RAAD VAN STATE
afdeling Wetgeving

advies 72.170/3
van 13 oktober 2022

over

amendementen op een ontwerp van decreet ‘tot wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013’(*Parl.St.* Vl.Parl. 2022-23, nr. 1440/1).

‡LW-BDKWIFECA-HCBHAMW‡

Op 13 september 2022 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 een advies te verstrekken over amendementen op een ontwerp van decreet ‘tot wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013’(*Parl.St.* Vl.Parl. 2022-23, nr. 1440/1).

De amendementen zijn door de derde kamer onderzocht op 11 oktober 2022. De kamer was samengesteld uit Jeroen VAN NIEUWENHOVE , kamervoorzitter, Koen MUYLLE en Inge VOS, staatsraden, Jan VELAERS en Bruno PEETERS, assessoren, en Astrid TRUYENS, griffier.

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

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 13 oktober 2022.

*

‡LW-BDKWIFECA-HCBHAMW‡

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 DE AMENDEMENTEN

2. Artikel 2.9.4.2.11 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit (hierna: VCF) voorziet in een verkooprecht van 3% voor overeenkomsten houdende zuivere aankoop, waarbij door een of meer natuurlijke personen samen en gelijktijdig de geheelheid volle eigendom van een woning wordt verkregen om er hun hoofdverblijfplaats te vestigen. De artikelen 2.9.4.2.12 en 2.9.4.2.14 VCF voorzien in een verlaging van dat tarief tot 1%, respectievelijk bij uitvoering van een ingrijpende energetische renovatie of gedeeltelijke herbouw en bij verkrijgingen onder bezwarende titel bij authentieke akte van de geheelheid eigendom van een beschermd monument.

Voor de toepassing van dit verlaagd tarief mag de verkrijger op datum van de authentieke aankoopakte niet voor de geheelheid volle eigenaar zijn van een andere woning of bouwgrond. De verkrijger die op datum van de authentieke aankoopakte onder de uitsluitingsregel voor het verlaagde tarief valt, kan toch onmiddellijk aanspraak maken op het verlaagde tarief als hij de zogenaamde “tolerantie voor causaal verband” inroept. Dit betekent dat er geen rekening wordt gehouden met een woning of bouwgrond waarvan de koper eigenaar is, indien de koper zich ertoe verbindt om deze woning of bouwgrond binnen een bepaalde termijn na de datum van de authentieke akte van de aankoop van de nieuwe gezinswoning volledig te vervreemden en aantoont dat er een causaal verband bestaat tussen de vervreemding en de verkrijging.

De om advies voorgelegde amendementen nrs. 1 tot 4 hebben tot doel om de termijn inzake die tolerantie voor causaal verband te verlengen van twee naar drie jaar voor de toepassing van de artikelen 2.9.4.2.12 en 2.9.4.2.14 VCF. Daarnaast komt er een overgangsmaatregel voor de reeds lopende termijnen (amendement nr. 5).

ONDERZOEK VAN DE AMENDEMENTEN

ALGEMENE OPMERKING

3. Met amendement nr. 1 wordt de termijnverlenging doorgevoerd in artikel 2.9.4.2.12, § 2, eerste lid, 1°, VCF. Met amendement nr. 2 wordt de termijnverlenging doorgevoerd in artikel 2.9.4.2.14, § 5, eerste lid, 1°, VCF.

[1] Aangezien het om amendementen op een ontwerp van decreet gaat, wordt onder “rechtsgrond” de overeenstemming met de hogere rechtsnormen verstaan.

‡LW-BDKWIFECA-HCBHAMW‡

De termijn van twee jaar in artikel 2.9.4.2.11, § 3, eerste lid, 1°, VCF,[2] blijft evenwel behouden op twee jaar en wordt dus niet met een jaar verlengd.

Volgens de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof is een verschil in behandeling slechts verenigbaar met de grondwettelijke beginselen van gelijkheid en niet-discriminatie, wanneer dat verschil op een objectief criterium berust en het redelijk verantwoord is. Het bestaan van een dergelijke verantwoording moet worden beoordeeld, rekening houdend met het doel en de gevolgen van de betrokken maatregel en met de aard van de ter zake geldende beginselen; het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie is geschonden wanneer er geen redelijk verband van evenredigheid bestaat tussen de aangewende middelen en het beoogde doel.[3] Bij artikel 172 van de Grondwet wordt de toepasselijkheid van de grondwettelijke regels van gelijkheid en van niet-discriminatie (artikelen 10 en 11 van de Grondwet) bevestigd in fiscale aangelegenheden. Deze bepaling is immers een precisering of een bijzondere toepassing van het in artikel 10 van de Grondwet algemeen geformuleerde gelijkheidsbeginsel.[4]

In de verantwoording bij amendement nr. 1 wordt daarover het volgende vermeld (waar ook naar wordt verwezen als verantwoording voor amendement nr. 2):

> "Voor het tarief van artikel 2.9.4.2.11 VCF wordt de huidige termijn van twee jaar behouden. Deze differentiatie is ingegeven vanuit de ingrijpende aard van de werken waartoe de verkrijger zich bij een ingrijpende renovatie, sloop en herbouw of aankoop van een beschermd monument als enige eigen woning verbindt. Voor de verkrijging van het algemeen verlaagd tarief voor de aankoop van de enige eigen woning rusten er op de verkrijger geen bijkomende verplichtingen die de bewoning van de nieuwe woning op een dergelijke wijze belemmeren."

