



ADVIES
VAN 24 JANUARI 2018
VOORONTWERP VAN DECREET HOUDENDE
DE RATIONALISERING VAN FISCALE GUNSTMAATREGELEN

INHOUD

I.	SITUERING	1
II.	ALGEMENE BEOORDELING	1
III.	VRIJSTELLING ONROERENDE VOORHEFFING VOOR VERBOUWING WINKELPAND TOT WONING.....	2
IV.	AFWIJKING VERKOOPRECHT LANDBOUWBEDRIJVEN EN ONBEOUWDE LANDBOUWGRONDEN.....	3

I. SITUERING

1. SARO ontving op 2 januari 2018 een adviesvraag van viceminister-president Bart Tommelein over het voorontwerp van decreet van de Vlaamse Regering houdende de rationalisering van fiscale gunstmaatregelen. De adviesvraag gaat uit van een adviestermijn van dertig dagen. Met voorliggend advies, goedgekeurd op de raad van 24 januari 2018, komt de raad tegemoet aan de vooropgestelde adviestermijn.
2. Het voorontwerp van decreet beoogt een aantal rationaliseringsmaatregelen in verschillende domeinen met het oog op de aanpassing van fiscale gunstmaatregelen op basis van hun effectiviteit en hun maatschappelijke noodzaak. Het gaat om de opheffing van niet of onderbenutte maatregelen, het wegwerken van knelpunten die leiden tot onderbenutting, een administratieve vereenvoudiging voor de burger of de overheid en de actualisering van verouderde terminologie of verwijzingen. Aldus worden wijzigingen aangebracht in het Wetboek van inkomstenbelastingen, het decreet Grond- en Pandenbeleid, de Vlaamse Codex Fiscaliteit en het besluit Vlaamse Codex Fiscaliteit.

II. ALGEMENE BEOORDELING

3. SARO vindt het positief dat - in uitvoering van het Vlaams Regeerakkoord - werk wordt gemaakt van een vereenvoudiging van de bestaande regelgeving. De raad stelt vast dat met betrekking tot het beleidsdomein van de ruimtelijke ordening diverse wijzigingen worden voorgesteld:
 - Opheffing van de belastingvermindering voor uitgaven voor vernieuwing van woningen gelegen in een zone voor positief grootstedelijk beleid (art. 2);
 - Afschaffing van de belastingvermindering voor uitgaven voor vernieuwing van een woning die verhuurd is via een sociaal verhuurkantoor (art. 3);
 - Opheffing van de belastingvermindering voor renovatie-overeenkomsten (art. 4);
 - Verlaging van het basistarief van de onroerende voorheffing voor eigendommen die door een erkend sociaal verhuurkantoor worden gehuurd (art. 5 en 6);
 - Wijziging van het toepassingsgebied van de vrijstellingen van de onroerende voorheffing voor de verbouwing van een winkelpand tot woning en voor vervangbouw (art. 7);
 - Aanpassing van de afwijkingen op de gewone toepassing van het verkooprecht in functie van een rationele inrichting van landbouwbedrijven en onbebouwde landbouwgronden (art. 12, 16 en 17);
 - Afschaffing van de vrijstelling van het verkooprecht voor de overdracht van een afgedankte bedrijfsruimte aan de federale staat of een andere publiekrechtelijke rechtspersoon en voor natuurinrichtingsakten (art. 15);
 - Tekstuele vereenvoudiging voor de verschillende bepalingen in verband met ruil, ruilverkaveling en herverkaveling (art. 15).

4. De raad gaat in zijn advies niet op al deze voorstellen in. De raad beperkt zich tot het voorstel inzake de vrijstelling van de onroerende voorheffing voor de verbouwing van een winkelpand tot woning en voor vervangbouw (zie deel III) en het voorstel met betrekking tot het verkooprecht in functie van een rationele inrichting van landbouwbedrijven en onbebouwde landbouwgronden (zie deel IV).

III. VRIJSTELLING ONROERENDE VOORHEFFING VOOR VERBOUWING WINKELPAND TOT WONING

5. Artikel 7 van het voorontwerp van decreet vervangt het artikel 2.1.6.0.2 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013. Dit artikel voorziet een vrijstelling van de onroerende voorheffing voor: 1° de ombouw van een winkelpand tot woning bestemd voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande en 2° renovatiewerkzaamheden en sloopwerkzaamheden gevolgd door vervangingsbouw van verwaarloosde gebouwen of ongeschikte of onbewoonbare woningen.

Met het oog op inbreiding en kernversterking wordt het toepassingsgebied van de vrijstelling voor de ombouw van een winkelpand gewijzigd. Indien gelegen in een winkelarm gebied geldt de vrijstelling voor een ombouw van een winkelpand (actief of leegstaand) tot één of meerdere woningen. Indien gelegen in een kernwinkelgebied kan een vrijstelling worden toegekend voor (gedeelten van) de bovenverdiepingen van een onroerend goed die worden omgebouwd tot woning en waarbij het gelijkvloers behouden blijft als (actief) handelspand. Deze vrijstelling wordt verleend voor een periode van 5 jaar.

Daarnaast wordt het toepassingsgebied van de bestaande vrijstelling voor renovatiewerkzaamheden en sloopwerkzaamheden gevolgd door vervangingsbouw enerzijds beperkt tot vervangbouw van ongeschikte of onbewoonbare woningen en gebouwen, doch anderzijds uitgebreid tot bedrijfsruimten. Deze vrijstelling wordt verleend voor een periode van 5 jaar en wordt beperkt tot het bedrag van 1000 euro per nieuwe woning en 4000 euro voor een nieuwe bedrijfsruimte.

