
ADVIES

Voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van het abattement op het verkooprecht en tot invoering van een aanvullend abattement op het verkooprecht in geval van verbetering van de energieprestatie

Aanvrager	Minister Sven Gatz
Aanvraag ontvangen op	19 mei 2022
Aanvraag behandeld door	Commissie Economie - Werkgelegenheid - Fiscaliteit - Financiën Commissie Huisvesting Commissie Leefmilieu
Advies aangenomen door de Plenaire vergadering op	16 juni 2022

Vooraf

De registratierechten, die 12,5% bedragen, behoren tot de hoogste in Europa. Om de middenklasse in Brussel te behouden, werd tijdens de fiscale hervorming van 2016 beslist om de woonbonus af te schaffen teneinde het abattement op het hele grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 60.000 tot 175.000 euro te verhogen¹. Dat betekent concreet dat de koper van een goed, waarvan de aankoopprijs 175.000 euro bedraagt, geen registratierechten betaalt. Dit is een voordeel van 21.875 euro.

Het voorontwerp van ordonnantie formuleert drie hervormingsvoorstellen voor:

- de invoering van een bijkomend abattement in geval van belangrijke energetische renovatiewerken (25.000 euro per sprong van EPB-klasse, met een minimum van verbetering met 2 sprongen);
- de verhoging met 25.000 euro van het huidige hoofd-abattement van 175.000 euro;
- het huidige plafond van 500.000 euro vanaf hetwelk een woning niet meer in aanmerking komt voor een abattement wordt opgetrokken naar 600.000 euro.

Wat betreft het abattement voor energetische renovaties, zal de controle van de classesprong gebeuren op basis van de gegevens die op de EPB-attesten vermeld staan (vergelijking van de EPB-klasse op het ogenblik van de aankoop met de nieuwe klasse na het einde van de werken). In geval van energie-renovatiewerken zal de termijn, binnen dewelke de koper het goed tot zijn woonplaats kan maken, van 2 op 5 jaar worden gebracht. Bij niet-naleving van deze termijn zal de koper bijkomende rechten moeten betalen die nog verhoogd worden met een boete (behalve indien de vertraging voor de verwezenlijking van de werken het gevolg is van overmacht).

Wat betreft het hoofd-abattement, wordt de termijn, die aan de koper wordt gelaten om zich te domiciliëren, van 2 op 3 jaar gebracht. En indien de koper zijn woonplaats niet gedurende 5 jaar in het verworven goed behoudt, dan zal hij voortaan een bedrag moeten terugbetalen. Dit bedrag zal worden berekend in verhouding tot de resterende domiciliëringduur.

De budgettaire kost van de voorgestelde maatregelen wordt op ongeveer 38 miljoen euro geraamd.

Advies

1. Algemene beschouwingen

1.1 Over de evaluatie van het abattement

Brupartners doet opmerken dat men had voorzien om de impact van het abattement op de woonomstandigheden en de koopmarkt te Brussel aan een evaluatie te onderwerpen. Aangezien de evaluatie van de maatregel nog loopt, vindt **Brupartners** het belangrijk om de resultaten ervan af te wachten alvorens een maatregel te versterken die zjijntwege een ongunstig advies had gekregen.

Daarbij komt dat de cijfers, die door de Federale Overheidsdienst Financiën, die met de belastingdienst belast is, zijn medegedeeld, lijken aan te geven dat de maatregel – zoals deze momenteel wordt toegepast – nagenoeg betrekking heeft op alle kopers van een eerste woning.

¹ [A-2016-071-ESR](#)

Zonder evaluatie van de maatregel die wijst op de dringende noodzaak tot een verhoging van het maximum, is **Brupartners** de mening toegedaan dat de beperkte baten, die de voorgestelde hervorming van het abattement zou mogelijk maken, deze niet rechtvaardigen.

