht te kunnen behouden.

### **C. Totstandkomingsprocedure**

22. Het voorontwerp van decreet werd aangepast aan het wetgevingstechnisch en taalkundig advies nr. 2021/125 van 29 maart 2021.

23. Het gunstig advies van de Inspectie van Financiën werd verleend op 11 april 2021 en het begrotingsakkoord werd verleend op 3 mei 2021.

#### *Advies van de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen*

24. Op 9 juni 2021 bracht de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen (SERV) een advies uit over het voorontwerp van decreet.

De SERV stelt in zijn advies dat hij principieel akkoord gaat met het verbeteren van de energieprestaties van gebouwen, maar vraagt dat er in de beleidsafweging voor het stimuleren van zeer energiezuinige gebouwen eveneens wordt rekening gehouden met alternatieve beleidsinstrumenten, teneinde de beleidsdoelstellingen zo effectief en efficiënt mogelijk te realiseren.

De SERV stelt dat dit alternatievenonderzoek nodig is omdat er bedenkingen kunnen geformuleerd worden bij de effectiviteit, efficiëntie en doelmatigheid van de vermindering voor onroerende voorheffing als ondersteuningsinstrument. Verder formuleert de SERV ook de bedenking dat het beleid voor de verbetering van de energieprestatie van gebouwen vandaag nauwelijks de meest kwetsbare groepen bereikt.

Er wordt akte genomen van de beleidsmatige opmerkingen van de SERV. Om navolgende redenen wordt hieraan evenwel geen gevolg gegeven. De regelgeving is reeds geruime tijd geïmplementeerd en het aantal toegekende verminderingen gaat elk aanslagjaar in stijgende lijn, zoals blijkt uit de recente schriftelijke vraag van M. Veys, (Zie Vl. Parl., 2019-2020, vraag nr. 207 met in bijlage de cijfers van aanslagjaar 2014 tot en met aanslagjaar 2019). Uit een actualisering van die cijfers (aanslagjaar 2019 was op dat ogenblik immers nog niet volledig) blijkt dat die stijgende lijn zich verderzet zowel voor aanslagjaar 2019 (34.097 automatische verminderingen voor energiezuinige woningen), als aanslagjaar 2020 (41.369 automatische verminderingen voor energiezuinige woningen). Het systeem werkt dus en dit staft dan ook de effectiviteit, efficiëntie en de doelmatigheid van de maatregel. De maatregel maakt ook een van de doelstellingen uit die opgenomen zijn in het Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030, en draagt dus bij aan het behalen van de klimaatdoelstellingen. Om die reden wordt de beleidskeuze gemaakt om dit systeem te behouden.

### **D. Bevoegdheid van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest**

25. Het betreft een gewestbevoegdheid.

## **II. Toelichting bij de artikelen**

### **Artikel 1**

Dit artikel behoeft geen commentaar.



## **Artikel 2**

Bij decreet van 18 december 2015 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting werd de 50% en 100% vermindering van de onroerende voorheffing voor aanvragen stedenbouwkundige vergunningen (thans omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen) ingediend vanaf 1 januari 2016 ingevoegd voor respectievelijk een maximaal behaald E-peil van E30 en E20. De vermindering wordt gedurende vijf jaar toegekend voor nieuwbouw gebouwde onroerende goederen die op 1 januari van het aanslagjaar aan het maximaal bepaalde E-peil voldoen.

Ingevolge de verstrenging van de E-peil norm is sinds 1 januari 2021 de E-peil eis van E30 identiek aan het decretaal te behalen maximale E-peil om in aanmerking te komen voor een 50% vermindering van de onroerende voorheffing. Aangezien de eis E30 identiek is als de vereiste om van de vermindering op onroerende voorheffing van 50% te kunnen genieten, zullen in principe alle woningen en appartementen met een aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vanaf 1 januari 2021 kunnen genieten van deze vermindering

De initiële wetgeving over de E-peil vermindering had echter als doel om een verlaagde onroerende voorheffing enkel toe te kennen aan woningen en gebouwen die significant beter presteren dan het wettelijk verplichte E-peil. In navolging daarvan dient het E-peil van E30 om in aanmerking te komen voor de 50 % vermindering verstrengd te worden naar een maximaal E-peil van E20. Ook het maximale E-peil van E20 (waarvoor een 100% vermindering wordt toegekend) kan dan niet aangehouden worden en wordt verstrengd naar E10.