6. SARO vindt het positief dat de Memorie van Toelichting bij artikel 7 verwijst naar de ambities van het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen inzake het terugdringen van het ruimtebeslag en het geschikt maken van bestaande ruimte-innames voor nieuwe noden door middel van intensivering, verweving en hergebruik.

SARO ondersteunt de ruimtelijke transitie die met het BRV wordt beoogd en staat voluit achter de doelstellingen inzake ruimtelijk rendement.¹ Het is positief dat voorliggende maatregel op de principes van het BRV wordt geënt.

De Memorie van Toelichting gaat tevens in op de problematiek van leegstand van handelspanden of van de ruimten boven winkels. SARO heeft eerder reeds het belang benadrukt van een gedegen financiële regeling inzake de verwerving en/of sanering van leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten. De raad wees er op dat deze financiële steun voor een aantal lokale besturen een belangrijke hefboom vormt om actief op te treden bij verwaarlozing of leegstand maar benadrukte tevens dat dit niet mag leiden tot een verstoring van een marktconforme herontwikkeling van de bedrijfsruimten.² Anderzijds heeft SARO er ook al op gewezen dat de aanpak van leegstaande of verwaarloosde handelspanden een ruime invulling dient te krijgen. De raad vroeg daarbij tevens aandacht voor indirecte, flankerende maatregelen (o.a. mobiliteit, inrichting publieke ruimte, handelspandenfonds, stimuleren starters, centrummanagement).³

¹ SARO 2017|03. Gemeenschappelijk advies met Mineraad van 22 februari 2017 over het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, pag. 3 www.sarovlaanderen.be

² SARO 2013|08. Advies van 27 maart 2013 over de wijziging van het decreet leegstand en verwaarlozing bedrijfsruimten.

³ SARO 2010|13. Advies van 29 september 2010 over de startnota winkelen in Vlaanderen.

7. De Memorie van Toelichting legt tot slot de link met het handelsvestigingsbeleid en de doelstellingen inzake versterking van kernwinkelgebieden en de conversie van winkelarme gebieden naar woongebied. SARO ondersteunt de afbakening van kernwinkelgebieden en winkelarme gebieden. In zijn advies over het voorontwerp van decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid heeft de raad geoordeeld dat met de afbakening van deze specifieke gebieden een krachtig instrument wordt ingevoerd voor het realiseren van de beoogde doelstellingen van het handelsvestigingsbeleid.⁴

SARO vindt het in die zin positief dat het toepassingsgebied van de vrijstelling van de onroerende voorheffing beperkt wordt tot deze specifieke gebieden. De raad vindt het tevens positief dat een differentiatie wordt ingebouwd naar gelang de ligging van een handelspand in kernwinkelgebied dan wel winkelarm gebied. De raad wenst wel nogmaals te benadrukken dat deze afbakeningen prioriteit dienen te krijgen en voldoende flexibel dienen te zijn.⁵ Zoals de Memorie van Toelichting terecht aangeeft, hebben immers nog maar weinig lokale besturen hun kernwinkelgebieden en winkelarme gebieden afgebakend.

IV. AFWIJING VERKOOPRECHT LANDBOUWBEDRIJVEN EN ONBEBOUWDE LANDBOUWGRONDEN

8. De artikels 12 en 16 van het voorontwerp van decreet wijzigen de artikels 2.9.4.2.8 §1, 1e lid en 2.9.6.0.4 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit die een verlaagd verkooprecht van 6% instellen voor ruilovereenkomsten van onbebouwde landgoederen. Voorwaarden zijn a) dat de verkoopwaarde voor elk van de kavels niet meer bedraagt dan het kadastraal inkomen, vermenigvuldigd met een door de Vlaamse Regering vastgestelde coëfficiënt en b) dat het eventuele waardeverschil tussen elk van de kavels niet hoger is dan een vierde van de verkoopwaarde.

Naar analogie wijzigt het artikel 17 van het voorontwerp van decreet het artikel 2.9.7.0.2, tweede lid, dat bepaalt dat voor ruilovereenkomsten van onbebouwde landeigendommen, waarbij er ongelijkheid van kavels is en waarbij de verkoopwaarde voor elk van de kavels niet meer bedraagt dan het kadastraal inkomen vermenigvuldigd met een door de Vlaamse Regering vastgestelde coëfficiënt, het verkooprecht geheven wordt op het waardeverschil of de opleg als die opleg groter is dan dat verschil.

9. De Memorie van Toelichting verduidelijkt dat in de praktijk nog zelden gebruik kan worden gemaakt van het verlaagd tarief aangezien de coëfficiënt van 350 het laatst werd vastgesteld bij KB van 13 november 1978 en de grondprijzen in tegenstelling tot de kadastrale inkomens sterk zijn gestegen. Tegelijkertijd staat volgens de memorie het kadastraal inkomen sterk ter discussie als maatstaf voor de waarde van onroerende goederen en is de overeengekomen waarde evenmin een alternatief aangezien dit aanleiding kan geven tot onderschatting van of prijsbewimpeling.

De raad stelt vast dat aldus wordt afgestapt van het kadastraal inkomen als indicator voor het toepasbare tarief. Er wordt een maximale oppervlakte van de percelen als parameter ingevoerd. De grens wordt op 5 hectare gelegd. SARO heeft hierbij geen specifieke bemerkingen en beoordeelt de vernieuwde regeling positief.

⁴ SARO 2014|09. Advies van 25 juni 2014 over het voorontwerp van decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid. En SARO 2016|15. Advies van 1 juli 2016 over het ontwerp van decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid.

⁵ SARO 2010|13. Advies van 29 september 2010 over de startnota winkelen in Vlaanderen.