

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 371
van **KATHLEEN HELSEN**
datum: 4 september 2017

aan **BART TOMMELEIN**

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BEGROTING, FINANCIËN EN ENERGIE

Eigendomsverwerving - Extra aanslag en abattement

Een van de manieren waarop de Vlaamse overheid eigendomsverwerving stimuleert, is door een voetvrijstelling op de verkooprechten, namelijk het gewone en bijabattement. Op die manier moet men op de eerste 15.000 euro geen verkooprecht betalen en wordt, afhankelijk van het kadastraal inkomen, dit bedrag nog eens verhoogd met 10.000 of 20.000 euro. Zo bespaar je al snel 2500 euro wanneer je een woning koopt met een hypothecair krediet.

Het moment waarop men de eigendom verwerft, is vaak ook het moment waarop de kopers overgaan tot een renovatie. Ook dit wordt door de Vlaamse overheid ondersteund door tal van premies en fiscale voordelen.

Een dergelijke renovatie, zeker wanneer zij zeer vooruitstrevend is op het vlak van energieprestaties (bijvoorbeeld het halen van de BEN-norm), kan echter heel wat tijd in beslag nemen. Op dat moment kan een probleem optreden met een van de voorwaarden om van de abattements te genieten. Een woning moet immers binnen de twee jaar bewoond zijn, anders verliest men het voordeel en krijgt men er zelfs een boete erbij.

Wij hebben vernomen dat dit zich reeds meermaals heeft voorgedaan, terwijl dit lijnrecht ingaat tegen de politieke doelstelling om renovatie te stimuleren en men rechtsonzekerheid creëert voor de betreffende kopers.

1. Is de minister op de hoogte van deze problematiek?
2. Heeft de minister zicht op het aantal renovaties per jaar dat voldoet aan de BEN-normen?
3. Hoe vaak zijn er klachten geweest over het overschrijden van deze termijn wegens renovatie, bijvoorbeeld via de Vlaamse infolijn of bezwaarschriften bij de Vlaamse Belastingdienst (VLABEL)?
4. Voert VLABEL deze controles anders of strenger uit dan de federale overheidsdienst Financiën? En waarop is deze andere controleaanpak gebaseerd?

BART TOMMELEIN

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BEGROTING, FINANCIËN EN ENERGIE

ANTWOORD

op vraag nr. 371 van 4 september 2017

van **KATHLEEN HELSEN**

1. Om het voordeel van het zogenaamde abattement en bijabattement – dit zijn verminderingen van de belastbare basis bij de berekening van het verkooprecht - te behouden dient de koper zijn hoofdverblijfplaats tijdig in of op het aangekochte goed te vestigen.

Deze termijn bedraagt twee jaar bij de aankoop van een woning en vijf jaar bij de aankoop van een bouwgrond of een onroerend goed dat daarmee wordt gelijkgesteld. De termijn van twee jaar werd door de Vlaamse decreetgever redelijk geacht voor de koper van een woning om zijn/haar hoofdverblijfplaats te vestigen in de aangekochte woning. Onder woning wordt in de Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF) immers verstaan: "het huis of een geheel of gedeelte van een verdieping van een gebouw dat hetzij dadelijk, hetzij na normale herstellings- of onderhoudswerken dient of zal dienen tot huisvesting van één gezin of één persoon, met in voorkomend geval de aanhorigheden die tegelijk met het huis, het geheel of gedeelte van een verdieping worden verkregen". De normale werkzaamheden die hier bedoeld worden zouden de koper niet mogen beletten, behoudens overmacht, zich tijdig in de aangekochte woning te vestigen.

Wanneer een onroerend goed wordt aangekocht dat niet aan deze definitie van woning beantwoordt, heeft de koper vijf jaar tijd om aan zijn verplichting tot vestiging van zijn of haar hoofdverblijfplaats in het aangekochte goed te voldoen. Dit zal het geval zijn bij de aankoop van een onroerend goed dat slechts na grondige renovatie als woning kan dienen.

Uiteraard wil ik alle energetische renovaties, ingrijpende en ook andere, aanmoedigen. Ik verwijs naar de recent voorziene vermindering van de onroerende voorheffing bij ingrijpende energetische renovaties van bestaande woningen en waarvoor een bouwaanvraag werd ingediend na 30 september 2016. De vermindering bedraagt de helft van de onroerende voorheffing wanneer na de renovatie een E-peil bereikt werd van maximum E90. Er wordt zelfs een volledige vrijstelling verleend wanneer een E-peil van maximum E60 wordt bereikt. Deze vrijstelling of vermindering wordt verleend gedurende een periode van 5 jaar.

Een punctuele aanpassing in het verkooprecht is momenteel evenwel niet opportuun gelet op de nakende hervorming van het verkooprecht voor aankopen van de gezinswoning.

2. De BEN-normen kunnen enkel worden afgetoetst bij nieuwbouwwoningen. Bij ingrijpende energetische renovaties, wordt er getoetst of de gerenoveerde woning voldoet aan de BENOveren-normen. Bij gewone renovaties weet het Vlaams Energieagentschap niet of aan de BENOveren-normen is voldaan aangezien er geen E-peil wordt berekend.

