

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 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
 - Definitieve goedkeuring

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 in 2022 de E-peil-eis voor die verminderingen. Onroerende goederen waarvoor vanaf 1 januari 2022 tot en met 31 december 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.

Voor de aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vanaf 1 januari 2023 worden de verminderingen van 50% en 100% enkel nog toegekend voor gedeeltelijke herbouw of herbouw zoals vermeld in artikel 1.1.1, §2, 46/2° en 47/2°, van het Energiebesluit van 19 november 2010 bij het behalen van een maximum 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.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/INHOUDELIJK STRUCTUURELEMENT/BELEIDSDOELSTELLING

- Beleidsveld: Financiën en Begroting
- Inhoudelijk Structuurelement: Fiscaliteit
- Beleidsdoelstelling: het ontwerp van decreet heeft betrekking op wijzigingen aan de Vlaamse Codex Fiscaliteit inzake een vermindering van de onroerende voorheffing voor een maximum behaald E-peil voor nieuwbouw. Hiermee wordt de fiscale regelgeving nog meer in lijn gebracht met de doelstellingen uit Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030. Met de wijzigingen aan het verkooprecht wordt tegemoetgekomen aan een tegenstrijdigheid in de fiscale regelgeving en de energieprestatieregelgeving. Op die manier is er een stroomlijning tussen de behandeling door verschillende agentschappen van de Vlaamse overheid.

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Op 7 mei jl. heeft de Vlaamse Regering beslist haar principiële goedkeuring te hechten aan een 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. (VR 2021 0705 DOC.0517-1, DOC.0517-2 en DOC.0517-3).

De Vlaamse minister, bevoegd voor Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed werd gelast over voornoemd voorontwerp van decreet het advies in te winnen van de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen (SERV) en gemachtigd te beoordelen of het voornoemde advies aanleiding kan geven tot aanpassing van de door de Vlaamse Regering principiële goedgekeurde tekst. Verder werd de Vlaamse minister, bevoegd voor Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, gelast 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 hij oordeelde dat het voornoemde advies geen aanleiding gaf tot aanpassing van de door de Vlaamse Regering principiële goedgekeurde tekst.

In uitvoering van deze beslissing werd de SERV op 11 mei jl. gevraagd een advies te willen verlenen bij het hiervoor vermelde voorontwerp van decreet.

Het voorontwerp werd na verwerking van het voormelde advies en na toevoeging van een remediëring aan het artikel inzake het verlaagd tarief verkooprecht voor sloop en herbouw en bijhorende technische aanpassingen (zie artikelsgewijze toelichting in de Memorie van Toelichting) opnieuw aan de Vlaamse Regering voorgelegd voor een tweede principiële goedkeuring met het oog op de adviesvraag bij de Raad van State.

Op 2 juli jl. heeft de Vlaamse Regering opnieuw beslist haar principiële goedkeuring te hechten aan het hiervoor vermelde voorontwerp van decreet. (VR 2021 0207 DOC.0756-1, DOC.0756-2 en DOC.0756-3).

In uitvoering van deze beslissing werd de Raad van State op 5 juli jl. gevraagd een advies te willen verlenen bij het hiervoor vermelde voorontwerp van decreet.

Het ontwerp van decreet wordt na verwerking van het voormelde advies opnieuw aan de Vlaamse Regering voorgelegd voor een definitieve goedkeuring met het oog op het indienen van een aangepaste ontwerp van decreet in het Vlaams Parlement.

1. Wetgevingsadvies

Voor dit punt kan worden verwezen naar de nota aan de Vlaamse Regering bij de eerste principiële goedkeuring van het voorontwerp van decreet (VR 2021 0705 DOC.0517-1).

2. Advies van de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen

Voor dit punt kan worden verwezen naar de nota aan de Vlaamse Regering bij de tweede principiële goedkeuring van het voorontwerp van decreet (VR 2021 0207 DOC.0756/1).

3. Advies van de Raad van State

De Raad van State bracht op 13 augustus 2021 een advies uit, met nummer 69.807/1/V.

In randnummer 3 van dit advies stelt de Raad van State dat de gegeven verantwoording voor de termijn van 5 jaar betrekking heeft op slechts één hypothese, namelijk het geval van een calamiteit, terwijl de regeling een algemene draagwijdte heeft. Hierop kan gerepliceerd worden dat de termijn van 5 jaar als redelijk wordt geacht om de verschillende oorzaken van het feit dat het aangekochte goed geen woning meer is, te omvatten. De verantwoording voor het geval van een calamiteit diende slechts als voorbeeld te dienen. Om aan deze opmerking tegemoet te komen, wordt in de memorie van toelichting een bijkomende verantwoording opgenomen.

2. INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

1. Situering

De 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, 1ste lid, punt 4° en punt 5° 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.

Het voorliggende ontwerp 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 tot en met 31 december 2022. Voor de aanvragen van de omgevingsvergunning voor de stedenbouwkundige handelingen vanaf 1 januari 2023 wordt de vermindering enkel nog toegekend voor gedeeltelijke herbouw of herbouw zoals vermeld in artikel 1.1.1, §2, 46/2° en 47/2°, van het Energiebesluit van 19 november 2010, met een 50%- en 100%-vermindering respectievelijk voor een E-peil van E20 en E10.

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”.

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°, artikel 1.1.1, § 2, 46/2° en artikel 1.1.1, § 2, 47/2°, 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.

