



RAAD VAN STATE

afdeling Wetgeving

advies 69.807/1/V
van 13 augustus 2021

over

een voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest ‘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’

Op 5 juli 2021 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed verzocht binnen een termijn van dertig dagen, van rechtswege verlengd tot 19 augustus 2021,^(*) een advies te verstrekken over een voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest ‘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’.

Het voorontwerp is door de eerste vakantiekamer onderzocht op 10 augustus 2021. De kamer was samengesteld uit Wilfried VAN VAERENBERGH, kamervoorzitter, Pierre BARRA en Wouter PAS, staatsraden, Jan VELAERS, assessor, en Annemie GOOSSENS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Kristine BAMS, eerste auditeur-afdelingshoofd.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 13 augustus 2021.

*

^(*) Deze verlenging vloeit voort uit artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, *in fine*, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, waarin wordt bepaald dat deze termijn van rechtswege verlengd wordt met vijftien dagen wanneer hij begint te lopen tussen 15 juli en 31 juli of wanneer hij verstrijkt tussen 15 juli en 15 augustus.

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond,¹ alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET VOORONTWERP

2. Het voor advies voorgelegde voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest strekt tot wijziging van de regeling inzake de kwijtschelding of vermindering tot 50% van de onroerende voorheffing gedurende vijf jaar voor gebouwde onroerende goederen met een laag primair energieverbruik (E-peil). Met het oog hierop worden wijzigingen aangebracht in artikel 2.1.5.0.1, § 2, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013. Voor de vergunningsaanvragen ingediend vanaf 1 januari 2022 wordt er voor nieuwbouw bij het behalen van een E-peil van E20 en E10 een vermindering van respectievelijk 50% en 100% van de onroerende voorheffing toegekend (artikel 2 van het voorontwerp).

De voorwaarden om te kunnen genieten van het verlaagde tarief van 5% verkooprecht ingeval de verkrijger zich verbindt tot het uitvoeren van een ingrijpende energetische renovatie aan een aangekochte woning, worden gewijzigd. Ook wordt voorzien in een uitbreiding van de toepassing van het verlaagde tarief door de gelijkstelling met een woning van een huis of het geheel of gedeelte van een verdieping van een gebouw dat op een bepaald moment in de periode van vijf jaar voorafgaand aan de datum van de authentieke aankoopakte hoofdzakelijk tot huisvesting heeft gediend van een gezin of een persoon, als de verklaring, vermeld in artikel 3.12.3.0.1, § 3, zevende lid, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 is gedaan. Hiertoe wordt artikel 2.9.4.2.12 van de Codex gewijzigd (artikel 3) en worden in samenhang hiermee in de Codex een aantal technische wijzigingen aangebracht (artikelen 5 en 7).

Voor de toepassing van het verlaagde 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 vijf 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, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, bijkomend verklaren dat er in een periode van vijf 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 (artikel 6)². Artikel 4 brengt in samenhang daarmee een aantal technische wijziging aan in sommige bepalingen van de Codex.

¹ Aangezien het om een voorontwerp van decreet gaat, wordt onder “rechtsgrond” de overeenstemming met de hogere rechtsnormen verstaan.

² In de inleidende zin van artikel 6 van het voorontwerp dient te worden geschreven “ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014”.

Het aan te nemen decreet treedt in werking op 1 januari 2022. Artikel 2.9.4.2.12 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, zoals gewijzigd bij artikel 3 van het voorontwerp, is van toepassing op authentieke aankoopakten verleden vanaf 1 januari 2022 (artikel 8).

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Artikel 3

3. In het ontworpen artikel 2.9.4.2.12, § 1, derde lid, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 (artikel 3, 3°, van het voorontwerp) wordt de toepassing van het verlaagde tarief uitgebreid op voorwaarde dat een huis of het geheel of gedeelte van een verdieping van een gebouw op een bepaald moment in de periode van vijf jaar voorafgaand aan de datum van de authentieke aankoopakte hoofdzakelijk tot huisvesting heeft gediend van een gezin of een persoon. Gevraagd naar een verantwoording van die termijn van vijf jaar in het licht van het grondwettelijke gelijkheidsbeginsel, antwoordde de gemachtigde het volgende:

“Zoals in de memorie van toelichting ook wordt gemotiveerd, komt de wijziging tegemoet aan die gevallen waar een sloop en herbouw het meest is aangewezen maar die onder de huidige regeling niet voor het verlaagd tarief in aanmerking komen. Dat is bijvoorbeeld het geval bij de aankoop van een woning die door een calamiteit is getroffen, zoals een woning die is ingestort, platgebrand of door een overstroming ernstige waterschade heeft geleden.

Deze woningen zijn in de praktijk vaak een langere tijd niet bewoonbaar. Het zou niet realistisch en vooral onverantwoord zijn om in dergelijke gevallen te vereisen dat een gezin of persoon in de getroffen woning zou blijven wonen opdat de koper van een verlaagd tarief zou kunnen genieten.

Eigenaars die zich in een dergelijke situatie bevinden zullen vaak al hun opties afwegen alvorens tot een verkoop te beslissen. Bepaalde elementen die voor deze beslissing doorslaggevend zijn, nemen heel wat tijd in beslag. Dan denken we voornamelijk aan de opkuis die noodzakelijk is om (samen met een expert) de omvang en de ernst van de schade in te schatten en de tussenkomst van een verzekeringsmaatschappij. Een periode van 5 jaar achten we voor de meeste gevallen een redelijke termijn waarbinnen ze een financieel plaatje hebben kunnen maken.”

Vastgesteld moet worden dat de gegeven verantwoording betrekking heeft op slechts één hypothese, namelijk in het geval van een calamiteit, terwijl de regeling een algemene draagwijdte heeft. Het staat dan ook aan de steller van het voorontwerp om de memorie van toelichting aan te vullen met een verantwoording in het licht van het grondwettelijke gelijkheidsbeginsel, die kan worden betrokken op alle gevallen waarin de uitbreiding van het verlaagde tarief van toepassing is.

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

Annemie GOOSSENS

Wilfried VAN VAERENBERGH