Voor de nieuwbouw waarvoor een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is aangevraagd vóór 1 januari 2022 blijft de huidige regeling gelden. Alle reeds toegekende verminderingen blijven eveneens verder toegekend gedurende de nog resterende periode.

Het begrip stedenbouwkundige vergunning wordt geactualiseerd naar het thans in de Vlaamse regelgeving gebruikte begrip omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen zonder dat dit de inhoudelijke maatregel impacteert. Het gaat om een zuivere terminologische aanpassing.

Om tegenstrijdige interpretaties van de fiscale, dan wel energieprestatieregelgeving te vermijden, wordt verduidelijkt dat de verminderingen alleen worden toegekend als is voldaan aan alle EPB-eisen, als vermeld in titel IX, hoofdstuk I van het Energiebesluit van 19 november 2010, die op de omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen van het specifieke bouwproject van toepassing zijn.

## **Artikel 3**

Bij decreet van 18 mei 2018 werden de bestaande gunstregimes van het klein beschrijf en de diverse abbattementen vervangen door een eenvoudig verlaagd tarief van 7% (op 1 januari 2020 verlaagd tot 6%) voor de aankoop van de enige gezinswoning.

Daarnaast werd er een verlaagd tarief van 6% ingevoerd (door het decreet van 20 december 2019 verlaagd tot 5%) voor de aankoop van een gezinswoning die ingrijpend energetisch gerenoveerd zal worden. Het decreet van 26 juni 2020 heeft dit tarief vervolgens uitgebreid voor de aankoop van een enige eigen woning die geheel of gedeeltelijk gesloopt en herbouwd zal worden. Naast de voorwaarden die werden ingevoerd voor het tarief van 7% moet de verkrijger voor het tarief van 5% zich ertoe verbinden aan de aangekochte woning een 'ingrijpende energetische renovatie', 'gedeeltelijke herbouw' of 'herbouw' uit te voeren als vermeld in respectievelijk artikel 1.1.1, § 2, 50°, artikel 1.1.1, § 2, 46/2°, en artikel 1.1.1, § 2, 47/2° van het Energiebesluit van 19 november 2010. Of dit gebeurt wordt door de Vlaamse Belastingdienst gecontroleerd aan de hand van het EPC-Bouw als vermeld in artikel 9.2.11 van het Energiebesluit van 19 november 2010 dat de aanvrager binnen de 5 jaar vanaf de authentieke akte dient te bekomen.

Uit dit EPC-Bouw kan evenwel niet in alle gevallen worden afgeleid of de werken voldoen aan de vereisten voor een ingrijpende energetische renovatie, gedeeltelijke herbouw of herbouw zoals vereist door het Energiebesluit van 19 november 2010. Dit heeft tot gevolg dat VEKA na vijf jaar een boete kan opleggen omdat aan de vereisten van de energieprestatieregelgeving niet is voldaan en dat terwijl de Vlaamse Belastingdienst het verlaagd tarief zal behouden. Dit druist in tegen de ratio legis van het artikel. Daarom wordt vanaf 1 januari 2022 geëist dat de verkrijger een EPB-aangifte heeft laten indienen. Uit de EPB-aangifte blijkt uitdrukkelijk of de uitgevoerde werken betrekking hebben op een 'ingrijpende energetische renovatie', 'gedeeltelijke herbouw' of 'herbouw' en of aan alle EPB-eisen, als vermeld in titel IX, hoofdstuk I van het Energiebesluit van 19 november 2010, die op de omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen van het specifieke bouwproject van toepassing zijn, is voldaan. De controle van deze technische eisen gebeurt door het VEKA die de Vlaamse Belastingdienst op de hoogte brengt van het niet voldaan zijn van de ingrijpende energetische renovatie, gedeeltelijke herbouw of herbouw. Vervolgens zal Vlabel overgaan tot het innen van de aanvullende rechten en een belastingverhoging.