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 dienen 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.

2. Probleemstelling en omgevingsanalyse

A. Met betrekking tot de OV – E-peil voor energiezuinige woningen

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 deze bijkomende incentive tot eind 2022 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 enerzijds, maar ook rekening houdend met de verwachtingen van de burger, 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 voor aanvragen van 1 januari tot 31 december 2022 de fiscale vertaling van een doorgedreven, efficiënt en klimaatvriendelijk beleid. Zo wordt eveneens rekening gehouden met de burger die, in de nabije toekomst, bouwplannen wenst te realiseren en geopteerd heeft om extra inspanningen op klimaatvlak te doen.

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.

Voor nieuwbouw waarvoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is aangevraagd vanaf 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022 gelden de verstrengde maximale E-peilen E20 (50% vermindering) en E10 (100% vermindering).

Vanaf 2023 worden de voorwaarden tot het bekomen van de tijdelijke vermindering van de onroerende voorheffing voor energiezuinige woningen verder bijgesteld en geactualiseerd. Voor nieuwbouw zal het doel op het vlak van energieprestatie immers bereikt zijn. Het uitgangspunt van de vermindering voor onroerende voorheffing voor energiezuinige nieuwbouw was een financiële stimulans te bieden aan de eigenaars van gebouwen of woningen die significant beter presteren dan de minimale opgelegde E-peil eis. Er is echter geen extra incentive meer nodig om nog energiezuiniger te bouwen. De eisen zijn voldoende streng. Een nog lager E-peil heeft slechts een beperkte impact op energieprestaties en CO₂-uitstoot. Het kostenoptimum situeert zich met de huidige stand van de technologie ook omstreeks E20-E30.

Daar waar voor energiezuinige woningen door de huidige wettelijke eisen klimaatgewijs zeer weinig vooruitgang meer kan geboekt worden, kan er op het vlak van renovatie en herbouw wel nog progressie gemaakt worden. In het Vlaams Klimaatplan wordt dan ook ingezet op het reduceren van het verouderd gebouwenbestand. Het gebouwenpark in Vlaanderen is relatief oud, met veel woningen die op energetisch vlak niet meer voldoen aan de huidige standaardvereisten en een ontoereikende woningkwaliteit. Het is niet altijd nog te verantwoorden om sommige van deze woningen nog te renoveren.

In het Vlaams Klimaatplan wordt dit cijfermatig als volgt opgenomen: in 2018 leverde herbouw na sloop 4079 nieuwe wooneenheden op (EPB-databank). In het Vlaamse Gewest is er met 350.000 woningen van structureel ontoereikende kwaliteit, vooral daterend van voor 1960, een enorm potentieel.

Gezien het enorme potentieel wordt voorgesteld om naar de toekomst toe sterk in te zetten op sloop-herbouw. Volgens het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen moet er naar gestreefd worden om tegen 2040 enkel nog nieuwbouw te plaatsen ter vervanging van bestaande woningen of andere bouwwerken.

Voor gedeeltelijke herbouw of herbouw zoals vermeld in artikel 1.1.1, §2, 46/2° en 47/2°, van het Energiebesluit van 19 november 2010 wordt voor aanvragen vanaf 1 januari 2023 de 50%- en 100%-vermindering respectievelijk voor een E-peil van E20 en E10 toegekend.

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

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 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 zou moeten vermijden 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.

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 titel: '1. Situering'.

3. Beleidsmaatregelen en doelstelling

A. Met betrekking tot de OV – E-peil voor energiezuinige woningen

De regelgever wenst de initiële bedoeling van de decreetgever tijdelijk 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.

Voor aanvragen vanaf 1 januari 2023 wordt de 50%- en 100%-vermindering nog toegekend voor gedeeltelijke herbouw of herbouw zoals vermeld in artikel 1.1.1, §2, 46/2° en 47/2°, van het Energiebesluit van 19 november 2010 meteen maximaal E-peil van respectievelijk E20 en 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

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 rechtreekse 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.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Voor een gedetailleerde bespreking kan verwezen worden naar de artikelsgewijze toelichting in de memorie van toelichting.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Zie punt 3.A van de nota VR 2021 0705 DOC.0517-1.

B. ESR-TOETS

Zie punt 3.B van de nota VR 2021 0705 DOC.0517-1.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Zie punt 3.C van de nota VR 2021 0705 DOC.0517-1.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Zie punt 3.D van de nota VR 2021 0705 DOC.0517-1.

4. VERDER TRAJECT

Na definitieve goedkeuring door de Vlaamse Regering, wordt het ontwerp van decreet ingediend in het Vlaams Parlement.

Voor wat de communicatie van de maatregelen naar de belastingplichtigen en aangifteplichtigen betreft, zal deze 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 maatregelen vanaf 1 januari 2022 in werking treden. Op die manier kunnen burgers weloverwogen beslissingen nemen.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1° haar goedkeuring te hechten aan het bijgaande ontwerp 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 en de bijhorende memorie van toelichting;

2° de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed te gelasten voornoemd ontwerp van decreet en de bijbehorende memorie van toelichting, in naam van de Vlaamse Regering, in te dienen bij het Vlaams Parlement.

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

Mathias DIEPENDAELE

Bijlagen:

- Het goed te keuren ontwerp van decreet en bijbehorende memorie van toelichting;
- het advies van de Raad van State.