De ingrijpende energetische renovaties zijn pas ingevoerd voor projecten met een bouwaanvraag vanaf 1 januari 2015. Aangezien een dergelijk bouwproject meestal

niet in een jaar is afgewerkt, zijn er nog niet veel EPB-aangiftes ingediend voor ingrijpende energetische renovaties.

In volgende tabel vindt de Vlaamse volksvertegenwoordiger de cijfers tot half september voor alle Ingrijpende Energetische Renovaties (IER) die voldoen aan de BENO-veren-normen, namelijk een E-peil lager of gelijk aan E60.

Aanvraagjaar van de bouwvergunning	Indienjaar van de EPB-aangifte (na het afronden van de werken)	Aantal	Totaal per aanvraagjaar
2015	2016	4	43
	2017	39	
2016	2016	1	17
	2017	16	

In volgende tabel vindt de Vlaamse volksvertegenwoordiger alle ingrijpende energetische renovaties (met alle mogelijke E-peilwaarden, dus ook projecten die niet voldoen aan de strengere BENO-veren-normen).

Aanvraagjaar van de bouwvergunning	Indienjaar van de EPB-aangifte (na het afronden van de werken)	Aantal	Totaal per aanvraagjaar
2015	2015	4	323
	2016	97	
	2017	222	
2016	2016	2	51
	2017	49	
2017	2017	2	2

Het is niet aangewezen om hier al conclusies uit te trekken aangezien er nog veel te weinig EPB-aangiftes zijn ingediend voor dergelijke projecten. In totaal zijn er dus nog maar 60 EPB-aangiftes ingediend voor IER-projecten met een E-peil lager of gelijk aan E60. In totaal zijn er al 376 EPB-aangiftes ingediend voor alle IER-projecten.

- De klachtendienst van het departement Financiën en Begroting behandelt de klachten over de handelingen en werking van onder meer de Vlaamse Belastingdienst. Deze dienst kreeg dit jaar 29 klachten die betrekking hebben op een aanslagbiljet of een betalingsherinnering voor de registratiebelasting die wordt ingekohierd door de Vlaamse Belastingdienst naar aanleiding van een vaststelling dat de voorwaarden voor het behoud van het voordeel van een abattement niet werden nageleefd. In dergelijke situaties heeft de Vlaamse Belastingdienst vastgesteld dat de koper niet tijdig zijn hoofdverblijfplaats in of op het verkregen goed heeft gevestigd.

Als motivering van deze klachten wordt doorgaans niet verwezen naar problemen met de renovatie. Meestal gaat het over andere feiten, bijvoorbeeld over de datum van de verzending van het aanslagbiljet, over de precieze looptijd van de termijn waarbinnen de bewoningsverplichting dient te worden nageleefd, of over de precieze datum waarop de hoofdverblijfplaats op het aangekochte goed werd gevestigd. Uitzonderlijk werd geargumenteed dat geplande renovaties niet zijn verlopen zoals voorzien, bijvoorbeeld wegens werkonbekwaamheid. Er was geen enkele keer sprake van renovaties met BENO-veren-normen.

De Vlaamse Belastingdienst ontvangt regelmatig bezwaren van kopers die overmacht inroepen wanneer ze niet hebben voldaan aan de voorwaarden tot behoud van het genoten gunstregime. Al deze bezwaren worden op dit ogenblik nog ondergebracht in 1 subtype. Het is op heden dan ook onmogelijk te achterhalen hoeveel bezwaren betrekking hebben op het niet voldoen aan de termijn voor het vestigen van de hoofdverblijfplaats in de aangekochte woning na toekenning van het voordeel van het abattement. Om dezelfde reden is het momenteel onmogelijk te achterhalen bij hoeveel bezwaren een verbouwing wordt aangehaald als overmacht.

De Vlaamse Belastingdienst werkt wel aan een verdere typering van het subtype 'overmacht' zodat er in de toekomst kan worden aangeduid welke omstandigheid (bijvoorbeeld een ziekte, een vertraging bij de verbouwing, of andere situaties) als overmacht wordt ingeroepen.

4. De Vlaamse Belastingdienst treedt niet strenger op dan de federale overheid in het verleden, maar de controles worden wel anders georganiseerd. Sinds de overname van de dienst van de registratiebelastingen ontwikkelde de Vlaamse Belastingdienst geautomatiseerde processen die de controle op de gunstregimes in nieuwe dossiers versnellen en vergemakkelijken. Door een koppeling van het dossier aan de (adres)gegevens uit de databank van het Rijksregister kan er momenteel onmiddellijk worden overgegaan tot vordering van aanvullende rechten in geval van schending van een voorwaarde. Concreet wordt dus afgestapt van het vroegere systeem van geglobaliseerde controles van dossiers "per jaar", er wordt integendeel voortaan gefocust op een snellere controle per individueel dossier. Deze aanpak resulteert in een win-winsituatie voor beide partijen. Belastingplichtigen worden meteen verwittigd als een voorwaarde wordt overtreden en de overheid int sneller haar inkomsten.

Ik verwijs u hiervoor naar de bespreking van het onderdeel Financiën van het jaarverslag van de Vlaamse Ombudsdienst voor 2016 tijdens de vergadering van de Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting van 28 maart 2017.