In tegenstelling tot de domicilievoorwaarde van de aankoop van een gezinswoning waaraan geen ingrijpende werken worden verricht (3 jaar) moeten de verkrijgers van een gezinswoning die zich verbinden ingrijpend energetisch te renoveren of (gedeeltelijk) te herbouwen hun inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister nemen op het adres van de aangekochte woning binnen de 5 jaar na de datum van de authentieke aankoopakte. Binnen die termijn moet voor de toepassing van het fiscale gunstregime ook het controledocument ingediend zijn.

De EPB-aangifte moet, volgens de energieprestatieregelgeving in principe gebeuren uiterlijk 5 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. Hoewel de termijn op zich dezelfde is, met name 5 jaar, verschilt het aanvangspunt voor het fiscale gunstregime dus van het aanvangspunt inzake de energieregelgeving. Voor de toepassing van het verkooprecht wordt immers steeds gekeken naar de datum van de authentieke verkoopakte, vermits het net de registratie van die akte is die het verkooprecht opeisbaar maakt. Dit heeft tot gevolg dat men in bepaalde situaties voor de energieprestatieregelgeving nog over een periode beschikt om de EPB-aangifte te laten indienen, terwijl men fiscaal gezien, om het gunstregime te kunnen behouden, zijn inschrijving reeds in het bevolkings-of vreemdelingenregister moet nemen. Om hieraan enigszins te remediëren wordt de domicilietermijn en de termijn waarbinnen men het controledocument moet laten indienen met één jaar verlengd.

Een andere wijziging houdt verband met de uitbreiding van het verlaagd tarief naar sloop, gevolgd door herbouw, ingevoerd bij decreet van 26 juni 2020 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. Hiermee werd gevolg gegeven aan het Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030 dat de volgende doelstelling bevat: "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%.". Een voorwaarde voor de verkrijging van het verlaagd tarief is dat het aangekochte goed kwalificeert als een woning zoals gedefinieerd door artikel 1.1.0.0.2, twaalfde lid, 6° VCF. Hiertoe is onder andere vereist dat het aangekochte goed dadelijk, of na normale onderhouds- of herstellingswerken, geschikt is voor huisvesting. Bij deze beoordeling wordt voorrang gegeven aan de reële toestand van het goed op datum van de aankoop, zoals deze in de akte wordt omschreven. Er zijn echter gevallen waar een sloop en herbouw in de praktijk manifest is aangewezen, die niet in aanmerking komen voor het verlaagd tarief. Dat is bijvoorbeeld het geval bij de aankoop van een woning die door een calamiteit is getroffen, zoals een woning die is ingestort of platgebrand. Gezien in dergelijke gevallen meer dan normale herstellingswerken vereist zijn, zal het aangekochte goed niet in aanmerking komen voor het verlaagd tarief, ook al kwalificeerde het voorafgaandelijk aan de brand of instorting wel als woning. Ook deze woningen passen perfect in de doelstelling van het Vlaams Energie- en Klimaatbeleidplan, waaraan de uitbreiding van het verlaagd tarief van 5% gevolg gaf. Het zijn immers deze woningen die per definitie zullen moeten worden gesloopt en herbouwd opdat zij kunnen voldoen aan de noden inzake energieprestaties en comfort. Voor dergelijke woningen is enkel nog een sloop, gevolgd door herbouw, mogelijk. Om hier aan tegemoet te komen, wordt, in het geval de koper na aankoop van het onroerend goed een sloop en herbouw zal uitvoeren, het toepassingsgebied van het begrip 'woning' uitgebreid. De bestaande definitie van een woning wordt in artikel 3 verruimd tot een huis of het geheel of gedeelte van een verdieping van een gebouw dat in een periode van 5 jaar voorafgaand aan de datum van de authentieke aankoopakte hoofdzakelijk tot huisvesting heeft gediend van één gezin of een persoon. Het is niet vereist dat het aangekochte in die periode voortdurend en ononderbroken tot huisvesting heeft gediend. Het zou niet realistisch en vooral onverantwoord zijn om in geval van een calamiteit, zoals een brand of een instorting, te vereisen dat een gezin of persoon in de getroffen woning zou blijven wonen opdat de koper van een verlaagd tarief zou kunnen genieten. Er moet tijdens de 5 jaar voorafgaand aan de datum van de authentieke aankoopakte wel een inschrijving geweest zijn in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister op het adres van het aangekochte onroerend goed. Hieruit blijkt immers het duidelijkste dat het onroerend goed effectief tot huisvesting van een gezin of persoon heeft gediend. Opdat de koper dus van het verlaagd tarief kan genieten, zullen partijen bijkomend in de akte verklaren dat er in een periode van 5 jaar voorafgaandelijk aan de akte op het adres van het aangekochte goed een domicilie werd gevestigd (voor de bespreking van deze voorwaarde zie artikel 6). Een koper die deze voorwaarde niet is nagekomen, is aanvullende rechten verschuldigd.