1.2 Over de hervorming van het abattement in de registratierechten

Brupartners heeft zich reeds uitgesproken over het beginsel van een abattement op de registratierechten tot 175.000 euro en herinnert eraan dat hij geen voorstander is van deze maatregel, met name omwille van het gevaar van een stijging van de vastgoedprijzen die de effecten van de hervorming in enkele jaren teniet zouden kunnen doen. Ingevolge deze hervorming zouden kandidaat-kopers plots over een overschot aan middelen beschikken zonder dat hun situatie, noch deze van het Brussels vastgoedpark erop is vooruitgegaan. Door deze toename van middelen op korte termijn zouden meer kopers, die over meer financiële middelen beschikken, met elkaar de concurrentie aangaan en bijgevolg – op mechanische wijze – een stijging van de vastgoedprijzen veroorzaken.

Brupartners had er destijds op gewezen dat een totale uitsluiting van het recht op een abattement voor woningen, waarvan de belastbare basis 500.000 euro of meer bedraagt, een plotse breuk met de bestaande vrijstelling van registratierechten zou vormen. Zo kon de maatregel perverse effecten meebrengen, zoals de verdwijning van dit type van woningen van de vastgoedmarkt of de gedeeltelijke aangifte van de aankoopwaarde van een woning. Aangezien het optrekken van het maximum mogelijks dezelfde gevolgen zou hebben, herhaalt **Brupartners** zijn vraag om voor het abattement een meer proportionele regeling uit te werken voor woningen van 600.000 euro of meer.

Omwille van deze redenen brengt **Brupartners** over het abattement en zijn hervorming een ongunstig advies uit. In de huidige stand van zaken lijkt de maatregel op middellange termijn voornamelijk aan de verkopers ten goede te komen, zonder de situatie van de kandidaat-kopers op ingrijpende wijze te veranderen.

1.3 Over het bijkomend abattement in geval van verbetering van de energieprestatie

Brupartners verwondert zich over de toepassingsvoorwaarden van het bijkomend abattement in geval van een verbetering van de energieprestatie.

Brupartners wijst er eveneens op dat een van de eerste hindernissen voor de energetische renovatie van de gebouwen te Brussel de aanwezigheid van bewoners in de gebouwen is.

Het gebrek aan bewoners vormt een ideale gelegenheid om tot een ingrijpende energetische renovatie over te gaan, rekening houdend met de op dit vlak aangekondigde reglementaire eisen. Daarbij komt dat **Brupartners** van mening is dat de beschikbare steun (renovatiepremies en -steun) voornamelijk wordt gebruikt door eigenaars-bewoners, en in weinig gevallen aangewend voor de private huurmarkt. Ook stelt **Brupartners** zich vragen bij de gepastheid om de vormen van publieke steun voor het meest dynamisch gedeelte van de huurmarkt te verhogen. Moeten de beschikbare middelen niet worden voorbehouden aan vormen van bijkomende publieke steun voor energetische renovaties die worden uitgevoerd in aanwezigheid van verschillende bewoners die zouden moeten worden bevoorrecht, met name gelet op de bevordering van het recht op wonen ?

Brupartners vindt dat het interessant zou zijn om de gepastheid te onderzoeken om voor kopers-verhuurders “energetische renovatie” abattements te voorzien door een versoepeling van de prijsmaxima, door deze te onderwerpen aan de verplichting tot het behoud van de bewoners in het

gebouw, evenals aan het mechanisme van conventionering van de huurprijzen. In dit stadium (zie hieronder) lijkt de relevantie van de aanwending van bijkomende abbatementen op de registratierechten voor een evenwichtige energetische renovatie van het hele vastgoedpark niet evident.

Hoe dan ook, en gelet op de doelstelling van de Regering tot een renovatie van het volledige Brusselse vastgoedpark (en dit ongeacht er al dan niet sprake is van een eigendomsoverdracht), is **Brupartners** van oordeel dat het fiscale voordeel van het abbatement voor eigenaars-verhuurders beschikbaar zou moeten zijn, op voorwaarde dat het voordeel wordt gekoppeld aan een conventionering van de huurprijzen.

Om tegemoet te komen aan de nood tot energetische renovaties, vindt hij het nodig om ook de kopers van grotere woningen tot renovatie aan te zetten. **Brupartners** vraagt daarom dat er in deze zin bijkomende mechanismen zouden worden ingevoerd.

