
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 Alain Maron
Aanvraag ontvangen op	03-06-22
Advies aangenomen door de Raad voor het Leefmilieu op	23-06-22

Vooraf

Op 03/06/2022 heeft de Raad voor het Leefmilieu, hierna « de Raad », vanwege de Brusselse Hoofdstedelijke Regering een adviesaanvraag ontvangen betreffende het 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. Bij de belastinghervorming van 2016 had de regering beslist om de woonbonus af te schaffen en dientengevolge het abattement op het hele grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 60.000 tot 175.000 euro te verhogen, met als doel de middenklasse in Brussel behouden.

Concreet betekent dit dat de koper voor een pand met een aankoopprijs van 175.000 euro geen registratierechten betaalt, wat een voordeel van 21.875 euro oplevert. Voor een pand met een aankoopprijs tussen 175.000 en 500.000 euro zijn er voor de eerste 175.000 euro geen registratierechten verschuldigd. Het abattement is niet langer van toepassing voor panden met een aankoopprijs van meer dan 500.000 euro.

Het voor advies voorgelegde voorontwerp van ordonnantie bevat drie hervormingsvoorstellen :

- de invoering van een bijkomend abattement in geval van energetische renovatie (25.000 euro per sprong van EPB-klasse, met een minimum van verbetering van 2 sprongen) ;
- de verhoging met 25.000 euro van het huidige hoofd-abattement van 175.000 euro ; dit nieuwe abattement zou dus 200.000 euro bedragen ;
- het plafond van 500.000 euro vanaf hetwelk een woning niet meer in aanmerking komt voor een abattement wordt opgetrokken naar 600.000 euro.

Wat het abattement voor energierenovatie betreft, zal de klasse-sprong op basis van de gegevens op de EPB-certificaten worden gecontroleerd (vergelijking van de EPB-klasse op het tijdstip van aankoop met de nieuwe klasse na voltooiing van de werken). Aangezien het renovatie-abattement een aanvullend abattement op het huidige abattement is, zouden voor het eerste *ten minste* dezelfde voorwaarden als voor het tweede moeten gelden. In geval van energierenovatiewerken wordt de termijn om de koper in staat te stellen om in het pand te gaan wonen, van 2 tot 5 jaar verlengd.

Wat het hoofdattement betreft, wordt de termijn die kopers krijgen om zich te domiciliëren van 2 tot 3 jaar verlengd. Indien de koper zijn domicilie in het verworven pand niet gedurende 5 jaar behoudt, zal hij voortaan een bedrag moeten terugbetalen dat in verhouding tot de resterende duur van domiciliëring staat.

De begrotingskosten van de voorgestelde maatregelen worden op ongeveer 38 miljoen euro geraamd. De regering is echter van oordeel dat het netto-effect op de begroting niet negatief mag worden ingeschat : als gevolg van de sterke prijsstijgingen in de afgelopen jaren neemt het aantal transacties die het abattement overschrijden gestaag toe en zouden er dus extra-ontvangsten moeten worden geboekt. Bovendien zou een verdere verhoging van het abattement de markt ook dynamischer moeten maken, wat ook extra-ontvangsten zou kunnen genereren.

Advies

De Raad is ingenomen met het voornemen van de regering om de renovatie van het Brusselse gebouwenbestand te bespoedigen. De ambities moeten voortdurend worden versterkt om de energiezeven weg te werken en om de gewenste jaarlijkse renovatiegraad van 3% van het gebouwenbestand te bereiken. In de ogen van **de Raad** lijkt het niettemin noodzakelijk om te blijven nadenken over een efficiënt gebruik van de beschikbare middelen om de doelstellingen van het Gewest op het gebied van energierenovatie te verwezenlijken, alsook om voor een permanente evaluatie van de uitgevoerde maatregelen te zorgen. Er stelt zich met name de vraag of een eenvoudige verhoging van de drempels volstaat om de milieu-efficiëntie van de aangekochte gebouwen te verbeteren. Het abattement zou zich ook kunnen richten op verbeteringen op het gebied van waterbesparing of op investeringen die de biodiversiteit bevorderen.

De Raad formuleert de volgende aanbevelingen :

In de eerste plaats is **de Raad** van mening dat de doelstelling van energierenovatie niet noodzakelijk verband houdt met de eerste aankoop van een woning. Het abattement op de registratierechten op de eerste 200.000 euro is immers gericht op de toegankelijkheid tot huisvesting, terwijl het abattement op de 25.000 euro bedoeld is om de renovatie te versnellen. **De Raad** vraagt zich derhalve af of het relevant is dat de grenzen van het eerste abattement van toepassing zijn op het tweede.

Ten tweede pleit **de Raad** voor de noodzaak om kopers van grotere woningen of gebouwen die niet als hoofdverblijfplaats worden gebruikt, tot renovatie aan te zetten. **De Raad** vraagt derhalve dat er bijkomende mechanismen in die zin ten uitvoer zouden worden gelegd.

Ten derde is **de Raad** van mening dat sinds de uitvoering van de belastinghervormingen van 2016 de impact van het abattement op de woonomstandigheden en de aankoopmarkt in Brussel onvoldoende werd geëvalueerd. Een duidelijk beeld van de mogelijke perverse effecten is nodig om de aanscherping van deze maatregel te rechtvaardigen. Er moet dus een systeem worden opgezet om de gevolgen van de maatregelen op te volgen en te evalueren, met name op een mogelijke stijging van de prijzen van vastgoed en een mogelijke verandering in de categorie aankopers van onroerende goederen.

Ten vierde dringt **de Raad** erop aan dat de werken volgens de regels van de kunst zouden worden uitgevoerd. Vanuit milieuoogpunt vereist het opnieuw uitvoeren van slecht verricht werk immers een bijkomend gebruik van materialen en energie. Om dit doel te bereiken, vraagt **de Raad** dat het mechanisme aan de overlegging van facturen van ondernemingen zou worden gekoppeld, zodat zou kunnen worden nagegaan of de werken door gekende en erkende ondernemingen zijn uitgevoerd.

Aangezien de regering verklaart dat zij de middenklasse in het Brusselse Gewest wil behouden, wijst **de Raad** er tenslotte op dat de uitvoering van deze maatregel een aantal vragen inzake sociale rechtvaardigheid kan oproepen. Hij denkt met name aan de ambtenaren van de Europese instellingen die van het abattement kunnen genieten, hoewel zij grotendeels zijn vrijgesteld van belastingen die tot de belastinginkomsten van het Gewest bijdragen.

*

* *