#### **Artikel 4**

Dit artikel betreft een technische aanpassing, die het gevolg is van de wijziging van artikel 3.12.3.0.1 VCF door artikel 6.

#### **Artikel 5**

Dit artikel betreft een technische aanpassing, die het gevolg is van de wijziging van artikel 2.9.4.2.12 VCF door artikel 3.

## **Artikel 6**

Voor de toepassing van het verlaagd tarief in geval van sloop en herbouw komt het aangekochte goed, dat op het moment van de akte niet als woning kan worden gekwalificeerd, slechts in aanmerking als het in een periode van 5 jaar voor de aankoop tot huisvesting van een gezin of persoon heeft gediend. Dat moet blijken uit het feit dat er op een bepaald moment in diezelfde periode op het adres van het aangekochte goed daadwerkelijk een domicilie gevestigd is geweest. Ter controle van deze voorwaarde wordt vereist dat de partijen in de verklaring, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, §1 VCF, bijkomend verklaren dat er in een periode van 5 jaar voorafgaand aan de datum van de authentieke aankoopakte een inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister op het adres van het aangekochte goed is geweest. De partijen dienen niet expliciet te verklaren dat het aangekochte goed in de voorbije 5 jaar tot huisvesting heeft gediend, gezien de verplichte vermelding van artikel 3.12.3.0.1, §1, 2° VCF dat de voorwaarden van het verlaagd tarief vervuld zijn, dit reeds impliceert.

## **Artikel 7**

Dit artikel betreft een technische aanpassing, die het gevolg is van de wijziging van artikel 2.9.4.2.12 VCF door artikel 3.

## **Artikel 8**

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

Met betrekking tot de onroerende voorheffing E-peil voor nieuwbouw:

Artikel 2 van het decreet treedt in werking op 1 januari 2022. Het artikel verstrengt het E-peil voor omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen aangevraagd vanaf die datum.

Deze vermindering voor nieuwbouw is gekoppeld aan de datum waarop de aanvraag van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wordt ingediend. Voor de aanvraag van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen die ingediend is vanaf 1 januari 2022 zal voor nieuwbouw voor de 50% en 100% vermindering een respectievelijk maximaal E-peil behaald moeten worden van E20 en E10 op 1 januari van het aanslagjaar.

De vermindering van de onroerende voorheffing wordt toegekend vanaf het aanslagjaar waarin het onroerend goed, waarvoor de vermindering dient te worden toegepast, op 1 januari het vereiste e-peil heeft bereikt.

Met betrekking tot de wijzigingen aan de voorwaarden voor de verkrijging van het verlaagd tarief van 5% voor aankoop van een enige eigen woning die ingrijpend energetisch gerenoveerd of gesloopt en herbouwd zal worden:

Artikel 3 van het decreet treedt in werking op 1 januari 2022 en is van toepassing op authentieke aankoopakten verleden vanaf die datum.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Matthias DIEPENDAELE