Vanuit een meer globaal oogpunt stelt deze maatregel volgens **Brupartners** de vraag naar een doeltreffende aanwending van de beschikbare middelen om de doelstellingen inzake energetische renovatie van het Gewest te verwezenlijken.

2. Bijzondere beschouwingen

2.1 Alternatief voorstel

Rekening houdend met de gecreëerde kostenongelijkheid tussen de aankoop van een nieuwe woning en de aankoop van een bestaande woning herinnert **Brupartners** eraan dat hij in zijn advies² had gevraagd dat een gewestelijk systeem zou worden ingevoerd – onder de vorm van een premie of een belastingkorting - toegekend op voorlegging van wettelijk door een onderneming opgestelde facturen die in orde is vanuit fiscaal en sociaal oogpunt, waarbij het enerzijds mogelijk zou worden om een gedeelte van de BTW te compenseren voor een persoon die een nieuwbouw verwerft en anderzijds om zwartwerk bij renovaties uit te sluiten.

Zo'n systeem zou een maximale positieve impact op de Brusselse economische activiteiten en werkgelegenheid hebben. Zo'n voorziening zou eveneens kunnen worden toegepast op de werkzaamheden in geval van de verbetering van de energieprestatie.

2.2 Over de impact op de prijzen

Brupartners vraagt om over te gaan tot een grondige analyse van de gevolgen van elk van de vormen van abbatement op de vastgoedprijzen, rekening houdend met de huidige kleine verschillen van de verkoopprijzen in functie van de EPB die zouden moeten worden versterkt. Zo vindt hij het met name nodig om na te gaan of de bijkomende abbatementen ertoe zouden bijdragen dat de verkoopprijzen beter de aangekondigde verplichtingen inzake energetische renovatie zouden weergeven. Dit is meer bepaald het geval in de door het Gewest gehanteerde veronderstelling van een financiering van de maatregel door een voortdurende stijging van de vastgoedprijzen en, bijgevolg, van de registratierechten.

² [A-2016-071-ESR](#)

Brupartners noteert eerst en vooral dat deze stijging niet gewaarborgd is en dat de recente stijging van de rentevoeten tot een vertraging zou kunnen leiden.

Ten tweede wijst **Brupartners** erop dat de stijging van de vastgoedprijzen zonder gecorreleerde stijging van de inkomsten tot gevolg zal hebben dat de toegang tot eigendom moeilijker zal worden voor de middenklasse en het bijgevolg niet mogelijk zal zijn om de doelstellingen van de maatregel te halen.

Brupartners herinnert er tot slot aan dat de vastgoedprijzen een invloed uitoefenen op de huurprijzen. In deze omstandigheden openlijk een aanzienlijke stijging van de vastgoedprijzen wensen, gaat in tegen talrijke doelstellingen die door het Gewest worden nagestreefd, met name in zijn Noodplan Huisvesting. Ter conclusie, en uitgaande van een mogelijke aanzienlijke impact van de huidige maatregelen op de vastgoedprijzen, maakt Brupartners – gelet op de aangekondigde doelstellingen - ernstig voorbehoud wat betreft de gepastheid van de overwogen uitbreidingen.

2.3 Over de fiscale concurrentie tussen de Gewesten

Brupartners wijst op de noodzaak om een versterkte fiscale concurrentie tussen de Gewesten te vermijden en vraagt om een interregionale evaluatie van het geheel van de maatregelen die de verwerving van een woning bevorderen. Dit moet toelaten om de gepastheid van de uitvoering van deze maatregelen na te gaan. Zo'n studie zou toelaten om zich ervan te vergewissen dat een stijging van de vastgoedprijzen (al dan niet gekoppeld aan de toepassing van deze maatregelen) niet de veronderstelde baten van deze reglementeringen tenietdoet. Een gedetailleerde analyse van de interregionale fiscale context zou het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bovendien in de mogelijkheid moeten stellen om de middelen, waarover het beschikt, zo adequaat mogelijk te besteden.

*
* *