De gemachtigde verklaarde in dat verband nog het volgende:

> "Kopers die wensen te genieten van het verlaagd tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.11 VCF, bevinden zich dus niet in dezelfde situatie als kopers die wensen te genieten van het verlaagd tarief, vermeld in artikel 2.9.4.2.12 VCF (of artikel 2.9.4.2.14 VCF)."

---

[2] Het tarief van 3% in die bepaling geldt op voorwaarde dat de verkrijger op de datum van de authentieke aankoopakte niet voor de geheelheid volle eigenaar is van een andere woning of bouwgrond, maar er wordt geen rekening gehouden met een woning of bouwgrond als de verkrijger zich ertoe verbindt om dit onroerend goed uiterlijk twee jaar na de datum van de authentieke akte volledig en ten bezwarende titel te vervreemden en aantoont dat er een causaal verband bestaat tussen die vervreemding en de verkrijging tegen het verlaagd tarief.

[3] Vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof. Zie bv.: GwH 17 juli 2014, nr. 107/2014, B.12; GwH 25 september 2014, nr. 141/2014, B.4.1; GwH 30 april 2015, nr. 50/2015, B.16; GwH 18 juni 2015, nr. 91/2015, B.5.1; GwH 16 juli 2015, nr. 104/2015, B.6; GwH 16 juni 2016, nr. 94/2016, B.3; GwH 18 mei 2017, nr. 60/2017, B.11; GwH 15 juni 2017, nr. 79/2017, B.3.1; GwH 19 juli 2017, nr. 99/2017, B.11; GwH 28 september 2017, nr. 104/2017, B.8; GwH 3 februari 2022, nr. 11/2022, B.6; GwH 10 februari 2022, nr. 25/2022, B.9.3; GwH 22 september 2022, nr. 109/2022, B.15.1.

[4] GwH 15 oktober 2020, nr. 135/2020, B.9; GwH 16 december 2021, nr. 184/2021, B.6.1; GwH 24 februari 2022, nr. 31/2022, B.4; GwH 22 september 2022, nr. 112/2022, B.17.1.

‡LW-BDKWIFECA-HCBHAMW‡

De verantwoording steunt met andere woorden op een objectief criterium, namelijk de ingrijpende aard van de werken waartoe de verkrijger zich engageert. Dat criterium is ongetwijfeld pertinent voor artikel 2.9.4.2.12 VCF, maar het valt moeilijk in te zien waarom het relevant is voor artikel 2.9.4.2.14 VCF, waarin geen melding wordt gemaakt van werken met een ingrijpende aard. In die laatste bepaling wordt overigens als een van de voorwaarden verwezen naar artikel 2.9.4.2.10, § 2, 1°, VCF, dat bepaalt dat "de verkrijgers [zich ertoe] verbinden […] dat minstens het bedrag dat overeenkomt met het verschil tussen het verkooprecht, geheven met toepassing van paragraaf 1, en het verkooprecht, verschuldigd bij gebrek aan toepassing van hetzelfde artikel, *binnen vijf jaar* vanaf de datum van de authentieke akte van verkrijging geïnvesteerd wordt in beheersmaatregelen, werkzaamheden of diensten die noodzakelijk zijn voor het behoud of de herwaardering van erfgoedkenmerken en -elementen van het beschermde monument (…).".

Er zal bijgevolg ook voor de hypothese van artikel 2.9.4.2.14 VCF op een meer sluitende wijze moeten kunnen worden verantwoord waarom de verlenging van de termijn van twee naar drie jaar aangewezen is en waarom dat niet het geval is voor de hypothese van artikel 2.9.4.2.11 VCF. Indien dat niet mogelijk blijkt te zijn, zal amendement nr. 2 moeten worden weggelaten (en moeten de amendementen nrs. 3 tot 5 in die zin worden aangepast), of zal amendement nr. 2 moeten worden aangepast om in artikel 2.9.4.2.14 VCF de verlenging van de termijn enkel mogelijk te maken voor de hypothese van werken met een ingrijpende aard. Het is natuurlijk ook denkbaar dat een meer algemene verlenging van de termijn wordt doorgevoerd door een wijziging van artikel 2.9.4.2.11 VCF (met eveneens een aanpassing van de amendementen nrs. 3 tot 5).

DE GRIFFIER DE VOORZITTER

Astrid TRUYENS Jeroen VAN NIEUWENHOVE

‡LW-BDKWIFECA-HCBHAMW‡